

Bearbeiter Herr Wathling
 Zeichen II E 2
 Dienstgebäude:
 Württembergische Str. 6
 10707 Berlin-Wilmersdorf
 Zimmer 1617
 Telefon 030 90139-4350
 intern (9139)
 Fax 030 9028-3244
 Datum 9. Oktober 2015

Rundschreiben SenStadtUm II E Nr. 44/2015

Bauaufsichtliche Behandlung von Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünften

Die akute Flüchtlingssituation macht es erforderlich die Bauaufsichtsbehörden darin zu unterstützen, angemessene Wege zu beschreiten, die eine Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern zeitnah ermöglichen. Das Rundschreiben soll einheitliches Handeln der Bauaufsichtsbehörden sicherstellen und anderen Behörden, Dienststellen und Verfahrensbeteiligten Orientierung geben. Die Zuständigkeiten bleiben hiervon unberührt.

1. Zuständigkeiten

Zuständigkeit	Rechtsgrundlagen	Bauherr/ Antragsteller	Verfahren
Bauaufsichts- behörde im Bezirk	Art. 66 Abs. 2 Verfassung von Berlin	privater Betreiber	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungs- verfahren (Sonderbau) ggfls. passive Duldung
SenStadtUm, II E 3	<ul style="list-style-type: none"> ASOG, Anlage Zuständigkeitskatalog, Nr. 1 Abs. 1 e, § 76 Abs. 2 BauO Bln § 76 BauO Bln 	Land Berlin	<ul style="list-style-type: none"> Baugenehmigungs- verfahren (Sonderbau) Zustimmungs- verfahren, wenn Baudienststelle vorhanden

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) ist für die Errichtung, Betrieb, Belegung und Schließung von Erstaufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften sowie Beschaffung von Heim- und Wohnplätzen für Flüchtlinge und Asylbewerber zuständig, ebenso als Ordnungsbehörde u. a. für die Aufgaben bei Obdachlosigkeit von Asylbewerberinnen und Asylbewerbern, Nr. 32 Abs. 1 Anlage zum ASOG, vgl. **Anhang III** „Beschlagnahme bzw. Sicherstellung von Anlagen nach ASOG“.

Die Bauaufsichtsbehörden haben als Ordnungsbehörden gemäß § 58 Abs. 1 BauO Bln bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

2. Zulässige Nutzungen

Keine Nutzungsänderung liegt vor, wenn

- ein Wohngebäude für Flüchtlinge oder Asylbewerber genutzt wird, solange der wohnähnliche Charakter erhalten bleibt, z. B. wenn eine Familie eine Wohnung nutzt oder eine Wohngemeinschaft besteht (eine Nutzungsänderung liegt dann vor, wenn Gemeinschaftsräume eingerichtet werden oder eine deutlich höhere Belegungsdichte geplant ist),
- ein Wohnheim für Flüchtlinge oder Asylbewerber genutzt wird,
- eine Beherbergungsstätte für Flüchtlinge oder Asylbewerber genutzt wird, solange der normale Beherbergungsbetrieb erhalten und prägend bleibt (eine Nutzungsänderung liegt dann vor, wenn eine deutlich höhere Belegungsdichte geplant wird),
- Schulen, Turn- oder Ausstellungshallen, Bürogebäude und andere Gebäude, die nicht bestimmungsgemäß dem Aufenthalt und der Übernachtung von Personen dienen, nur kurzzeitig als Flüchtlings- oder Asylbewerberunterkünfte, z. B. zum Überwintern, genutzt werden.

Werden Flüchtlinge oder Asylbewerber in Wohnungen untergebracht, ist Folgendes zu beachten:

- Wird eine Wohnung von einer Familie genutzt, so liegt keine Nutzungsänderung vor.
- Das Gleiche gilt, wenn Personen in der Wohnung zusammenleben, die nicht miteinander verwandt sind (Wohngemeinschaft). Voraussetzung ist, dass die Wohnung eine eigenständige Haushaltsführung ermöglicht und hinreichende Rückzugsmöglichkeiten für ihre Bewohner vorhanden sind.
- Eine Überbelegung von Wohnungen ist nicht erlaubt, vgl. § 7 WoAufG Bln.
- Sollen die Räume der Wohnung mit Ausnahme von Küche und Bad mit Betten bestückt werden und/oder es werden zentrale Versorgungseinrichtungen und Aufenthaltsräume sowie Verwaltungs- und Personalräume eingerichtet, so ist von einer Änderung der Nutzung von Wohnungen in ein Wohnheim auszugehen.
- Bei (Gemeinschafts-) Unterkünften bzw. Wohnheimen handelt es sich um Sonderbauten gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 9 BauO Bln.

3. Duldung

3.1. Begehung

Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in für diese Nutzung nicht genehmigten baulichen Anlagen muss häufig innerhalb kürzester Zeit erfolgen, ohne dass ein erforderliches Baugenehmigungsverfahren vorab durchgeführt werden kann. (Auf ein Baugenehmigungsverfahren kann bei kurzzeitigen Nutzungen, z. B. zum Überwintern, verzichtet werden, wenn die Dauer dieser Nutzung beschränkt ist.) Die beabsichtigte Nutzung in für diese Nutzung nicht genehmigten baulichen Anlagen ist der zuständigen Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Die sichere Benutzbarkeit eines Gebäudes ist (vor der Unterbringung) stets durch eine Begehung durch die Bauaufsichtsbehörde zusammen mit einem Vertreter des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr ggf. unter Auflagen, und zwar im Beisein der für die Unterbringung zuständigen Stelle oder des für den künftigen Betrieb Verantwortlichen. Die Bauaufsichtsbehörde kann für diese Begehung einen Prüfsachverständigen für Brandschutz hinzuziehen, der in diesem Fall als Sachverständiger zur Beurteilung des Brandschutzes teilnimmt. Die Bauaufsichtsbehörde beschreibt in einem Protokoll, welche Maßnahmen vor Beginn der Nutzung durchzuführen sind und schickt dieses Protokoll per E-Mail der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH und der Berliner Unterbringungsleitstelle (BUL) des LAGeSo (E-Mail-Adresse siehe **Anhang I**).

Die Bauaufsichtsbehörden der Bezirke gewährleisten eine Erreichbarkeit für die Begehungen (siehe **Anhang I**), wie auch der Vorbeugende Brandschutz der Berliner Feuerwehr.

Im Fall der andauernden Nichterreichbarkeit der Bauaufsichtsbehörde und im Einzelfall, d. h. im Ausnahmefall, kann das LAGeSo (bzw. die BIM) auf Berliner Prüfsachverständigen für Brandschutz für Besichtigungen von potentiellen Unterkünften (zusammen mit einem Vertreter des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr) zurückgreifen. Das LAGeSo legt bei der Besichtigung – wenn möglich – eine Beschreibung des Bestandsgebäudes, einen Lageplan und Grundrisse vor, ggf. weitere Unterlagen zum Brandschutz; im Einzelfall ist auch eine Fotodokumentation und vor Ort gefertigte Grundrisse ausreichend. Diese Dokumente gelten als Brandschutznachweis gemäß § 11 BauVerfVO, der vom Prüfsachverständigen für Brandschutz gemäß § 67 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln i.V.m. § 13 Abs. 2 BauVerfVO bei Sonderbauten bauaufsichtlich zu prüfen ist. Diese Prüfung wird somit vom LAGeSo veranlasst.

Der Prüfsachverständige für Brandschutz fertigt über jede Besichtigung zur brandschutztechnischen Beurteilung kurzfristig ein Ergebnisprotokoll. Das Protokoll soll eindeutig, sachlich und klar gefasst sein und mit dem Ergebnis abschließen:

1. „Gegen die Inbenutzungnahme des Gebäudes als Flüchtlings- und Asylbewerberunterkunft bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.“ oder
2. „Das Gebäude ist aus brandschutztechnischer Sicht nicht als Flüchtlings- und Asylbewerberunterkunft geeignet.“ oder
3. „Das Gebäude ist aus brandschutztechnischer Sicht unter folgenden Auflagen als Flüchtlings- und Asylbewerberunterkunft geeignet:
 -
 -“

Im Fall der Nr. 3 sind die erforderlichen Maßnahmen darzustellen. Sofern das LAGeSo dies mit dem Vermerk „Die Maßnahmen werden vor Inbenutzungnahme umgesetzt“ gegenzeichnet, fertigt der Prüfsachverständige für Brandschutz einen „positiven“ Prüfbericht gemäß § 19 Abs. 4 i.V.m. § 13 Abs. 6 Satz 2 BauPrüfV. Die Umsetzung dieser

Maßnahmen prüft der Prüfsingenieur für Brandschutz im Rahmen der Überwachung der ordnungsgemäßen Bauausführung vor Inbenutzungnahme.

Der Prüfsingenieur für Brandschutz übergibt den Prüfbericht, den zusammenfassenden Bericht der Überwachung der Bauausführung und die Erklärung über die erledigten Prüf- und Überwachungsaufgaben dem LAGeSo. Die Vergütung des Prüfsingenieurs für Brandschutz kann gemäß § 33 i.V.m. § 29 Abs. 4 BauPrüfV nach Zeitaufwand erfolgen; für jede Arbeitsstunde werden 97 EUR erhoben.

Das LAGeSo sendet den Prüfbericht des Prüfsingenieurs für Brandschutz an die Bauaufsichtsbehörde. Soweit vom LAGeSo bzw. der BIM kein Baugenehmigungsverfahren eingeleitet wird, dient der Prüfbericht des Prüfsingenieurs für Brandschutz der Bauaufsichtsbehörde als Grundlage der passiven Duldung der Inbenutzungnahme eines bestehenden Gebäudes als Flüchtlings- und Asylbewerberunterkunft, da von der Gewährleistung der grundlegenden bauordnungsrechtlichen Brandschutzanforderungen ausgegangen werden kann.

3.2. Passive Duldung

Soweit die bauliche Anlage unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (siehe Pkt. 4) grundsätzlich für geeignet gehalten wird, kann die Bauaufsichtsbehörde die Nutzung grundsätzlich für einen von ihr zu bestimmenden Zeitraum dulden. Dieser Zeitraum sollte 6 Monate nicht überschreiten; aufgrund der Notsituation kann ggf. ein längerer Zeitraum veranschlagt werden. Diese passive Duldung beginnt mit der Nutzungsaufnahme und endet mit Erteilung der erforderlichen Genehmigung bzw. ggf. der Durchführung erforderlicher Maßnahmen (zur Herstellung des genehmigten Zustands).

Um feststellen zu können, ob und für wie lange eine nicht genehmigte Nutzung geduldet werden kann, muss die Bauaufsichtsbehörde zunächst feststellen, ob lediglich die Baugenehmigung fehlt (formelle Illegalität), die bauliche Anlage ansonsten aber zum (dauerhaften) Aufenthalt von Menschen geeignet erscheint. Ist dies der Fall, so ist der Eigentümer bzw. der Betreiber der baulichen Anlage aufzufordern, einen Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung zu stellen; hierfür ist möglichst einvernehmlich eine Frist festzulegen. Dabei soll auf die Leistungsfähigkeit des Eigentümers bzw. Betreibers Rücksicht genommen werden.

Für den Fall, dass die beabsichtigte Nutzung gegen materielles öffentliches Recht verstößt, ist zu entscheiden, ob und für wie lange dieser Verstoß geduldet werden kann. Dabei gilt:

- Besteht eine Gefahr für Leben oder Gesundheit von Menschen, kommt eine Duldung nicht in Betracht (eine Gesundheitsgefahr liegt auch vor, wenn die Personen durch Lage oder Beschaffenheit der baulichen Anlage Immissionen ausgesetzt würden, die über eine bloße erhebliche Belästigung hinaus selbst eine Gesundheitsgefahr darstellen). Bei der Beurteilung der Gefahr ist die bestehende Notsituation zu berücksichtigen.
- Eine Duldung von Verstößen gegen das Bauplanungsrecht kommt befristet in Betracht, wenn kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vorliegt. Bei der Beurteilung des Gebotes der Rücksichtnahme ist die bestehende Notsituation zu berücksichtigen.

Die passive Duldung stellt keinen Verwaltungsakt dar, da im Schweigen einer Behörde nach Kenntnis bestimmter Umstände (bevorstehende Nutzung eines Gebäudes für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern) keine Regelung mit Außenwirkung liegt. Selbst wenn die Bauaufsichtsbehörde in einem Begehungsprotokoll zu verstehen gibt, dass die beabsichtigte Nutzung bestimmte Anforderungen zu erfüllen hat, gibt sie dadurch (noch) nicht zum Ausdruck, auf das Recht einer Nutzungsuntersagung zu

verzichten. Diese Protokolle stellen ein wichtiges informelles Verfahren dar, um allen Beteiligten Hinweise zur Gefahrenabwehr zu vermitteln.

Im Gegensatz dazu stellt die aktive Duldung einen Verwaltungsakt dar, und zwar die verbindliche Erklärung einer Behörde, ein Verhalten (Nutzung eines Gebäudes für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern) zu dulden oder nicht zu beanstanden und vor allem ausdrücklich auf ihr Nutzungsuntersagungsrecht und andere ordnungsbehördliche Maßnahmen zu verzichten.

Die Notsituation wird die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales in monatlichen Rundschreiben an SenStadtUm darstellen, so dass einzelfallbezogene „Beschlagnahmeschreiben“ in der Regel entbehrlich werden, vgl. auch **Anhang III**. Diese Information wird an die Bauaufsichtsbehörden der Bezirke weiter geleitet.

4. Anforderungen

4.1. Allgemeines

Bei Notunterkünften, die nur kurzzeitig genutzt werden, z. B. zum Überwintern, sind schutzzielorientierte Lösungen zu finden. Hinsichtlich des Brandschutzes müssen die grundlegenden Schutzziele des § 14 BauO Bln erfüllt sein, insbesondere müssen die Rettung der Personen im Brandfall und wirksame Löscharbeiten gewährleistet sein.

Im Rahmen des für eine Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in bestehenden Gebäuden aufgrund einer Nutzungsänderung durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens ist es nicht erforderlich, oftmals auch nicht möglich oder sinnvoll, die bestehenden Gebäude so zu ertüchtigen, dass die aktuell geltenden materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Das Erfordernis baulicher Maßnahmen ist dabei immer im Zusammenhang mit Maßnahmen betrieblicher oder anlagentechnischer Art zu beurteilen. Die nachfolgenden Abschnitte enthalten dazu entsprechende Hinweise.

4.2. Vorbeugender Brandschutz

Für jede Nutzungseinheit müssen nach § 33 Abs. 1 BauO Bln in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein. Vordringliches Ziel ist es, bei jeder Unterkunft den Flüchtlingen und Asylbewerbern die unverzügliche Selbstrettung zu ermöglichen. Daher soll der zweite Rettungsweg eine weitere notwendige Treppe sein.

Bei Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünften handelt es sich um sog. nicht geregelte Sonderbauten; die Muster-Beherbergungsstättenverordnung kann in der Regel nur als grobe Orientierungshilfe, nicht aber als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden, da sich die Art der Nutzung vielfach wesentlich von der Beherbergungsstättennutzung unterscheidet. Vor allem bei Nutzungsänderungen bestehender Gebäude können Erleichterungen gemäß § 52 Abs. 1 BauO Bln in Bezug auf die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile gestattet werden, wenn im Gegenzug als besondere Anforderungen ein zweiter baulicher Rettungsweg und Maßnahmen zur frühzeitigen Branderkennung und Alarmierung der Bewohner vorgesehen werden. Berücksichtigt werden kann, inwieweit in der Unterkunft ständig Personal anwesend ist.

Für jede Flüchtlings- und Asylbewerberunterkunft ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 in den Teilen A, B und C erforderlich; Teil A muss auf Deutsch, Englisch und mindestens einer weiteren, von den meisten Flüchtlingen und Asylbewerbern gesprochenen Sprache verfasst und ausgehängt werden. Daneben sind an geeigneter Stelle Flucht- und Rettungspläne sowie Hinweise zum Verhalten im Brandfall – möglichst als Piktogramme – anzubringen.

Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünfte sollen mit einer automatischen Brandmeldeanlage nach DIN 14675 ausgestattet werden. Nicht in jedem Fall ist eine

automatische Aufschaltung der Brandmeldeanlage zur Feuerwehr notwendig, eine ständig mit Fachkräften besetzte Stelle kann im Einzelfall genügen, je nach Lage der Unterkunft auf dem Grundstück und im Gebäude, der Größe und Übersichtlichkeit der Unterkunft, der Ausbildung der Rettungswege und der Belegungsdichte. Wird in der Flüchtlings- und Asylbewerberunterkunft eine ständig besetzte Stelle gewährleistet (mit rund um die Uhr mindestens 2 Personen), ist die Brandmeldeanlage gemäß **Anhang II** auszuführen.

Technische Anlagen, die der Sicherheit der Flüchtlinge und Asylbewerber dienen, sind durch die Betreiber regelmäßig und in kurzen Abständen auf ihre Funktion zu überprüfen. Dazu gehören nicht nur Brandmeldeanlagen, sondern z. B. auch die Ausstattung mit Feuerlöschern. Auch muss überprüft werden, ob die Funktionsfähigkeit von Feuer- und Rauchschutztüren gegeben ist und nicht durch Keile oder andere Gegenstände beeinträchtigt ist. Die Häufigkeit der Überprüfungen ist in Abhängigkeit der Art des Gebäudes und der Belegungsdichte festzulegen. Im Einzelfall können häufigere Überprüfungen auch eine geeignete Maßnahme sein, vorübergehend noch nicht abgeschlossene bauliche Maßnahmen zu ergänzen.

4.3. Schallschutz

In Gebäuden, in denen Flüchtlinge und Asylbewerber nur kurzzeitig untergebracht werden, sind aufgrund der vorübergehenden Verweildauer schutzzielorientierte Erleichterungen gemäß § 52 BauO Bln von den Anforderungen der DIN 4109: 1989-11 möglich.

4.4. Barrierefreiheit

Die Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünfte sind derzeit regelmäßig nicht öffentlich zugängliche bauliche Anlagen, so dass keine Anforderungen bezüglich der Barrierefreiheit gemäß § 51 BauO Bln bestehen. Den Flüchtlingen und Asylbewerbern, die auf Barrierefreiheit angewiesen sind, weist die Berliner Unterbringungsleitstelle (BUL) geeignete Unterkünfte zu.

Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens für eine Flüchtlings- und Asylbewerberunterkunft soll der Umfang der notwendigen Barrierefreiheit mit dem LAGeSo abgestimmt werden. Alle Unterkünfte sollen, beschränkt auf die dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teile, barrierefrei zugänglich sein und über mindestens eine barrierefreie Wohneinheit mit entsprechend barrierefreiem Sanitärraum bzw. einer gemeinschaftlich nutzbaren barrierefreien Sanitäreinheit (jeweils Dusche, WC nach DIN 18040-1) verfügen.

4.5. Spielplätze und Spielräume

Nach den allgemeinen Leistungsbeschreibungen des LAGeSo für Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünfte sollen Außenanlagen bestehender Gebäude zur Freizeitgestaltung mit benutzt werden können. Sofern die Gebäude nicht in einem Wohngebiet liegen, müssen Freiflächen für Sport und Spiel sowie zur Erholung zur Verfügung stehen. Im Gebäude muss für Kinder mindestens ein Spielraum in ausreichender Größe vorhanden sein.

Die Gestaltung von Spielplätzen kann in Anlehnung an § 8 Abs. 2 BauO Bln und den Ausführungsvorschriften zu § 8 Abs. 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Notwendige Kinderspielplätze - (AV Notwendige Kinderspielplätze) vom 16. Januar 2007 erfolgen, nach Möglichkeit in Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme abgeschirmt von einer vorhandenen benachbarten Wohnbebauung.

4.6. Stellplätze, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Da Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünfte derzeit regelmäßig nicht öffentlich zugängliche bauliche Anlagen sind, bestehen keine Anforderungen bezüglich der Stellplätze für Behinderte gemäß § 50 Abs. 1 BauO Bln.

Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens für eine Flüchtlings- und Asylbewerberunterkunft sind als Richtwert 10 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder je 250 Plätze anzusetzen.

4.7. Bauplanungsrecht

Das Baugesetzbuch wurde im Herbst 2014 durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert. Es trat am 26. November 2014 in Kraft.

Fünf Änderungen wurden vorgenommen:

- § 1 Abs. 6 Nr. 13: Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.
- § 31 Abs. 2 Nr. 1: Zu den Belangen des Allgemeinwohls, die eine Befreiung erfordern, gehört die Unterbringung von Flüchtlingen (Herausstellung des besonderen öffentlichen Interesses).
- Bis zum 31. Dezember 2019 befristete Regelungen (§ 246 Abs. 8 – 10):
 - Weitergehende Genehmigungsmöglichkeit bei Nutzungsänderungen
 - Erleichterung für die Errichtung im Außenbereich
 - Reaktion auf restriktive Rechtsprechung: Besondere Befreiungsmöglichkeit für die Zulassung von wohnähnlichen Unterkünften in Gewerbegebieten

Am 29. September 2015 hat das Bundeskabinett den „Entwurf eines Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes“ beschlossen. Dieser enthält in Artikel 6 Änderungen des Baugesetzbuchs. Das Gesetz soll voraussichtlich im November 2015 in Kraft treten, vgl.: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/staedtebaurecht/details-staedtebaurecht/artikel/entwurf-eines-asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes>

- Die o. g. bis zum 31. Dezember 2019 befristete Regelung in § 246 Abs. 8 für weitergehende Genehmigungsmöglichkeiten bei Nutzungsänderungen wird erweitert: Nicht nur zulässigerweise errichtete Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude können erleichtert umgenutzt werden, sondern alle baulichen Anlagen, also auch z. B. auch Schulen oder Krankenhäuser.
- Die o. g. bis zum 31. Dezember 2019 befristete Regelung in § 246 Abs. 10 (Gewerbegebiete) präzisiert die Bezeichnung der baulichen Anlagen.
- Neue Regelungen in neuen Absätzen 11 bis 16:
 - Abs. 11: Betonung, dass bestimmte Befreiungen in der Regel erteilt werden sollen
 - Abs. 12: bis zum 31. Dezember 2019 befristete Befreiungserleichterung für auf längstens 18 Monate zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte
 - Abs. 13: bis zum 31. Dezember 2019 befristete Erleichterung für Vorhaben im Außenbereich
 - Abs. 14: zusätzliche allgemeine Befreiungsmöglichkeit von den Vorschriften des BauGB und auf Grundlage des BauGB erlassenen Vorschriften für die höhere Verwaltungsbehörde in Anlehnung an § 37 BauGB
 - Abs. 15: in Berlin nicht maßgebliche Änderung zu § 36 BauGB

- Abs. 16: Erleichterung im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Innerhalb angemessener Abstände zu Störfallbetrieben sind Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünfte unzulässig.

4.8. Energieeinsparrecht

Aufgrund des o. g. Gesetzesentwurfs zur Asylverfahrensbeschleunigung sind Spezialregelungen in der Energieeinsparverordnung (EnEV) für die Bereitstellung von Gebäuden, die als Aufnahmeeinrichtungen nach § 44 Asylverfahrensgesetz oder als Gemeinschaftsunterkünfte nach § 53 Asylverfahrensgesetz dienen, zu erwarten. Bis dahin ermöglicht bereits die aktuelle EnEV 2013 folgende Erleichterungen:

- Bei reinen Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden, die baulich nicht geändert werden, ergeben sich keine Anforderungen aus der EnEV, es sei denn, es handelt sich um Gebäude, die bisher aufgrund ihrer bisherigen Nutzung nicht oder nur temporärer beheizt waren und deshalb nicht in den Anwendungsbereich der EnEV fielen.
- Beim Einbau einer Heizung oder baulichen Änderungen oberhalb der Bagatellgrenze müssen die Einzelanforderungen des jeweils geänderten Bau- oder Anlagenteils eingehalten werden (§ 9 Absatz 1 Satz 1 und § 13 EnEV).
- Mit Ausnahme von den Anforderungen an die Inbetriebnahme von Heizungen oder die Inspektionspflicht bei Klimaanlage stellt die EnEV keine oder reduzierte Anforderungen u.a. bei folgenden Neubauten (§ 1 Absatz 3 EnEV):
 - Traglufthallen oder Zelte
 - Gebäude, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden (Fliegende Bauten)
 - Sonstige provisorische Gebäude, auch Containerbauten, mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren. Bei solchen Gebäuden muss der bauordnungsrechtliche Mindestwärmeschutz eingehalten werden.
 - Bei Gebäuden aus Raumzellen (z.B. Container) mit maximal 50 qm Nutzfläche, die nicht mehr als 5 Jahre genutzt werden, stellt die EnEV nur Anforderungen an die Außenbauteile (§ 8 EnEV).
- Unabhängig von den o.g. Erleichterungen sind Befreiungen nach § 25 EnEV wegen Unwirtschaftlichkeit oder sonstiger unbilligen Härten möglich. Von einer sonstigen unbilligen Härte kann in der derzeitigen Notsituation ausgegangen werden, wenn die Einhaltung der energetischen Anforderungen dazu führt, dass sich die Bereitstellung von Aufnahmeeinrichtungen oder Flüchtlings- bzw. Asylbewerberunterkünften erheblich verzögern würde.

Über Befreiungen nach § 25 EnEV entscheiden auf Antrag die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Bezirk. Dies gilt auch in den Fällen, in denen die Baugenehmigung oder Zustimmung durch SenStadtUm erteilt wird. Befreiungen für provisorische Gebäude aufgrund der o.g. unbilligen Härte sollten befristet werden.

4.9. Zweckentfremdung von Wohnraum; Genehmigungspflicht

Genehmigungsfähige Zwischennutzung von Wohnungen, § 3 ZwVbG:

„Eine im öffentlichen Interesse liegende Zwischennutzung liegt auch zum Zwecke der vorübergehenden Unterbringung von Aussiedlerinnen und Aussiedlern, Asylbewerberinnen und Asylbewerbern und Personengruppen mit vergleichbarem Unterbringungsbedarf - auch bei Vermietung von Wohnraum an soziale Träger - vor.“

4.10. Anforderungen an Zelte und Traglufthallen

Zelte mit einer Grundfläche von bis zu 75 m² bedürfen als sogenannte Fliegende Bauten (bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden) gemäß § 75 Abs. 2 Nr. 4 BauO Bln keiner Ausführungsgenehmigung.

Traglufthallen bedürfen einer Ausführungsgenehmigung, die in der Regel Brandschutz und Standsicherheit regelt. Einer Baugenehmigung bedarf es, wenn der Fliegende Bau länger als drei Monate an einem Ort aufgestellt wird. Soweit der Fliegende Bau nicht auf die Unterbringung von Personen ausgerichtet ist, müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Anzahl der unterzubringenden Personen in Abhängigkeit zu den vorhandenen Ausgängen
- Möglichkeit einer hinreichend sicheren Räumung der Halle, auch zur Nachtzeit
- Orientierung/Wegeführung zu den Ausgängen, wenn innerhalb der Halle massive Einbauten (z. B. zur Bildung von Wohngruppen) errichtet werden sollen

Soweit Zelte in Hallen aufgestellt werden, werden sie zu Einrichtungsgegenständen, denn es gibt keine bauliche Anlage innerhalb baulicher Anlagen.

5. Genehmigung von (Gemeinschafts-) Unterkünften und Wohnheimen

5.1. Allgemeines

Eine Baugenehmigung ist erforderlich, wenn durch eine neue Nutzung baurechtlich relevante Belange erstmals oder anders berührt werden. Wenn eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung vorliegt, gelten die Anforderungen der BauO Bln und weiterer Vorschriften.

Da es sich bei (Gemeinschafts-) Unterkünften und Wohnheimen um Sonderbauten gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 9 BauO Bln handelt, können gemäß § 52 BauO Bln können Erleichterungen entsprechend der beabsichtigten Nutzung zugelassen oder besondere Anforderungen gestellt werden.

5.2. Baugenehmigungsverfahren gemäß § 65 BauO Bln

- ggf. Vorgespräch (Beratung des Bauherrn)
- Bauantrag (des Landes Berlin, vertreten durch SenStadtUm Abt. V oder BIM) gemäß § 69 BauO Bln (Papier und elektronisch)
- Bauvorlagen, BauVerfVO

Die Verordnung über Bauvorlagen, bautechnische Nachweise und das Verfahren im Einzelnen (Bauverfahrensverordnung - BauVerfVO) enthält weitere Vorgaben, etwa zum Inhalt des Lageplans, zu den Anforderungen und zur Prüfung der bautechnischen Nachweise (Nachweise der Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz), die auf Grundlage der Bauvorlagen erstellt werden, zur Verwendung von Formularen, zum elektronischen Verfahren, zur Aufbewahrungspflicht und zu den Kriterien, die eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises entbehrlich machen (Kriterienkatalog).

- Prüfungsumfang gemäß § 65 BauO Bln:
 1. Planungsrecht, Einfügen oder Einhalten der Festsetzungen eines Bebauungsplans (FIS-Broker)
 2. Bauordnungsrecht, u.a. Barrierefreiheit, Stellplätze, Abstandsflächen
 3. „aufgedrängtes“ Recht, u. a. Denkmalschutz, Baumfällung

4. Bautechnik im Hinblick auf Brandschutz und ggf. Standsicherheit, § 67 BauO Bln (Prüfung erfolgt durch Prüfsachverständige auf Veranlassung durch den Bauherrn, der Bericht über die Prüfung des Brandschutznachweises muss vor Erteilung der Baugenehmigung der Bauaufsichtsbehörde vorliegen, die Bauüberwachung muss vor der Aufnahme der Nutzung abgeschlossen sein
- Ämterbeteiligung entsprechend dem Prüfungsumfang, ggf. Beteiligung von Nachbarn (nur Grundstückseigentümer – nicht Mieter oder Bürgerinitiativen), die in ihren Rechten berührt werden könnten und ggf. ein Klagerecht haben könnten
 - Baugenehmigung ggf. mit Nebenbestimmungen, insb. einer beschränkten Nutzungsdauer (etwa aus planungsrechtlichen oder sanierungsrechtlichen Gründen)

5.3. Zustimmungsverfahren gemäß § 76 BauO Bln

- Voraussetzung: Baudienststelle des Landes Berlin (SenStadtUm Abt. V) leitet Entwurfsarbeiten und Bauüberwachung
- zuständig: ausschließlich SenStadtUm II E 3
- Prüfungsumfang gemäß § 65 BauO Bln:
 1. Planungsrecht, Einfügen oder Einhalten der Festsetzungen eines Bebauungsplans (FIS-Broker)
 2. Bauordnungsrecht nur im Hinblick auf Abweichungen von nachbarschützenden Vorschriften, z. B. Abstandsflächen
 3. „aufgedrängtes“ Recht, u. a. Denkmalschutz, Baumfällung
 4. keine Prüfung der Standsicherheits- und Brandschutznachweise, § 76 Abs. 2 S. 2 BauO Bln (ggf. Unterstützung durch Prüfsachverständige als Sachverständige)

Wathling

Anhang I

Erreichbarkeit der Bauaufsichtsbehörden für Begehungen vor Bezug einer Notunterkunft, Mailadressen BIM und BUL

Bezirk	Ansprechpartner	Telefonnummer
Charlottenburg-Wilmersdorf		Feuerwehr hat Notrufnummern
Friedrichshain-Kreuzberg	Ortsteil Kreuzberg unter 90298-3131 und Ortsteil Friedrichshain unter 90298-2640	
Lichtenberg	Frau Monika Kuhnert Herr Brunow	90 296 4220 90 296 6254
Marzahn-Hellersdorf	Frau Kathrin Stapf Herr Hendrik Keßlau Herr Jürgen Mursell	90293 5690 90293 5640 90293 5600
Mitte	Reske, Bianca; Läutzins, Sabine; Eckert, Eike; Rehpenning, Wieland; Ziegler, Klaus; Prill, Bettina; Starke, Frank-Michael	Stadt 2 500 ; 9018-45868 Stadt 2 501; 9018-45858 Stadt 2 506; 9018-45870 Stadt 2 507; 9018-45856 Stadt 2 509; 9018-45844 Stadt 2 200 9018-45447 Stadt 2 209 9018-45748
Neukölln		Feuerwehr hat Notrufnummern
Pankow		
Reinickendorf	Fachbereichsleiter Torben Meier H. Schilling	90294-3036 90294 3075 oder 0175 / 584 38 14
Spandau		01520/9190075
Steglitz-Zehlendorf		90299 - 5764 bzw. Vertreter 90299 - 7977
Tempelhof-Schöneberg	Herr Reitmeyer	90277-2349 und 0170 6387812
Treptow-Köpenick	Michael Pfeifer, Stellv. FBL BWA	90297-2531 0172/6850619

Hinweis aus verschiedenen Bezirken: Eine Dienstvereinbarung (gemäß § 74 PersVG), die die verpflichtende Anwesenheit der Mitarbeiter(innen) in den Zeiten der Erreichbarkeit von 8 - 18 Uhr regeln würde, liegt nicht vor. Teilweise sind der Berliner Feuerwehr private Kontaktdaten bekannt, die hier aber nicht aufgeführt werden.

BIM: ruecklauf@bim-berlin.de

Berliner Unterbringungsleitstelle (BUL):

Information

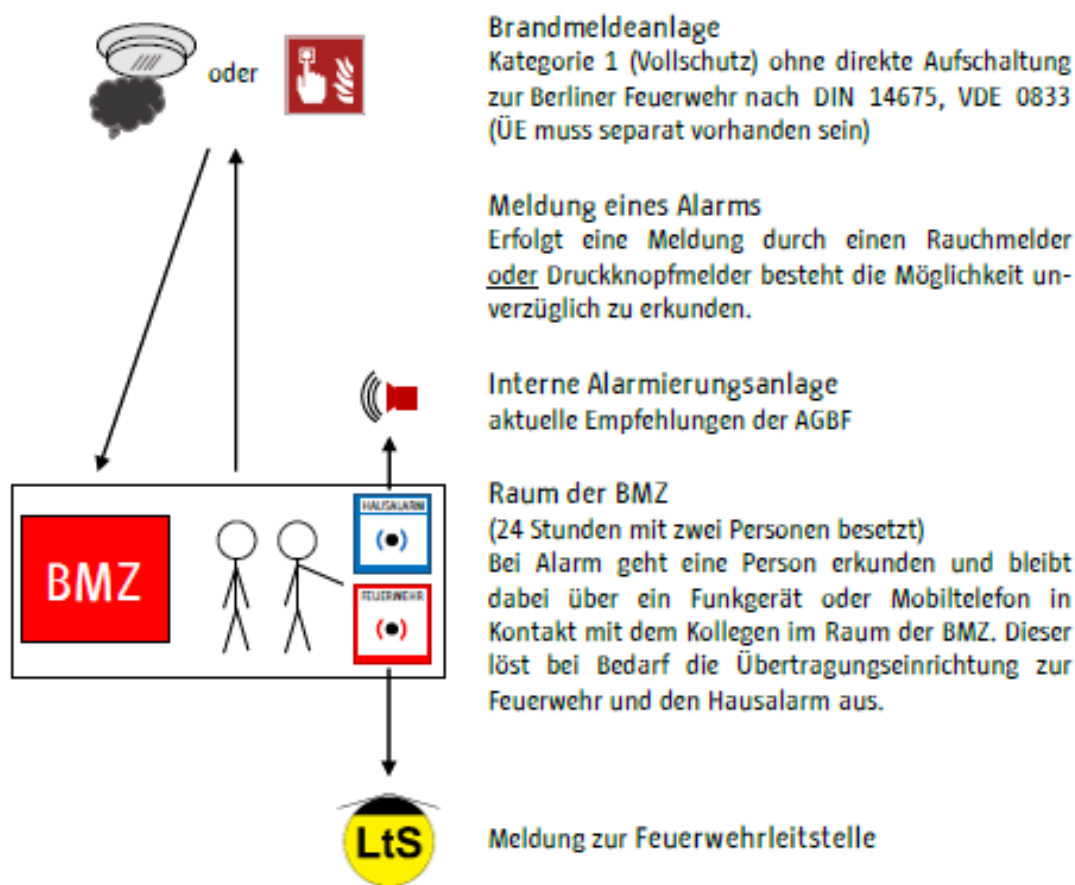
des Vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutzes
für Mitarbeiter

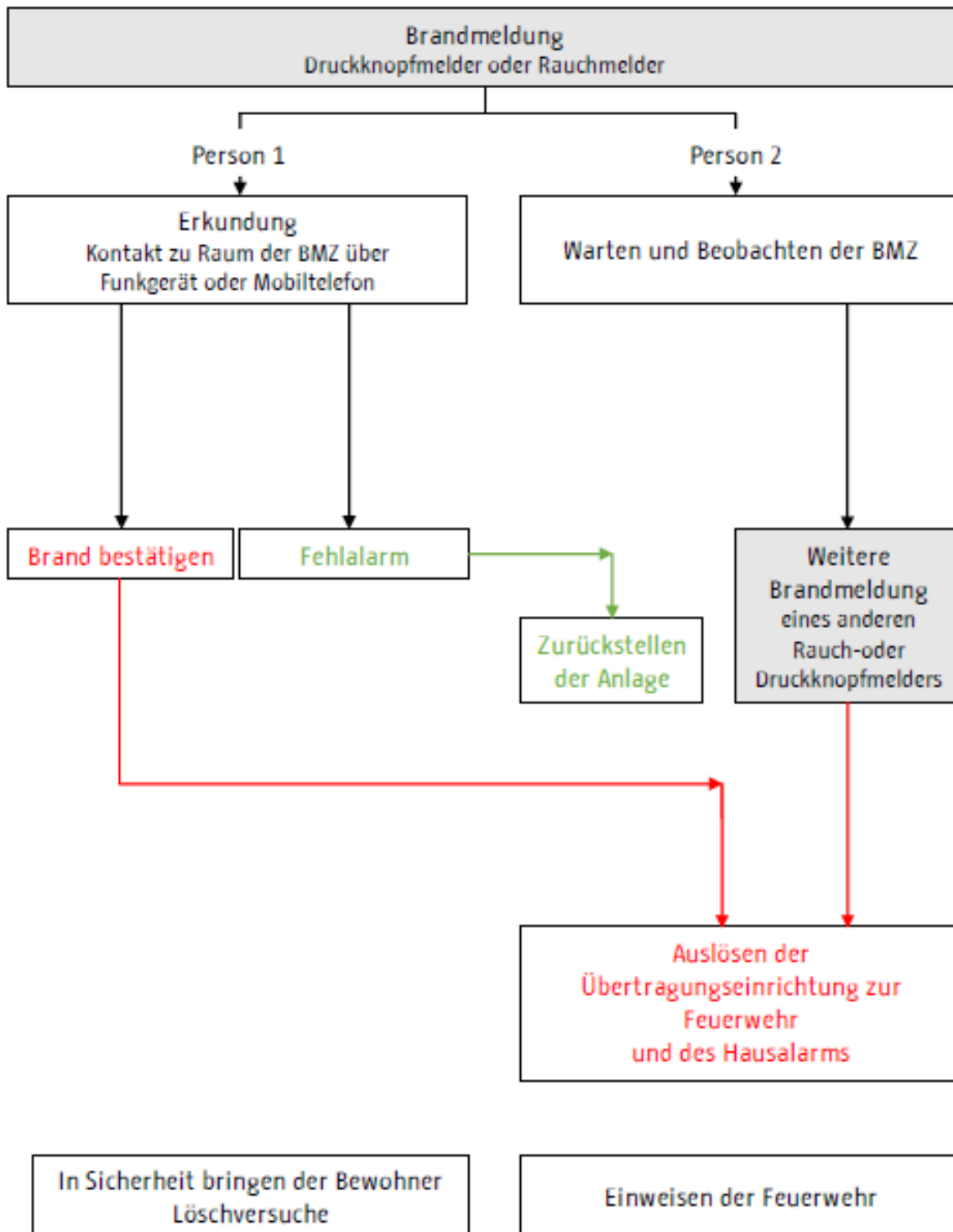
zu Brandmeldeanlagen mit einer ständig besetzten Stelle in temporären Notunterkünften

Bei Notunterkünften für Asylbewerber und Flüchtlinge ist stets eine Brandschutzordnung in den Teilen A, B und C erforderlich. Teil A muss auf Deutsch, Englisch und mindestens einer weiteren, von den meisten Bewohnern fließend gesprochenen, Sprache verfasst und aufgehängt werden.

→ Weitere Informationen finden Sie im [Merkblatt zur Erstellung einer Brandschutzordnung](#).

In der Brandschutzordnung Teil B und C sind die Handlungsanweisungen für die beiden Wachabenden in der ständig besetzten Stelle zu dokumentieren.





Anhang III

Beschlagnahme bzw. Sicherstellung von Anlagen nach ASOG

Bisher hat das LAGeSo vor der Nutzung von Notunterkünften diese „nach § 17 ASOG **beschlagnahmt**“. Wie die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales nunmehr richtig gestellt hat, ist hier aber die Sonderregelung des § 38 ASOG die richtige Rechtsgrundlage: Die Ordnungsbehörden (hier das für die Unterbringung zuständige LAGeSo) und die Polizei können eine Sache **sicherstellen**, um eine Gefahr (Obdachlosigkeit) abzuwenden. Sind weitere Maßnahmen erforderlich, z. B. die Herausgabe von Schlüsseln oder ein Betretungsverbot, sind diese auf die allgemeine Regelung des § 17 ASOG zu stützen.

„Beschlagnahme ist die Sicherstellung eines Gegenstandes durch einen staatlichen Hoheitsakt gegen den Willen des Besitzers und/oder des Eigentümers“ (wikipedia). Sie verschafft also lediglich die Verfügungsbefugnis über ein Grundstück und schafft keine baurechtliche Rechtmäßigkeit (weder formal, noch materiell-rechtlich). Hiervon losgelöst stellt sich mit der Aufnahme der Nutzung immer die Frage, ob ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist und / oder Maßnahmen zu ergreifen sind. Häufig wird bis zur Erteilung der Baugenehmigung und ggf. der Durchführung bestimmter Maßnahmen eine Duldung erfolgen – stillschweigend oder durch Bescheid.

§ 17 Abs. 1 Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG)

- Ordnungsbehörde LAGeSo ist für die Vermeidung der Obdachlosigkeit zuständig, Nr. 32 Abs. 1 Anlage zum ASOG
- notwendige Maßnahmen müssen ergriffen werden zur Abwendung einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung
- Gefahr: „Sachlage, die in der konkreten Situation bei ungehindertem Ablauf in überschaubarer Zeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit den Eintritt eines Schadens an einem Schutzgut befürchten lässt.“, vgl. VG Berlin, B. v. 14.04.2011 – VG 13 L 50.11 – juris18

„Danach ist es insbesondere erforderlich, dass die Polizei (...) die Gefahr nicht oder nicht rechtzeitig selbst oder durch Beauftragte abwehren kann (§ 6 Abs. 1 Nr. 3 SPolG). Hierzu muss die Behörde vor der Inanspruchnahme nichtstörender Dritter zunächst einmal selbst alles in ihrer Macht Stehende tun, d.h. alles ihr Mögliche und Zumutbare unternehmen, um die Gefahr zu beseitigen. Bei den zur Beseitigung der unfreiwilligen Obdachlosigkeit gebotenen Bemühungen um Beschaffung einer neuen Unterkunft darf sich die Behörde nicht auf die ihr zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten oder ihrem Einfluss zugänglichen Wohnungen beschränken. Sie ist vielmehr gehalten, gegebenenfalls Räumlichkeiten, auch in Beherbergungsbetrieben, anzumieten, auch wenn diese Lösung im Verhältnis zur Beschlagnahme und zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung kostenintensiv sein mag.“, vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 14.3.1983 - 1 S 133/82 - Juris; VG Köln, Beschluss vom 29.5.2008 - 20 L 595/08 -, juris; Pewestorf in Pewestorf/Söllner/Tölle, Praxishandbuch Polizei- und Ordnungsrecht, 2013, Teil A, Kapitel 1, Rdnr. 267.“

Richtige Ermessensausübung, d. h.

- Geeignetheit der Maßnahme, um der bevorstehenden Obdachlosigkeit entgegenzutreten
 - Erforderlichkeit, d. h. kein anderes gleich wirksames Mittel
 - Angemessenheit, d. h. kein Nachteil, der außer Verhältnis zum erstrebten Ziel steht
- Daraus ergeben sich in der Regel maximal 6 Monate (Zeit, die erforderlich ist, um ein Genehmigungsverfahren durchzuführen und ggf. die Ertüchtigung des Gebäudes umzusetzen),

vgl. OVG Saarlouis, Beschluss vom 14.4.2014, 1 B 213/14 www.rechtsprechung.saarland.de