



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr • Postfach 22 12 53 • 80502 München

KOPIE

Per E-Mail

Regierungen

Bayern.
Die Zukunft.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen
IIB5-4611.10-017/16

München
10.07.2016

Umnutzung Asylbewerberunterkünfte in Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird angesichts der derzeitigen
Flüchtlingszahlen und einer entsprechenden Anerkennungsquote weiter steigen.
Somit besteht nicht mehr nur das Erfordernis der Errichtung von Asylbewerberun-
terkünften sondern auch die Notwendigkeit Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge
zu schaffen. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, unter welchen
Voraussetzungen eine Umnutzung dezentraler Asylunterkünfte in Wohnraum für
anerkannte Flüchtlinge aus bauplanungsrechtlicher oder bauordnungsrechtlicher
Sicht zulässig ist.

Dazu geben wir folgende Hinweise:

Der Anwendungsbereich des § 246 Abs. 8 ff. BauGB endet grundsätzlich dort, wo es um das Wohnen anerkannter Asylbewerber und Flüchtlinge geht, für die keine asyl- bzw. aufenthaltsrechtliche Residenzpflicht in einer bestimmten Unterkunft mehr besteht. Dies wird auch aus der Gesetzesbegründung zum AsylVfBG deutlich, wo es heißt: „Mit den vorgeschlagenen Regelungen soll befristet durch gezielte Erleichterungen dem akuten Bedarf an Flüchtlingsunterkünften Rechnung getragen werden. Die städtebaulichen Ziele und Grundsätze des Baugesetzbuchs bleiben davon unberührt. Die zukünftig erforderliche Schaffung dauerhaften Wohnraums auch für Flüchtlinge muss der Planung durch die Kommunen vorbehalten bleiben.“

Ein vorübergehender Verbleib anerkannter Asylbegehrender bzw. Flüchtlinge in der jeweiligen Asylunterkunft z.B. während der Wohnungssuche wird beispielsweise aber noch von der bauplanungsrechtlichen Variationsbreite einer unter Anwendung der § 246 Abs. 8 ff. BauGB genehmigten Nutzung erfasst sein. Sollte sich abzeichnen, dass eine (auf § 246 BauGB basierende) Gemeinschaftsunterkunft als Dauerwohnraum für anerkannte Asylbegehrende und Flüchtlinge umgenutzt wird, muss dies im Einzelfall geprüft werden und notfalls die materiellen Grundlagen geschaffen oder, soweit dies im Einzelfall nicht möglich ist, die Beendigung des Zustands in Betracht gezogen werden.

Gerade auch für diesen Sachverhalt sollen nach Auffassung der Staatsregierung materiell-rechtliche Vereinfachungen im BauGB geschaffen werden.

Werden die Gemeinschaftsunterkünfte nicht mehr für die Unterbringung benötigt und wird ein Gebäude für anerkannte Asylbegehrende und Flüchtlinge dauerhaft zur Verfügung gestellt, stellt sich überdies die Frage einer baurechtlichen Genehmigungsbedürftigkeit. Die Gemeinschaftsunterkunft selbst ist – soweit es sich nicht um für die Unterbringung genutzte Wohnungen oder Beherbergungsstätten handelt - bauordnungsrechtlich regelmäßig als Wohnheim einzustufen und gilt somit gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO als Sonderbau. Wird das Gebäude sodann als Wohnheim für anerkannte Asylbegehrende und Flüchtlinge genutzt, ändern sich die bauordnungsrechtlichen Anforderungen im Regelfall nicht. Bauplanungsrechtlich können sich die Anforderungen jedoch ändern, wenn die Unterkunft zuvor

nach den neuen Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte nach § 246 Abs. 8-17 BauGB zulässig war, diese Regelungen nach der Umnutzung jedoch nicht mehr anwendbar sind. Ein Baugenehmigungsverfahren aufgrund einer Nutzungsänderung muss in diesem Fall grundsätzlich durchlaufen werden, da sich das Vorhaben bauplanungsrechtlich nach anderen Normen richtet.

Wird die Gemeinschaftsunterkunft zu einzelnen Wohnungen umgebaut, so geht der Charakter eines Wohnheims grundsätzlich verloren. Dies stellt eine Nutzungsänderung dar, so dass im Regelfall die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich ist. Im Ergebnis ist dies jeweils im konkreten Einzelfall zu entscheiden. Im Übrigen bietet Art. 63 BayBO die Möglichkeit zur Erteilung von Abweichungen von Vorschriften der Bayer. Bauordnung.

Die Regierungen werden gebeten, die unteren Bauaufsichtsbehörden und die Gemeinden in geeigneter Weise zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Parzefall
Ministerialrat