

Bauliche Qualitätsanforderungen an die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften

Präambel

Das Land Berlin, vertreten durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF), ist u.a. für die Akquisition, die Errichtung, den Betrieb, die Belegung und die Schließung von Aufnahmeeinrichtungen und Unterkünften zur Unterbringung von Geflüchteten, Asylsuchenden sowie Wohnungslosen mit Fluchthintergrund (in der leistungsrechtlichen Zuständigkeit der Bezirksämter bzw. Jobcenter) zuständig. Nach Aufenthalt im Ankunftszentrum schließen sich folgende Unterkunftstypen an:

Aufnahmeeinrichtungen (AE)

Verweildauer mindestens für den Zeitraum bestehender Wohnverpflichtung, darüber hinaus bei geringen Kapazitäten in Gemeinschaftsunterkünften bis zu sechs Monate. Ein Verbleib von mehr als sechs Monaten wird als Härtefall angesehen.

Gemeinschaftsunterkünfte (Typen GU 1, GU 2, und GU 3)

Der Umfang der erforderlichen Beratung und Betreuung wird in die Typen GU 1, GU 2 und GU 3 unterteilt, wobei die GU 1 einen erhöhten Beratungs- und Betreuungsbedarf zum Standard GU 2 und GU 3 nur noch einen temporären Beratungsbedarf aufweist. In Gemeinschaftsunterkünften stehen den Bewohnern Küchen zur Selbstversorgung zur Verfügung. Die Entscheidung darüber, in welcher Unterkunftsart die Unterbringung der einzelnen Personen bzw. Familien erfolgt, richtet sich nach dem rechtlichen Status, dem Beratungsbedarf der Unterzubringenden, dem Vorliegen einer besonderen Schutzbedürftigkeit und dem Angebot an entsprechenden Beratungsleistungen im Sozialraum wie Kita, Schule etc.. Ziel ist in jedem einzelnen Fall, den betroffenen Personen ein menschenwürdiges, selbstverantwortliches Leben zu ermöglichen und ihre individuelle Integration zu fördern. Den besonderen Bedürfnissen von Minderjährigen und jungen Erwachsenen, Menschen mit Behinderungen, Frauen, Schwangeren, Alleinerziehenden mit minderjährigen Kindern, LSBTIQ und Personen mit Gewalterfahrungen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen.

Das LAF besteht auf eine enge Zusammenarbeit mit allen Beteiligten bei der Planung und Errichtung der Unterkünfte. Regelmäßige Planungsabstimmungen sowie die Freigabe der Baugenehmigungsunterlagen durch das LAF sind zwingend erforderlich.

Es ist politischer Wille, bei der Errichtung der Modularen Unterkünfte für Geflüchtete durch das Land Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) bzw. durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die dringend erforderliche soziale Infrastruktur im jeweiligen Plangebiet mit dem Bezirk abzustimmen und soweit wie möglich zu berücksichtigen und umzusetzen. Auf größeren Standorten mit städtebaulichen Gesamtkonzepten kann die soziale Infrastruktur wie z.B. eine öffentliche Kita, ein Kiezklub oder ein Kiezcafé in das Gesamtkonzept integriert werden.

Auf kleineren Standorten, auf denen nur Modulare Unterkünfte entstehen, wird die soziale Infrastruktur in die modularen Gebäude integriert. Der Betrieb der sozialen Infrastruktur erfolgt über den Bezirk oder einen externen Betreiber. Stellt das LAF in Absprache mit den Bezirken und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bzw. den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften fest, dass der Bedarf vor Ort nicht gegeben ist oder das Grundstück (z.B. aufgrund von einer geringen Grundstücksgröße) nicht für soziale Infrastruktur geeignet ist, sollen mindestens Gemeinschaftsflächen in der Modularen Unterkunft entstehen.

Alle im Land Berlin geltenden Gesetze und Rechtsvorschriften, Nebenbestimmungen, DIN-Vorschriften, technische Baubestimmungen, Umweltschutzanforderungen, Verwaltungsvorschriften, etc. sind einzuhalten.

Aufgrund der höheren Belegung der Wohnungen während der Nutzung zur Flüchtlingsunterbringung ist gegenüber den durchschnittlichen Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus von einer höheren Beanspruchung der Küchen und Bäder auszugehen. Um Bauschäden zu vermeiden ist daher dafür Sorge zu tragen, dass in diesen beiden Bereichen zur Vorbeugung ausreichende Be- und Entlüftung und Feuchtigkeitsschutz vorgesehen werden.

Bauliche und funktionale Qualitätsanforderungen LAF an Gemeinschaftsunterkünfte Typ 3 (GU 3)

Stand 12.09.2019

Definition: GU 3 (Gemeinschaftsunterkunft Typ 3): Temporäre Beratung, eigenständiges Wohnen in Wohnungen, Selbstversorgung

Hinweis zu Flächenangaben für Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume: Diese sind für eine Unterkunft mit 450 Personen ausgelegt. Abweichungen sind ausschließlich in Abstimmung mit dem LAF zulässig

Hinweis zur Ausstattung: Räumlichkeiten müssen für die Ausstattung gemäß Erstaussstattungsliste LAF III A geeignet sein.

Hinweis: Die Raumnutzung ist mittels eines Möblierungsplans gemäß den Vorgaben des LAF darzustellen.

Pos.	Raumbez.	Anzahl Räume	Fläche (mindestens)	Bauliche Planung und Ausstattung	Bemerkungen	Typ GU 3
0 Zugang zum Gebäude						
0.0	Barrierefreiheit gemäß BauOBl ist zu gewährleisten					X
1 Wohn- und Schlafräume (Appartements)						
1.01	Grundsatz			Wohnungen müssen so beschaffen sein, dass Sie im Anschluss an die Nutzung durch das LAF von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnberechtigungsschein (WBS) und von Transferleistungsempfängern (Grundsicherung, Sozialhilfe) gemietet werden können. Sie müssen den Anforderungen an Angemessenheit gemäß AV-Wohnen (Stand 1.1.2018) entsprechen.		X
1.02	Wohnungsgrößen				Es ist ein Wohnungsmix zu wählen, der auch einen Anteil größerer Wohnungen (4 - 5-Zimmerwohnungen) beinhaltet	X
1.03	Individualräume		mind. 10 m ²		Mindestgröße 10 m ² Wohnfläche (gemäß WoFIV)	X
1.04	Steckdosen			Anbringung mindestens an 2 Wänden verteilt in Abstimmung mit dem LAF.	Ausstattung gemäß RAL-RG 678 * bzw. Mindestanforderungen DIN 18 015-2	X
1.05	Sichtschutz			An allen Fenstern Vorhangstangen bzw. Vorhangschienen zur Anbringung von Sichtschutz.		X
2 Küchen						
2.01	Küche und Aufenthaltsraum müssen als eigenständige Räume trennbar sein.			In Wohnküchen sind in Absprache mit LAF räumliche Abtrennungen des Wohnbereichs zur Nutzung als Individualraum vorzusehen.		X
2.02	Die Kombination von Küchen- und Schlafnutzung von Räumen ist nicht statthaft, außer in 1-Zimmer-Appartements.					X
2.03	Einbauküchen			Anforderungen für Ausstattung mit Kühlschränken siehe Anlage: "Beiblatt 1 zu den Qualitätsanforderungen, GU 2 und GU 3 - Küchenausstattung nach Wohnungstyp, Stand 03.05.2019"		X
2.04	Allgemeine Hinweise zu Küchen					X
	• Entlüftung			Fensterlose Küchen müssen gemäß §43(1) BauO Bln ausgeführt werden.		X
3 Sanitärräume nach Standards des sozialen Wohnungsbaus						
3.01	Sanitärobjekte			Nach Standards des sozialen Wohnungsbaus (siehe Bemerkungen)	VDI 6000 Blatt 1: Ausstattung von und mit Sanitärräumen Wohnungen [2008-02] (Einfache Ausstattung: Mindeststandard, z.B. für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau)	X
3.02	Waschbecken			1 Spiegel je Waschtisch, ansonsten siehe Bemerkungen.	VDI 6000 Blatt 1: Ausstattung von und mit Sanitärräumen Wohnungen [2008-02] (Einfache Ausstattung: Mindeststandard, z.B. für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau)	X
3.03	Entlüftung			Fensterlose Bäder und Küchen müssen gemäß §43(1) BauO Bln ausgeführt werden.		X
3.04	Steckdosen			Nach Standards des sozialen Wohnungsbaus mindestens 3 Steckdosen (davon 1x pro Waschbecken, 1x für Waschmaschine)	Mindestausstattung gemäß DIN 18 015-2 und RAL-RG-678, "Elektrische Anlagen in Wohngebäuden"	X
3.05	Allgemeine Hinweise zu Sanitärräumen					X
	• Ausstattung: 1 Ablage über Waschbecken, 1 WC Bürstengarnitur je WC, 1 Toilettenpapierhalter je WC, 1 Garderobeneiste, 1 Doppelhaken je Dusche.				Sofern keine Duschtrennwände vorhanden sind müssen Halterungen für Duschvorhänge vorhanden sein	X
4 Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume						
4.01	Mehrzweckraum im Erdgeschoss	1	45 - 60 m ²	mit Pantry und Tresen	Mindestens 1 Raum in genannter Größe, variable Raumnutzung (Begegnungs-, Spiel-, Tanz- und Bewegungsraum) als großer Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss, der auch für Externe zugänglich sein soll. Mit Pantryküche inkl. Küchenschränken im Gemeinschaftsraum. Direkter Zugang zu Sanitärräumen inkl. barrierefreiem Sanitärraum muss gegeben sein	X
4.06	Sanitärräume	2		Sanitärräume sind in ausreichender Menge und räumlicher Nähe zu den Funktionsräumen vorzuhalten.	ASR beachten.	X
5 Betreiber- und Verwaltungsräume						
5.02	Büroräume Verwaltung / Sozialarbeiter	mindestens 1	15 m ²		Die Büroräume der Verwaltung und die Beratungsräume sind durch Zwischentüren zu verbinden. Bedarfsabhängig vom Personalschlüssel des Betreibers; Flächenschlüssel : ASR	X
5.03	Beratungsräume für Gespräche zwischen Bewohnern und Sozialarbeitern	mindestens 1	15 m ²		Die Büroräume der Verwaltung und die Beratungsräume sind durch Zwischentüren zu verbinden.	X
5.04	Pförtnerbereich	1	10 m ²		Kontrolle, Brief- und Schlüsselausgaben. In Absprache mit LAF auch als Containerlösung denkbar.	X
5.06	Sanitärräume für Mitarbeiter	mindestens 1		Mind. 1 D/H-WC, mit je 1 Spiegel über dem Waschbecken, Einbau in Fliesenspiegel, Dusche.	Grundlage: ASR	X
5.07	Werkstatt- / Hausmeisterraum	1	15 m ²			X
6 Infrastrukturräume						
6.02	Waschmaschinen- und Trockneraum	1	30 m ²	Ausstattungschlüssel: Anschlüsse für 1 Waschmaschine + 1 Trockner für je 25 Bewohner und 1 Ausgußbecken pro Raum mit entsprechenden Zu- und Ableitungen.	Entsprechend dem Gebäudekonzept Verteilung auf mehrere Räume möglich. In Absprache mit LAF.	(X)
6.03	Abstellraum Kinderwagen, Rollatoren	2	20 m ²		vorzugsweise in Räumen in der Nähe des Eingangsbereiches, abschließbar	X
6.04	Abstellraum Fahrräder	1	mind. 15 m ²		Die Anordnung der Fahrradstellplätze im Gebäude ist entsprechend den objektspezifischen Gegebenheiten mit dem LAF abzustimmen.	X

Bauliche und funktionale Qualitätsanforderungen LAF an Gemeinschaftsunterkünfte Typ 3 (GU 3)

Stand 12.09.2019

Definition: GU 3 (Gemeinschaftsunterkunft Typ 3): Temporäre Beratung, eigenständiges Wohnen in Wohnungen, Selbstversorgung

Hinweis zu Flächenangaben für Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume: Diese sind für eine Unterkunft mit 450 Personen ausgelegt. Abweichungen sind ausschließlich in Abstimmung mit dem LAF zulässig

Hinweis zur Ausstattung: Räumlichkeiten müssen für die Ausstattung gemäß Erstausrüstungsliste LAF III A geeignet sein.

Hinweis: Die Raumnutzung ist mittels eines Möblierungsplans gemäß den Vorgaben des LAF darzustellen.

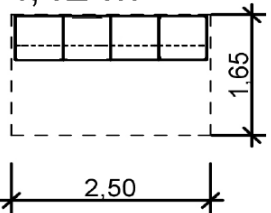
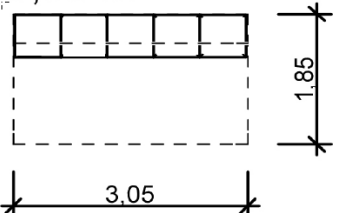
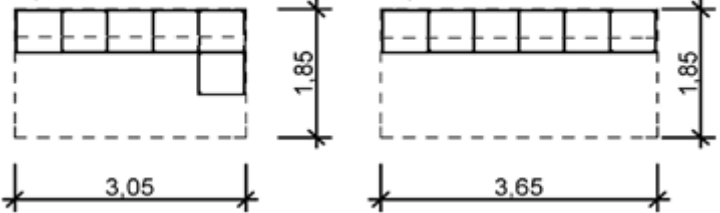
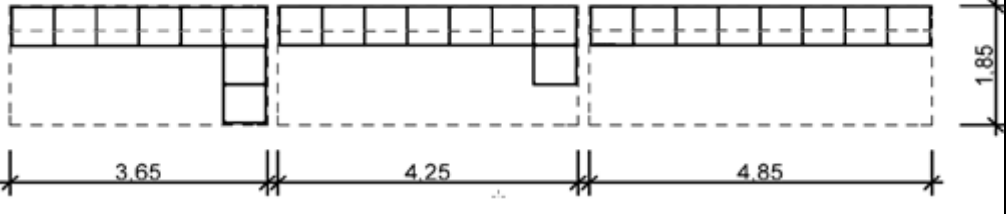
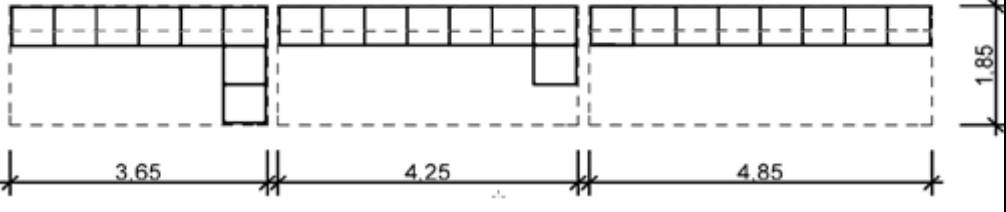
Pos.	Raumbez.	Anzahl Räume	Fläche (mindestens)	Bauliche Planung und Ausstattung	Bemerkungen	Typ
						GU 3
7	Lagerräume					X
7.04	Lager Hab und Gut Bewohner				Für jede Wohnung ist ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen (gemäß BauOBl).	X
8	Allgemeine bauliche und technische Anlagen					X
8.01	Internetanschluss			technikoffen	Bauliche Voraussetzungen für den Internetzugang (passive Komponenten) müssen in Gemeinschafts- und Büroräumen vorgesehen werden. Bei Neubauten sind diese in jeder Wohneinheit vorzuhalten, ausgenommen bei Tempohomes und den sechs Containerdörfern alt. (Definition: Passive Komponenten sind die bauseits herzurichtenden Bestandteile (Infrastruktur) einer IT- Vernetzung (Netzwerkes) von Gebäuden, wie z.B. Kabel, Kabelkanäle, Steck- bzw. Netzdosens, die ohne Strom auskommen und der Signalübertragung (ohne diese zu beeinflussen) dienen. Dabei können Signale elektrisch, optisch oder per Funk übertragen werden)	X
8.02	Fernsehanschluss				In jeder Wohneinheit und wenn vorhanden in jedem Gemeinschaftsraum	X
8.03	Telefonanschluss				In den Verwaltungsräumen und in jeder Wohneinheit	X
8.04	Steckdosen			Ausstattungsschlüssel: mind. 2 Stck. je Bewohner in Wohn- und Schlafräumen; Ausnahme: 3 Stck. im 1-Bett-Zimmer.	Ausstattung gemäß RAL-RG 678 * bzw. DIN 18 015-2	X
8.05	Fußboden			wischbar		X
8.06	Schließanlage			Transpondersystem oder herkömmliches Schließzylindersystem	Für die Schließanlage ist eine Kostengegenüberstellung zwischen einem Transpondersystem und einem herkömmlichen Schließzylindersystem erforderlich. Vor- und Nachteile sind gegeneinander abzugewägen. In Abhängigkeit von der Laufzeit der Betreibung ist ein Transpondersystem zu prüfen	X
8.07	Klingelanlage				Klingelanlage für jede Wohneinheit mit Gegensprechanlage	X
8.08	Briefkastenanlage				Pro Wohneinheit 1 Briefkasten, zusätzlich ein Briefkasten für die Verwaltung.	X
8.09	Beleuchtung			Ausleuchtung aller Räume entsprechend DIN (Deckenlampen mit Leuchtmittel).	Ausstattung gemäß RAL-RG 678 * bzw. DIN 18 015-2	X
9	Außenanlagen				Die Möglichkeit der Mitnutzung der Spiel- und Aufenthaltsflächen durch die Nachbarschaft ist zu prüfen.	X
9.01	Fahrradstellflächen			Ausstattungschlüssel: 2 Abstellplätze je Wohnung	Herstellung gemäß AV-Stellplätze. Die Fahrradabstellplätze müssen eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen bieten und dem Fahrrad einen sicheren Stand geben. Standard: Anlehnbügel (mit Mittelstange für sicheres Abstellen auch von Kinder- und Damenfahrrädern).	X
9.02	Aufenthaltsflächen			Flächenschlüssel bei Bestandsbauten: 1m ² pro Bewohner, davon mindestens 50 m ² für die Spielfläche. Flächenschlüssel bei Neubauten: 4 m ² pro Wohneinheit, davon mind. 50 m ² für Spielflächen.	In Abstimmung mit dem LAF sind für unterschiedliche Altersgruppen getrennte Aufenthaltsbereiche zu planen.	X
				Sandspielbereich und altersgerechte Spielgeräte	Für Kleinkinder (0-6 Jahre), bei mehr als 6 Wohnungen	X
				Multifunktionsflächen für Ball- und Aktivspiele	Für ältere Kinder (6-14 Jahre), bei mehr als 75 Wohnungen	X
9.03	Zaunanlagen				Bei Bestandsobjekten und Neubauten sind geeignete Sicherheitsmaßnahmen (Einfriedung) mit dem LAF abzustimmen.	X
9.04	Wasseranschluss				Gartenwasseranschluss mit Absperrvorrichtung innen für Frostschutz	X

Beiblatt 1 zu den Qualitätsanforderungen, GU 2 und GU 3 - Küchenausstattung nach Wohnungstyp, Stand 12.09.2019

Die Skizzen stellen schematisch die Anzahl der Schränke, Geräte, Spüle dar.

Die genaue Anordnung der Geräte und Schränke ist vorab mit dem LAF abzustimmen und vom LAF schriftlich freizugeben.

Abweichungen nur in Absprache mit dem LAF.

Wohnungstyp	Ausstattungsanforderungen (konkrete Küchenplanungen sind standortspezifisch mit dem LAF abzustimmen) Einbauküche bestehend aus folgenden in die Arbeitsfläche integrierten Elementen:	Ausstattungsbeispiel (Quelle: Planungsgrundlage 01 Degewo bauWerk, 10.07.2017)
1 Zimmer (Regelbelegung bis zu 2 Bewohner)	<ul style="list-style-type: none"> • Herd mit 4 Platten und Backofen mit Abstellflächen beidseitig • Spüle mit Abtropffläche, Beckengröße mindestens 39cm x 36cm • Unterbau-Kühlschrank mit Gefrierfunktion, Nutzvolumen ca. 120 Liter • Oberschränke für Geschirr, Töpfe (über allen Unterschränken und Küchenelementen) • 1 Unterschrank für Lebensmittel, Töpfe • Dunstabzugshaube mit mechanischer Entlüftung • Spritzschutz bestehend aus Fliesenspiegel bzw. Paneel (über allen Unterschränken), ein Anstrich mit abwischbarer Farbe ist nicht ausreichend 	4,12 m² 
2 Zimmer (Regelbelegung bis zu 4 Bewohner)	<ul style="list-style-type: none"> • Herd mit 4 Platten und Backofen mit Abstellflächen beidseitig • Spüle mit Abtropffläche, Beckengröße mindestens 39cm x 36cm • Kühl-Gefrierkombination, Nutzvolumen ca. 240 Liter, Höhe ca. 1,60m • Oberschränke für Geschirr, Töpfe (über allen Unterschränken und Küchenelementen) • 2 Unterschränke für Lebensmittel, Töpfe • Dunstabzugshaube mit mechanischer Entlüftung • Spritzschutz bestehend aus Fliesenspiegel bzw. Paneel (über allen Unterschränken), ein Anstrich mit abwischbarer Farbe ist nicht ausreichend 	5,65 m² 
3 Zimmer (Regelbelegung bis zu 6 Bewohner)	<ul style="list-style-type: none"> • Herd mit 4 Platten und Backofen mit Abstellflächen beidseitig • Spüle mit Abtropffläche, Beckengröße mindestens 39cm x 36cm • Kühl-Gefrierkombination, Nutzvolumen ca. 320 Liter, Höhe ca. 1,80m • Oberschränke für Geschirr, Töpfe (über allen Unterschränken und Küchenelementen) • 3 Unterschränke für Lebensmittel, Töpfe • Dunstabzugshaube mit mechanischer Entlüftung • Spritzschutz bestehend aus Fliesenspiegel bzw. Paneel (über allen Unterschränken), ein Anstrich mit abwischbarer Farbe ist nicht ausreichend 	5,65 m² 6,75 m² 
4 Zimmer (Regelbelegung bis zu 8 Bewohner)	<ul style="list-style-type: none"> • Herd mit 4 Platten und Backofen mit Abstellflächen beidseitig • Spüle mit Abtropffläche, Beckengröße mindestens 39cm x 36cm • Kühl-Gefrierkombination, Nutzvolumen ca. 320 Liter, Höhe ca. 1,80m, Stellplatz mit Steckdose für 1 weiteren Kühlschrank • Oberschränke für Geschirr, Töpfe (über allen Unterschränken und Küchenelementen) • 4 Unterschränke für Lebensmittel, Töpfe • Dunstabzugshaube mit mechanischer Entlüftung • Spritzschutz bestehend aus Fliesenspiegel bzw. Paneel (über allen Unterschränken), ein Anstrich mit abwischbarer Farbe ist nicht ausreichend 	6,75 m² 7,86 m² 8,97 m² 
5 Zimmer (Regelbelegung bis zu 10 Bewohner)	<ul style="list-style-type: none"> • Herd mit 4 Platten und Backofen mit Abstellflächen beidseitig • Spüle mit Abtropffläche, Beckengröße mindestens 39cm x 36cm • Kühl-Gefrierkombination, Nutzvolumen ca. 320 Liter, Höhe ca. 1,80m, Stellplatz mit Steckdosen für 2 weitere Kühlschränke • Oberschränke für Geschirr, Töpfe (über allen Unterschränken und Küchenelementen) • 5 Unterschränke für Lebensmittel, Töpfe • Dunstabzugshaube mit mechanischer Entlüftung • Spritzschutz bestehend aus Fliesenspiegel bzw. Paneel (über allen Unterschränken), ein Anstrich mit abwischbarer Farbe ist nicht ausreichend 	6,75 m² 7,86 m² 8,97 m² 

Übersicht Inventar für GU 3 für Bewohnerzimmer und Küche

Die Erstausrüstung muss in den Grundrissen zeichnerisch nachgewiesen werden

Möbel / Gegenstände pro Person

Artikel	Maße	Anmerkungen
Bett	100x210cm	1x pro Person
Schrank	1850x600x500mm	1x pro Person
Regal	1800x600x300mm	1x pro Person
Tisch	80x80cm	1x Tisch für bis zu 4 Personen
Stuhl		1x pro Person

Küche

Artikel	Maße	Anmerkungen
Essplatz bestehend aus:		Esstische werden je nach Wohnungsgröße und Bewohneranzahl aus 80x80cm Einzeltischen kombiniert
Tisch	80x80cm	1 Sitzplatz pro Bewohner am Tisch
Stuhl		1x pro Person