



Familien- und Nachbarschaftszentrum, Großtagespflege

Baurechtliche Anforderungen

Familien- und Nachbarschaftszentren sind Einrichtungen für Familien, Frauen und Männer mit Beratungs- und Gruppenangeboten. Bei Nachbarschaftstreffs handelt es sich um Räume, in denen sich Menschen aus der Umgebung zu gemeinsamen Aktivitäten treffen können. Es handelt sich hier um Anlagen für soziale Zwecke.

Die Münchner Großtagespflege ist ein Tagespflegekonzept für Kinder im Alter von neun Wochen bis zum vollendeten 14. Lebensjahr. Diese werden in kleinen Gruppen mit bis zu zehn Kindern durch pädagogisches Fachpersonal in eigenen Räumen betreut. Die Einrichtungen fördert das Sozialreferat der Stadt. (www.muenchen.de/kindertagesbetreuung)

Baugenehmigung

Vor Eröffnung einer entsprechenden Einrichtung ist in der Regel eine Baugenehmigung erforderlich. Entscheidend ist die zuletzt genehmigte Nutzung. Wurden die Räume zuvor als Laden, Büro oder Wohnung genutzt, muss in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob und unter welchen Voraussetzungen die neue Nutzung zulässig ist. Dies gilt auch dann, wenn keine Baumaßnahmen durchgeführt werden. Die zuletzt genehmigten Unterlagen (Pläne und Baugenehmigungsbescheid) sollten von der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Gebäudes vorgehalten werden. Mit deren schriftlicher Zustimmung können die Pläne gegen eine Bearbeitungsgebühr in der Zentralregistratur der Lokalbaukommission (LBK) eingesehen werden.

Genehmigung nach der Zweckentfremdungssatzung

Die Zweckentfremdungssatzung dient dazu, Wohnraum zu erhalten. Sollen eine Wohnung oder Teile davon nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, muss neben der Baugenehmigung eine Genehmigung nach der Zweckentfremdungssatzung beantragt werden.

Zuständig hierfür ist das Sozialreferat:
Bestandssicherung
Welfenstraße 22
81541 München
www.muenchen.de/zweckentfremdung

Bauantrag und Verfahren

Die LBK empfiehlt, Fachleute zu beauftragen, die das Genehmigungsverfahren vorbereiten und die Abstimmung mit den Behörden übernehmen. In der Regel ist eine sogenannte bauvorlageberechtigte Person gesetzlich vorgeschrieben (zum Beispiel Architektin oder Architekt, Bauingenieurin oder Bauingenieur). Diese Person klärt, ob die Räume geeignet sind und welche baurechtlichen Anforderungen beachtet werden müssen. Sie kümmert sich um Formalitäten und Abstimmungen.

Vereinfachtes Verfahren, Sonderbau, Gebäudeklasse

Gebäude werden je nach Größe und Nutzung in verschiedene Kategorien und Klassen eingeteilt, nach denen sich das Verfahren und die baurechtlichen Anforderungen richten. Nachbarschaftstreffs oder Einrichtungen für Großtagespflege werden im Regelfall im sogenannten vereinfachten Verfahren behandelt. Abzuklären ist, ob das Gebäude als Sonderbau oder Gebäudeklasse 5 eingestuft ist und deshalb vertieft geprüft werden muss. Ein Sonderbau liegt dann vor, wenn mehr als 10 Kinder zu betreuen sind, in diesem Fall ist auch eine Nutzungsänderung in eine „Mini-Kita“ zu beantragen

Unterlagen und Angaben

- Bauantragsformular
Das Formular des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ist gesetzlich vorgeschrieben. Es ist vollständig auszufüllen. Als Betreff sind die Begriffe „Nachbarschaftstreff, bzw. Familien- und Nachbarschaftszentrum“ oder „Großtagespflege“ zu verwenden; zum Beispiel: „Nutzungsänderung von einem Laden in Großtagespflege



mit baulichen Änderungen“

- Betriebsbeschreibung
Formlose Beschreibung der Einrichtung; wie viele Personen/Kinder sind maximal gleichzeitig anwesend, Größe der Gruppen, Öffnungszeiten, Einzugsbereich z.B. nur unmittelbare Nachbarschaft, Erreichbarkeit: zu Fuß, mit PKW?
- Baubeschreibung
mit Baukosten, sofern Baumaßnahmen durchgeführt werden, sonst die Höhe der monatlichen Miete
- Brandschutznachweis
bei Sonderbauten und Gebäudeklasse 5, wenn die Prüfung durch die LBK erfolgen soll
- Amtlicher Lageplan für Baugesuche oder Kartenausschnitt mit Nachbarangaben (entsprechend dem Vorhaben), erhältlich bei GeodatenService München
www.geodatenservice-muenchen.de,
- Pläne des Objekts
(Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten) mit Bezeichnung der einzelnen Räume, einschließlich der Flächen in m².
- Nachweis für KFZ- und Fahrradabstellplätze

Stellplatznachweis für KFZ und Fahrräder

Grundsätzlich berechnet sich der Stellplatzbedarf entsprechend der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München nach der Nutzfläche, bei Kindertageseinrichtungen nach der Zahl der Kinder. Dabei kann der Stellplatzbedarf der bisher genehmigten Nutzung angerechnet werden. Großtagespflegen sowie Nachbarschaftstreffs mit geringem Besucherverkehr aus der unmittelbaren Nachbarschaft werden in der Regel bei einer Nutzungsänderung keinen zusätzlichen Bedarf auslösen. Ergibt sich aus der Betriebsbeschreibung ein größeres Verkehrsaufkommen, muss im Einzelfall der Bedarf ermittelt werden. Dies gilt auch dann, wenn keine Nutzungsänderung vorliegt, wenn also die Einrichtung neu gebaut oder zusätzlich zu einer vorhandenen Nutzung eingerichtet wird. Hier empfiehlt sich vorab eine Beratung bei der LBK.

Eigenverantwortlichkeit von Antragstellerin und Antragsteller

Die Verantwortung, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, liegt bei der Antragstellerin, dem Antragsteller, bzw. den beauftragten Fachleuten. Dies gilt besonders für die Vorschriften, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden.

Brandschutz

Ein wichtiger Punkt ist der Brandschutz inklusive der Rettungswege.

- Das Treppenhaus muss als erster Rettungsweg ausgebildet sein.
- Türen sind dicht und selbstschließend auszuführen, bestimmte Nutzungen, wie Läden oder Lager müssen mit feuerhemmenden Türen zum Treppenraum abgeschlossen sein.
- Mindestens ein Fenster der Einrichtung muss mit Leitern der Feuerwehr erreicht werden können (zweiter Rettungsweg).

Die Rettungswege und die notwendigen Brandschutzmaßnahmen müssen in einem Plan dargestellt werden (Brandschutznachweis). Das ist Aufgabe von Fachleuten, beziehungsweise von Bauvorlageberechtigten. Bei Sonderbauten und Gebäudeklasse 5 wird der Brandschutznachweis geprüft. Die Prüfung erfolgt entweder durch die LBK oder durch Prüfsachverständige, die von Bauherrin oder Bauherrn selbst beauftragt werden. Gegen eine Gebühr berät die Feuerwehr zum vorbeugenden Brandschutz:
Servicetelefon: 089 2353-44444

Barrierefreiheit

Familien- und Nachbarschaftszentren, Nachbarschaftstreffs und Räume für Großtagespflege gelten als öffentlich zugängliche Nutzungen im Sinne der Bayerischen Bauordnung. Daher müssen die Bereiche, die für Besucher*innen sowie für Nutzer*innen bestimmt sind, barrierefrei erreichbar und nutzbar sein. Im Bestand kann nur dann davon abgesehen werden, wenn der Mehraufwand dafür unverhältnismäßig wäre.

Unterschriften und Nachbarn

Alle Antragsunterlagen sind von der Antragstellerin / dem Antragsteller zu unterschreiben. Die Pläne müssen den Eigentümer*innen der angrenzenden Grundstücke zur Unterschrift vorgelegt werden. Deren Adressen sind im Antragsformular anzugeben. Haben Nachbar*innen nicht unterschrieben, erhalten sie einen Abdruck der Genehmigung und haben die Möglichkeit dagegen zu klagen.

Baugenehmigungsgebühr

Die Gebühr richtet sich nach den Baukosten (bis zu 4 %), bei Nutzungsänderungen nach der Nutzfläche. In der Regel beträgt die Gebühr für die Genehmigung einer Nutzungsänderung 50% des monatlichen Mietzinses je m² Nutzfläche (inclusive aller Nebenräume wie Teeküche, WC, Umkleide).

Hinzu kommen weitere Gebühren, wenn Abweichungen oder Befreiungen von Vorschriften erteilt werden müssen oder wenn der Brandschutznachweis durch die LBK geprüft wird.

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

Zentralregistrator

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

Impressum

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

Foto: Michael Nagy/LHM

Juli 2022