

## Notwendige Kinderspielplätze nach § 8 BauO Bln

Informationen im Überblick



Spielplatz am Ziegenhof CW/ Bild: Garcia Padilla

### 1. Grundsätzliches

Gemäß § 8 BauO Bln ist bei der **Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen** ein **Spielplatz für Kinder anzulegen und in Stand zu halten**. Der Spielplatz muss auf dem Baugrundstück liegen; er kann auch auf einem unmittelbar angrenzenden Grundstück errichtet werden, wenn seine Benutzung zugunsten des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert ist. **Je Wohnung** sollen **mindestens 4 m<sup>2</sup>** nutzbare Spielfläche vorhanden sein; der Spielplatz muss jedoch **mindestens 50 m<sup>2</sup>** groß und mindestens für Spiele von Kleinkindern geeignet sein. Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für Spiele älterer Kinder geeignet sein.

Falls der Spielplatz nicht oder nur unter sehr großen Schwierigkeiten hergestellt werden kann, kann auch die Vereinbarung eines Ablösebetrags in Betracht gezogen werden.

Bei der Erweiterung bestehender Gebäude werden bestehende Wohnungen in die Berechnung der notwendigen Spielplatzfläche einbezogen (§8 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln). Bei bereits bestehenden Gebäuden wird gegebenenfalls die Herstellung und Instandhaltung von Kinderspielplatzplätzen nachgefordert (§8 Abs. 2 Satz 6 BauO Bln). Voraussetzung ist, dass eine geeignete Freifläche vorhanden ist. Nicht geeignet sind Flächen ohne Sonnenlicht oder Flächen, die schädlichen Einwirkungen ausgesetzt sind. Details regelt die Ausführungsvorschrift **AV Notwendige Kinderspielplätze**.

## 2. Antrag und einzureichende Unterlagen

Zur zügigen Bearbeitung reichen Sie bitte **im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens folgende Unterlagen** beim Fachbereich Bauaufsicht des Stadtentwicklungsamtes ein:

- **Spielplatznachweis** (siehe Download Spielplatz-Musternachweis: Anschrift Bauvorhaben, Antragsteller/Entwurfsverfasser, Nachweisgrundlagen mit Datum, Grundstücksgröße, Ausweisung der Wohneinheiten, d.h. geplante und vorhandene Wohneinheiten über 25 m<sup>2</sup>, Kurzbeschreibung des Bauvorhabens mit beurteilungsrelevanten Daten einschließlich Spielplatzbeschreibung, ggf. Berechnung der (teil)abzulösenden Spielplatzfläche, Unterschrift des Nachweisenden)
- qualifizierter Freiflächenplan oder gesonderten Plan mit **Spielplatzplanung** mindestens 1: 500/1:000 mit Darstellung von quantitativen und qualitativen Anforderungen (Abgrenzung der Spielplätze mit Größenangaben, Darstellung der unterschiedlichen Spielbereiche und Ausstattungen, darüber hinaus werden geprüft: Barrierefreier Zugang, Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen, etc.)

alles i.d.R. **2x in Papier und in digitaler Form im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens**

## 3. Details und Nachweisanforderungen

### Standort und Größe

Die Größe oberhalb der Mindestspielplatzgröße von 50 m<sup>2</sup> errechnet sich nach den vorhandenen und geplanten Wohneinheiten (4 m<sup>2</sup>/Wohneinheit). Zugangswege und Flächen für Bepflanzungen zählen nicht zur nutzbaren Spielfläche. Feuerwehruzufahrten/-aufstellflächen ebenso wenig und können im Einzelfall nur in geringem Maße als Spielfläche angerechnet werden. Die Standorte von Spielplätzen sind ebenerdig und gefahrlos erreichbar im Freien anzulegen. Sie sind von Straßen, Garagen, Müllbehältern, Stellplätzen, Abluftanlagen etc. abzugrenzen

### Spielplatz-Musternachweis

Zur Vereinfachung und Vereinheitlichung wurden vom Umwelt- und Naturschutzamt ein **Spielplatz-Musternachweis** entwickelt, der zu verwenden ist (<https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutz/naturschutz/freiraumplanung/>).

### Abweichung:

Von der Pflicht, einen Spielplatz anzulegen, kann nur abgewichen werden, wenn nach der Zweckbestimmung des Gebäudes mit der Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist oder ein schwerwiegender Belang vorliegt. Die Absicht nur an kinderlose Personen zu vermieten, rechtfertigt keine Abweichung.

Beispiele für Nutzungen, bei denen kein Spielplatz errichtet werden muss:

- Gebäude, die nur aus Wohnungen für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen bestehen
- Gebäude, die nur aus kleinen Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 25 m<sup>2</sup> bestehen
- Bei Bauvorhaben mit oben genannter Nutzung mit mehr als 30 Wohnungen, ist mindestens ein Spielplatz nach § 8 Abs. 2 BauO Bln herzustellen (Mindestgröße 50 m<sup>2</sup>).

- Eine Abweichung wird bedingt, befristet oder unter dem Vorbehalt des Widerrufs zugelassen, so dass bei Veränderung der Zweckbestimmung des Gebäudes ein Spielplatz angelegt werden muss.

#### Ablösung und Teilablösung:

Eine Ablösung nach Nr. 8 AV Notwendige Kinderspielplätze ist vertraglich mit der Abteilung Stadtentwicklung - Stelle für Rechtsangelegenheiten zu vereinbaren. Der Geldbetrag ist i. d. R. vor Baubeginn zu entrichten. Die Berechnung der Ablöse erfolgt gemäß Anlage der AV Notwendige Kinderspielplätze.

Ablösebetrag = Kosten des Grunderwerbs einschließlich Nebenkosten + Herstellungs- und Instandhaltungskosten über 80 Jahre €/m<sup>2</sup> x abzulösende Spielplatzfläche in m<sup>2</sup>

#### Rechtsgrundlagen/Technische Regelwerke/Empfehlungen

- §8 Bauordnung für Berlin (BauO Bln)
- Ausführungsvorschriften zu §8 Abs. 2 und 3 der BauO Bln - Notwendige Kinderspielplätze (AV Notwendige Kinderspielplätze) vom 22. Juli 2019
- DIN 18034-1 Spielplätze und Freiräume zum Spielen
- DIN 1176 Spielplatzgeräte und Spielplatzboden - Teil 1
- DIN 33942 Barrierefreie Spielplatzgeräte
- Merkblatt - Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgarage (<https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutz/naturschutz/freiraumplanung/>)

### 3. Wichtige Adressen

- **Details** zu einzureichenden Unterlagen finden Sie in der Bauverfahrensverordnung - BauVerfV
- **Formulare:** <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formulare/de/bauen.shtml>
- **Bauaufsichtliche Regelungen** finden Sie unter:  
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/de/baurecht.shtml>
- Hinweise zu **elektronischen Bauvorlagen:** <https://www.berlin.de/ebg/>
- Bitte beachten Sie den **Leitfaden Baunebenrecht**  
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/de/leitfaden.shtml>

Bezirksamt Charlottenburg- Wilmersdorf von Berlin  
Umwelt- und Naturschutzamt  
Rudolf-Mosse-Str. 9, 14197 Berlin  
[freiraum-ebg@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:freiraum-ebg@charlottenburg-wilmersdorf.de)



Umwelt- und Naturschutzamt

