

Merkblatt „Unterkünfte für Beschäftigte“

Mit dem Ziel der einheitlichen bauordnungsrechtliche und melderechtlichen Behandlung von Unterkünften, haben das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung sowie das Niedersächsische Ministerium für Inneres und Sport am 17.12.2013 den gemeinsamen Runderlass „Bauordnungsrechtliche und melderechtliche Behandlung von Unterkünften für Beschäftigte“ verfasst. Damit soll für gesunde Wohnverhältnisse und für Mindestanforderungen an den Brandschutz gesorgt werden. Die Vorgehensweise der Bauaufsichts- und Meldebehörden soll einheitlich werden.

In Anlehnung an die Technischen Regeln für den Arbeitsschutz (ASR A4.4) werden zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse folgende **bauliche Anforderungen an Unterkünfte für Beschäftigte** gestellt:

- Außentüren von Unterkünften müssen dicht und verschließbar sein.
- Es ist für eine leichte Erreichbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu sorgen.
- Fußböden, Wände und Decken müssen gegen Feuchtigkeit geschützt und gegen Wärme und Kälte gedämmt sein.
- Aufenthaltsräume sind mindestens bis auf + 21 °C beheizbar auszuführen.
- Die lichte Raumhöhe muss mindestens 2,40 m über mindestens zwei Drittel der Grundfläche betragen, im obersten Geschoss genügt eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte der Grundfläche.
- Es ist für ausreichend Tageslicht (Fensteröffnung min. 1/8 der Netto-Grundfläche des Raumes) und angemessene künstliche Beleuchtung zu sorgen.
- Durchsichtige Trennwände, Türen und Fenster in Unterkünften müssen gegen Einsichtnahme mit ausreichendem Sichtschutz, z.B. Vorhängen oder Jalousien, geschützt sein.
- Unterkünfte müssen gemäß § 33 NBauO in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie haben.
- Unterkünfte müssen entsprechend der Belegungszahl mit Sanitäreinrichtungen ausgestattet sein:
 - Für jeweils 8 Personen ist ein WC und eine Dusche vorzusehen,
 - für jeweils 4 Personen ein Waschbecken.
- Pro Person müssen mindestens 8 m² Nutzfläche der Unterkunft vorhanden sein.
- Pro Person sind von den oben angegebenen 8 m² mindestens 6 m² Nutzfläche für den Schlafbereich vorzusehen.

Die **Umnutzung** von bestehenden Räumen und Gebäuden zu **Unterkünften** bedarf der **Baugenehmigung** oder der Mitteilung bei sonstigen Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 in Gewerbe- und Industriegebieten, wenn die Nutzungsänderung nicht verfahrensfrei ist.

Unterkünfte sind nach dem Bauordnungsrecht als Sonderbauten zu behandeln. Daher können an die Räume und Gebäude weitergehende Anforderungen gestellt werden.

Für Unterkünfte mit **mehr als 12 Betten** ist als besondere Anforderung an Sonderbauten nach § 51 NBauO die Muster-Beherbergungsstättenverordnung (M-BeVO) anzuwenden.

Verfahrensfrei ist die Nutzungsänderung, wenn keine oder weitergehenden Anforderungen an die Unterkünfte gestellt werden. Dieses kann der Fall sein, wenn in einer **genehmigten Wohnung** oder einem **genehmigten Wohngebäude** die zur Führung eines selbstgestalteten Haushalts **erforderlichen Einrichtungen** enthalten sind (ausreichende Koch-, Waschmöglichkeiten und Toiletten) und die Bewohner in einer **persönlichen Beziehung** zueinander stehen.

Im Gegensatz zur Wohnnutzung durch Beschäftigte, verlieren genehmigte Wohnungen und Wohngebäude durch die Nutzung als Unterkunft für Beschäftigte ihren Bestandsschutz.

In diesem Merkblatt werden die infektionsschutzrechtlichen und melderechtlichen Belange nicht betrachtet.

Landkreis Oldenburg, Bauordnungsamt (Stand März 2020)