Ausführungsvorschriften zu § 8 Abs. 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Notwendige Kinderspielplätze - (AV Notwendige Kinderspielplätze)

Vom 16. Januar 2007 (ABl. S. 215)

Auf Grund des § 84 Abs. 7 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 11. Juli 2006 (GVBl. S. 819) wird zur Ausführung des § 8 Abs. 2 und 3 BauO Bln für notwendige Kinderspielplätze Folgendes bestimmt:

1 - Anwendungsbereich

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen ist ein Spielplatz für Kinder anzulegen und instand zu halten (notwendiger Kinderspielplatz).

2 - Standort und Größe

(1) [1]Kinderspielplätze sollen insbesondere

a) in für Kinder geeigneten Lagen und

b) von Straßen, Garagen, Tiefgaragen, Müllbehältern, Teppichklopfstangen, Stellplätzen sowie deren Zu- und Abfahrten abgelegen angelegt werden. Wenn dieses nicht möglich ist, sind sie durch Mauern, zweckentsprechende Pflanzungen oder ähnliche Abschirmungen abzugrenzen.

[2]Kinderspielplätze sollen gefahrlos zu erreichen sein.

(2) [1]Die nutzbare Spielfläche ist die Fläche, die den Kindern tatsächlich zum Spielen zur Verfügung steht. [2]Zugangswege außerhalb des Spielplatzes rechnen nicht zur nutzbaren Spielfläche. [3]Das gleiche gilt für Flächen mit Bepflanzungen. [4]Für die Festlegung der Größe des jeweiligen Kinderspielplatzes ist § 8 Abs. 2 Satz 4 BauO Bln zu Grunde zu legen.

3 - Ausstattung

(1) [1]Die Kinderspielplätze sind auf der Grundlage der DIN 18 034 und 18024-1 in den jeweils geltenden Fassungen zu planen und anzulegen. [2]Als Grundlage für die Anordnung und Aufstellung von Spielgeräten dient DIN EN 1176 und alle geltenden Teile sowie DIN 33942 in den jeweils geltenden Fassungen. [3]Für Skateeinrichtungen ist DIN 33 943 und hinsichtlich der Stoßdämpfung der Spielplatzböden ist DIN EN 1177 in den jeweils geltenden Fassungen zu beachten.

(2) Kinderspielplätze sollen sich, sofern es deren Größe zulässt, in verschiedene Bereiche gliedern. In Betracht kommen:

- Bereich für Sand- und Sandmatschspiele,
- Bereich für freie Bewegungs- und Laufspiele,
- Gerätespielbereich (zum Klettern, Rutschen, Schaukeln, Turnen usw.),
- Bereich für Ballspiele und
- Bereich für Kommunikation und ruhebetonte Spiele (zum Beispiel Spielnischen, Spielhäuschen, Sitzecken mit Tischen).

(3) [1]Die Grundausstattung eines Spielplatzes soll mindestens drei unterschiedliche Spielangebote aufweisen. [2]In jedem Fall ist ein Sandspielbereich (Buddelkiste) herzustellen. [3]Die Sandfüllung soll zum Formen geeignet sein und eine Tiefe von mindestens 40 cm haben.

(4) [1]Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss die Ausstattung im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 5 BauO Bln auch für Spiele älterer Kinder (Kinder von 6 bis einschließlich 14 Jahren) geeignet sein. [2]Als ein Bauvorhaben im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 5 BauO Bln gilt die Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 75 Wohnungen durch einen Bauträger auf einem oder mehreren Grundstücken auch dann, wenn das Bauvorhaben in mehreren Bauabschnitten durchgeführt wird und für die einzelnen Bauabschnitte gesonderte Baugenehmigungen erteilt werden. [3]Es ist eine möglichst vielgestaltige Ausstattung anzustreben. [4]Insbesondere sollen Angebote für bewegungsintensive Spiele vorgesehen werden. [5]Neben Spielgeräten wie Kletterbäumen, -gerüsten, besteigbaren Spielhäuschen, Ballspielwänden, Rutschbahnen, Schaukeln, Seilbahnen und Tischtennisplatten sind hierfür geeignet:

- Anlagen für Spiele im Sand,
- Spielwiese und Ballspielfeld,
- Bahn zum Rollern bzw. Skateboardfahren,
- Rollschuhfläche,
- Spiel- und Rodelhügel und
- Regendach (offener Pavillon).

(5) Auskünfte über die Planung und Anlegung von Kinderspielplätzen erteilt die für die bezirkliche Spielplatzplanung zuständige Verwaltungsstelle.

4 - Unterhaltung

[1]Die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass der Kinderspielplatz mit seinen Einrichtungen instand gehalten wird. [2]Bei Sandspielflächen (Buddelkiste) ist einmal jährlich ein Sandaustausch im erforderlichen Umfang durchzuführen. [3]Im Gerätespielbereich ist der Sand erforderlichenfalls aufzulockern und zu ergänzen.

5 - Nachträgliche Anlage

[1]Bei bestehenden Gebäuden nach § 8 Abs. 2 Satz 6 BauO Bln ist die Herstellung oder Erweiterung und die Instandhaltung von Kinderspielplätzen dann zu verlangen, wenn sich in der Nähe kein öffentlicher Spielplatz befindet und ein Defizit an öffentlicher Spielfläche vorhanden ist. [2]Die Verpflichtung der Eigentümerin oder des Eigentümers besteht nicht, wenn im Einzelfall schwerwiegende entgegenstehende Belange, wie z.B. das Fehlen von Freiflächen, vorliegen. [3]Die Versiegelung von Grundstücksflächen, die nicht für die ordnungsgemäße Nutzung des Grundstücks erforderlich sind, kann der Anlageverpflichtung nicht entgegengehalten werden.

[4]Eine von der Eigentümerin oder von dem Eigentümer befürchtete Lärmbelästigung durch die Anlegung eines Kinderspielplatzes stellt keinen schwerwiegenden Belang im Sinne des Gesetzes dar.

6 - Ablösung

(1) [1]Gemäß § 8 Abs. 3 BauO Bln kann die Verpflichtung, einen notwendigen Kinderspielplatz anzulegen, durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Bauaufsichtsbehörde und der Bauherrin oder dem Bauherren und Zahlung des vereinbarten Geldbetrages, abgelöst werden. [2]Dieser Ablösungsvertrag ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn abzuschließen.

(2) Der Berechnung des Ablösungsbetrages werden die tatsächlichen Kosten für das Grundstück (Anschaffung des Grundstücks) und die Herstellung sowie die Pflege und die Unterhaltung des Spielplatzes für einen Zeitraum von 10 Jahren zugrunde gelegt.

(3) [1]Die Höhe des Ablösungsbetrages bemisst sich nach der in § 8 Abs. 2 Satz 4 BauO Bln geforderten nutzbaren Kinderspielplatzmindestfläche und wird mindestens für 50 m² berechnet. [2]Für diese Fläche werden berechnet:

a) die Grundstückskosten, denen der aktuelle Bodenrichtwert zugrunde gelegt wird ,

b) die Herstellungs- und Anschaffungskosten für den Neubau eines Kinderspielplatzes in Höhe von 80 Euro (Kleinkinder) und 100 Euro (ältere Kinder) pro m² sowie

c) die Pflege- und Unterhaltungskosten in Anlehnung an Produkt 72640 der bezirklichen Kosten- und Leistungsrechnung - Öffentliche Spiel- und Bewegungsflächen - in Höhe von 50 Euro pro m².

[3]Die Summe dieser Kosten ergibt den Ablösebetrag.

(4) [1]Für die Einnahme des Ablösungsbetrages wird ein entsprechender Haushaltstitel bei den Bezirksämtern eingerichtet. [2]Der Ablösungsbetrag ist vor Baubeginn zur Zahlung fällig zu stellen. [3]Der Baubeginn ist der für Kinderspielplätze zuständigen Stelle/Behörde anzuzeigen. [4]Die Bezirksämter verwenden die Ablösungsbeiträge ausschließlich für die Herstellung, Erweiterung oder Instandsetzung eines der Allgemeinheit zugänglichen Kinderspielplatzes in der Nähe des Baugrundstückes.

7 - Schlussbestimmungen

[1]Diese Ausführungsvorschriften treten am 1. März 2007 in Kraft. [2]Sie treten mit Ablauf des 28. Februar 2012 außer Kraft.