Mini-Kitas / Großtagespflegen von sira Kinderbetreuung in Bayern

FAQ für EigentümerInnen, ProjektentwicklerInnen und MaklerInnen

Was ist eine Großtagespflege?

Großtagespflegen und Mini-Kitas sind kleine Betreuungseinrichtungen für maximal 9 oder 12 Kinder im Alter von 0–3 oder 4–6 Jahren. Sie entstehen in Kooperation mit Kommunen oder Unternehmen und bieten eine familiäre, ruhige Betreuung in wohnortnaher oder betriebsnaher Umgebung.

Welche Flächen sind geeignet?

- *Lage*: Erdgeschoss, Hochparterre oder helles Souterrain
- *Größe*: 100–150 m² (ab 200 m² auch für zwei Gruppen nutzbar)
- *Fluchtwege*: zwingend erforderlich sind 2 unabhängige Fluchtwege pro Einheit
- *Raumaufteilung*: 2–3 Räume + großzügiger Sanitärbereich
- *Barrierearm*: Zugang für Kinderwagen
- *Außenfläche*: Nicht zwingend erforderlich – Spielplätze/Parks genügen
- *Nutzungsänderung*: Genehmigung durch Baubehörde notwendig
- *Lichtverhältnisse*: Fenster in allen Aufenthaltsräumen erforderlich, idealerweise mit Rolläden

Wer plant und realisiert den Umbau?

- *Planung & Umbau*: übernimmt sira in Abstimmung mit Behörden und FachplanerInnen
- *Alternativ*: Umbau auch durch VermieterInnen oder kooperierende ArbeitgeberInnen möglich
- *Fördermittel*: In vielen Kommunen bis zu 90 % Zuschuss für Umbau & Ausstattung
- *Beispiele für Maßnahmen*: Wände versetzen, Boden sanieren, Bad umbauen, Küche einbauen

Mietvertrag & Rückbau

- *Mieter*: sira Kinderbetreuung gGmbH
- *Laufzeit*: mind. 5 (+5) oder 10 Jahre
- *Rückbau*: Keine Rückbaugarantie (Umbaukosten übernimmt sira im Vorfeld)

Steuerliche und rechtliche Hinweise

- *MwSt.*: Keine Option zur Umsatzsteuer (§ 4 Nr. 25 UStG – steuerfreie Kinderbetreuung)
- *Nutzungsänderung*: Wird bei der zuständigen Baubehörde beantragt. Bei den Mini-Kitas handelt es sich um einen Sonderbau im Sinne des Art. 2 Abs. 4 Nr. 12 Bayerische Bauordnung (BayBO). Diese Nutzung muss entsprechend genehmigt werden und dauert i. d. Regel etwas länger als die Nutzungsänderung für die Großtagespflege (ca. 3–4 Monate)
- *Eigentümergemeinschaft*: Zustimmung erforderlich, falls Teil einer WEG

sira Kinderbetreuung

Wie laut ist eine Mini-Kita oder Großtagespflege?

- *Ruhige Nutzung*: Nur max. 12 Kleinkinder gleichzeitig
- *Tagsüber viel draußen*: Gruppen nutzen Spielplätze, mittags Schlafzeit
- Geringe Lärmbelastung für Nachbarn und andere Mieter

Wie hoch ist das Risiko für Vermieter?

Sehr gering:

- Öffentliche Förderung sichert Einnahmen
- Kein marketingabhängiges Geschäftsmodell
- Langfristige Mietverhältnisse
- Solide Finanzierung durch sira + kooperierende ArbeitgeberInnen

Übersicht räumliche Voraussetzungen (nach Umbau)

Gesamtfläche	100–150 m² (für max. 12 Kinder)
Gruppen- & Ruheräume	1 Gruppenraum 40–45 m², 1 Ruheraum mind. 20–25 m², idealerweise abgetrennter Garderobenbereich
Küche / Essbereich	Integrierte Küchenzeile oder separate Küche (min. 7 m²)
Sanitärbereich	Fest installierter Wickeltisch, Kindgerechte Sanitärkeramik (Waschbecken & Toiletten, Waschmöglichkeit durch Dusche oder Wanne), mind. 8-10 m²
Sanitär Erwachsene	WC & Waschbecken, 3–5 m²
Arbeitsplatz Betreuung	Fester Arbeitsplatz, 6–8 m² (kein separates Büro nötig)
Sicherheit	Zweiter Rettungsweg, Feuerlöscher, Blitzschutz, Klemmschutz
Freifläche/Garten	Nicht zwingend notwendig, wenn Spielplätze in der Nähe vorhanden

Beispielhafte Einrichtungen

Weitere Fotos & Beispiele finden Sie hier:

👉 www.sira-kinderbetreuung.de