

## Das Recht auf private Spielplätze in Mehrfamilienhäusern

### Bei welchen Wohnhäusern muss es einen Spielplatz geben?

Da Kleinst- und Kleinkinder möglichst nahe der Wohnung ihre Spielecke finden sollen, gibt es Regelungen, die den Bau von Spielplätzen auf Privatgrundstücken bei Wohngebäuden vorschreiben. Zufinden sind sie in der Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) sowie in deren Ausführungsverordnung (**LBO AVO**).

Es gilt: Wenn ein **Wohnhaus mit mehr als zwei Wohnungen** (mit mindestens je zwei Zimmern) errichtet wird, so ist **auf dem Grundstück** ein privater Kinderspielplatz anzulegen. Dies gilt besonders dann, wenn in diesem Haus ein Kind unter sechs Jahren wohnt. Der Spielplatz muss 6 Monate nach der Bauabnahme eingerichtet sein. Allein die Bereitstellung von Flächen, z.B. von Grünflächen, genügt **nicht**.

Anmerkung: In Esslingen gilt, durch die hohe Anzahl von Wohnungen der Baugenossenschaft Esslingen eG (rund 3.000 Wohnungen), der Esslinger Wohnungsbau GmbH (und 3.000 Wohnungen), FLÜWO (rund 1300 Wohnungen) und zahlreicher anderer Wohnungsbauunternehmen mit **kinderunfreundlicher Hausordnung**, für **Tausende von Wohneinheiten** ein generelles Verbot auf hauseigenen Grünflächen zu spielen.

Wenn Sie mit Ihrem kleinen Kind in ein Haus ziehen, wo der Spielplatz inzwischen **abgebaut** wurde, weil z.B. keine Kinder mehr dort wohnen, können Sie die **Wiederherstellung** des Spielplatzes vom Hauseigentümer verlangen, denn die Fläche ist generell für das Kinderspiel reserviert (§47 LBO).

Bei **bestehenden** Wohngebäuden, die **ohne Spielplatz** errichtet wurden, können Sie, wenn für einen Spielplatz geeignete Flächen vorhanden sind oder ohne wesentliche Änderungen bzw. Abbruch baulicher Anlagen geschaffen werden können, die **Erstellung** eines Spielplatzes **auf dem Grundstück** verlangen.

Waren es zunächst nur zwei Wohnungen und wird durch **Um- oder Anbau** eine weitere Wohnung geschaffen, so muss ein Kinderspielplatz angelegt werden. Dasselbe gilt, wenn bei der Errichtung des Gebäudes in einer oder mehreren Wohnungen nicht mindestens die geforderten zwei Zimmer vorhanden waren, die Anzahl an Zimmern aber nachträglich durch Umbau innerhalb der Wohnungen hergestellt wurde.

Übrigens: Für die **älteren Kinder und Jugendlichen** Spielflächen zu schaffen, ist **Aufgabe der Kommunen**, da für altersgerechte Spielangebote **größere Flächen** benötigt werden. Selbstverständlich dürfen auch dort Spielflächen für Kleinere nicht fehlen.

### Wann ist kein privater Kinderspielplatz notwendig?

Es muss **kein** privater Kinderspielplatz auf dem Grundstück eingerichtet werden, wenn in unmittelbarer Nähe eine **Gemeinschaftsanlage** (damit ist nicht ein öffentlicher Spielplatz gemeint!) geschaffen ist. Unmittelbare Nähe heißt in diesem Fall, dass eine **Beaufsichtigung der Kinder** von den Wohnungsgrundstücken ohne besondere Schwierigkeit **möglich** ist, und die Kinder den Spielplatz **gefahrlos erreichen** können, d.h., dass der Spielplatz ohne Überqueren von Straßen und Straßeneinmündungen und ohne Überwindung von Stufen erreichbar sein muss. **Altenpflegeeinrichtungen** sowie Einzimmerappartement-Anlagen (z.B. **Studentenwohnheime**) sind von der Spielplatzpflicht ausgenommen. Erstere haben jedoch zuweilen freiwillig Spielplätze.

### Wie groß muss ein privater Spielplatz mindestens sein?

Die nutzbare Fläche eines privaten Kinderspielplatzes muss pro Wohnung mit **2 Aufenthaltsräumen** 3 m<sup>2</sup> betragen. Bei mehr Aufenthaltsräume muss die nutzbare Fläche zusätzlich 2 m<sup>2</sup> je zusätzlichen Raum betragen. (Pro **3-Zimmer-Wohnung** 5 m<sup>2</sup>, pro **4-Zimmer-Wohnung** 7 m<sup>2</sup>, usw.)

Der private Spielplatz muss jedoch **mindestens 30 m<sup>2</sup> groß** sein, auch wenn durch die Berechnung der Aufenthaltsräume eine kleiner Spielfläche sich ergibt. Eine kleiner Spielplatzfläche als 30 m<sup>2</sup> ist **unzulässig**.

### Welche Bedingungen müssen private Kinderspielplätze erfüllen?

Die Anlage eines Spielplatzes darf nicht mit gesundheitlichen Gefährdungen für die Kinder verbunden sein. Deshalb muss er von anderen Anlagen, von denen **Gefahren** oder erhebliche Störungen ausgehen können (wie z.B. Garagen, Mülltonnen, Verkehrsflächen, über 40 cm tiefe Gewässer), ausreichend **entfernt** oder gegen sie **abgeschirmt** sein. Der Platz muss **barrierefrei** sein, das heißt, er muss zum Beispiel auch mit

Kinderwagen oder Rollstuhl erreichbar sein. Der Platz muss in **sonniger** Lage angelegt werden. Der Spielplatz muss gegen das Befahren und Abstellen von **Kraftfahrzeugen** abgesperrt sein. Wo alle Wohnungen in eine Richtung liegen wäre es günstig, wenn die Eltern ihre Kleinkinder **vom Fenster** aus **beaufsichtigen** können.

Private Spielplätze sind für **0 bis 6jährige Kinder** gedacht und müssen entsprechend dem Spielbedürfnis dieser Altersgruppe angelegt und ausgestattet sein. Aber auch alle anderen Altersgruppen (z.B. **Jugendliche**) dürfen sich mit ihren Freunden darauf aufhalten. Hunde sind aus hygienischen Gründen nicht erlaubt.

## Notwendigkeit der Unterhaltung

Die LBO spricht zwar nur vom Anlegen und nicht von der **Pflege** der privaten Spielplätze. Dabei handelt es sich aber um eine Dauerverpflichtung, d.h., der Kinderspielplatz muss ständig zur Verfügung stehen, und zwar in **verkehrssicherem Zustand**; das beinhaltet deshalb auch die Notwendigkeit der Unterhaltung. Es besteht also für den Vermieter oder auch eine Eigentümergemeinschaft die Verpflichtung zur **Instandhaltung** im betriebsfähigen Zustand. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, kann das Bauordnungsamt eine **Verfügung** erlassen (Hr. Framke vom 08.11.2006, Leiter Bauordnungsamt Karlsruhe).

Die Normen für die Betriebsfähigkeit sind in den **DIN-Normen** für öffentliche Spielplätze festgehalten und **gelten auch für private Spielplätze**. Für die Spielanlagen von 1-2 Familienhäusern gelten weniger anspruchsvolle DIN-Normen (Stichwort Baumarktschaukeln). Der Gesetzgeber nimmt offensichtlich an, dass bei 1-2 Familienhäusern die Familien die Bedürfnisse ihrer Kinder in Bezug auf Spielmöglichkeiten und Sicherheit selbstständig berücksichtigen und keine gesetzlichen Vorgaben bedürfen.

Wenn in der Zeit ihres Mietverhältnisses Spielgeräte abgebaut werden, sind Sie berechtigt Ihre Miete zu kürzen.

## Kinderlärm

Kindliches Spiel ist kein bloßes Freizeitvergnügen sondern eine **Arbeitsform des Kindes**, mit der es sich seine Umwelt aneignet, Erfahrungen verarbeitet, soziales Verhalten erwirbt und auch **Zwänge und Beeinträchtigungen kompensiert**. Das kindliche Spiel erfüllt also wesentliche Zwecke in der Entwicklung. Leider beschweren sich immer häufiger Nachbarn über den Lärm spielender Kinder, während sie dagegen Verkehrs- oder Baustellenlärm klaglos als gegeben hinnehmen. In den letzten Jahren wurde durch mehrere Gerichtsurteile festgestellt, dass Kinderlärm keine unzulässige Lärmemission darstellt. Kinderlärm muss als natürliche Lebensäußerung und sozial üblich hingenommen werden. Der Lärm spielender Kinder beansprucht die Toleranz von Erwachsenen. Diese Toleranz aber zeichnet in besonderem Maße eine kinderfreundliche Gesellschaft aus.

Durch die LBO wird **sichergestellt**, dass Spielplätze **flächendeckend** zur Verfügung stehen und somit alle **Belastungen** durch die Kinder, wie u.a. der Kinderlärm, auf die gesamte Bevölkerung **gleichmäßig verteilt** werden. Dadurch wird eine punktuelle, auf wenige Personen konzentrierte unzumutbare Lärmbelastung **ausgeschlossen**.

**Die gesetzliche Regelungen in Bezug auf private Kinderspielflächen sind vor allem wichtig um das gesunde Aufwachsen aller Kinder (geistig, körperlich und sozial) unabhängig der finanziellen Möglichkeiten ihrer Eltern sicherzustellen und damit den sozialen Frieden zu sichern.**

Diese Schrift wurde auf Grundlage eines Downloads des Kinderbüros der Stadt Karlsruhe verfasst. (Private Spielplätze; Information über das Recht auf private Spielplätze für Eltern in Mehrfamilienhäusern [www.karlsruhe.de/Jugend/Kinderbuero](http://www.karlsruhe.de/Jugend/Kinderbuero))

### Weitere Quellen und Literatur:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (<http://www.baurecht.de/landesbauordnungBaden-Wuerttemberg.html> insb. §9, §47)
- Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO AVO), Kohlhammer Verlag
- DIN-Taschenbuch 105: Kinderspielplätze ISBN: 3-410-15623-2
- Spielgeräte; Sicherheit auf Europas Spielplätzen, Erläuterungen in Bildern; Agde/Beltzig/Richter/Settelmeier, 2002 (2.Aufl) ISBN 3-410-15375-6
- Anke Spieth: Hausnahe Spielplätze am Beispiel Esslingen am Neckar (Baden-Württemberg) unter Berücksichtigung des tödlichen Unfalls vom 04.06.2006 (<http://www.kinder-web-esslingen.de/html/Spielplatz/spielplatz.pdf>)
- FÜR-Esslingen: "Spielen? Aber sicher! Spielplatz-Check", (4Seiten); 12.11.2006

**Wir stehen Ihnen als Ansprechpartner gerne zur Verfügung. Auch sind wir interessiert daran, Kopien ihrer diesbezüglichen Briefwechsel zu erhalten um die Bemühungen der Esslinger Mitbürger für ein spielplatz-reicheres Esslingen bündeln und unterstützen zu können.**

**Ihre Informationen senden Sie bitte an:**

Heribert Müller, Zollernplatz 5, 73734 Esslingen oder an folgende E-Mail-Adresse: [ankespieth@arcor.de](mailto:ankespieth@arcor.de)

Bankverbindung: FÜR Esslingen, Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen, BLZ 611 500 20, Konto-Nr. 7612941