

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – 10707 Berlin

Geschäftszeichen (ggf. angeben)

VI BA 2

Herr Sonneck

Tel. +49 30 90173-4381

Marco.Sonneck@senstadt.berlin.de

post@senstadt.berlin.de

(Elektron. Zugangsöffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG)

Württembergische Str.6, 10707 Berlin

27. August 2026

Rundschreiben SenStadt VI BA Nr. 57/2026
(aktualisiert Rundschreiben SenStadtUm II E Nr. 45/2015)
Bauaufsichtliche Behandlung von Unterkünften für Flüchtlinge, Asylbegehrende und
obdachlose Menschen

Die aktuelle Situation macht es erforderlich, die Bauaufsichtsbehörden darin zu unterstützen, angemessene Wege zu beschreiten, die eine Unterbringung von Flüchtlingen, Asylbegehrenden und obdachlosen Menschen 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

Bauherr/ Antragsteller	Rechtsgrundlagen	Zuständigkeit	Verfahren
privater Betreiber	Nr. 1.19.1.4.2 ZustV	Bauaufsichts- behörde im Bezirk	Baugenehmigungs- verfahren (Sonderbau) ggfls. passive Duldung nach Begehung
Land Berlin	Nr. 1.19.1.2.1 ZustV § 77 BauO Bln	SenStadt VI BA	Baugenehmigungs- verfahren (Sonderbau) Zustimmungsverfahren, wenn Baudienststelle vorhanden

Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten und Unterbringung (LFU) ist für Registrierung, Versorgung und Unterbringung von Flüchtlingen in Berlin zuständig. Es ist auch für die Errichtung, Betrieb, Belegung und Schließung von Erstaufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften sowie Beschaffung von Heim- und Wohnplätzen für Flüchtlinge und Asylbegehrende zuständig, ebenso als Ordnungsbehörde u. a. für die Aufgaben bei Obdachlosigkeit von Asylbegehrenden, Nr. 1.17.6.1.1 ZustV.

Die Zuständigkeit für die Unterbringung von sonstigen von Obdachlosigkeit betroffenen Menschen liegt bei den 12 Berliner Bezirken (Soziale Wohnhilfe). Grundlage hierfür ist das ASOG.

Die Eigentümer bzw. Betreiber der Unterkünfte tragen die Verantwortung dafür, dass diese den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz und die Verkehrssicherheit.

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, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.

Die Bauaufsichtsbehörden führen gemäß § 5 Absatz 2 BetrVO in angemessenen Zeitabständen oder bei konkreten Anhaltspunkten für gefährliche Zustände Brandsicherheitsschauen in Unterkünften von Flüchtlingen, Asylbegehrenden und obdachlosen Menschen durch, insbesondere dann, wenn bauliche Brandschutzanforderungen durch betriebliche Maßnahmen kompensiert werden. Die Bauaufsichtsbehörden unterrichten die Berliner Feuerwehr über die beabsichtigten Brandsicherheitsschauen. Abschließend sind die Ergebnisse der Brandsicherheitsschau schriftlich festzuhalten und den Beteiligten mitzuteilen.

2. Einordnung und Bewertung der Nutzungsformen

Wichtig ist die Unterscheidung zwischen Wohnen und Unterbringung. „Der Begriff des Wohnens im Sinne von § 3 Abs. 1 BauNVO ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet“, BVerwG, Urteil vom 18.10.2017 - BVerwG 4 CN 6.17, Rn 14, www.bverwg.de. Dagegen ist die „Unterbringung“ eine Aufgabe, die öffentliche Träger erfüllen, wenn sie Asylbegehrende in Aufnahme- oder Gemeinschaftsunterkünften bzw. (anerkannte) Flüchtlinge im Rahmen einer fortwirkenden Unterbringungsverantwortung oder zur Vermeidung von Obdachlosigkeit unterbringen, BVerwG, Urteil vom 21.02.2019 - BVerwG 4 C 9.18, Rn. 11, www.bverwg.de.

Daraus folgt:

Die Unterbringung in Wohnungen und Wohngebäuden ist zulässig, wenn die oben beschriebenen Kriterien erfüllt sind, also ein selbstbestimmtes Leben möglich ist. Selbst wenn sie dort vom öffentlichen Träger untergebracht werden, kann von einer Wohnnutzung ausgegangen werden, solange auf die Familienzugehörigkeit Rücksicht genommen wird, die Wohnung für eine gewisse Dauer ermöglicht wird, keine Gemeinschaftsräume eingerichtet werden und keine Überbelegung vorliegt, vgl.

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 155. EL August 2024, BauNVO § 3 Rn. 54a, beck-online.

Keine Nutzungsänderung liegt vor, wenn

- ein Wohngebäude oder Wohnungen von Menschen als solche genutzt werden,
- eine Beherbergungsstätte genutzt wird, solange der normale Beherbergungsbetrieb erhalten und prägend bleibt (eine Nutzungsänderung liegt dann vor, wenn eine deutlich höhere Belegungsdichte geplant wird oder überwiegend oder ausschließlich Flüchtlinge, Asylbegehrende oder obdachlose Menschen untergebracht werden sollen),
- Schulen, Turn- oder Ausstellungshallen, Bürogebäude und andere Gebäude, die nicht bestimmungsgemäß dem Aufenthalt und der Übernachtung von Personen dienen, nur kurzzeitig als Unterkünfte für Flüchtlinge, Asylbegehrende oder obdachlose Menschen, z. B. zum Überwintern, genutzt werden.

Werden Flüchtlinge, Asylbegehrende oder obdachlose Menschen 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 und zentrale Versorgungseinrichtungen und Aufenthaltsräume sowie Verwaltungs- und Personalräume eingerichtet werden, so ist von einer Nutzungsänderung auszugehen, und zwar zu einer Unterkunft bzw. zu einem Wohnheim, d. h. einer Anlage für soziale Zwecke mit wohnähnlichem Charakter.
- Bei (Gemeinschafts-) Unterkünften bzw. Wohnheimen handelt es sich um Sonderbauten gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 11 BauO Bln.

Wird als Nutzungserweiterung die Genehmigung für eine vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen, Asylbegehrenden oder obdachlosen Menschen in einem Gebäude beantragt, das später wieder wie zuvor genutzt werden soll, so kann die Unterbringung als

zusätzliche Nutzung zu der bislang legal ausgeübten (auch: bestandsgeschützten) genehmigt werden, um die bestehende Notsituation (drohende Obdachlosigkeit) zu bewältigen. Gibt der Bauherr dies im Antrag auf Nutzungsänderung an, so geht die Bauaufsichtsbehörde davon aus, dass die ursprünglich genehmigte Nutzung nicht aufgegeben und später wieder ohne weiteres Baugenehmigungsverfahren aufgenommen werden soll und kann, solange nicht auch bauliche Veränderungen damit einhergehen und ein bauaufsichtliches Verfahren erfordern.

3. Duldung

3.1 Begehung

Die Unterbringung von Flüchtlingen, Asylbegehrenden oder obdachlosen Menschen 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 Bauaufsichtsbehörde prüft stets durch Begehung eines Gebäudes nach Einladung durch das LFU, die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH („BIM“) oder die bezirkliche Soziale Wohnhilfe dessen sichere Benutzbarkeit in Bezug auf den Brandschutz und die Verkehrssicherheit. Das LFU, die BIM bzw. die bezirkliche Soziale Wohnhilfe legen bei der Besichtigung – wenn möglich – eine Beschreibung des Bestandsgebäudes, eine Betriebsbeschreibung mit Angabe der max. unterzubringenden Personen, einen Lageplan und Grundrisse vor, ggf. weitere Unterlagen zum Brandschutz; im Einzelfall sind auch eine Fotodokumentation und vor Ort gefertigte Grundrisse ausreichend. Bei der Beurteilung der Benutzbarkeit ist in angemessener Weise die Gefahr einer drohenden Obdachlosigkeit insbesondere in den Wintermonaten zu berücksichtigen. In einem Protokoll sind die Gefahrenabwägung, das Prüfergebnis und die notwendigen (ggfs. auch betrieblichen) Maßnahmen festzuhalten, die vor Beginn und nach Beginn der Nutzung vom Bauherrn umzusetzen sind. Das Protokoll wird vom LFU, Abteilung II „Unterkünfte“, ggf. vertreten durch die BIM, der bezirklichen Sozialen Wohnhilfe oder deren Planer erstellt und u. a. von der Bauaufsichtsbehörde des Bezirks entsprechend freigegeben und an die Beteiligten verteilt. Dort sollte auch mit dem Eigentümer bzw. dem Betreiber möglichst einvernehmlich eine Frist festgelegt werden, innerhalb derer ein Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung zu stellen ist. Dabei soll auf die Leistungsfähigkeit des Eigentümers bzw. des Betreibers Rücksicht genommen werden. Für die Umsetzung von Maßnahmen, die nach Nutzungsbeginn durchzuführen sind, muss eine Frist gesetzt werden. Das Protokoll soll mit dem Ergebnis abschließen:

1. „Gegen die Inbenutzungnahme des Gebäudes als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende / obdachlose Menschen bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht keine Bedenken.“ oder
2. „Das Gebäude ist aus bauaufsichtlicher Sicht nicht als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende / obdachlose Menschen geeignet.“ oder
3. „Das Gebäude ist aus bauaufsichtlicher Sicht unter folgenden Bestimmungen / Auflagen als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende / obdachlose Menschen geeignet:
-(erforderlichen Maßnahmen)“

An der Begehung nehmen teil:

- Vertreter des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr und
- Vertreter der für die Unterbringung zuständigen Stelle oder des für den künftigen Betrieb Verantwortlichen und
- eine Vertretung der Bauaufsicht.

Die Bauaufsichtsbehörden der Bezirke und der Vorbeugende Brandschutz der Berliner Feuerwehr gewährleisten, dass sie erreichbar sind.

Im Fall der andauernden Nichterreichbarkeit der Bauaufsichtsbehörde und im Ausnahmefall können das LFU, die BIM oder die Soziale Wohnhilfe privatrechtlich auf Berliner Prüfsachverständigen für Brandschutz für Besichtigungen von potentiellen Unterkünften (zusammen mit einem Vertreter des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr) zurückgreifen, welche für die beabsichtigte Duldung als Gutachter kurzfristig ein Ergebnisprotokoll im oben genannten Sinne erstellen.

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 Asylbegehrenden) 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, Asylbegehrenden oder obdachlosen Menschen) zu dulden oder nicht zu beanstanden und vor allem ausdrücklich auf ihr Nutzungsuntersagungsrecht und andere ordnungsbehördliche Maßnahmen zu verzichten.

Die Notsituation kann die Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung in Rundschreiben an SenStadt zur Weiterleitung an die Bauaufsichtsbehörden der Bezirke darstellen, so dass einzelfallbezogene „Beschlagnahmeschreiben“ in der Regel entbehrlich werden. Der Bauaufsichtsbehörde des Bezirks ist mitzuteilen, wer die Verfügungsgewalt über das Gebäude innehat.

Diese Vorgehensweise ist auch dann in Erwägung zu ziehen, wenn z. B. obdachlose Menschen im Rahmen der Kältehilfe in hierfür nicht genehmigten Räumen untergebracht werden sollen.

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, Asylbegehrenden oder obdachlosen Menschen 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 mit einem Aufenthaltsraum müssen nach § 33 Abs. 1 BauO Bln in jedem Geschoss zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein.

Vordringliches Ziel ist es, bei jeder Unterkunft den Flüchtlingen, Asylbegehrenden oder obdachlosen Menschen die unverzügliche Selbstrettung zu ermöglichen. Daher soll der zweite Rettungsweg ein weiterer baulicher Rettungsweg über eine notwendige Treppe sein.

Bei Unterkünften für Flüchtlinge, Asylbegehrende oder obdachlose Menschen 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 § 51 Satz 2 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 zum Brandschutz eingewiesenes Personal anwesend ist.

Für jede Unterkunft für Flüchtlinge, Asylbegehrende oder obdachlose Menschen 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 untergebrachten Personen gesprochenen Sprache verfasst und ausgehängt werden. Daneben sind an geeigneter Stelle Flucht- und Rettungspläne sowie Hinweise zum Verhalten im Brandfall – möglichst als Piktogramme – anzubringen.

Die Unterkünfte 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 zum Brandschutz eingewiesenen Personen 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 Unterkunft eine ständig besetzte Stelle gewährleistet (mit rund um die Uhr mindestens 2 Personen), ist die Brandmeldeanlage gemäß **Anhang I** auszuführen.

Technische Anlagen, die der Sicherheit der untergebrachten Personen 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, um vorübergehend noch nicht abgeschlossene bauliche Maßnahmen zu ergänzen.

4.3 Schallschutz

In Gebäuden, in denen Flüchtlinge, Asylbegehrende oder obdachlose Menschen nur kurzzeitig untergebracht werden, sind aufgrund der vorübergehenden Verweildauer schutzzielorientierte Erleichterungen gemäß § 51 BauO Bln von den Anforderungen der DIN 4109: 2018-01 möglich.

4.4 Barrierefreiheit

Die Unterkünfte für Flüchtlinge, Asylbegehrende oder obdachlose Menschen sind derzeit regelmäßig nicht öffentlich zugängliche bauliche Anlagen, so dass keine grundsätzlichen Anforderungen bezüglich der Barrierefreiheit gemäß § 50 BauO Bln bestehen. Den Bewohnerinnen und Bewohnern, die auf Barrierefreiheit angewiesen sind, weist das LFU bzw. die Sozialen Wohnhilfe geeignete Unterkünfte zu.

Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens für eine Unterkunft soll der Umfang der notwendigen Barrierefreiheit mit dem LFU bzw. der Sozialen Wohnhilfe abgestimmt werden. Alle Unterkünfte sollten nach Möglichkeit, beschränkt auf die dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teile, barrierefrei zugänglich sein und über mindestens eine rollstuhlgerechte Wohneinheit mit entsprechend rollstuhlgerechtem Sanitärraum bzw. einer gemeinschaftlich nutzbaren rollstuhlgerechten Sanitäreinheit (jeweils Dusche, WC nach DIN 18040-2 mit Kennzeichnung R, jedoch ohne der Verpflichtung zum nachträglichen Aufstellen einer Badewanne (Abschnitt 5.5.6)) verfügen.

4.5 Spielplätze und Spielräume

Nach den allgemeinen Leistungsbeschreibungen des LFU für Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende sollen Außenanlagen bestehender Gebäude zur Freizeitgestaltung mitbenutzt 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 27. Mai 2024 erfolgen, nach Möglichkeit in Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme abgeschirmt von einer vorhandenen benachbarten Wohnbebauung.

4.6 Stellplätze, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Da Unterkünfte für Flüchtlinge, Asylbegehrende oder obdachlose Menschen derzeit regelmäßig nicht öffentlich zugängliche bauliche Anlagen sind, bestehen keine Anforderungen bezüglich der Stellplätze für Menschen mit Behinderung gemäß § 49 Abs. 1 BauO Bln.

Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorzusehen, wenn Fahrradverkehr zu erwarten ist, § 49 Abs. 2 BauO Bln.

4.7 Bauplanungsrecht

Mit dem *Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen* vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) wurden im Baugesetzbuch Erleichterungen für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften und zeitlich befristete Sonderregelungen eingeführt. Diese wurden zuletzt geändert durch das *Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften* vom 3. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176), in Kraft getreten am 7. Juli 2023.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB zu berücksichtigen. Bei Prüfung der Zulässigkeit von Einzelvorhaben im Geltungsbereich von festgesetzten Bebauungsplänen stellt – soweit das entsprechende Vorhaben nicht bereits nach § 30 BauGB allgemein zulässig ist – der Belang der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden einen Grund des Wohls der Allgemeinheit dar, der eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans erfordern kann (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Im Übrigen können auch die bis zum 31.12.2027 befristeten Sonderregelungen im Innenbereich nach §§ 246 Abs. 8, 10-12 BauGB und im Außenbereich nach § 246 Abs. 9 und 13 BauGB sowie die Auffangklausel des § 246 Abs. 14 BauGB herangezogen werden.

Da es sich bei der Unterbringung von Flüchtlingen um eine öffentliche Aufgabe handelt, sind von den Abweichungsmöglichkeiten nach § 246 BauGB nur solche Vorhaben umfasst, mit denen die öffentliche Hand ihre Unterbringungsverantwortung wahrnimmt.

Vorhaben privater Bauherren können nur begünstigt werden, wenn sie in Abstimmung mit der öffentlichen Hand errichtet werden oder in zumindest vergleichbarer Weise gesichert ist, dass sie der Wahrnehmung der öffentlichen Aufgabe dienen werden.

Zu den bis zum 31.12.2027 befristeten Sonderregelungen nach § 246 BauGB im Einzelnen:

§ 246 Abs. 8 BauGB

ermöglicht Nutzungsänderungen aller baulichen Anlagen (Geschäfts-, Büro-, oder Verwaltungsgebäude, aber auch Schulen, Sportstätten, Messehallen, ehemalige Flughafenhangars oder Krankenhäuser) im unbeplanten Innenbereich entsprechend § 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB zugunsten von Flüchtlingsunterkünften. Diese müssen sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Maßgeblich ist allein die städtebauliche Vertretbarkeit, die Vereinbarkeit mit den nachbarlichen und öffentlichen Belangen – zu denen auch die der Flüchtlinge nach § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB gehören – und das Rücksichtnahmegebot.

§ 246 Abs. 9 BauGB

erweitert den Zulässigkeitstatbestand des § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB dahingehend, dass Flüchtlingsunterkünfte im Außenbereich zugelassen werden können, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit bebauten Flächen innerhalb eines Siedlungsbereichs erfolgen soll, also an das Plangebiet (§ 30 BauGB) oder den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) unmittelbar angrenzt und es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB ist.

§ 246 Abs. 10 BauGB

gestattet Flüchtlingsunterkünfte in festgesetzten oder faktischen Gewerbegebieten, sofern in diesen Gebieten Anlagen für soziale Zwecke jedenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können und die Abweichung von den Planfestsetzungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dabei müssen die Bewohnenden der Flüchtlingsunterkünfte die übliche Immissionsbelastung in einem Gewerbegebiet grundsätzlich dulden; jedoch muss die Genehmigungsbehörde sicherstellen, dass die Bewohnenden keinen gesundheitsgefährdenden Immissionen ausgesetzt sind. Daher dürften vor allem Gebiete in Betracht kommen, die von weniger störendem Gewerbe geprägt sind.

§ 246 Abs. 11 BauGB

schränkt § 31 Abs. 1 BauGB dergestalt ein, dass für Flüchtlingsunterkünfte in der Regel eine Ausnahme erteilt werden soll, soweit in den ausgewiesenen oder faktischen Baugebieten nach §§ 2-8 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke zumindest ausnahmsweise zugelassen werden können. Nur soweit besondere Gründe vorliegen, kann daher von der Erteilung einer Ausnahme abgesehen werden. Besondere Gründe können etwa vorliegen, wenn das Verhältnis ausnahmsweise zulässiger Nutzungen zu Hauptnutzungen in eine Schieflage gerät oder wenn nicht mehr hinnehmbare Immissionsbelastungen für die Flüchtlingsunterkünfte gegeben sind, etwa in räumlicher Nähe zu lärmintensiven Infrastrukturanlagen, Vergnügungsstätten oder auch Industriebetrieben.

Neben Unterkünften sollen auch Anlagen, die der weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen, zugelassen werden. Dies können Anlagen zur psychosozialen Betreuung traumatisierter Flüchtlinge, zur Betreuung und Begleitung minderjähriger Flüchtlinge oder gesundheitliche Beratungsstellen sein.

Die Regelung gilt entsprechend für die im Baunutzungsplan festgesetzten Gebiete, sofern sie vergleichbar mit denen der BauNVO sind.

§ 246 Abs. 12 BauGB

erleichtert die temporäre Errichtung mobiler Flüchtlingsunterkünfte in sämtlichen (auch faktischen) Baugebieten sowie temporäre Umnutzungen zugunsten von Flüchtlingsunterkünften in (auch faktischen) Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten. Absatz 12 vereint gewissermaßen eine Fortentwicklung der Absätze 10 und 11 und eröffnet (noch) höhere Abweichungsmöglichkeiten von bauplanungsrechtlichen Regelungen zugunsten der Unterbringung. So kann eine Befreiung gemäß Absatz 12 erfolgen, wenn sie mit den nachbarlichen und öffentlichen Belangen vereinbar ist; eine erforderliche Einhaltung der Grundzüge der Planung wird in Absatz 12 nicht benannt. Sich des Umstandes bewusst, dass die Anwendung von Absatz 12 eine gebietsstörende Wirkung entfalten kann, hat der Gesetzgeber die Errichtung bzw. Nutzung der Unterkunft bei jener Sonderregelung zeitlich auf drei Jahre beschränkt; jedoch besteht eine Verlängerungsmöglichkeit bis 31.12.2030. Bei der Anwendung dieser Vorschrift ist zu prüfen, welcher Immissionsbelastung eine Flüchtlingsunterkunft tags und vor allem nachts durch benachbarte Grundstücke konkret und aktuell ausgesetzt sein wird.

Im Hinblick auf die Befristung mit Verlängerungsmöglichkeit und den oft kurzen Verweildauern der Flüchtlinge kann bei von vornherein auf wenige Jahre befristeten Vorhaben, anders als bei dauerhaften Unterkünften, stärker auf die aktuell tatsächlich

bestehenden Umwelteinwirkungen abgestellt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind als öffentlicher Belang (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB und Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 GG) jedoch zu wahren.

§ 246 Abs. 13 BauGB

gestattet die auf drei Jahre begrenzte Errichtung mobiler Flüchtlingsunterkünfte und die (dauerhafte) Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Flüchtlingsunterkünfte im Außenbereich. Eine Nutzungsänderung ist hier selbst dann möglich, wenn die vorhergehende Nutzung bereits aufgegeben wurde. Solchen Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB sind.

Die Regelung ergänzt die Außenbereichsregelung in Abs. 9 dahingehend, dass eine räumliche Nähe zu einem beplanten Gebiet oder zum unbeplanten Innenbereich nicht erforderlich ist. Bezüglich der temporären Errichtung von mobilen Unterkünften besteht auch hier eine Verlängerungsmöglichkeit bis 31.12.2030. Hinsichtlich des Rückbaus der temporären Errichtung ist eine Verpflichtungserklärung nach § 35 Abs. 5 S. 2 Halbsatz 1 und Satz 3 BauGB abzugeben und durch Baulast zu sichern. Eine Baulast ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger/-in ein Land oder eine Gemeinde ist (§ 246 Abs. 13 S. 7 BauGB).

§ 246 Abs. 13a BauGB

begrenzt die Anwendung der Sondervorschriften der Abs. 8-13 darauf, dass dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können.

§ 246 Abs. 14 BauGB

gestattet als Auffangklausel die generelle Abweichung vom BauGB und der BauNVO, soweit dies erforderlich ist, um dringend benötigte Unterkünfte bereitzustellen. Zu beachten sind jedoch weiterhin die in anderen Gesetzen aufgestellten genehmigungsrelevanten Anforderungen wie die des Naturschutz- und Artenschutzrechts, des Wasser- oder Bauordnungsrechts. Hinsichtlich der Erforderlichkeit bedarf es einer Klärung, ob die vorgesehene Unterbringungseinrichtung an der dafür vorgesehenen Örtlichkeit unter Abweichung von dem ansonsten geltenden Bauplanungsrecht vernünftigerweise zur Deckung des Unterbringungsbedarfs geboten ist.

Für die Genehmigungsentscheidung ist in Berlin die Senatsverwaltung als höhere Verwaltungsbehörde zuständig. Daher ist folgendermaßen zu verfahren:

Private Vorhabenträger/innen für Flüchtlingsunterkünfte stellen die Bauanträge bei den Bezirksämtern (Bauaufsichtsämter). Die planungsrechtliche Prüfung nach den §§ 30 bis 35 und 246 Abs. 8 bis 13 BauGB obliegt dem Fachbereich Stadtplanung. Die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen sind daher zuerst den zuständigen Fachbereichen Stadtplanung vorzulegen. Hat der zuständige Fachbereich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den §§ 30 bis 35 und 246 Abs. 8 bis 13 BauGB festgestellt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung erteilen. Ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach den §§ 30 bis 35 und 246 Abs. 8 bis 13 BauGB nicht gegeben oder bestehen Zweifel, so dass § 246 Abs. 14 BauGB zu prüfen ist, entscheidet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen über die städtebauliche Zulässigkeit. Die Bauvorlagen sind mit einer entsprechenden Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung unverzüglich an das Referat I C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen abzugeben. Die bezirkliche Stellungnahme soll Ausführungen zur Nichtanwendbarkeit der §§ 30 bis 35 und 246 Abs. 8 bis 13 BauGB und zu bauordnungsrechtlichen Problemen enthalten. Der Vorhabenträger ist über die Abgabe an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zu informieren.

Sind die Voraussetzungen für die Zulassung nach § 246 Abs. 14 BauGB gegeben und wurde die erforderliche Verpflichtungserklärung zum Rückbau vom Vorhabenträger abgegeben (vgl. § 246 Abs. 14 S. 4 i.V.m. § 35 Abs. 5 S. 2 und 3 BauGB), so kann die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C die Sonderabweichungsentscheidung für das Bauvorhaben treffen und das Baugenehmigungsverfahren im bezirklichen Bauaufsichtsamt abgeschlossen werden. Unbeschadet dessen sind nachbarliche und öffentliche Belange (z.B.: Rücksichtnahmegebot, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) weiterhin zu berücksichtigen – mit der den Umständen angemessenen Gewichtung.

Wenn angemessene Abstände zu Störfallbetrieben nicht eingehalten werden, sind Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende unzulässig.

§ 246 Abs. 15 BauGB

enthält eine in Berlin nicht maßgebliche Änderung zu § 36 BauGB.

§ 246 Abs. 16 BauGB

Um Vorhaben im Außenbereich nach Abs. 9, 13 und 14 zu beschleunigen, gilt eine Präklusionsfrist von einem Monat für Stellungnahmen der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde.

§ 246 Abs. 17 BauGB

stellt klar, dass die Vorschriften der Absätze 8 - 16 nur bis um 31.12.2027 angewendet werden dürfen. Die Geltungsdauer von Genehmigungen nach § 246 BauGB ist dagegen nicht zwingend zu befristen. Ausnahmen hiervon sind lediglich die Fälle der Absätze 12 und 13.

4.8 Gebäudeenergierecht

Folgende allgemeine Ausnahmen und Erleichterungen gelten für temporäre Gebäude nach Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG):

- Gebäude, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden, und provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren sind vom Anwendungsbereich des GModG ausgenommen, mit Ausnahme der Regelungen zur energetischen Inspektion von Klimaanlage nach §§ 74- 78 GModG (§ 2 Absatz 2 Nr. 6 GModG).
- Bei der Errichtung von Gebäuden aus Raumzellen für eine Nutzungsdauer von höchstens 10 Jahren (Containerlösungen) reicht es zur Erfüllung der Anforderungen nach § 10 Absatz 2 GModG aus, wenn die Außenbauteilanforderungen nach § 36 GModG eingehalten werden (§ 104 Satz 2 GModG). Bis zum 28. Juli 2026 galt diese Erleichterung für Gebäude aus Raumzellen mit einer Nutzungsdauer von höchstens 5 Jahren.

Der § 25a Energieeinsparverordnung (EnEV) sah bereits seit 2015 befristete Spezialregelungen für Gebäude für die Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen vor. U. a. wurden gemäß diesen Regelungen die provisorischen Gebäude (z. B. Containerbauten) mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu fünf Jahren (anstatt der sonst zulässigen zwei Jahren) von der Anwendung der Anforderungen an die zu errichtenden Gebäude ausgenommen. Diese Ausnahme galt bis zum 31. Dezember 2018. Sollen die mit der Anwendung der Ausnahme errichteten Gebäude über die zulässige Nutzungsdauer hinaus genutzt werden, müssen diese danach grundsätzlich die Anforderungen des jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung für die erstmalige Errichtung geltenden Rechts vollumfänglich erfüllen. Dieser Grundsatz gilt für alle temporäre Bauten, die auch ohne

Anwendung der Spezialregelung nach § 25a EnEV errichtet wurden, es sei denn, eine Befreiung käme in Betracht.

Die Befreiungsmöglichkeit wurde im Jahr 2022 mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für Verlängerungen von Nutzungsdauern für temporäre Unterkünfte für Flüchtlinge erleichtert. Sie wurde erst auf den 31. Dezember 2024 befristet und dann mit der aktuellen Änderung des Gesetzes auf den 31. Dezember 2030 verlängert. Gemäß dieser Regelung kann auf Antrag die zulässige Nutzungsdauer von o. g. Gebäuden für die Unterbringung von Flüchtlingen (nicht für obdachlose Menschen) um weitere zwei Jahre verlängert werden (§ 102 Absatz 4 GModG).

Die Voraussetzung für die Befreiung ist, dass ansonsten eine erhebliche Verzögerung bei der Unterbringung von Flüchtlingen eintreten kann. Soweit die Nutzung bereits vorhandener Flüchtlingenunterkünfte, die als temporäre Bauten errichtet wurden, über die zulässige Nutzungsdauer hinaus ohne umfangreiche Sanierungs- oder Renovierungstätigkeiten möglich ist, ist davon auszugehen, dass eine Neuerrichtung oder Neueinrichtung anstelle der vorhandenen Flüchtlingenunterkünfte eine erhebliche Verzögerung darstellt und der Befreiungstatbestand des § 102 Absatz 4 GModG gegeben ist. Die Voraussetzungen für die Befreiung sind im Antrag nachvollziehbar zu belegen bzw. darzulegen.

Unabhängig von der o. g. Erleichterung sind Befreiungen nach § 102 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 GModG wegen Unwirtschaftlichkeit oder sonstiger unbilligen Härten auf Antrag möglich.

4.9 Notunterkünfte sind kein Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsverbots

Räumlichkeiten, die nur als Notunterkünfte errichtet wurden, stellen keinen Wohnraum im Sinne des Zweckentfremdungsverbots dar. Notunterkünfte sind Räumlichkeiten, die nur zeitlich begrenzt zur Unterbringung von Personen errichtet wurden, um in einer besonderen Situation vorübergehend für einen bestimmten Personenkreis zusätzlichen Unterbringungsraum zu schaffen, vgl. 6.1.4 AV ZwVbG

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 § 76 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.

4.11 Denkmalschutz

Die Unterbringung von Flüchtlingen stellt eine öffentliche Aufgabe von erheblicher Bedeutung dar. Die Schaffung und Sicherung von hierfür erforderlichen Unterbringungsmöglichkeiten kann daher ein gewichtiges öffentliches Interesse im Sinne des § 11 Absatz 1 Satz 3 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) begründen.

Das öffentliche Interesse ist bei der Entscheidung über denkmalrechtliche Genehmigungen sowie im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungs- und Zustimmungsverfahren, in denen denkmalrechtliche Belange zu berücksichtigen sind, in die Abwägung einzustellen.

Das konkrete Gewicht des öffentlichen Interesses ist dabei unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Situation, insbesondere des konkreten Bedarfs an Unterbringungsplätzen, der Dringlichkeit der Unterbringung und der Eignung des jeweiligen Vorhabens zur Deckung dieses Bedarfs, zu bestimmen.

Eine generelle Vorrangigkeit des öffentlichen Interesses an der Unterbringung von Flüchtlingen gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes ist damit nicht verbunden. Vielmehr bedarf es einer einzelfallbezogenen Bewertung unter angemessener Berücksichtigung der Bedeutung und Eigenart des jeweils betroffenen Denkmals sowie der Auswirkungen der konkreten Maßnahme.

Bei besonderer Dringlichkeit der Unterbringung ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang die denkmalrechtliche Genehmigung unter geeigneten Nebenbestimmungen, insbesondere bei lediglich vorübergehenden Einrichtungen, erteilt werden kann. Dabei sind die konkrete Dauer und Ausgestaltung der Nutzung sowie die Auswirkungen auf das Denkmal angemessen zu berücksichtigen.

Hinweis

Personen, die dem Land Berlin geeignete Grundstücke oder Gebäude anbieten möchten, können sich unter www.berlin.de/lfu/wohnen/gebaedetypen/ informieren und über Akquisition@laf.berlin.de Angebote per Mail übermitteln.

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. 11 BauO Bln handelt, können gemäß § 51 BauO Bln Erleichterungen entsprechend der beabsichtigten Nutzung zugelassen oder besondere Anforderungen gestellt werden.

5.2 Baugenehmigungsverfahren gemäß § 64 BauO Bln

- ggf. Vorgespräch (Beratung des Bauherrn)
- Bauantrag (des Landes Berlin, vertreten durch SenStadt Abt. V oder BIM) gemäß § 68 BauO Bln (Papier und elektronisch)
- Bauvorlagen, BauVorlV

Die Verordnung über Bauvorlagen und das Verfahren im Einzelnen (Bauvorlagenverordnung - BauVorlV) 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-, 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 § 64 BauO Bln:
 1. Planungsrecht, Einfügen oder Einhalten der Festsetzungen eines Bebauungsplans (Geoportal Berlin)
 2. Bauordnungsrecht, u.a. Barrierefreiheit, Stellplätze, Abstandsflächen
 3. „aufgedrängtes“ Recht, u. a. Denkmalschutz, Baumfällung
 4. Bautechnik im Hinblick auf Brandschutz und ggf. Standsicherheit, § 66 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 § 77 BauO Bln

- Voraussetzung: Baudienststelle des Landes Berlin (SenStadt Abt. V) leitet Entwurfsarbeiten und Bauüberwachung
- zuständig: ausschließlich SenStadt VI BA 2
- Prüfungsumfang gemäß § 77 Abs. 3 BauO Bln:
 1. Planungsrecht, Einfügen oder Einhalten der Festsetzungen eines Bebauungsplans (Geoportal Berlin)
 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, § 77 Abs. 2 S. 2 BauO Bln (ggf. Unterstützung durch Prüfsachverständige als Sachverständige)

Paola Messer

Anhang I

**BERLINER
FEUERWEHR**

BERLIN 



Merkblatt

zu Brandmeldeanlagen mit einer ständig besetzten Stelle in
temporären Notunterkünften

Das vorliegende Merkblatt bezieht sich ausschließlich auf temporär genutzte Notunterkünfte für Flüchtlinge, bei denen eine Brandmeldeanlage mit einer ständig besetzten Stelle vorgehalten wird. Hierzu zählen auch die modularen Flüchtlingsunterkünfte (MUF).

Bei Notunterkünften für Flüchtlinge ist stets eine Brandschutzordnung in den Teilen A, B und C erforderlich. Teil A muss auf Deutsch, Englisch, Ukrainisch und ggf. Russisch verfasst und ausgehängt werden.

Informationen zur Erstellung finden Sie in diesem [Merkblatt Brandschutzordnung](#).

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

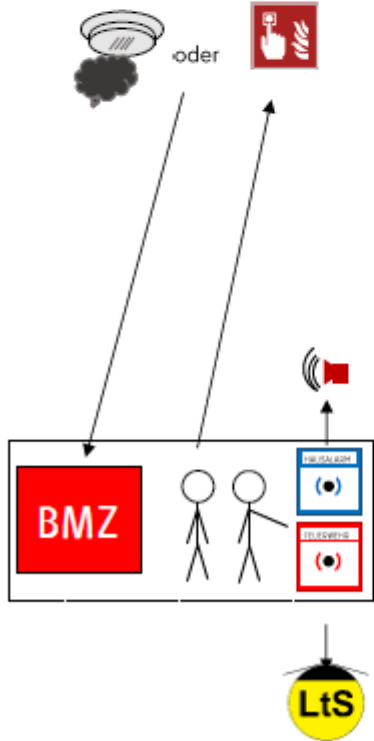


Diagram illustrating the components and actions of a fire alarm system in a temporary accommodation:

- Brandmeldeanlage**
Kategorie 1 (Vollschutz) ohne direkte Aufschaltung zur Berliner Feuerwehr nach DIN 14675, VDE 0833 (ÜE muss separat vorhanden sein)
- Meldung eines Alarms**
Erfolgt eine Meldung durch einen Rauchmelder oder Druckknopfmelder besteht die Möglichkeit unverzüglich zu erkunden.
- Interne Alarmierungsanlage**
aktuelle Empfehlungen der AGBF
- Raum der BMZ**
(24 Stunden mit zwei Personen besetzt)
Bei Alarm geht eine Person erkunden und bleibt dabei über ein Funkgerät oder Mobiltelefon in Kontakt mit dem Kollegen im Raum der BMZ. Dieser löst bei Bedarf die Übertragungseinrichtung zur Feuerwehr und den Hausalarm aus.
- Meldung zur Feuerwehrleitstelle der Berliner Feuerwehr**

Stand: 03/2022
EV BT Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz, Grundsatz

©Berliner Feuerwehr
Seite 1 von 2

