

Herleitung der Ablösebeträge

Gemäß § 2 Abs. 4 der Kinderspielflächensatzung (Entwurf, Stand 21.01.2019) beträgt der Grünflächenzuschlag mindestens 50 % der Netto-Spielfläche und ist zusätzlich zu dieser nachzuweisen. Bei der Ablösung von Kinderspielflächen einschließlich Grünflächenzuschlag ist demnach je m² abzulösender Spielfläche 2/3 Netto-Spielfläche und 1/3 Grünfläche zu berücksichtigen.
Bei der Ermittlung der Herstellungs- und Unterhaltungskosten wurde daher differenziert nach Netto-Spielfläche und Grünflächenzuschlag.

Kosten Netto-Spielfläche

Durchschnittliche Herstellungskosten

Grundlage für die ermittelten Herstellungskosten bildeten Vergleichswerte von Spielplätzen (Kosten ohne Pflanzung), die von der Stadt Cottbus/Chósebus von 2011 bis 2018 gebaut wurden. Als Herstellungskosten berücksichtigt wurden die Planungs- und die Baukosten. Die Kosten je m² variieren dabei stark, was auf unterschiedliche Ausstattungen, Materialien, Flächengrößen und ähnliche Faktoren der Beispiele zurückgeführt werden kann. Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind daher nur bedingt aussagekräftig.

Vergleichsobjekte (innerhalb Cottbus)	Zeitraum	Netto- spielfläche in m²	Planungs- kosten brutto	Bruttobetrag Planung je m²	Baukosten brutto	Bruttobetrag Bau je m²	Summe Planung + Bau brutto je m²
1 Spielplatz Puschkinpromenade	2011	792,31	21.539,49 €	27,19 €	100.217,27 €	126,49 €	153,68 €
2 Spielplatz Skadow	2013	1368,50	10.484,09 €	7,66 €	52.759,11 €	38,55 €	46,21 €
3 Spielplatz Schulhof Sielow	2015	549,58	15.095,80 €	27,47 €	65.164,58 €	118,57 €	146,04 €
4 Spielplatz Ostrower Platz	2018	647,00	13.333,50 €	20,61 €	56.954,54 €	88,03 €	108,64 €
Durchschnittliche Herstellungskosten je m² Netto-Spielfläche:							113,64 €

Durchschnittliche Unterhaltungskosten

Die ermittelten Unterhaltungskosten stammen aus einer Erhebung der Stadt Cottbus/Chósebus für die laufende Unterhaltung von Spielplätzen 2017.

Durchschnittliche Unterhaltungskosten je m² Netto-Spielfläche:	pro Jahr:	4,55 €	für 10 Jahre:	45,50 €
---	-----------	--------	----------------------	----------------

Kosten Grünflächenzuschlag

Grundlage für die ermittelten Kosten bildeten die Kennzahlen der GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) 2012 sowie die Kosten aus dem Beispiel Spielplatz Ostrower Platz 2018. Für die Berechnung wurde eine Aufteilung des Grünflächenzuschlages in 1/3 Strauchflächen und 2/3 Rasenflächen angenommen sowie zusätzlich dazu 1 Baumpflanzung je 200 m² Grünfläche.

	Baum	Strauchfläche	Rasenfläche	Gesamtkosten je m² Grünfläche
Einheit	St	m²	m²	
Mengenansatz für Ablöse	1 Baum je 200 m² Grünfläche	1/3 der Grünfläche	2/3 der Grünfläche	
Menge in m² je m² Grünflächenzuschlag	0,005	0,33	0,67	
Herstellungskosten je Einheit - GALK	800,00 €	35,00 €	6,00 €	
Herstellungskosten je Einheit - Bsp. Ostrower Platz	1.098,49 €	60,17 €	9,65 €	
Herstellungskosten Durchschnitt	949,25 €	47,59 €	7,83 €	
durchschnittliche Herstellungskosten je m² Grünflächenzuschlag	4,75 €	15,70 €	5,25 €	25,70 €
Unterhaltungskosten/Einheit/Jahr	60,00 €	2,00 €	0,40 €	
Unterhaltungskosten für Ablöse/Jahr	0,30 €	0,66 €	0,27 €	
durchschnittliche Unterhaltungskosten je m² Grünflächenzuschlag für 10 Jahre	3,00 €	6,60 €	2,70 €	12,30 €

Ermittlung des Ablösebetrages

Zur Berücksichtigung von Preissteigerungen in den vergangenen und den kommenden Jahren wurden auf die ermittelten durchschnittlichen Herstellungs- und Unterhaltungskosten getrennt für Netto-Spielfläche und Grünflächenzuschlag jeweils 15 % aufgeschlagen. Daraus wurde ein Durchschnittswert gebildet für die Ablöse von 1 m² Fläche bestehend aus 2/3 Netto-Spielfläche und 1/3 Grünflächenzuschlag.
Aus diesen Durchschnittswerten wurden die Ablösebeträge für Herstellungs- sowie Unterhaltungskosten abgeleitet.

	ermittelte durchschnittl. Herstellungs- kosten	Herstellungs- kosten + 15%	ermittelte durchschnittl. Unterhaltungs- kosten für 10 Jahre	Unterhaltungs- kosten für 10 Jahre + 15 %
Kosten je m² Netto-Spielfläche (Beispiele 1-4 / 2011-2018)	113,64 €	130,69 €	45,50 €	52,33 €
Kosten je m² Grünfläche (Richtwerte GALK 2012, Beispiel 2018)	25,70 €	29,56 €	12,30 €	14,15 €
Gesamtkosten je m² (2/3 Spielfläche, 1/3 Grünfläche)		96,98 €		39,60 €

Ansatz für Ablösebetrag 2019		100,00 €		40,00 €
-------------------------------------	--	-----------------	--	----------------