

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Planungs- und Umweltausschusses 	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung. Die Sitzung war öffentlich.	24.09.2025 (Sitzungstag)
---	--	------------------------------------

TOP 15	Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) Festlegung der Ablösesumme
---------------	---

Beschluss-Nr. 091/2025

Sachvortrag:

In der Sitzung des Stadtrats vom 23.07.2025 (Beschluss zum Erlass der Spielplatzsatzung) wurde festgelegt, dass die Höhe des Ablösebetrages im Wege der Beschlussfassung durch den Planungs- und Umweltausschuss festgesetzt wird.

Auszug aus Satzung:

§ 3 Größe, Lage und Ausstattung

(1) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.

§ 4 Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

...

(2) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Stadt Altötting übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Stadt Altötting.

Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann.

Der Ablösungsbetrag wird im Wege der Beschlussfassung durch den Stadtrat festgelegt. Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.

Bisherige Formel zur Berechnung des Ablösungsbetrags (§ 8, Kinderspielplatzsatzung vom 23.01.2023)

$$A = (0,5 B + KH) \times F$$

A: Ablösebetrag

B: Bodenrichtwert des Baugrundstücks

KH: Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je qm, angesetzt mit 114 €

F: erforderliche Spielplatzfläche in qm nach § 4 der Satzung

Beispiel für ein Mehrfamilienhaus mit 5 Whg. (Vertrag kam nicht zustande)

$(340 \text{ €/2} + 114 \text{ €}) * 60 = 17.040,00 \text{ €}$

Vorschlag der Verwaltung für eine neue Berechnung:

Fläche des Kinderspielplatzes (F) x Bodenrichtwert (B)

F: erforderliche Spielplatzfläche in qm nach § 3 Abs. 1 der Satzung (Nachweis erst **bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen** erforderlich) - also immer **Geschoßwohnungsbau**. Die Mindestgröße des Spielplatzes beträgt 50 qm.

Für Geschoßwohnungsbauten liegt der aktuelle Bodenrichtwert immer bei 650 € / qm im allgemeinen Wohngebiet (WA) – gesamtes Stadtgebiet, außer im Zentrum.

Dies würde dann bei 50 qm (Mindest-)Spielplatzfläche einen Ablösungsbetrag i.H.v. 32.500 € ergeben ($50 * 650$).

Diese Ablösesumme erscheint jedoch ziemlich hoch (vgl. vorstehende Vergleichsberechnung).

Deshalb erfolgt seitens der Verwaltung der Vorschlag, für die Spielplatzablöse nur die Hälfte des Bodenrichtwerts (B/2) anzusetzen, so dass sich die Ablösesumme auf 16.250,00 € ($325 * 50$) halbieren würde.

Bezüglich der bisher angerechneten Herstellungskosten in Höhe von 114€ würde die Verwaltung vorschlagen, diese nicht mehr anzusetzen, da es sich hierbei nur um eine Pauschale handelt, die in die Ablösesumme eingerechnet wird.

Beschluss:

Die Mitglieder des Planungs- und Umweltausschuss beschließen einstimmig, die Berechnung der Ablösesumme wie im Sachvortrag angeführt zu übernehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, in einem Turnus von 3 Jahren die Ablösesumme entsprechend den aktuellen Bodenrichtwerten neu zu berechnen und anzupassen.

Der Auszug ist richtig:



Altötting, 26.09.2025

STADT ALTÖTTING

Stephan Antwerpen
Stephan Antwerpen
Erster Bürgermeister