



# Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg • Postfach 10 01 41 • 70001 Stuttgart

Regierungspräsidien  
Stuttgart  
Karlsruhe  
Freiburg  
Tübingen

Stuttgart 29. Mai 2020  
Name Wolfgang Stein  
Durchwahl 0711 123-2905

E-Mail [Wolfgang.Stein@wm.bwl.de](mailto:Wolfgang.Stein@wm.bwl.de)

Aktenzeichen 51-2600.0-§38/37

nachrichtlich:  
Umweltministerium, Abteilung 4  
ZSV – Regierungspräsidium Tübingen

(Bitte bei Antwort angeben)

## Bauordnungsrechtliche Anforderungen an Unterkünfte für Beschäftigte

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau weist zur Herstellung einer einheitlichen bauordnungsrechtlichen Behandlung von Unterkünften für Beschäftigte auf Folgendes hin:

- I. Ziel der nachfolgenden Hinweise ist es, die Einhaltung näherer Anforderungen zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse bei Räumen und Gebäuden sicherzustellen, die als Unterkünfte für Beschäftigte errichtet werden oder durch Umnutzung entstehen, zu deren Herstellung der Arbeitgeber jedoch nicht aufgrund der Arbeitsstättenverordnung verpflichtet ist.
  
- II. Unterkünfte für Beschäftigte sind Sonderbauten, wenn es sich um **Gemeinschaftsunterkünfte mit mehr als 12 Betten** handelt (§ 38 Abs. 2 Nr. 13 LBO). An solche Sonderbauten sind zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen des § 3 Abs. 1 LBO, was auch die Schaffung gesunder Wohnbedingungen umfasst, mindestens die im Folgenden genannten **zusätzlichen Anforderungen** in Anlehnung an die Technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A4.4 „Unterkünfte“ zu stellen:

- In einem Schlafräum dürfen maximal acht Bewohner untergebracht sein. Für die Unterbringung von bis zu sechs Bewohnern in einem Schlafbereich müssen für jeden Bewohner mindestens 8 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ab sieben Bewohnern mindestens 8,75 m<sup>2</sup> Nutzfläche in der Unterkunft vorhanden sein.
- Unterkünfte mit mehr als 50 Personen müssen zusätzlich über einen separaten Raum für erkrankte Beschäftigte verfügen. Die Größe ist so zu bemessen, dass mindestens zwei Betten ausreichend sicher aufgestellt werden können.
- Für die Bewohner ist mindestens ein Aufenthaltsraum oder entsprechender Aufenthaltsbereich (Wohnbereich) zur Verfügung zu stellen. Dabei ist für jeden Beschäftigten eine freie Bewegungsfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- Für die Bewohner ist ein Bereich vorzusehen, in dem die Wäsche gewaschen, getrocknet und gebügelt werden kann.
- In einem gesonderten Raum mit Trinkwasserzapfstelle sind ausreichend Zubereitungs-, Aufbewahrungs-, Kühl-, und Spülgelegenheiten zu schaffen.
- Unterkünfte sind mit Feuerlöscheinrichtungen und, soweit notwendig, mit Brandmeldern auszustatten.
- Verkehrswege zwischen den Schlafbereichen und Sanitäreinrichtungen müssen, sofern sie nicht innen liegend ausgeführt sind, vor Witterungseinflüssen geschützt begangen werden können. Dies kann in Abhängigkeit von jahreszeitlichen Einflüssen, z. B. durch Einhausung oder Überdachung der Verkehrswege, erreicht werden.
- Unterkünfte müssen entsprechend der Belegungszahl mit Sanitäreinrichtungen ausgestattet sein. Die Anzahl der Toiletten richtet sich grundsätzlich nach Tabelle 2 und die Anzahl der Wasch- und Duschplätze nach Tabelle 5.1 der Technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A4.1 „Sanitärräume“ in der jeweils gültigen Fassung.

III. Die Bestimmungen nach Abschnitt II gelten nicht für Beherbergungsstätten, soweit Beschäftigte im Rahmen der zulässigen Anzahl der Gäste beherbergt werden, sowie nicht für Wohnungen, die dem Wohnen von Beschäftigten dienen.

Das Vorliegen von Wohnungen kann nur angenommen werden, wenn die Nutzung durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet ist.

Dagegen ist von einer Wohnung im Regelfall insbesondere dann nicht auszugehen, wenn die Ausstattung der zur Unterbringung von Beschäftigten genutzten Nutzungseinheit wegen fehlender Kochgelegenheit oder Sanitäreinrichtungen eine eigenständige Haushaltsführung nicht ermöglicht. Das Gleiche gilt, wenn die Beschäftigten keinen tatsächlichen Einfluss auf die Auswahl ihrer Mitnutzer haben oder kein vom Arbeitsverhältnis unabhängiger Mietvertrag über die Vermietung der gesamten Wohnungseinheit vorliegt.

Bei der Bestimmung der Größe der Gemeinschaftsunterkünfte nach Abschnitt II ist zu beachten:

- Sämtliche Schlafräume eines Gebäudes bilden eine Gemeinschaftsunterkunft, wenn für die Nutzer gemeinsame Koch- oder Sanitäreinrichtungen vorgesehen sind. Alle Betten in diesem Gebäude sind dann anzurechnen.
- Jede Nutzungseinheit, die nach ihrer Ausstattung eine eigenständige Haushaltsführung zulässt, ist grundsätzlich als eine eigenständige Gemeinschaftsunterkunft oder aber – bei Einhaltung der Kriterien nach Abschnitt III Satz 2 – als Wohnung anzusehen.
- Die Betten verschiedener Nutzungseinheiten eines Gebäudes sind jedoch auch dann derselben Gemeinschaftsunterkunft zuzurechnen, wenn ein interner Nutzungszusammenhang besteht, indem für die Benutzer in erheblichem Umfang Gemeinschaftsräume zur Freizeitgestaltung oder zum gemeinsamen Aufenthalt im selben Gebäude oder einem benachbarten Gebäude zur Verfügung stehen.

Die Regierungspräsidien werden gebeten, die unteren Baurechtsbehörden in geeigneter Weise hiervon zu unterrichten.

gez.

Rena Farquhar