

Vorlage Nr.: 2025/0776

Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle:  
**Bauordnungsamt**

## Ablösebeträge Kinderspielplätze nach LBO

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Bauausschuss	12.03.2026	8	N	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	14.04.2026	14	N	Vorberatung
Gemeinderat	28.04.2026	19	Ö	Entscheidung

### Kurzfassung

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatungen im Bauausschuss und Haupt- und Finanzausschuss die Festlegung der Spielplatzablösebeträge von **1.100 Euro pro Quadratmeter** gem. § 9 Absatz 4 Landesbauordnung (LBO) entsprechend der Abstimmung der beteiligten Fachbehörden (Gartenbauamt, Bauordnungsamt).

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## Erläuterungen

### Gesetzliche Grundlage

Die grundsätzliche Verpflichtung zur Herstellung von ausreichenden Kinderspielplätzen je Bauvorhaben ist in der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in § 9 geregelt.

### § 9 Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Kinderspielplätze müssen in geeigneter Lage und von anderen Anlagen, von denen Gefahren oder erhebliche Störungen ausgehen können, ausreichend entfernt oder gegen sie abgeschirmt sein; sie müssen für Kinder gefahrlos zu erreichen sein. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Es genügt auch, eine öffentlich-rechtlich gesicherte, ausreichend große Grundstücksfläche von baulichen Anlagen, Bepflanzung und sonstiger Nutzung freizuhalten, die bei Bedarf mit festen oder mobilen Spielgeräten für Kleinkinder belegt werden kann. Die Sätze 1 bis 4 gelten nicht, wenn die Art der Wohnungen einen Kinderspielplatz nicht erfordert.

(3) Die nutzbare Fläche der nach Absatz 2 erforderlichen Kinderspielplätze muss mindestens 30 m<sup>2</sup> betragen. Diese Fläche erhöht sich

1. ab der 11. bis zur 20. Wohnung um 2 m<sup>2</sup>,
2. ab der 21. bis zur 30. Wohnung um 1,5 m<sup>2</sup> und
3. ab der 31. Wohnung um 1 m<sup>2</sup>

je weiterer Wohnung. Diese Spielplätze müssen für Kinder bis zu sechs Jahren geeignet und entsprechend dem Spielbedürfnis dieser Altersgruppe angelegt und ausgestattet sein.

(4) Der Bauherr kann zur Erfüllung seiner Verpflichtung nach Absatz 2 einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlen. Die Baurechtsbehörde legt im Benehmen mit der Gemeinde die Höhe des Geldbetrages fest. Dieser Geldbetrag soll vorrangig für die Errichtung und den Ausbau kommunaler Kinderspielplätze verwendet werden. Ausnahmsweise kann der Geldbetrag auch für die Instandhaltung kommunaler Kinderspielplätze verwendet werden.

Die **Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes** bzw. die Freihaltung der dafür vorgesehenen Flächen führte in der Vergangenheit zu Kostensteigerungen von Bauvorhaben, ohne dass damit dem kindlichen Wohl gedient wurde. Die in der alten Landesbauordnung gesetzlich vorgesehene Ablösemöglichkeit schöpfte zudem ihr Potenzial nicht aus. Zum einen unterlag die Ablösemöglichkeit einer behördlichen Ermessensentscheidung und zum anderen war für die Verwendung des Geldbetrages eine konkrete Zweckbindung vorgesehen, die jedoch nicht die Wartung und Pflege bereits bestehender Spielplätze umfasste.

Mit der aktuellen Landesbauordnung (Gesetz für das schnellere Bauen, mit Wirkung vom 28. Juni 2025 eingeführt) soll es Bauherren offenstehen, ersatzweise eine **monetäre Ablösemöglichkeit** wählen zu können.

Das damit zur Verfügung stehende Geld soll kommunal für die Errichtung und den Ausbau kommunaler Spielplätze genutzt werden. Im Ausnahmefall kann das Geld auch für die Instandhaltung bestehender kommunaler Spielplätze verwendet werden. Die Praxis zeigt, dass größere Spielplätze attraktiver sind und somit häufiger von Kindern genutzt werden, wohingegen die oftmals nur vereinzelt errichteten Spielgeräte auf den Baugrundstücken vernachlässigt werden.

Fazit: Damit kann die Stadt das aus den Spielplatzablösebeträgen generierte Geld für kommunale Spielplätze einsetzen (bei Errichtung, Ausbau, Instandhaltung). Also auch für Spielplätze, welche die Stadt ohnehin in ihrem Portfolio hat. Es besteht keine Pflicht, neue Spielplätze zu errichten.

### **Höhe der Spielplatzablösebeträge**

Die Höhe der Ablösebeträge von **1.100 Euro pro Quadratmeter** wurde auf Grundlage einer Kalkulation des Gartenbauamtes ermittelt.

Die Spielplatzablöse pro Quadratmeter basiert auf den tatsächlichen Kosten für Herstellung / Sanierung und den Betrieb öffentlicher Spielplätze in Karlsruhe.

Berücksichtigt werden:

- Baukosten (einmalig): 265 EUR/m<sup>2</sup>
- Planungskosten (HOAI, pauschal 20% der Baukosten, einmalig): 53 EUR/m<sup>2</sup>
- Pflege- und Wartungskosten (pauschal 20% der Baukosten, jährlich 53 EUR; Summe über 15 Jahre): 795 EUR/m<sup>2</sup> (hier sind neben der Pflege ebenso kleinere Reparaturen und sicherheitstechnische Prüfungen mit enthalten)

Rechnung:  $265 + 53 + 795 = 1.113 \text{ EUR/m}^2$

Auf Hundert abgerundet: 1.100 EUR/m<sup>2</sup>

Der Spielplatzablösebetrag basiert auf den tatsächlich anfallenden Kosten der Stadt und wird auf **1.100 EUR pro Quadratmeter** festgelegt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Da die Stadtverwaltung keine Erfahrungswerte hat, in wie weit Bauherrschaften von der neuen Möglichkeit der Landesbauordnung Gebrauch machen werden, kann eine Prognose über die zu erzielenden Beträge nicht gemacht werden.

### **Spielplatzablösevertrag der Stadt Karlsruhe (Anlage 1)**

Der Muster-Spielplatzablösevertrag der Stadt Karlsruhe findet sich in Anlage 1.

### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatungen im Bauausschuss und Haupt- und Finanzausschuss die Festlegung der Spielplatzablösebeträge von **1.100 Euro pro Quadratmeter** gem. § 9 Absatz 4 Landesbauordnung (LBO) entsprechend der Abstimmung der beteiligten Fachbehörden.