



Vorübergehende Unterbringung von Geflüchteten

Informationen der Lokalbaukommission (LBK) für private Anbieter geeigneter Räume

Geflüchtete aus der Ukraine sind in der Landeshauptstadt München willkommen. Hierbei unterstützt der Verein „Münchner Freiwillige – Wir helfen e.V.“ die vielen Privatpersonen, die Wohnraum oder andere geeignete Räume zur temporären Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung stellen wollen. In genehmigten Wohnräumen stellt die nicht gewerbsmäßige Aufnahme von Gästen als Mieter*innen oder Untermieter*innen in der Regel kein Problem dar. Untervermietung bedarf allerdings nach § 553 BGB der Zustimmung des Vermieters.

Angebote in kleineren gewerblich oder freiberuflich genutzten Einheiten, Büros oder Praxen

Auch in anders genehmigten Aufenthaltsräumen will die Stadt die Aufnahme von ukrainischen Flüchtlingen erleichtern. Bis zu einem Jahr will die LBK auch ohne Bauantrag/Nutzungsänderung die Unterbringung in kleineren gewerblich oder freiberufliche genutzten Einheiten, Büros oder Praxen ermöglichen. Allerdings sind hier einige Voraussetzungen und Auflagen zu beachten:

Allgemeine Voraussetzungen

- Die vorgesehen Räume müssen bereits als Aufenthaltsräume (z. B. Büros, Praxen) genehmigt sein. Kellereinheiten, Lagerflächen etc. scheiden damit aus und bedürften einer gesonderten Prüfung, siehe dazu unten „Sonderfall Untergeschoss“.
- Um im Brandfall die Personenrettung über funktionierende Rettungswege sicher zu stellen, dürfen pro Aufgang/Treppenhaus maximal 12 Personen untergebracht werden. Bei mehr als 12 Betten ist eine weitergehende Prüfung durch die LBK nötig.
- In den Schlafräumen und Fluren sind Rauchwarnmelder anzubringen. Verteilen sich die Räume über mehrere Geschosse ohne Türen, (z.B. Maisonetten) müssen die Warnmelder funkvernetzt sein.
- Es muss sichergestellt sein, dass pro Nutzungseinheit zwei voneinander unabhängige Rettungswege bestehen und dass diese voll funktionsfähig sind.
- Bitte hängen Sie die Informationen zum Verhalten im Brandfall in ukrainischer Sprache aus. Diese finden Sie unter www.muenchen.de/lbk

- Soll der Gebrauch von gewerblichen Räumen zu Wohnzwecken über einen längeren Zeitraum (mehr als zwölf Monate) fortgesetzt werden, bedarf es eines Baugenehmigungsverfahrens/Antrag auf Nutzungsänderung. Wenden Sie sich in diesem Fall bitte frühzeitig, spätestens drei Monate vor Ablauf an die LBK.

Erläuterungen zu den Rettungswegen

- Der erste Rettungsweg muss bei nicht ebenerdig liegenden Einheiten über einen notwendigen Treppenraum geführt sein. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle (Fenster) der Nutzungseinheit sein.
- Dieses Fenster muss für alle Nutzer*innen jederzeit erreichbar sein, darf also nicht hinter einem abgesperrten Raum liegen. Mit den tragbaren Leitern der Feuerwehr kann maximal eine Brüstungshöhe von 8 m angeleitet werden (entspricht z. B. 7 m Fußbodenhöhe + 1 m Brüstung/Fensterbretthöhe). Fenster müssen für die Personenrettung groß genug sein, mind. 1,0 m hoch und 60 cm breit.
- Bei höheren Gebäuden (> 8m Brüstungshöhe) ist die Rettung von Menschen nur mit sogenannten Hubrettungsfahrzeugen möglich.
- Die hierfür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen bereitstehen und jederzeit benutzbar sein.

Sonderfall Untergeschoss

- Grundsätzlich sind Wohnräume im Keller unzulässig, da hier meist wichtige Qualitäten fehlen. Viele Au-Pair-Vermittler oder Pflegedienste beispielsweise weigern sich regelmäßig eine Unterbringung im Keller zu akzeptieren. Davon gibt es Ausnahmen, wenn im Untergeschoss oder Souterrain einzelne Räume explizit



als Wohnraum genehmigt wurden oder wenn einzelne Räume objektiv die Qualität von Aufenthaltsräumen aufweisen. Hierzu gehören vor allem gesicherte Rettungswege, eine gute Belichtung mit Tageslicht und eine ausreichende Raumhöhe. Normale Lichtschächte erfüllen diese Voraussetzungen in aller Regel nicht.

- Zur Personenrettung im Brandfall muss sichergestellt sein, dass die fraglichen Räume über zwei getrennte Rettungswege verfügen.
- Der erste Rettungsweg führt in der Regel über eine innere Treppe/Treppenhaus nach oben, der zweite Rettungsweg muss, wenn keine Außentreppe vorhanden ist, über geeignete von innen offenbare Fenster erfolgen können (Mindestbreite 60 cm, Mindesthöhe 1 m; Öffnung nicht mehr als 1,20 über dem Fußboden).
- Führt der Rettungsweg über einen Lichtschacht, so braucht auch dieser eine ausreichend große Öffnung. Der Antritt zum Notausstieg und der Schacht müssen mit einer stabilen Steighilfe ausgestattet sein.
- Der Notausstieg muss von außen zuverlässig frei bleiben, die Schachtabdeckung von innen leicht und ohne Hilfsmittel zu öffnen sein. Standard Kellerfenster und Lichtschächte erfüllen diese Voraussetzungen in der Regel nicht!
- Bevor Sie also Gäste im Untergeschoss einquartieren, machen Sie im Zweifel eine eigene Probe zur Selbstrettung, markieren Sie die den Fluchtweg/Notausstieg und erläutern Ihren Gästen die Fluchtwege im Brandfall.
- Auch die Räume und Flure im Untergeschoss sind mit Rauchwarnmeldern auszustatten.
- Im Zweifel wenden Sie sich per E-Mail mit aussagekräftigen Unterlagen (Grundriss, Notausstiege, ggf. auch Fotos von der Situation) an die Lokalbaukommission (siehe Spalte rechts).

Zweckentfremdung und Rückkehr zur genehmigten gewerblichen Nutzung

- Durch die vorübergehende Unterbringung /Wohnen von Flüchtlingen verliert ein Gewerbeobjekt nicht die Eigenschaft als gewerbliche Einheit. Bis zu einem Jahr ist das unproblematisch.
- Das Sozialreferat bittet Sie aber, zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme die genaue Anschrift, die Lage der Gewerbeeinheit im Stockwerk und den tatsächlichen Anmietzeitraum mitzuteilen unter: bestandssicherung.soz@muenchen.de Der Vorgang ist dann auch zu Ihrer Sicherheit bei uns dokumentiert, und die Eigentümer*innen können eine Bestätigung erhalten. Sie müssen aber die Bestätigung nicht abwarten, da eine kurzzeitige Umnutzung auf jeden Fall unproblematisch ist.

Hinweise des Sozialreferats

- Für jeden Gast sollten 7 m² Nutzfläche zur Verfügung stehen. Ein Zimmer für eine Person sollte mindestens 10 m² groß sein. Abstellkammern, Küchen, Flure, Balkone, Bad/WC oder Eingangsbereiche bleiben bei der Berechnung der Mindestnutzfläche außen vor.
- In Gemeinschaftssanitäreinrichtungen sollte mindestens eine Toilette und eine Dusche pro 10 Personen, jeweils für Damen und Herren zur Verfügung stehen.
- Eine Gemeinschaftsküche sollte mit mindestens einer Herdplatte pro 8 Personen ausgestattet sein.

Weitere Informationen

Wer helfen möchte, wendet sich an den Verein
Münchner Freiwillige - Wir helfen e.V.
Tumblinger Straße 50
80337 München
E-Mail:
wohnen@muenchner-freiwillige.de

Informationen der Stadt München zur Unterstützung von Geflüchteten finden Sie hier:

www.muenchen.de/ukraine

Serviceangebote der Lokalbaukommission

Aus personellen Gründen sind wir derzeit telefonisch nur eingeschränkt erreichbar. Sie erreichen uns am besten über die folgende Email-Adresse: plan.ha4-beratungszentrum@muenchen.de Bitte geben Sie im Betreff u.a. „Ukraine“ an.

Internet

www.muenchen.de/lbk

Impressum

Herausgeber
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Lokalbaukommission
Zentrale Dienste
Blumenstraße 28 b
80331 München
www.muenchen.de/lbk

April 2022

Foto: Michael Nagy, LHM