



Sachgebiet  
Stadtbauamt

Sachbearbeiter  
Herr Dietrich

Beratung  
Stadtrat

24.03.2026

Behandlung  
öffentlich

Zuständigkeit  
Entscheidung

Betreff

**Stadt Schongau; Festlegung der Ablösebeträge für die Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder; Aktualisierung; Beschluss**

### Sachverhalt:

Gemäß § 4 der Spielplatzsatzung kann die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Stadt abgelöst werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. 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.

Um die Höhe der Ablösebeträge der Kostenentwicklung entsprechend ohne Aufwand fortschreiben zu können - etwa bei der Festlegung lagebezogen gestaffelter Ablösebeträge oder in Marktlagen mit stetig steigender Preisentwicklung – wurde die Höhe der Ablösebeträge nicht in der Satzung geregelt, sondern im Wege einer Beschlussfassung durch den Stadtrat festgelegt.

Im Zuge der Ermittlung von Ablösebeträgen bei Bauvorhaben mit einer überdurchschnittlichen Gesamtwohnfläche ergaben sich – auf Grund des linearen Anstieges der Kostenfaktoren - dabei sehr hohe Beträge, die eine Entscheidung des Investors für die Ablösevariante als unwahrscheinlich erscheinen lassen.

Aus diesem Grund wurde seitens des Bau- und Umweltausschusses empfohlen, einen Abminderungsfaktor in die Berechnungsformel mit aufzunehmen:

Abhängig von der Wohnfläche sollen folgende Abminderungsfaktoren (AF) zur Anwendung kommen:

- Spielplatzfläche < 50 m<sup>2</sup>: AF=1,0
- Spielplatzfläche > 50 m<sup>2</sup> und < 200 m<sup>2</sup>: AF=1-(F-50) x 0,002
- Spielplatzfläche > 200 m<sup>2</sup>: AF=0,7

### Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Schongau beschließt, die Höhe der Ablösebeträge für die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung eines Spielplatzes nach folgender Formel zu berechnen:

$$A = (B + HK + UK) \times F \times AF$$

A: Ablösebetrag in Euro (Abrundung auf volle 5 Euro)

B: Bodenwertansatz für das Baugrundstück auf Grundlage von  
**50% des Bodenrichtwertes je m<sup>2</sup> in Euro**

HK: Herstellungskosten des Kinderspielplatzes je m<sup>2</sup> in Euro: **150 €/qm**

UK: Unterhaltskosten der Spielplatzfläche je m<sup>2</sup> in Euro: **60 €/qm**

F: erforderliche Spielplatzfläche in m<sup>2</sup> nach § 3 der Spielplatzsatzung

AF: Abminderungsfaktor in Abhängigkeit von der erforderlichen Spielplatzfläche F

1. Spielplatzfläche < 50 m<sup>2</sup>: AF=1,0
2. Spielplatzfläche > 50 m<sup>2</sup> und < 200 m<sup>2</sup>: AF=1-(F-50) x 0,002
3. Spielplatzfläche > 200 m<sup>2</sup>: AF=0,7

Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag wird auf 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz festgesetzt.

Bei einer rechnerisch erforderlichen Spielplatzfläche F nach § 3 der Spielplatzsatzung, die kleiner als 50 m<sup>2</sup> ist, wird auf eine Mindestspielplatzgröße von 50 m<sup>2</sup> aufgerundet.