

Kindertageseinrichtungen

Baurechtliche Anforderungen und Ansprechstellen

Diese Information soll insbesondere den Eltern-Kind-Initiativen helfen, geeignete und baurechtlich genehmigungsfähige Räume auszuwählen. Dazu werden die baurechtlichen Anforderungen erläutert. Zusätzlich sind die entsprechenden Ansprechstellen bei den Behörden aufgeführt.

„Tageseinrichtungen für Kinder“ lautet die Bezeichnung in der Bayerischen Bauordnung. Im Bayerischen Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz wird der Begriff „Kindertageseinrichtung“ verwendet. Definiert sind sie als außerschulische Tageseinrichtungen für Kinder von 0 - 14 Jahren zur regelmäßigen Bildung, Erziehung und Betreuung. Träger einer Kindertageseinrichtung können kommunale, freigemeinnützige und sonstige Träger sein.

Auswahl der Immobilie

Bei der Auswahl der Immobilie sollten Sie neben Ihren betrieblichen Aspekten auch darauf achten, wie die Räume bisher baurechtlich genehmigt wurden. In der Regel wurden die Räume zuvor anders genutzt. Wichtig dabei ist die zuletzt erteilte Baugenehmigung. Lassen Sie sich die genehmigten Unterlagen durch die Eigentümer*innen vorlegen. Die Pläne können Sie auch in der Lokalbaukommission (Zentralregistrar) einsehen, wenn Sie die schriftliche Zustimmung der Eigentümer*innen vorlegen. Rufen Sie bitte vorher an, damit die Pläne für Sie vorbereitet werden können. Die Kontaktdaten der Zentralregistrar sind auf der Rückseite angegeben.

Bauliche und planungsrechtliche Voraussetzungen

Auf die Sicherheit von Kindern wird besonders Wert gelegt. Tageseinrichtungen für mehr als 10 Kinder sind deshalb sogenannte Sonderbauten, für die strengere baurechtliche Regelungen gelten als für andere Nutzungen. Diese werden von der Bauaufsichtsbehörde vollumfänglich überprüft. Wichtig sind zwei voneinander unabhängige Fluchtwege, damit im Notfall die Kinder

schnell gerettet werden können. In der Regel muss neben dem normalen Ausgang ein zweiter Weg über eine Tür nach draußen geschaffen werden. Dies kann zum Beispiel durch den Umbau eines vorhandenen Fensters erfolgen, was jedoch einen entsprechenden Aufwand verursacht und bei Hochparterre nicht immer ohne weiteres möglich ist. Bei Räumen, die im Obergeschoss oder im Keller liegen, ist in der Regel eine zusätzliche Außentreppe als Rettungsweg nötig. Außerdem ist ein organisatorisches Brandschutzkonzept notwendig, da sich Kinder nicht selbstständig retten können. Darin sollte u. a. geregelt werden, welche Maßnahmen das Personal ergreifen muss, um die Kinder im Brandfall schnell in Sicherheit zu bringen.

Fragen Sie bei den Eigentümer*innen nach, ob statische Nachweise für das Gebäude vorliegen. Bei der statischen Berechnung werden je nach Nutzung unterschiedliche Lasten für die Decken angesetzt. Dabei sind die vorgegebenen Lastannahmen für Kindertageseinrichtungen höher als zum Beispiel die von einer Wohnung. Daher muss auch bei einer Nutzungsänderung ohne bauliche Maßnahmen nachgewiesen werden, dass vorhandene Decken für die neue Nutzung immer noch ausreichend belastbar sind. Die Bestätigung erfolgt durch Prüfengeur*innen für Standsicherheit.

Blitzeinschläge können im Gebäude verheerende Auswirkungen hervorrufen und bei Gruppen mit Kleinkindern im Fall einer Panik schnell zur Katastrophe führen. Daher verlangt die Feuerwehr bei solchen Nutzungen in der Regel den Einbau einer Blitzschutzanlage.

Die Nutzung als Tageseinrichtung für Kinder darf den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht widersprechen. Gilt kein Bebauungsplan, muss sich die Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Schwierigkeiten können sich im Einzelfall in einem reinen Wohngebiet ergeben. Auch in einem Gewerbegebiet, das vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, muss



mit Interessenkonflikten gerechnet werden. Tageseinrichtungen für Kinder können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Baugenehmigung

Für die Nutzungsänderung von Wohnen oder Gewerbe in eine Tageseinrichtung für Kinder benötigen Sie normalerweise eine Baugenehmigung. Dies gilt auch dann, wenn keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden sollen. Für die Vorbereitung und Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens empfiehlt die Lokalbaukommission dringend fachkundige Personen zu beauftragen. Spätestens für den Bauantrag benötigen Sie gesetzlich vorgeschriebene Bauvorlageberechtigte. Das sind in der Regel Architekt*innen bzw. Bauingenieur*innen. Denken Sie daran, den Bauantrag rechtzeitig vor dem geplanten Eröffnungstermin zu stellen. Im Baugenehmigungsverfahren müssen Fachstellen gehört werden, dies erfordert entsprechend Zeit.

Erstinformation

Zum Baugenehmigungsverfahren können Sie sich vorab im Beratungszentrum der Lokalbaukommission informieren. Bringen Sie dazu am besten Kopien der genehmigten Pläne und Skizzen Ihrer beabsichtigten Planungen mit. Weisen Sie darauf hin, wenn die Kindertagesstätte von einer Eltern-Kind-Initiative getragen sein wird.

Sprechen Sie folgende Punkte an:

- Gibt es einen Bebauungsplan?
Das Vorhaben darf den Festsetzungen nicht widersprechen.
- Sind Belange des Denkmalschutzes betroffen?
Baumaßnahmen sind in diesem Fall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
Sie erteilt dazu die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.
- Liegt das Gebäude in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet?
In diesem Fall darf das Vorhaben den Sanierungszielen nicht entgegenstehen.
- Wie viele KFZ-Stellplätze sind erforderlich?
In der Regel sind für eine Gruppe mit bis zu 30 Kindern zwei Stellplätze nachzuweisen. Diese Stellplätze sollten so breit sein, dass sie auch von behinderten Personen benutzt werden kann.
- Welche Unterlagen sind für das Baugenehmigungsverfahren erforderlich?
- Ist ein Freiflächengestaltungsplan notwendig?
Bei kleineren Einrichtungen wird in der Regel auf einen Freiflächengestaltungsplan verzichtet. Nur wenn Garten oder Hof von den Kindern als Spielraum genutzt wird, ist eventuell ein Plan erforderlich.
- Welche bautechnischen Nachweise sind erforderlich?
Die Bayerische Bauordnung stuft alle Tageseinrichtungen für Kinder als Sonderbau ein. In diesem Fall ist zusätzlich zu den üblichen Bauunterlagen ein Nachweis über die Standicherheit nötig, sowie ein Brandschutznachweis, der entweder durch Prüfsachverständige für Brandschutz bescheinigt sein muss oder durch die Lokalbaukommission geprüft wird. Dazu und über die Notwendigkeit und Ausführung einer Blitzschutzanlage berät die Branddirektion der Stadt München (kostenpflichtig).

Zweckentfremdungsgenehmigung

Waren die Räume zuvor als Wohnung genehmigt, muss neben der Baugenehmigung eine Genehmigung nach der Zweckentfremdungssatzung eingeholt werden. Zuständig dafür ist das Amt für Wohnen und Migration.

Serviceangebote der Lokalbaukommission

Blumenstraße 19 / Erdgeschoss
80331 München
Die aktuellen Sprechzeiten für eine telefonische oder persönliche Beratung finden Sie unter:
www.muenchen.de/lbk

Telefonische Beratung

Telefon: 089 233-96484

E-Mail

plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de
Für Rückfragen und Erläuterungen ist in E-Mails eine Telefonnummer anzugeben.

Internet

www.muenchen.de/lbk

Abgabe von Bauanträgen

Zentrale Postannahmestelle des Referats für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28 b, Zimmer 009
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag
8 bis 12 Uhr

Anträge, die Sie noch kurzfristig einreichen müssen, können Sie in den Amtsbriefkasten der Stadt München einwerfen. Sie finden ihn beim Pförtner im Rathaus, Marienplatz 8, Eingang am Fischbrunnen
Telefon: 089 233-92988

Zentralregistratur

Einblick in vorhandene Genehmigungen gegen eine Mindestgebühr von 10 Euro, für Kopien von genehmigten Plänen bitte Kleingeld bereithalten.
Die aktuellen Rahmenbedingungen für eine Akteneinsicht finden Sie unter:
www.muenchen.de/lbk

Zweckentfremdungsantrag Weitere Informationen

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Franziskanerstr. 6-8
81669 München
Telefon: 233-67201 oder 233-67202

Brandschutz – Branddirektion München

Abteilung Einsatzvorbeugung
Brandschutzprüfung
Branddirektion München
An der Hauptfeuerwache 8
80331 München
E-Mail:
bfm.brandschutzpruefung@muenchen.de
Service-Telefon: 089 2353-44444

Förderung bei Trägerschaft durch Eltern-Kind-Initiative Referat für Bildung und Sport

Geschäftsbereich KITA
Abteilung Koordination und Aufsicht
Freie Träger
Team Eltern-Kind-Initiativen
Bayerstraße 28
80335 München
Dienstgebäude:
Landsberger Straße 30
80339 München
Telefon: 089 233-84450

Impressum

Herausgeber
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Lokalbaukommission
Zentrale Dienste
Blumenstraße 28 b
80331 München

Bild: Michael Nagy, LHM

Juli 2022