Zahl: VIIa-100.01 Bregenz, 28. September 2006
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskünfte:
Dr Elfi Rauch
Tel.: 05574/511-27117
Fax: 05574/511-27195
(Kurzinfo-111.doc)

Betrifft: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr. 111;
Verpflichtung zur Errichtung von Kinderspielplätzen

Von verschiedenen Gemeinden, insbesondere auch den Städten, wurde wiederholt auf die Problematik der Schaffung von Kinderspielplätzen in Zusammenhang mit der Errichtung von Wohnhausanlagen in dicht verbauten Zentrumslagen hingewiesen.

Gemäß § 10 Abs 1 BauG muss bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens vier Wohnungen mit zwei oder mehr Wohn- oder Schlafräumen außerhalb öffentlicher Flächen in umittelbarer Nähe des Gebäudes eine geeignete Spielfläche für Kleinkinder und höchstens 300 m vom Baugrundstück entfernt eine geeignete Fläche im Freien vorhanden sein, die von Kindern zum Spielen benützt werden kann. Diese Verpflichtung besteht auch bei entsprechenden Zu- oder Umbauten. Die Benützung der Spielflächen muss rechtlich und tatsächlich gesichert sein.

Gemäß Abs 5 dieser Bestimmung kann bei Zu- oder Umbauten die Behörde Erleichterungen oder Ausnahmen von der Verpflichtung nach Abs 1 gewähren, wenn die Schaffung einer Spielfläche in unmittelbarer Nähe des Gebäudes bzw im Umkreis von 300 m vom Baugrundstück entfernt unmöglich ist oder nur mit wirtschaftlich unvertretbarem Aufwand möglich wäre.

Diese Erleichterung bzw Ausnahmemöglichkeit gilt somit nicht bei der Neuerrichtung von Wohnanlagen.

Aus der Textierung des § 10 Abs 1 BauG geht hervor, dass die darin geforderten Spielflächen für Kinder sich außerhalb öffentlicher Flächen befinden müssen. Weiters muss die Benützung der Spielflächen rechtlich und tatsächlich gesichert sein. Es wird davon ausgegangen, dass der Gesetzgeber die Inanspruchnahme öffentlicher Kinder-

spielplätze nicht als ausreichend gesehen hat, da damit eine Sicherstellung der Inanspruchnahme der Fläche als Kinderspielplatz auf Dauer nicht hinreichend gewährleistet ist.
Für den Fall, dass allerdings zwischen den Eigentümern der öffentlichen Spielfläche und den Bauherren eine zivilrechtliche Vereinbarung dahingehend abgeschlossen wird, dass den Bewohnern (Kindern) der Wohnanlage die Benützung der öffentlichen Spielfläche für die Dauer des Bestandes der Wohnanlage in uneingeschränkter Weise gewährleistet wird, dürfte den mit der Verpflichtung zur Errichtung von Spielflächen verfolgten Intentionen des Gesetzgebers Rechnung getragen sein. Das heißt, dass bei derartigen vertraglichen Konstruktionen auch das Vorhandensein öffentlicher Kinderspielplätze im rechtlich geforderten Nahbereich Berücksichtigung finden kann. Dies setzt allerdings voraus, dass die öffentliche Spielfläche sowohl der Größe als auch der Ausstattung nach über ein Niveau verfügt, das den tatsächlichen Bedürfnissen der Kinder und auch im Übrigen der Kinderspielplatzverordnung entspricht. Werden für mehrere Wohnanlagen solche Verträge abgeschlossen, so ist zu beachten, dass bei der Errechnung des Mindestausmaßes der anrechenbaren Spielflächen sämtliche Wohnungen zu berücksichtigen sind. Im Rahmen einer zivilrechtlichen Benützungsvereinbarung besteht diesbezüglich auch die Möglichkeit, ein Entgelt zu vereinbaren, welches für Maßnahmen bei der öffentlichen Spielfläche eingesetzt werden sollte.

Zur rechtlichen und tatsächlichen Sicherung ist anzumerken, dass befristete oder kündbare Verträge wohl nicht als ausreichende rechtliche Sicherung angesehen werden können.

Im Hinblick auf die Erhaltungspflicht nach § 45 Abs 2 BauG wird weiters in einer allfälligen vertraglichen Konstruktion auch die diesbezügliche Verpflichtung mit einzubeziehen sein.

Für die Vorarlberger Landesregierung

Landesrat Manfred Rein