

# RICHTLINIE FÜR DIE NUTZUNG UND GESTALTUNG DER FREIRÄUME DER SIEDLUNGEN DER SPAR- UND BAUVEREIN SOLINGEN EG



HINWEIS FÜR VERTRAUENS- UND OBLEUTE:  
RICHTLINIE BITTE IN SBV-INFOMAPPE ABHEFTEN

## – Freiraumrichtlinie – Präambel

Die Siedlungen der Spar- und Bauverein Solingen eG verfügen über einen großzügigen und hochwertigen Freiraum, durch ihn wird die Attraktivität der Wohnsiedlungen wesentlich geprägt.

Das Motto „Wohnen im Licht“ ist für den Spar- und Bauverein Ausdruck und Verpflichtung für anspruchsvolles, gesundes und naturnahes Wohnen, dieses gilt es auch für die Zukunft aller Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb der Genossenschaft, Siedlungen zu erhalten.

Aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche, die durch die Bewohnerinnen und Bewohner an ihren Freiraum gestellt werden, konnte in der Vergangenheit nicht immer die hohe Qualität der Freiräume für alle gewahrt werden, so dass anhand dieser „Richtlinie für die Nutzung und Gestaltung der Freiräume der Siedlungen der Spar- und Bauverein Solingen eG“ nunmehr Regelungen getroffen werden, durch die in Zukunft die Attraktivität genossenschaftlichen Wohnens für alle möglichst konfliktfrei gesichert werden soll. Die Qualität der Freiräume in den Genossenschaftssiedlungen kann nicht allein durch den Erlass einer Richtlinie erhalten bzw. geschaffen werden, letztendlich ist es Aufgabe aller Bewohnerinnen und Bewohner, diese Richtlinie mit Leben zu erfüllen und durch gemeinschaftliches und solidarisches Handeln dafür Sorge zu tragen, dass auch ihr Wohnumfeld den Ansprüchen eines attraktiven und zeitgemäßen Wohnens gerecht wird.

## 1. Ziele und Grundsätze

(1) Ziel unserer Genossenschaft ist es, humanes Wohnen zu gewährleisten. Dabei sollen die Möglichkeiten solidarischen Handelns sowie die Verantwortung für den Schutz der natürlichen Umwelt beachtet werden.

Neben der Wohnung selbst erfüllen die Freiräume hierbei einen wichtigen Beitrag.

Die Inanspruchnahme des Freiraumes durch Bewohneraktivitäten dient der Bereicherung der Lebens- und Wohnqualität und soll ausdrücklich nach Maßgabe der folgenden Grundsätze unterstützt und gefördert werden.

(2) Für die Nutzung und Gestaltung der Freiräume gelten folgende Grundsätze:

- Der nicht von der Genossenschaft bebaute oder befestigte Grundstücksbereich einer Siedlung steht als Freiraum allen Bewohnern und Bewohnerinnen zur Verfügung.
- Der Freiraum ist grundsätzlich gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden.
- Es ist anzustreben, den Freiraum als ökologisches Wirkungsgefüge von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tieren und Pflanzen in seinen abgrenzbaren Teilen so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie kleinräumigen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden.
- Boden-, Wasser- und Luftverunreinigungen, Lärmeinwirkungen sowie sonstige Beeinträchtigungen sollen vermieden werden.
- Die Siedlungsfreiräume sind in ihrer Vielfalt, Eigenart und gestalterischen Schönheit auch als Erlebnis-, Nutz- und Erholungsraum für alle ihre Bewohnerinnen und Bewohner zu sichern, bzw. zu entwickeln.
- Nicht genutzte oder bewirtschaftete Flächen sind, soweit eine andere Zweckbestimmung nicht entgegensteht, für die Gemeinschaft vorzuhalten.
- Unbebaute Teilflächen von Grundstücken, auf denen Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten stehen, sind im Übrigen so zu gestalten, dass sie für alle Generationen als Aufenthaltsort wie z. B. als Spiel- und Ruheflächen für Kinder und ältere Generationen geeignet sind.
- Bauliche Anlagen innerhalb der Freiräume sind mit ihrer Umgebung derartig in Einklang zu bringen, dass sie das Siedlungsbild oder dessen beabsichtigte Gestaltung nicht

beeinträchtigen, dies gilt sowohl hinsichtlich Form, Maßstab, Proportionen, Werkstoffen und Farben gleichermaßen.

## 2. Allgemeine Verpflichtung

Jeder hat nach Maßgabe dieser Richtlinie zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Freiraumnutzung und -gestaltung beizutragen und sich so zu verhalten, dass die genossenschaftlichen Ziele im Wohnbereich in ihrer Breite und Vielfalt für alle erreichbar bleiben.

## 3. Freiraumplanung

Die Freiraumplanung hat die Aufgabe, die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele zur Nutzung und Gestaltung der Siedlungsfreiräume zu ermitteln und darzustellen.

Inhalte der Freiraumplanung:

### 1. Bestandsaufnahme

Darstellung des Ist-Zustandes, einschließlich des sich daraus ergebenden Konfliktpotenzials (Plan und Text).

### 2. Neuplanung

Konkretisierung der Ziele und Grundsätze zur Freiraumnutzung und -gestaltung.

Darstellung der Neuplanung sowie eine Beurteilung des Zustandes nach Maßgabe dieser Ziele, einschließlich der sich daraus ergebenden (neuen) Konflikte. (Plan und Text)

### 3. Kostenermittlung

- Eigenleistung
- Fremdleistung
- Sachkosten

## 4. Anforderungen an die Nutzung und Gestaltung der Freiräume

Die Freiräume der Siedlungen dienen dem Wohnen, auf ihnen ist grundsätzlich der Aufenthalt aller Bewohnerinnen und Bewohner unter Beachtung der Ziele und Grundsätze zulässig.

Alle Nutzungen sind so auszuüben, dass von

ihnen keine übermäßigen Beeinträchtigungen oder Belästigungen ausgehen, durch die der soziale Frieden einer Nachbarschaft nachhaltig gestört wird; umgekehrt dürfen keine Verbote ausgesprochen werden, durch die eine dem Wohnen dienende Freiraumnutzung gänzlich ausgeschlossen wird.

Sondernutzungen Einzelner oder einzelner Gruppen, die eine gemeinschaftliche Nutzung (sog. Exklusivnutzungen) außerhalb von Mieterfreiflächen, das sind insbesondere Mietergärten, ausschließen, sind grundsätzlich zu vermeiden.

## Gemeinschaftsfreiflächen

Benutzbare Gemeinschaftsfreiflächen sind grundsätzlich als Rasenflächen anzulegen, notwendige Befestigungen z. B. für Wege, Sitzplätze, Hofflächen am Haus etc. dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflasterungen mit Fugen, Rasengittersteinen, wasser gebundenen Decken) hergestellt werden. Vollflächige Versiegelungen mit Asphalt oder Beton sind unzulässig. Ausnahmsweise sind für Hauszuwegungen und Hofflächen Verbundpflasterungen und Gehwegplatten zulässig.

Die Anordnung und Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen auf den Grundstücken, wie Gemeinschaftshäuser, -sitzecken, -terrassen, Teichanlagen, Grillplätze, Spielplätze und das Anpflanzen von Sträuchern etc., bedürfen grundsätzlich, soweit sie nicht im Rahmen der Freiraumplanung festgelegt sind, der Genehmigung. Mit der Genehmigung können weitere Auflagen, z. B. zu Materialien, Dachneigungen, Farbgebung, Sicherungsmaßnahmen etc., erteilt werden.

Das Anpflanzen von Bäumen durch die Bewohner ist unzulässig.

Die von den Bewohnerinnen und Bewohnern errichteten Gemeinschaftseinrichtungen sind von diesen in einem einwandfreien, funktionsfähigen und sicheren Zustand zu halten.

## Einzelanforderungen

### 1. Gemeinschaftshäuser

Gemeinschaftshäuser als Geräteschuppen oder Lauben dürfen nicht größer sein als 30 cbm umbauter Raum.

Die Außenwände und Konstruktionsteile sind in Holz herzustellen, für die Dacheindeckung sind auch Bitumenpappen, Wellzementfaserplatten und Gründächer zulässig.

## **2. Gemeinschaftssitzecken/-terrassen**

Gemeinschaftssitzecken oder -terrassen sollten nicht größer als 30 qm sein.

Eine Überdachung dieser Flächen ist nur in Form von offenen Pergolen/Rankgerüsten aus Holz zulässig. Geschlossene Überdachungen sind nur ausnahmsweise bis zu einer Gesamtfläche von max. 16 qm zulässig.

Die Abgrenzung von Gemeinschaftssitzecken oder -terrassen zum übrigen Freiraum darf nur mit lebenden Hecken oder Strauchgruppen erfolgen.

Zäune sind unzulässig.

## **3. Gemeinschaftsgrillplätze**

Gemeinschaftsgrillplätze als feste bauliche Anlagen dürfen nur in einer Entfernung von mindestens 10 Metern von Fenster- und Türöffnungen zu Wohnungen errichtet werden. Ebenso sind diese Anlagen in ausreichendem Abstand von privaten Sitzplätzen und Terrassen anzuordnen.

## **4. Teichanlagen / Biotope**

Teichanlagen sind nur als Feuchtbiotope zulässig. Für das richtige Anlegen und Gestalten von Teichanlagen ist das von der Verwaltung herausgegebene Merkblatt zu beachten.

Anderere kleinere Biotope, wie z. B. Trockenmauern, Steinhaufen, kleinere Senken etc., können zugelassen werden.

## **5. Kleinkinderspielplätze**

Kleinkinderspielplätze sind so anzuordnen, dass sie möglichst gefahrlos erreicht werden können sowie in Sicht- und Rufweite der Wohnungen liegen.

## **6. Vorgärten und sonstige Gemeinschaftsanlagen**

Vorgärten sind grundsätzlich nur als Gemeinschaftsfreiräume zu nutzen und zu unterhalten; gleiches gilt auch für sonstige Gemeinschaftsanlagen, wie Abstellanlagen für Fahrräder, Anlagen für feste Abfall- und Wertstoffe, Wäschespinnen bzw. festinstallierte Trockenschränke, Garagen und Stellplätze.

Diese Anlagen sind grundsätzlich durch die Verwaltung zu planen und zu unterhalten.

Die Anlage von kleineren Pflanzstreifen und -beeten durch die Mieter kann zugelassen werden. Solche sind dann durch die Mieter zu unterhalten und zu pflegen.

Das Abstellen von Motorrädern etc. innerhalb der Freiräume bedarf der Genehmigung.

**Nicht genehmigte Gemeinschaftseinrichtungen sind unzulässig.**

## **Mieterfreiflächen**

Die Freiräume können den Bewohnerinnen und Bewohnern für die private Nutzung zur Verfügung gestellt werden, diese sind von ihnen in einem einwandfreien, funktionsfähigen und sicheren Zustand zu halten.

Die private Nutzung bedarf der Genehmigung, dies gilt auch für das Aufstellen, Anlegen und Errichten von baulichen und sonstigen Anlagen. Die folgenden Regelungen sind zu beachten:

## **Einzelanforderungen**

### **1. Mietergärten**

Mietergärten (privat genutzte Freiräume) dürfen nur an Bewohnerinnen und Bewohner der zugeordneten Siedlung vergeben werden.

Mietergärten dienen vorwiegend der Selbstversorgung und der Naherholung. Sie sind anzulegen und zu unterhalten.

In Mietergärten sind gemauerte oder betonierte Aufbauten generell unzulässig.

Das Verlegen von Rasenrand- bzw. Kantensteinen hat so zu erfolgen, dass davon keine Gefahren oder sonstige Beeinträchtigungen ausgehen (z. B. beim Mähen durch den Regiebetrieb Gärtner)

Freisitze (Sitzecken, Terrassen) dürfen max. nur eine Größe von 16 qm aufweisen und nicht ständig überdacht sein. Offene berankte Pergolen aus Holz sind zulässig. Die Ausführung der Freisitze hat denen der Gemeinschaftssitzecken zu entsprechen.

Sonnen- bzw. Regenschutzanlagen dürfen nur als mobile Einrichtungen aufgestellt werden



und sind nach ihrer Benutzung zu entfernen. Dies gilt auch für so genannte „Römerzelte“ und ähnliche Einrichtungen.

Nur bei sehr langen Trocken-/Sonnen- oder Regenperioden während der Sommerzeit ist die längere Aufstellung solcher Anlagen zulässig.

Die Errichtung von einem Gerätehäuschen in Holzbauweise pro Mietergarten mit einer Grundfläche bis zu max. 4 qm ist zulässig. Für die Errichtung und Herstellung von Gerätehäuschen ist das Merkblatt der Verwaltung zu beachten.

Das Anlegen von Biotopen in Mietergärten ist generell zulässig, die Regelungen zu den Gemeinschaftseinrichtungen sind entsprechend anzuwenden.

Bei Aufgabe der Mietergärten, z. B. aufgrund von Wohnungswechsel, sind alle festen Anlagen zu entfernen, die gesamte Nutzfläche ist als Grabeland herzurichten.

Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Nachfolger bereit sind, den Mietergarten in dem vorgefundenen Zustand zu übernehmen. Dies bedarf der schriftlichen Zustimmung.

Mietergärten, die längere Zeit nicht genutzt werden (i. d. R. 1 Jahr) können auf Kosten der Mieter zur Rasenfläche umgestaltet und den Gemeinschaftsflächen zugeordnet werden.

## 2. Einfriedungen / Sichtschutzwände

Einfriedungen jeglicher Art von Mieterfreiflächen sind unzulässig.

Sichtschutzwände sind nur im Bereich von Freisitzen als lebende Hecken oder Strauchgruppen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig, ausnahmsweise können auch Holz-sichtschutzzäune zugelassen werden mit einer maximalen Gesamtlänge von 4,00 m.

## 3. Mieterterrassen

Mieterterrassen außerhalb von Mietergärten (z. B. in direkter Zuordnung zur Erdgeschosswohnung) bedürfen der Genehmigung, im Übrigen sind die vorhergehenden Regelungen entsprechend anzuwenden.

## 4. Sonstige bauliche Anlagen

Das Errichten von festen Grillplätzen als Mieterzeleinanlagen ist unzulässig.

Das Aufstellen von Wäschespinnen bzw. fest installierten Trockenständern ist innerhalb der Mieterfreiflächen unzulässig.

Das ordnungsgemäße Aufstellen von Regenwassertonnen mit Entwässerungsanschluss kann zugelassen werden, dabei ist für eine ausreichende Abdeckung zu sorgen. Weitere Einzelheiten sind im Merkblatt der Verwaltung zum ‚Aufstellen von Regenwassertonnen‘ geregelt.

Die Errichtung von Ställen für Kleintierhaltung (Kaninchen, Meerschweinchen etc.) bedarf der Genehmigung.

Das Aufstellen von Satelliten- und Funkantennen ist auch innerhalb der Freiräume generell unzulässig. Ebenso unzulässig ist das feste Verlegen von Stromkabeln und anderen Versorgungsleitungen, das Errichten von Laternen und sonstigen reflektierenden Anlagen.

## 5. Tierhaltung

Tiere dürfen nur unter Aufsicht innerhalb der Freiraumanlagen gehalten werden. Beeinträchtigungen sind zu unterbinden, Tierausscheidungen sind umgehend durch deren Besitzer zu entfernen. Für das Halten von Hunden ist darüber hinaus Zif. 8 der Hausordnung zu beachten.

Eine artgerechte Tierhaltung ist zu gewährleisten.

## 6. Bepflanzungen

Beim Anpflanzen von Sträuchern sind folgende Grundsätze zu beachten:

Es sollen nur artgerechte und heimische Pflanzen verwandt werden. Beim Anpflanzen von Sträuchern sind für die natürliche Entwicklung der Pflanzen die wesentlichen Faktoren wie Besonnung, Belichtung, Bodenqualität, Feuchtigkeitsgrad und Windverhältnisse zu beachten. Pflanzlisten werden durch den Spar- und Bauverein zur Verfügung gestellt.

Das Anpflanzen von Weihnachtsbäumen ist innerhalb der Gemeinschaftsflächen sowie innerhalb der Mietergärten unzulässig.

Das Anpflanzen von Bäumen durch die Bewohner ist unzulässig, dies ist ausschließlich dem Regiebetrieb Gärtnerei oder vom SBV Dritten übertragenen, vorbehalten.



Das ordnungsgemäße Aufstellen von Pflanzkübeln ist nur im Bereich der Sitzecken/Terrassen zulässig, sowie im Bereich von Hauseingängen und Zufahrten.

Obstbäume bis zu einer max. Höhe von 1,80 m dürfen nur innerhalb der Mietergärten gepflanzt werden, innerhalb der Gemeinschaftsfreiflächen sind diese nur mit Genehmigung zulässig.

Generell unzulässig ist die Verwendung von giftigen Pflanzen und Sträuchern.

Fassadenbegrünungen bedürfen ebenfalls der Genehmigung.

## **7. Düngemittel / Kompostierung**

Der Einsatz von Düngemitteln hat nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen.

Grünabfälle jeglicher Art innerhalb der Mietergärten sind durch die Mieter zu verwerten oder zu entsorgen.

Die Errichtung von Komposthaufen bzw. Kompostieranlagen in Mietergärten kann im geringen Umfang (max. 1 qm Grundfläche) zugelassen werden, größere Komposthaufen/Kompostieranlagen dürfen nur an geeigneter Stelle innerhalb der Gemeinschaftsfreiräume angelegt werden. Die Anlage größerer Komposthaufen bedarf der Genehmigung.

Das Abholzen von Bäumen und Sträuchern ist nur im Rahmen der ordnungsgemäßen Pflege und Unterhaltung der Pflanzen mit Zustimmung des Regiebetriebes Gärtnerei zulässig. Großkronige, geschützte Bäume dürfen nicht entfernt, zerstört oder beschädigt werden.

Generell verboten ist auch das Lagern, Anschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen und Farben oder Abwässern innerhalb der Freiräume.

Unzulässig ist ebenfalls das Lagern jeglicher Materialien und Stoffe (z. B. alte Möbel), die nicht zur ständigen Benutzung der Freiräume benötigt werden.

Im Rahmen der Genehmigung können für Einzelfälle weitergehende Auflagen erteilt werden.

## **5. Beteiligungs- und Genehmigungsverfahren**

Zur Erreichung des Zieles, dass diese Richtlinie möglichst von allen mit Leben erfüllt wird und sich mit gemeinschaftlichem und solidarischem Handeln einbringen können, soll die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner, der Selbstverwaltung und der Organe mit folgendem Verfahren gesichert werden:

Die Selbstverwaltung soll unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner der betroffenen Siedlungen und mit Unterstützung der Verwaltung die örtlichen (siedlungsspezifischen) Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele der Freiraumnutzung und -gestaltung unter Beachtung der allgemeinen Grundsätze sowie der sonstigen Bestimmungen dieser Richtlinie darstellen.

### **1. Bewohnerinnen und Bewohner**

Die Bewohnerinnen und Bewohner eines Wohnbereiches, für die eine Freiraumplanung erstellt wird, sind grundsätzlich an der Freiraumplanung in geeigneter Weise zu beteiligen. Die von den Bewohnerinnen und Bewohnern vorgetragenen Anregungen und Belange sind schriftlich zu dokumentieren.

Bei der Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen sowie der Anlage von Mieterfreiflächen sind die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner anzuhören, das von ihnen abgegebene Votum soll grundsätzlich bei der Genehmigung beachtet werden.

### **2. Selbstverwaltung**

Die Vertrauensleute, die Siedlungssprecherinnen und Siedlungssprecher sowie die Bezirkssprecher und Bezirkssprecherinnen haben die Durchführung der Bewohnerbeteiligung sicherzustellen. Die Zuständigkeit richtet sich nach der Betroffenheit, d. h. z. B. bei kleineren Maßnahmen, bei denen nur zwei bis drei Hauseinheiten berührt sind, ist eine Beteiligung über die Vertrauensleute in der Regel ausreichend.

Die Ergebnisse der Bewohnerbeteiligung sind der Verwaltung schriftlich vorzulegen, dabei kann die Selbstverwaltung eine von der Mehrheit der Bewohnerschaft abweichende Beurteilung abgeben. Diese bedarf jedoch der Begründung.

### **3. Spielplatz und Freiraumkommission**

Für die Mitwirkung zur Einhaltung und Durchführung der Freiraumrichtlinie ist die Spielplatz und Freiraumkommission (SFK) zu beteiligen.

In die SFK werden vom Aufsichtsrat und der Selbstverwaltung Vertreter entsandt. Der Vorstand kann an den Sitzungen der SFK teilnehmen. Die Verwaltung wird durch sachverständige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vertreten.

Für die Durchführung von Maßnahmen in den Freiräumen hat die SFK Vorschläge zum Wirtschaftsplan vorzulegen.

### **4. Vorstand**

Der Vorstand ist grundsätzlich für die Genehmigung aller Maßnahmen, Planungen und sonstige Entscheidungen hinsichtlich der Freiräume zuständig. Die Beschlüsse der Bewohnerinnen und Bewohner, Selbstverwaltung und Freiraumkommission sind zu berücksichtigen.

Der Vorstand kann Einzelgenehmigungen, bei denen in der Regel keine Konflikte zu erwarten sind (sog. Routinegenehmigungen) auf die zuständigen Verwaltungsabteilungen bzw. Regiebetriebe delegieren, hiervon ausgeschlossen sind alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung.

### **6. Einhaltung von Maßnahmen**

- (1) Für die Einhaltung und Überwachung der Richtlinie ist zunächst die Selbstverwaltung zuständig. Sie organisiert und trifft entsprechende Vorkehrungen vor Ort, dass alle Bestimmungen dieser Richtlinie eingehalten werden und unterrichtet die Verwaltung über Verstöße bzw. Abweichungen oder sonstige erforderliche Anpassungen.

- (2) Die Genossenschaft kann im Rahmen dieser Richtlinie anordnen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner oder Nutzungsberechtigten der Freiraumflächen bestimmte Maßnahmen zur Pflege, zur Unterhaltung und zum Schutz einer geordneten Freiraumnutzung und -gestaltung treffen. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen.

## **7. Bestehende Anlagen / Übergangsvorschriften**

Werden nach dieser Richtlinie andere Anforderungen an die Nutzung und Gestaltung von Freiräumen gestellt, als sie nach den bisherigen „Regelungen“ geduldet waren, so kann verlangt werden, dass bestehende oder bereits begonnene bauliche Einrichtungen an diese Richtlinien angepasst werden, wenn dies zur Erhaltung des nachbarschaftlichen Friedens erforderlich ist.

## **8. Inkrafttreten**

Solingen, den 31. März 1998

**Noch Fragen? Wenden Sie sich bitte an den für Ihre Siedlung zuständigen Techniker oder Gärtner,**

**Durchwahl 20 66-550.**

Stand 30.07.2008