

B2.02

Baukontrollen

2129-2021

Ausrüstung und Zugang zu privaten Spielplätzen

Beantwortung Kleine Anfrage

Ernst Joss (AL), Mitglied des Gemeinderates, hat am 8. April 2021 die folgende Kleine Anfrage eingereicht:

"Neben den städtischen Spielplätzen spielen die Spielplätze auf privatem Grund eine grosse Rolle. Hier gibt es in der Bauordnung nur rudimentäre Vorschriften. Teilweise werden die Spielplätze nicht besonders gut unterhalten und andererseits dürfen sie teilweise nur Familien, welche in der Siedlung wohnen, benutzen. Dies ist dem Zusammenhalt im Quartier nicht gerade förderlich. Spielplätze sind auch ein Treffpunkt von Familien mit Kindern.

Ich stelle daher folgende Fragen:

- 1. Wie wird kontrolliert, ob die privaten Spielplätze auch nach Jahren noch den Bauvorschriften entsprechen?*
- 2. Könnten für private Spielplätze vermehrte Vorschriften zur Gestaltung gemacht werden, um eine grössere Qualität zu erreichen?*
- 3. Könnten die Spielplätze auf privatem Grund für alle Familien zugänglich gemacht werden?"*

Die Kleine Anfrage von Ernst Joss (AL) wird wie folgt beantwortet:

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind gemäss § 248 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) in angemessenem Umfang verkehrssichere Flächen als Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruheflächen auszugestalten. Gleiches kann bei bestehenden Bauten verlangt werden, wenn dafür ein Bedürfnis vorhanden und die Verpflichtung zumutbar ist.

Der Begriff "in angemessenem Umfang" bedeutet, dass die örtlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten sowie die konkrete, aus den Plänen ersichtliche Nutzung zu berücksichtigen sind. Die Bauordnung von Dietikon (BO) definiert weiter in Art. 33, dass die Flächen bei Mehrfamilienhäusern bei einer Regelüberbauung eine Mindestfläche von 10 % der Bruttowohnfläche und bei Arealüberbauungen eine Fläche von mindestens 20 % der Bruttowohnflächen umfassen müssen. Weitere, über die Zweckbestimmung hinausgehende, baurechtliche Gestaltungs- oder Ausstattungsvorschriften zu Spiel- und Ruheflächen bestehen nicht. Über die Ausrüstung von Kinderspielplätzen bestehen jedoch Richtlinien und Anregungen.

Diese Verpflichtung, Spiel- und Ruheflächen zu erstellen, gilt überdies ausschliesslich für Mehrfamilienhäuser, nicht aber etwa für Einfamilienhäuser (auch Gruppen von solchen), Reiheneinfamilienhäuser, Altersheime und gewerbliche Nutzungen (z.B. Restaurants). Ferner können gemäss Praxis Kinderspielplätze auch auf Flachdächern angeordnet werden, wenn die Sicherheit, die Zugänglichkeit und die hinreichende Nähe gewährleistet sind.

Sitzung vom 28. Juni 2021

Da die Benützung von Kinderspielplätzen letztlich vom (privaten) Bedarf der Liegenschaftsbewohnerinnen und Bewohnern abhängt, ist es sogar zulässig, im Rahmen eines Neubaus auf die Realisierung vorerst zu verzichten und diese Verpflichtung vorderhand lediglich rechtlich und finanziell mittels Anmerkung im Grundbuch zu sichern. Auf erstes Verlangen der Nutzer (Bewohner der Liegenschaft) sind die Spiel- und Ruheflächen jedoch nutzergerecht mit Gerätschaften auszustatten (bei Alterswohnungen z.B. mit Bänken sowie einem Schachspiel, bei Mehrfamilienhäusern z.B. mit einer Schaukel usw.).

Sinngemäss bringt § 248 PBG aber auch die Verpflichtung mit sich, die im Rahmen des Neubaus realisierten Spiel- und Ruheflächen fortbestehen zu lassen sowie zu unterhalten. Da es sich aber um private Spiel- und Ruheflächen handelt und diese nach den Bedürfnissen der Bewohner ausgestattet sein sollen und dürfen, können die Spielgeräte nach liegenschafts- oder bebauungsinterner Absprache und Zustimmung der Bewohner auch ohne baurechtliche Bewilligung (wenn nicht lärmintensiv) angepasst, ersetzt oder sogar entfernt werden. Neue Spielgeräte hingegen bedürfen jedoch meistens einer baurechtlichen Bewilligung (Lärmemission). Sie sind aber grundsätzlich bewilligungsfähig, da die Rechtsprechung nun schon mehrfach festhielt, dass Kinderlärm in den Wohnzonen zulässig ist.

Zu Frage 1

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Baupolizei in erster Linie für den Vollzug der im Baubewilligungsverfahren gemachten Auflagen und Bedingungen zuständig ist. Sie ist nicht Einsatzpolizei und führt dementsprechend auch keine Patrouillen durch mit dem Ziel, baurechtliche Verstösse auf dem Stadtgebiet zu finden.

Hinweise durch die Bevölkerung auf baurechtliche Verstösse werden mittels Begehung durch die Baupolizei verifiziert und danach werden die Nutzer und/oder Besitzer der betreffenden Liegenschaften aufgefordert, den baurechtlich rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Bei Nichtbefolgen werden die festgestellten baurechtlichen Verstösse kostenpflichtig verfügt und mittels der gesetzlich vorgeschriebenen Vorgehensweise durchgesetzt. In den letzten Jahren musste die folgende Anzahl an Aufforderungen zur Beseitigung von baurechtlichen Missständen versandt werden:

| | |
|-------|--------------|
| 2016: | 16 |
| 2017: | 33 |
| 2018: | 29 |
| 2019: | 20 |
| 2020: | 21 |
| 2021: | 11 (bislang) |

Wie zuvor dargelegt, besteht aus baurechtlicher Sicht bezüglich den Spiel- und Ruheflächen aber lediglich die Verpflichtung, eine entsprechende Fläche für diesen Zweck auszuweisen. Insbesondere daher werden keine Kontrollen der installierten Spielgeräte durchgeführt. Da es sich um private Spielplätze handelt, haftet bei Unfällen auch nicht der Staat, sondern die private Eigentümerschaft (Werkeigentümerhaftung gemäss Art. 58 des Obligationenrechts).

Zu Frage 2

Im beschränkten Mass könnten für private Spielplätze vermehrt Vorschriften zur Gestaltung gemacht werden. In der Bauordnung können (müssen aber nicht) gemäss § 248 Abs. 2 PBG ergänzende Bestimmungen bezüglich den Spiel- und Ruheflächen gemacht werden. In der BO von Dietikon ist dies z.B. die Festlegung der Mindestflächen. Es könnte aber auch ein Passus wie "Die Spiel- und Ruheflächen müssen zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein" stipuliert werden. Konkrete Vorgaben wie "jeder private Spielplatz muss mindestens eine Schaukel enthalten" sind jedoch unzulässig, da gemäss § 248 Abs. 1 PBG die Flächen entweder als Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder als Ruheflächen ausgestattet werden können und mit der Zweckbestimmung der

Sitzung vom 28. Juni 2021

Gebäude sowie dessen Bewohner zusammenhängen. Schon heute werden aber bei Arealüberbauungen sowie bei Gestaltungsplänen im Sinne § 71 PBG erhöhte Anforderungen an den Umschwung sowie dessen Ausrüstung und Ausstattung gestellt.

Zu Frage 3

Aufgrund der geltenden baurechtlichen Bestimmungen können die Spielplätze auf privatem Grund nicht für alle Familien zugänglich gemacht werden. Ein solcher Zwang würde ferner ein Eingriff in die Eigentumsrechte darstellen. Weiter würde bei Unfällen, wie zuvor dargelegt, die private Eigentümerschaft gemäss Art. 58 OR haften.

Es wäre aber allenfalls denkbar, auf freiwilliger Basis und wenn die Stadt die Haftung sowie den Unterhalt des Spielplatzes übernehmen würde, mittels Dienstbarkeitsvertrag eine entsprechende Vereinbarung mit der privaten Eigentümerschaft zu treffen, wobei bei einem öffentlichen Zutrittsrecht die Probleme der Nachtruhestörung zum Beispiel noch nicht gelöst wären.

Stadt Dietikon - öffentliche Spielplätze

Dietikon verfügt über verschiedene, über das ganze Stadtgebiet verteilte öffentliche Spielplätze. Seit der Aufnahme des Dialogs Stadtentwicklung im Frühling 2019 setzt sich das Studio Dietikon intensiv mit der Aufwertung der städtischen Freiräume auseinander. So konnte unter anderem im Herbst 2019 der "Werkzeugkasten für die Freiraumentwicklung in Dietikon" vom Stadtrat verabschiedet werden. Im letzten Jahr wurden zusammen mit der Bevölkerung verschiedene Aufwertungsmassnahmen erarbeitet, wovon bereits einige umgesetzt werden konnten. So wurde im letzten Herbst der Spielplatz Birmensdorferstrasse mit zwei Tisch-Bank-Kombinationen und in diesem Frühling mit einem grossen Spiel- und Kletterdrachen aufgewertet. Auch der mobile Pumptrack auf dem Rapidplatz stillt seit diesem Frühling das Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Dietiker Kinder. In diesem Jahr kümmert sich das Studio Dietikon um den Rollschuhplatz und die Freiraumaufwertung im Quartier Gjuch. Die Aktivitäten werden auch in den kommenden Jahren weitergeführt, sofern die dafür notwendigen Mittel vom Gemeinderat gesprochen werden.

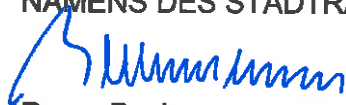
Der Stadtrat beschliesst:

Die Kleine Anfrage von Ernst Joss (AL) betreffend Ausrüstung und Zugang zu privaten Spielplätzen wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Hochbauvorstand.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Arno Graf
Stadtschreiberin-Stv.

versandt am: **30. Juni 2021**
mpe