

Benutzerordnung des Caravanings „A la Gare“ in Cheyres

PRÄAMBEL

Art. 1 Zweck des Caravanings „A la Gare“

Das Caravaning „A la Gare“ ist grundsätzlich eine Ferienanlage, welche der Erholung und der Entspannung dient.

Es ist keine Wohnsiedlung. Daher müssen sich jene, die hier dauernd ihren Wohnsitz haben wollen, auch der vorliegenden und von der GV genehmigten Ordnung unterwerfen.

Die Rechte und Verpflichtungen werden im Folgenden umschrieben.

A EINLEITUNG

Art. 2 Grundlagen, Rechtsquellen und Anwendungsbereich

Diese Benutzerordnung ist ergänzend zum „Règlement spécial du Caravaning à la Gare“ 12.07.95 und basiert auf den Statuten des „Vereins der Eigentümer A la Gare in Cheyres“, genehmigt an der Generalversammlung vom 2.08.2003 und wird der Gemeinde Cheyres zugestellt.

Die Benutzerordnung ist gültig innerhalb des gesamten Perimeters gemäss „Plan du Caravaning“ inklusive der Kanalparzelle und anwendbar für alle Parzelleneigentümer, Dauerbewohner, Benutzer und Gäste, inklusive Kunden des Restaurant-Buvette und Spaziergänger.

Sie bezieht sich auf die Erschliessung, alle Umgestaltungen, baulichen Veränderungen und die Nutzung der Parzellen im Eigentum und der Infrastrukturen im Miteigentum.

Für Nutzungen und Bedürfnisse, welche weder in dieser Benutzerordnung noch im Spezialreglement explizit angesprochen sind, wird auf die massgebenden gesetzlichen Grundlagen und Reglemente des Kantons und der Gemeinde verwiesen. Diese werden im Folgenden nicht mehr explizit erwähnt.

B GRUNDLEGENDE BESTIMMUNGEN/ALLGEMEINE ERSCHLIESSUNG

Art. 3 Verwaltung der gemeinsamen Infrastrukturen im Perimeter durch den Verein der Eigentümer „A la gare“ in Cheyres

Diesem obliegen folgende Verwaltungsaufgaben:

- die Sicherstellung des Unterhalts und der Weiterentwicklung der im Miteigentum der Eigentümer verbliebenen Erschliessungsstrukturen im Perimeter (zB Entwässerung, Wasserleitungen, Strassen, etc);

- die Schaffung und den Aufbau der rechtlich notwendigen Grundlagen, welche für die Ordnung, den Betrieb und die Entwicklung der Anlage notwendig sind;
- die Zusammenarbeit mit den Behörden und die Vertretung der Eigentümer gegenüber den Behörden.

Diese Aufgaben werden mehrheitlich durch den Vereinsvorstand (Komitee) sowie die Eigentümer- und Technikkommission wahrgenommen. Die Information der Eigentümer erfolgt einerseits:

- durch Aushang am Info-Brett des Bürochalets (neben dem Restaurant „Chez Anny“, vis-à-vis der Postfachanlage);
- durch den Versand der periodisch erscheinenden „Orientierungen“;
- durch Veröffentlichungen auf der Internet Homepage www.cheyres-a-la-gare.ch im passwortgeschützten Mitgliederbereich;
- anlässlich der Generalversammlungen des Vereins.

Die Kosten für diese Aktivitäten und für die Geschäftsführung, der durch die Eigentümer beauftragten Vertreter, werden durch diese selber, mittels eines Eigentümerbeitrages oder, in gewissen Fällen, durch die direkten Benutzer übernommen.

Art. 4 Allgemeine Erschliessungswege der Parzellen im Perimeter „A la Gare“

Die allgemeine Erschliessung der Parzellen erfolgt durch drei Zugangswege, welche mit einem allgemeinen Fahrverbot belegt sind. Ergänzt werden diese Zugänge durch die Erschliessungswege zu den einzelnen Parzellen (siehe Punkt C).

Ein öffentliches Durchgangsrecht ist – mit Einschränkungen – für die Zugangswege der Sektoren 1, 2 und 3 gewährleistet. Auf diesen Wegen ist die Fahrzeugzirkulation für Parzelleneigentümer, für deren Mieter und Gäste gestattet, wobei mit max. 10 km/h und mit Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von max. 3,5 t gefahren werden darf. Diese Regelungen sind am Eingang der Strassen in den Perimeter mit Tafeln (Privateigentum, Durchfahrt für Befugte etc.) signalisiert.

Die „*Technische Kommission*“ des Vereins kann auf schriftlichen Antrag hin Ausnahmen bewilligen. Für den Betreiber des Restaurants und des Lebensmittelladens gilt eine generelle Ausnahmeregelung für seine Kunden und Lieferanten.

Fahrer und Besitzer von Fahrzeugen, welche die Regelungen nicht einhalten, müssen für die verursachten Schäden gerade stehen und allenfalls mit einer Anzeige rechnen, falls sie sich dieser Verantwortung entziehen. Der Betreiber des Restaurants und Lebensmittelladens ist subsidiär verantwortlich für allfällige Schäden, welche seine Kunden und Lieferanten verursacht haben.

Zwei Fusswege mit öffentlichem Durchgangsrecht führen von den Parzellen zum Seeufer. Ein allgemeines Durchgangsrecht von 1 m Breite besteht zudem für Fussgänger längs des Kanals bis zum Seeufer.

Auf dem gesamten Wegenetz wird keine Schneeräumung durchgeführt und es werden keine Massnahmen gegen temporär mögliche Überschwemmungen durch eindringendes Seewasser bei hohem Wasserspiegel ergriffen.

Der Unterhalt und die Reinigung sind Sache der angrenzenden Parzelleneigentümer.

Die „*Technische Kommission*“ entscheidet über notwendige Unterhaltsmassnahmen, auch im Falle, dass sich Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung entziehen.

Art. 5 Allgemeine Erschliessung Wasser

Das Trinkwasser wird durch die Gemeinde Cheyres geliefert, welche auch Eigentümerin des Leitungsnetzes bis zum Anschlusspunkt (Schacht) für die einzelnen Parzellen ist.

Die Regelung des Unterhaltes, der Zählermieten und der Gebühren für die Wasserdienleistungen sind im «*Règlement relatif à l'évacuation et à l'épuration des eaux*» (Wasserreglement der Gemeinde) festgelegt.

Art. 6 Allgemeine Erschliessung Abwasser und Entwässerung

Der Anschluss an die ARA ist von der Gemeinde nach den Richtlinien der Behörden, resp. dem kantonalen Wasseramt erstellt worden. Das Leitungsnetz ist ab dem Anschlusspunkt bei den Parzellen im Eigentum der Gemeinde.

Die Regelung des Unterhaltes und der Abwassergebühren ist im «*Règlement relatif à l'évacuation et à l'épuration des eaux*» (Wasserreglement der Gemeinde) festgelegt.

Die bestehenden Leitungen für die Oberflächenentwässerung sind im Miteigentum der Parzelleneigentümer und werden von der Vereinigung der Miteigentümer verwaltet und instand gehalten. An diese dürfen keine privaten Regenwasserleitungen angeschlossen werden.

Art. 7 Allgemeine Erschliessung Elektrizität

Die Erschliessung der Parzellen mit Elektrizität erfolgt über ein Leitungsnetz, welches bis zu den Elektroverteilerkästen (inkl. der Zähler) im Eigentum der Elektrizitätsgesellschaft „Groupe e“ ist.

Die Elektroverteilerkästen selber gehören zum Miteigentum der Parzellenbesitzer.

Art. 8 Allgemeine Erschliessung Festnetztelefon

Der Perimeter ist durch diverse Anschlusssäulen für jeweils mehrere Parzellen mit Festnetzleitungen erschlossen. Diese Anlagen sind Eigentum der Swisscom. Wünscht ein Parzelleneigentümer das Einrichten einer Festnetzleitung (Telefon, Internet, Television, etc.), so wird diese durch die Swisscom, im Sinne einer Grundversorgung und im Eigentum der Swisscom verbleibend, bis zur Parzellengrenze kostenlos erstellt.

Art. 9 Regelung der Postdienste und der Postfächer

Die Post hat ein striktes Reglement betreffend die Postverteilung erlassen, welches für alle Bewohner der Parzellen angewendet wird. Der Eigentümerverschein hat deshalb beim Bürochalet eine Postfachanlage eingerichtet, bei welcher die Parzelleneigentümer ein Postfach käuflich (früher mietweise für 10 Jahre) im Vereinssekretariat erwerben können. Die Post hat die Verteilung der Briefpost in diese Anlage zugesichert.

Die Paketpost muss auf der Poststelle (Öffnungszeiten!) abgeholt werden. Für abgehende Post betreibt die Post neben der Postfachanlage am Gebäude „Chez Anny“ einen Briefkasten.

Art. 10 Kehricht

Der gesamte Perimeter inklusive die privaten Parzellen ist jederzeit sauber zu halten. Die Kehrichtentsorgung ist Aufgabe jedes einzelnen Parzelleneigentümers und -benutzers und wird durch die Gemeinde geregelt.

Die Entsorgung hat ausschliesslich auf dem Entsorgungsplatz der Gemeinde gemäss der üblichen Abfalltrennung zu erfolgen. Wer dafür die öffentlichen Abfallkübel ausserhalb unserer Ferienanlage benutzt, macht sich im Sinne des Gemeindereglements strafbar. Dies gilt auch für Rasen-, Gras-, Strauch- und Baumschnitt. Die Gemeinde legt die Öffnungszeiten des Entsorgungsplatzes fest und erhebt für diese Dienste eine jährliche Grundgebühr, welche durch die Parzelleneigentümer zahlbar ist.

Die Beseitigung des Hauskehrichts erfolgt mittels einer bei der Gemeinde zu beziehenden Chipkarte im Hauskehrichtcontainer am Entsorgungsplatz. Der Zugang zu diesem Container ist jederzeit möglich.

Die Parzelleneigentümer sorgen dafür, dass allfällige Mieter die notwendigen Informationen und Möglichkeiten zur Kehrichtentsorgung erhalten.

C REGELUNGEN ZUR ERSCHLIESSUNG DER EINZELNEN PARZELLEN

Art. 11 Zugangswege zu den Parzellen

Die einzelnen Parzellen sind durch Erschliessungswege erschlossen und gehören zum allgemeinen Miteigentum. Für sämtliche Wege gilt ein im Grundbuch festgelegtes Durchgangsrecht für alle Parzellenbesitzer, Nutzer und Gäste.

Mit Ausnahme des durch die „*Technische Kommission*“ beschlossenen generellen Unterhaltes, ist der Unterhalt und insbesondere die Reinigung des Strassenteils für die jeweiligen Parzellenzugänge Sache der betroffenen Parzelleneigentümer, was diese unter sich regeln. Auf den Einsatz von Herbiziden und anderen Chemikalien ist nach Möglichkeit zu verzichten.

Anpassungen des Strassenverlaufs sind nicht gestattet. Veränderungen der Oberflächenstruktur bedingen eine Baubewilligung.

Art. 12 Parzellenerschliessung Wasser

Die Parzellen sind grundsätzlich an das Wasserleitungssystem angeschlossen. Wünscht ein Parzellenbesitzer die Anpassung der Wasserleitungen auf seiner Parzelle, so hat er die Leitungs- und Installationskosten ab dem durch die Gemeinde definierten Anschlusspunkt (Wasserzähler) auf eigene Rechnung zu übernehmen.

Der Unterhalt für diese Leitungen ab Anschlusspunkt (Wasserzähler) muss jederzeit sichergestellt sein und geht zu Lasten des Parzelleneigentümers. Für Schäden, welche durch defekte oder nicht unterhaltene Leitungen entstehen, haften die betroffenen Eigentümer.

Die Gemeinde stellt dem Parzelleneigentümer für die Benutzung des Wassersystems (Zähler) und für den Wasserbezug direkt Rechnung.

Art. 13 Parzellenerschliessung, Abwasser und Entwässerung

Die Parzellen sind obligatorisch an das Abwasserleitungssystem angeschlossen. Wünscht ein Parzelleneigentümer die Anpassung der Abwasserleitungen auf seiner Parzelle, so hat er die Leitungs- und Installationskosten bis zu dem durch die Gemeinde definierten Anschlusspunkt auf eigene Rechnung zu übernehmen. Die Ableitung des Haushalt- und Fäkalienwassers ist obligatorisch. Es darf keinerlei Brauchwasser in Klärgruben oder in andere Versickerungen aufgegeben werden.

Der Unterhalt für diese Leitungen muss jederzeit sichergestellt sein und geht zulasten des Parzelleneigentümers. Für Schäden, welche durch defekte oder nicht unterhaltene Leitungen entstehen, haften die betroffenen Eigentümer.

Regenwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen weder in die Kanalisation, Strassen noch in die Drainage eingeleitet werden. Jeder Parzelleneigentümer muss dafür sorgen, dass die Versickerung des eigenen Meteorwassers auf der Parzelle jederzeit möglich ist.

Die Wegefassung (ca. 20 à 50 cm) zwischen den Pflastersteinen und der Grenze muss durchlässig bleiben.

Die Gemeinde stellt dem Parzelleneigentümer für die Benutzung des Abwassersystems im Rahmen seines Frischwasserverbrauches direkt Rechnung.

Art. 14 Parzellenerschliessung mit Elektrizität

Wünscht ein Parzelleneigentümer die Anpassung der elektrischen Leitungen auf seiner Parzelle, so hat er die Leitungs- und Installationskosten ab den durch das Elektrizitätswerk (Groupe e) errichteten Gemeinschaftsanschlüssen (Verteilerkästen) auf eigene Rechnung zu übernehmen.

Der Unterhalt für diese Leitungen ab den durch das Elektrizitätswerk (Groupe e) errichteten Gemeinschaftsanschlüssen (Verteilerkästen) muss jederzeit sichergestellt

sein und geht zu Lasten des Parzelleneigentümers. Für Schäden, welche durch defekte oder nicht unterhaltene Leitungen entstehen, haften die betroffenen Eigentümer.

Damit eine fachmännische Arbeit garantiert werden kann, besorgt das Auswechseln der Sicherungen in den Verteilerkästen die Firma „*Electricité Gagnaux SA*“ in Chèvres, welche dem Verein für diese Arbeiten direkt Rechnung stellt.

Die Groupe e stellt den Parzelleneigentümern für die Strombezüge direkt Rechnung.

Art. 15 Parzellenerschliessung mit Festnetztelefon

Wünscht ein Parzellenbesitzer einen Anschluss ans Festnetz-Telefon, so hat er die Leitungs- und Installationskosten ab den durch die Swisscom errichteten und in deren Eigentum stehenden Gemeinschaftsanschlüssen auf eigene Rechnung zu übernehmen.

Der Unterhalt dieser Installationen muss jederzeit sichergestellt sein und geht zu Lasten des Parzellenbesitzers.

Die Swisscom, resp. der Telefonprovider, stellen dem Parzellenbesitzer für die Anschluss- und Gesprächsgebühren direkt Rechnung.

D PARZELLENNUTZUNGS- UND ORDNUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 16 Bepflanzungen und Hecken

Jeder Eigentümer und Parzellennutzer ist dafür verantwortlich, dass seine Parzelle in solchem Zustand gehalten wird, dass es auch für die Nachbarn akzeptabel ist. Die Pflege der Grünflächen und der Bäume, Hecken und Sträucher hat regelmässig, spätestens auf Beginn der Sommersaison, zu erfolgen.

Für die Baum- und Heckenpflege gelten die kantonalen und Gemeinde-Richtlinien. Die maximale Höhe von Sichtschutzmassnahmen (z.B. Hecken und Palisaden) gegenüber der nächsten Parzelle und Strassen ist 1.80m. Nicht begrünte Sichtschutzmassnahmen müssen demontierbar sein. Diese müssen vom Komitee bewilligt werden.

Die Gemeindebehörden behalten sich das Recht vor, die Instandhaltung der Parzellen, die nicht den Vorschriften seitens der Gemeinde entsprechen, nach Mahnung des Eigentümers, auf Kosten der betroffenen Eigentümer durchführen zu lassen.

Art. 17 Lärm

TV, Radio- und andere Musikgeräte sollen in vertretbarem Mass verwendet werden.

Das Verursachen von Bau-Lärm jeglicher Art ist zwischen 12.00 Uhr und 13.30 Uhr und ab 19.00 Uhr bis 08.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen untersagt, das Rasenmähen oder Heckenschneiden ist ab 08.00 Uhr bis 19.00 Uhr (Pause von 12.00 Uhr - 13.30 Uhr), ausser an Sonn- und Feiertagen, erlaubt.

Für alle grösseren Arbeiten die erheblichen Lärm verursachen, wie z.B. das Aufstellen von Mobilheimen, Wohnwagen, Umbauten, Renovationen oder Durchführung von Umgebungsarbeiten, für Bautransporte und andere Immissionen gelten die Sperrzeiten 1. Juli bis 15. August. gemäss Art. 8 des Spezialreglementes.

Art. 18 Autoverkehr innerhalb der Ferienanlage

Zusätzlich zu den Regelungen in Art. 4 sind die Eigentümer und Parzellennutzer sowie auch die Kunden des Restaurants und des Ladens angehalten, den Verkehr auf diesen Wegen möglichst einzuschränken.

Alle Nutzer sind gebeten, ihre Fahrzeuge nur bei entsprechender Notwendigkeit zu gebrauchen.

Für Gäste der Eigentümer wie auch des Restaurants und des Ladens stehen Parkplätze ausserhalb des Perimeters zur Verfügung. Diese Parkplätze können kostenpflichtig sein.

Art. 19 Stationierung von Fahrzeugen

Jede Parzelle muss über mindestens einen Parkplatz verfügen. Das Parkieren ausserhalb dieser Parkplätze, insbesondere auch auf den Wegen des Perimeters, ist untersagt.

Zusätzliche Fahrzeuge, für welche keine Parkmöglichkeit vorhanden ist, müssen ausserhalb des Perimeters parkiert werden.

Art. 20 Haustiere

Hunde müssen an der Leine geführt werden. Haustiere sind zu überwachen.

Art. 21 Infrastruktur für die Mitglieder

Während der Saison können die Eigentümer und Nutzer der Parzellen diverse Dienste beanspruchen.

Insbesondere sind dies: der Lebensmittel-Laden, das Restaurant „Chez Anny“ und die Telefonkabine.

Das Vereinssekretariat ist via Mail oder per Brief sowie auf Vereinbarung erreichbar. Über die Homepage des Vereins (www.cheyres-a-la-gare.ch) ist die lokale Agenda einsehbar und es können Dokumentationen eingesehen werden.

Unsere Anlage liegt in der Tourismuszone. Gemäss Gemeindegesetzgebung sind keine weiteren Gewerbeeinrichtungen und keine weiteren gewerblichen Aktivitäten erlaubt.

E. PLATZSICHERHEIT, BAU UND UNTERHALT DER PARZELLEN

Pflanzungen

Das Pflanzen gewisser Strauch- und Heckenarten, insbesondere Thuyas, Tannen und Hecken-Buchen (*Carpinus betulus*) oder anderen Koniferen, ist auf Grund ihrer Entflammbarkeit verboten. Die lokale Brandkommission ist zuständig. Die Gemeinde kann diese Liste erweitern.

Abstände im Allgemeinen und andere Massnahmen

Abstände : Allgemeinprinzip für zukünftige Bauten:

Der Abstand zwischen der Parzellengrenze und der Wand eines Mobilhomes ist mindestens 1.50m. Ist die Grenze ein Weg, ist der Abstand zum nächstliegenden Element (z.B. Dachrinne) mindestens 0.50m.

Erklärungen/Abstanddetails – Material

Abstände	und	Anforderungen
Neue Bauten		
Von der Grenze	von 1.50m bis 3m	EI30,Wände, Unterbau bis zum Boden, Vordächer
Im Falle eines Weges >2m	von 0.50m bis zum Vordach	EI30, Wände, Unterbau bis zum Boden, Vordächer
Fehlt ein Unterbau bis zum Boden, muss die Unterseite 1.25m in EI 30 sein.		
Renovierungen		
Die alten Abstände können beibehalten werden, aber die Sicherheiten gegen das Feuer müssen erhöht werden.		
Im Falle eines Abstandes	von 0 – 1.50m	EI60 Wände bis zum Boden und Vordach
Im Falle eines Abstandes	von 1.50 – 3m	EI30 Wände bis zum Boden und Vordach
Innen-Renovierungen		
Abstände zwischen	0 und 3m	Die Verwendung einer Feuer-schutzfarbe wie SIKA, Belfort etc ist obligatorisch
Leichte Anbauten/Geräteschuppen, nicht bewohnbar		
	Bis zur Grenze, max. Höhe 1.80m	Benötigen ebenfalls eine Bewilligung und eine schriftliche Einwilligung des betr. Nachbarn, aber EI30 oder aus Blech.
Renovierungen an der Grenze		Der Abstand kann beibehalten werden, aber EI30

Der Unterhalt der Parzellen ist obligatorisch. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, Instandstellungsarbeiten aller vernachlässigten Parzellen zu Lasten des Eigentümers in Auftrag zu geben, wenn innert 30 Tagen nach eingeschriebener Konformitäts-

Aufforderung durch die Gemeinde, der technischen Kommission oder des Vereinsvorstandes keine Verbesserung festzustellen ist.

Die diesem Reglement nicht entsprechenden Anlagen sind spätestens beim Ersetzen der aktuellen Anlage gemäss den Änderungen anzupassen. Die Besitzer haften gegenüber Dritten für die auf Grund der Nichtübereinstimmung verursachten Schäden und dies im Umfang der gesetzlichen Bestimmungen.

Gemäss Empfehlung der Gas- oder Propan-Flaschen Industrie gelten folgende Bestimmungen:

Lagerung an einem belüfteten und abschliessbaren Ort, wo sich entweichendes Gas nicht ansammeln kann.

Nicht mehr als 2 Flaschen „vor Ort“

Kontrolle der Anlage alle 5 Jahre durch ein zertifiziertes Unternehmen

F GENEHMIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Die Statuten der Vereinigung der Eigentümer "à la Gare", das Spezialreglement und diese Benutzerordnung müssen bei einem Eigentümerwechsel an den neuen Eigentümer weitergegeben werden.

Die Benutzerordnung, abgefasst in deutscher und französischer Sprache, ist gültig in seiner Formulierung gegenüber den offiziellen Instanzen (Behörden, etc.). Die französische Fassung ist dabei massgebend.

Sie tritt nach Genehmigung durch die Generalversammlung des Vereins der Eigentümer „à la Gare“ vom 25.07.2014 in Kraft und wird der Gemeinde in französischer Originalfassung zugestellt.

Ein Eintrag ins Grundbuch wird geprüft und wenn notwendig vorgenommen.

Der Präsident

Mitglied Komitee

S. Diggelmann

Annemarie Sahli

Zugestellt an den Gemeinderat von Cheyres am 10.11.2014