



**Florian Kraus  
Stadtschulrat**

An die Stadtratsfraktionen  
CSU – Freie Wähler  
Die Grünen – Rosa Liste – Volt  
SPD

Rathaus

08.04.2026

„Wechselnutzung von Freiflächen für KITAS und Wohnbebauungen prüfen.  
Einen Pilotversuch starten.“

Antrag Nr. 20-26 / A 05762

von Herrn StR Jens Luther, Frau StRin Heike Kainz, Frau StRin Alexandra Gaßmann,  
Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Sebastian Weisenburger, Frau StRin Sofie Langmeier,  
Frau StRin Anja Berger, Herrn StR Paul Bickelbacher, Herrn StR Florian Schönemann,  
Frau StRin Ursula Harper, Frau StRin Angelika Pilz-Strasser, Herrn StR Dr. Christian Köning,  
Frau StRin Lena Odell, Frau StRin Julia Schönfeld-Knor, Frau StRin Simone Burger,  
Frau StRin Barbara Likus  
vom 16.07.2025, eingegangen am 16.07.2025

Sehr geehrte Damen\* und Herren\*,

mit Ihrem Antrag vom 16.07.2025 baten Sie das Referat für Bildung und Sport darum, *„in dicht bebauten Gebieten die Wechselnutzung von Kita-Freiflächen zusammen mit den Fördermittelgebern einzuplanen. Es ist sofort ein Pilotprojekt im WA 19 Freiham, 1. Realisierungsabschnitt zu starten, um Erfahrungen zu sammeln und weitere Projekte zu ermöglichen.“*

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, teile ich Ihnen auf diesem Weg zum o.g. Antrag Folgendes mit:

Für eine gesunde Entwicklung brauchen Kinder täglich die Möglichkeit, sich im Freien aufzuhalten. Dies ist in Großstädten wie München mit mittlerweile häufig sehr beengten Wohnverhältnissen, einem veränderten Freizeitverhalten von Kindern und Familien (u.a. stundenlanges Sitzen vor dem Fernseher oder Computer) bei gleichzeitig wenigen, selbstbestimmten, freien Bewegungsmöglichkeiten in der Wohnumgebung nicht gegeben. Diesen Mangel auszugleichen, gehört zu den Kernaufgaben jeder Kindertageseinrichtung.

Bei den jährlichen Elternbefragungen in städtischen Kindertageseinrichtungen wird von den Eltern immer wieder darauf hingewiesen, wie wichtig es ihnen ist, dass ihre Kinder täglich und bei jedem Wetter den Garten aufsuchen können.

Kindertageseinrichtungen stehen zudem vor der Aufgabe, im Alltag den Kindern in der Einrichtung ein großes Maß an Selbstbestimmung und Mitwirkung zu ermöglichen. Dies schließt die Entscheidung mit ein, wann, wie oft und wie lange jedes Kind während der Betreuungszeit nach draußen gehen möchte. Dazu ist grundsätzlich eine ausreichende und gesicherte Freifläche am Haus unabdingbar. Natur- und Umweltbildung sowie Bildung für nachhaltige Entwicklung spielen in diesem Zusammenhang eine fundamentale Rolle, damit Kinder täglich und wie selbstverständlich Natur- und Umwelterfahrungen sammeln können. Freiflächen von städtisch geplanten Kindertageseinrichtungen werden daher grundsätzlich naturnah gestaltet und unterscheiden sich von der Ausstattung eines öffentlichen Spielplatzes.

Es ist gängige Verwaltungspraxis der Erlaubnisbehörden in Bayern, die Erteilung von Betriebs-erlaubnissen von dem Vorhandensein geeigneter Freiflächen abhängig zu machen.

Denn wo immer an einem Standort Aussicht auf eine Freifläche im direkten Umfeld der Einrichtung besteht, gilt es im Interesse der Kinder, diese zu sichern. Die Erfahrung ist, dass in den meisten Fällen Mittel und Wege gefunden werden, die Freifläche zu realisieren (z.B. Innenhöfe, kindgerechte Gestaltung von Dachterrassen).

In Fällen, in denen keine Freifläche direkt am Haus gesichert werden kann, muss der Träger konzeptionell darstellen, wie er dem gesetzlichen Auftrag gerecht werden kann, indem z.B. altersgeeignete, öffentliche Flächen in fußläufiger Nähe zur Einrichtung genutzt werden.

Die Erfahrung zeigt, dass ohne Mindestfreifläche direkt am Haus der tägliche Aufenthalt der Kinder im Freien regelmäßig nicht sichergestellt werden kann.

Es ist bei einer gemeinsamen Nutzung von Freiflächen grundsätzlich zwischen Doppelnutzung und Wechselnutzung zu unterscheiden.

Der Begriff „Doppelnutzung“ beschreibt eine gleichzeitige Nutzung von Freiflächen durch Kinder aus einer Kindertageseinrichtung (Kita) sowie durch Kinder aus dem Wohnumfeld. Diese Form der Nutzung steht im Widerspruch zu den rechtlichen Anforderungen an die Betriebserlaubnis nach § 45 SGB VIII. Insbesondere das Abgeschlossenheitsgebot, welches die räumlichen Gegebenheiten einer Einrichtung regelt, wird durch diese gleichzeitige Nutzung gefährdet. Eine Doppelnutzung erschwert die Aufsichtspflicht des Personals erheblich, insbesondere in Zeiten von Personalmangel.

Im Gegensatz dazu bezieht sich der Begriff „Wechselnutzung“ auf eine zeitlich getrennte Nutzung der Freiflächen. Während der Betriebszeiten der Kita steht die Fläche ausschließlich den Kindern der Einrichtung zur Verfügung. Nach Schließung der Kita können die Freiflächen dann von Kindern aus dem Wohnumfeld genutzt werden. Diese Form der Nutzung erfordert jedoch ein detailliertes Betriebskonzept, das die regelmäßige Reinigung, Kontrolle und Sicherheit der Flächen sicherstellt.

Ein effektives Betriebskonzept ist unerlässlich, um die Anforderungen an Sauberkeit und Sicherheit in gemeinsam genutzten Freiflächen zu gewährleisten. Das Konzept muss unter anderem folgende Aspekte berücksichtigen:

1. Regelmäßige Reinigung: Die Freiflächen müssen vor und nach der Nutzung durch die Kita und die Bewohner\*innen auf Gefahrenquellen, Verschmutzungen und andere potenzielle Risiken kontrolliert und gereinigt werden.
2. Aufsichtspflicht: Es muss sichergestellt werden, dass die Aufsichtspflicht während der Kita-Nutzung jederzeit gewährleistet ist.
3. Sicherheitsvorkehrungen: Die Gestaltung der Freiflächen muss so erfolgen, dass die Sicherheit der Kinder in jeder Nutzungssituation gewährleistet ist. Hierzu zählen unter anderem geeignete Einfriedungen und Zugangsregelungen.

Für diese Konstellation wurde in der Vergangenheit stets vom Bauträger ein Umsetzungskonzept gefordert, welches in keiner bisherigen Planung vorgelegt wurde. Abhängig von einem Umsetzungskonzept wäre aus Trägersicht noch zu klären, ob dies wirklich einen kompletten Haftungsausschluss für den Träger und das Team vor Ort bedeuten würde. Bei Kindertageseinrichtungen in integrierter Bebauung treten bereits jetzt Probleme hinsichtlich der Reinhaltung der Freiflächen auf. Nicht selten geht das Personal morgens das Freigelände ab und sammelt u.a. Scherben, Zigarettenkippen und weitere gefährliche Gegenstände zusammen, welche nachts und/oder am Wochenende von den Balkonen geworfen werden.

Die Münchner Wohnen GmbH (MW) errichtet in Freiham, 1. Realisierungsabschnitt, Baugebiet WA 19, Emilie-Maurer-Straße, ein in die Wohnbebauung integriertes Haus für Kinder mit 2 Kindergarten- und 2 Krippengruppen (HfK 2-2-0). Für ein HfK 2-2-0 ist gemäß Standardraumprogramm eine Freifläche von 740 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup>/Kind) vorzusehen.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der beengten räumlichen Situation im Innenhof des Baugebietes WA 19 wurde nach Absprache zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN-HA II) und dem Referat für Bildung und Sport (RBS-ZIM) im Rahmen des Hochbau-Wettbewerbs ein Pilotprojekt zur Doppel- bzw. Wechselnutzung der Freifläche initiiert.

Ziel war es, einen ausschließlich der Kita zugeordneten Bereich mit einem weiteren Bereich, der auch von den Kindern aus der Mieterschaft genutzt werden kann, zu kombinieren. Der erste Entwurf sah eine exklusiv für die Kita vorgesehene und umzäunte Freifläche mit einer Größe von 530 m<sup>2</sup> sowie eine offene Freifläche mit einer Größe von 210 m<sup>2</sup> für die gleichzeitige Nutzung von Kitakindern und Kindern der Mieterschaft vor. Am 13.07.2023 teilte die Regierung von Oberbayern (ROB) mit, dass eine Freiflächengestaltung im Sinne einer Doppelnutzung nicht genehmigt wird und eine Wechselnutzung von Freispielflächen grundsätzlich zu vermeiden ist und nur in zuvor eingehend geprüften Einzelfällen betriebserlaubnisfähig ist.

Folgende Voraussetzungen müssen hierbei erfüllt sein:

- Während der Betriebszeiten der Kita (Montag bis Freitag von 08:00 bis 17:00 Uhr) steht die gesamte Freifläche ausschließlich der Kita zur Verfügung. Außerhalb dieser Betriebszeiten können Bereiche der Freifläche für die Bewohner\*innen zugänglich gemacht werden.
- Die Freifläche, die ausschließlich der Kita zur Verfügung gestellt wird, sollte mindestens 2/3 der Gesamtfreifläche betragen. 1/3 der gesamten Freifläche könnte somit für die Wechselnutzung nach Betriebsschluss geöffnet werden. Für die gesamte Freifläche sind 10 m<sup>2</sup>/Kind zugrunde zu legen. Eine Reduktion (auch nur für die Krippenkinder) ist hierbei ausgeschlossen.

Im Falle des HfKs im Baugebiet WA 19 in Freiham wird somit eine Gesamtfreifläche von 740 m<sup>2</sup> benötigt. Es ergeben sich nach der vorgenannten Aufteilung mindestens 493 m<sup>2</sup> Freifläche exklusiv für die Kita und max. 247 m<sup>2</sup> Freifläche für die Wechselnutzung.

Nach Angaben der MW würde die Freifläche bei einer Wechselnutzung wie folgt aufgeteilt werden (gem. oben dargestellter Planung):

- Exklusive Freifläche der Kita 530 m<sup>2</sup>
- Erweiterte Freifläche mit Wechselnutzung 210 m<sup>2</sup>
- Die Freifläche in Wechselnutzung muss eingefriedet sein und direkt an der exklusiven Kitafreifläche anschließen, damit es den Zweck einer gemeinsamen Fläche erfüllt und eine einheitliche Gestaltung der Freifläche möglich ist. Zudem würde eine durch eine Durchwegung abgetrennte Freifläche mehr Personalkapazitäten erfordern, um die Aufsichtspflicht gewährleisten zu können. Eine Durchwegung ist daher nicht akzeptabel.
- Die Freifläche in Wechselnutzung muss täglich vor Betriebsbeginn der Kita auf gefährliche Gegenstände, Müll, Verschmutzungen etc. kontrolliert und gereinigt werden. Für die Erteilung einer Betriebserlaubnis ist hierzu ein Betriebskonzept zu entwickeln. Die zusätzlichen Kosten und der zusätzliche Personalaufwand können hierbei nicht vom RBS übernommen, sondern müssten von der MW getragen werden.
- Wird die Wechselnutzung für die Freifläche als Pilotprojekt umgesetzt, so würde die Zustimmung vom RBS aktuell auf ein Jahr begrenzt werden. Sollte sich in diesem Zeitraum abzeichnen, dass die Vorgaben hinsichtlich Sauberkeit und Sicherheit nicht eingehalten werden, so muss die gesamte Freifläche dauerhaft der Kita zur Verfügung gestellt werden.

Hinsichtlich des erforderlichen Betriebskonzeptes zur Sicherstellung der erforderlichen Standards für Sicherheit und Hygiene durch die MW konnte allerdings keine Einigung zwischen der MW und dem RBS erzielt werden.

Aufgrund dessen wurden vom RBS im Laufe des Jahres 2023 folgende Möglichkeiten an die MW vorgetragen:

- Verzicht auf diese Kita und stattdessen Umsetzung im 2. Realisierungsabschnitt. Das RBS hat diese Möglichkeit intern geprüft und bedarfsmäßig bestätigt.
- Vermietung der Einrichtung durch die MW an einen privaten Träger. Die MW hätte hierzu einen Investitionskostenzuschuss durch die Landeshauptstadt München beantragen können.
- Vergrößerung der exklusiven Kita Freifläche auf die benötigten 740 m<sup>2</sup>.
- Verkleinerung der Kitagröße durch Herausnahme einer Krippengruppe bei gleichzeitiger Umsetzung von 10 m<sup>2</sup>/Kind (Bedarf 620 m<sup>2</sup>).

Alle Vorschläge wurden von der MW mit Verweis auf die fortgeschrittene Planung abgewiesen. Um eine gemeinsame Lösung zu finden, die auch gestalterisch mit dem Wettbewerbsentwurf vereinbar ist, wurde von der MW ein neuer Vorschlag erarbeitet. Dieser sah vor, die Kitafläche insgesamt auf 8,5 m<sup>2</sup> pro Kind, also auf 629 m<sup>2</sup>, zu reduzieren und exklusiv der Kita zur Verfügung zu stellen.

In einem gemeinsamen Termin am 23.11.2023 mit der ROB und dem RBS wurde dieser Vorschlag von der MW vorgestellt. Die ROB stimmte dabei der Flächenreduzierung auf 8,5 m<sup>2</sup> pro Kind (nur für Krippenkinder) zu. Für Kindergartenkinder wurden weiterhin 10 m<sup>2</sup> pro Kind Außenspielfläche gefordert. Zudem teilte die ROB mit, dass es sich bei dieser Reduzierung explizit um einen Einzelfall und eine Ausnahme handelt und sie sich kompromissbereit zeigt, um das fortgeschrittene Projekt nicht zu gefährden. Die Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen plädiert weiterhin für 10 m<sup>2</sup> Außenfläche pro Kind.

Durch die teilweise Reduzierung ergibt sich nun eine Kitafreifläche von insgesamt 705 m<sup>2</sup>. Die Freifläche für die Bewohner\*innen im Innenhof muss daher reduziert werden. Die verbleibenden Freiflächendefizite können auf der Dachfläche nachgewiesen werden. Zudem ist gestalterisch durch die Kitafreifläche die Durchwegung des Innenhofes nicht mehr geradlinig möglich, sondern muss verschwenkt werden. Diese Lösung war sowohl für das RBS als auch für die MW ein annehmbarer Kompromiss. Diese Lösung musste aufgrund der Änderungen an den Freiflächen nochmals tektiert und der Beratergruppe Freiham, ein Gremium bestehend aus Fachplaner\*innen und Politik, vorgelegt werden.

### **Aktueller Sachstand**

Die Tektur der Freifläche wurde von der Beratergruppe Freiham negativ beurteilt, da einerseits die Verschwenkung der Durchwegung nicht mehr dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs entspricht und andererseits die Freifläche für die Bewohner\*innen sehr eingeschränkt ist.

Durch die negative Beurteilung der Beratergruppe und die Notwendigkeit erneuter Abklärungen mit der ROB war die Genehmigung der Tektur bislang nicht möglich. Um eine genehmigungsfähige Tektur zu erreichen, hat das PLAN das RBS zuletzt in der Sitzung der Kommission Freiham am 16.07.2025 nochmals darum gebeten, eine Reduzierung der Freifläche pro Kind auf 8,5 m<sup>2</sup> bei der ROB anzufragen. Eine erneute Anfrage bei der ROB im August 2025 sowie eine Nachfrage durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Januar 2026 ergab, dass einer weiteren Freiflächenreduzierung für Kindergartenkinder auf ebenfalls 8,5 m<sup>2</sup>/Kind, sowie einer Reduzierung der Kitafreifläche auf insgesamt 629 m<sup>2</sup> nicht zugestimmt wird.

Aufgrund des Baufortschritts im WA 19 und mangelnder Alternativen wird die vorliegende Tektur jetzt genehmigt werden, die nach Süden verschwenkte Durchwegung wird umgesetzt. Die MW ist entsprechend informiert.

Die mit dem Antrag vorgeschlagene Wechselnutzung im WA 19 ist aufgrund der geplanten Block-Durchwegung und der räumlichen Situation nicht ohne weiteres umsetzbar. Die erneute Prüfung zum jetzigen Zeitpunkt würde zur Verzögerung bei der baulichen Fertigstellung und zu einer Baukostenmehrung bei der Realisierung des WA 19 führen und wurden daher nicht nochmals untersucht.

Jedoch wurde vor dem Hintergrund des Ergebnisses im WA 19 in der AG Freiham vom 19.01.2026 von RBS, PLAN und MW beschlossen, das WA 7 als ein Pilotprojekt für eine Wechselnutzung der Freiflächen für Kita- und Bewohner\*innen-Kinder vorzusehen. Der WA 7 liegt im 1. Bauabschnitt des 2. Realisierungsabschnitts. Durch den großzügigeren zeitlichen Vorlauf können die Anforderungen an eine Wechselnutzung im Vorfeld geklärt werden. Die jetzt bereits signalisierte Bereitschaft der MW sich an dem Pilotprojekt zu beteiligen, räumt dieser zudem ausreichend Zeit ein, einen Vorschlag für ein Umsetzungs- und Betriebskonzept zu erarbeiten und mit dem RBS abzustimmen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Herausforderungen und rechtlichen Rahmenbedingungen der Wechselnutzung in der vorliegenden Form eine Umsetzung des Pilotprojekts im Baugebiet WA 19 Freiham zum jetzigen Zeitpunkt nicht zulassen, stattdessen wird ein Pilotprojekt im WA 7 weiterverfolgt werden. Das Referat für Bildung und Sport ist weiterhin bestrebt, den Bedürfnissen der Kinder als auch den rechtlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Ich bitte um Kenntnisnahme der vorstehenden Ausführungen und gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Florian Kraus  
Stadtschulrat