

**Vorlage Haupt- und Personalamt**
**76/2020**
 öffentlich  nicht-öffentlich

**Beratungsgegenstand**

 Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften und  
 Gebührenkalkulation

**Beschlussantrag**
**Beschluss der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und  
 Flüchtlingsunterkünften in der Fassung vom 17.11.2020**
  
 Thomas Kayser  
 Bürgermeister

**I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage**

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
-		-		-
-		-		-
-		-		-
-		-		-

**II. Sachvortrag**

Die Stadt Blaustein betreibt im Stadtgebiet 22 Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte als öffentliche Einrichtungen.

Zur Regelung der Benutzung und Festlegung der Benutzungsgebühren soll erstmalig die als Anlage beigefügte Satzung als Beschluss gefasst werden. Die Satzung orientiert sich am Muster des Gemeindetags Baden-Württemberg und an Satzungen vergleichbarer Kommunen und ist auf die Unterkünfte der Stadt Blaustein angepasst.

Die Gebühren wurden entsprechend der Vorlage des Gemeindetags Baden-Württemberg kalkuliert. Vorschlag der Verwaltung ist eine personenbezogene Gebühr inklusive Betriebskosten, die zwischen Liegenschaften im Eigentum der Stadt und angemieteten Liegenschaften unterscheidet. Die Kalkulation wird in der Sitzung unter Berücksichtigung personenbezogener Daten vorgestellt.

### III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
				-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis ....	-	-	-	-


**Anmerkungen zur Finanzierung:**

### IV. Nachhaltigkeitseinschätzung


- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.  
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:

**Externe Fachleute:**


**Verfasser**

  
Patrizia Moll  
Fachbereichsleiterin  
Haupt- und Personalamt

**Beteiligte Ämter**

  
Anke Jaeger  
Amtsleiter  
Haupt- und Personalamt

  
Waldemar Schulz  
Fachbereichsleiter  
Liegenschaften

  
Jürgen Oettinger  
Amtsleiter  
Finanzverwaltung

### Anlagen

Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften in der Fassung vom 17.11.2020

Musterkalkulation der personenbezogenen Benutzungsgebühren

Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis

**Satzung**  
**über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften**

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Blaustein am 01.12.2020 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung regelt die Voraussetzungen für die Benutzung der von der Stadt Blaustein in Erfüllung ihrer Aufgaben als Obdachlosenbehörde bzw. als Unterbringungsbehörde von Flüchtlingen im Sinne des Flüchtlingsaufnahmegesetzes (FlüAG), vorgehaltenen Gebäude, Wohnungen und Räume.

Hierzu gehören:

1. Gebäude sowie Wohnungen, die im Eigentum der Stadt stehen,
  2. Gebäude sowie Wohnungen, die die Stadt von Dritten angemietet oder beschlagnahmt hat.
- (2) Obdachlosenunterkünfte sind die zur Unterbringung von Obdachlosen von der Stadt bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume.
- (3) Flüchtlingsunterkünfte sind die zur Unterbringung von Personen nach den §§ 17 und 18 des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen (FlüAG) von der Stadt bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume.
- (4) Die Unterkünfte dienen der Aufnahme und in der Regel der vorübergehenden Unterbringung von Personen, die obdachlos sind oder sich in einer außergewöhnlichen Wohnungsnotlage befinden und die erkennbar nicht fähig sind, sich selbst eine geordnete Unterkunft zu beschaffen oder eine Wohnung zu erhalten.

**§ 2 Benutzungsverhältnis**

Das Benutzungsverhältnis ist öffentlich-rechtlich ausgestaltet. Ein Rechtsanspruch auf die Unterbringung in einer bestimmten Unterkunft oder auf Zuweisung von Räumen bestimmter Art und Größe besteht nicht.

**§ 3 Beginn und Ende der Nutzung**

- (1) Das Benutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Benutzer in die zugewiesene Unterkunft per schriftliche Verfügung eingewiesen wird.
- (2) Das Benutzungsverhältnis endet
- a) bei befristeter Einweisung mit Ablauf der Einweisungsfrist;
  - b) durch schriftliche Verfügung der Stadt,
  - c) durch Auszug.

Soweit die Benutzung der Unterkunft über den in der Verfügung angegebenen Zeitraum hinaus fortgesetzt wird, endet das Benutzungsverhältnis mit der Räumung der Wohnung und der Rückgabe der Schlüssel.

#### **§ 4 Umsetzung**

Die Umsetzung eines Benutzers in eine andere von der Stadt verwaltete Unterkunft ist auch ohne Einwilligung des Benutzers möglich, wenn hierfür ein sachlicher Grund vorliegt.

#### **§ 5 Benutzung der überlassenen Räume und Hausrecht**

- (1) Die als Unterkunft überlassenen Räume dürfen nur von den eingewiesenen Personen und nur zu Wohnzwecken benutzt werden.  
Es ist insbesondere untersagt
  - mit Geld oder Geldwert zu spielen,
  - sich gewerblich zu betätigen oder Waren zum Verkauf oder Tausch anzubieten,
  - für wirtschaftliche, politische oder weltanschauliche Zwecke zu werben.
- (2) Der Benutzer der Unterkunft ist verpflichtet, die ihm zugewiesenen Räume samt dem überlassenen Zubehör pfleglich zu behandeln, im Rahmen der durch ihre bestimmungsgemäße Verwendung bedingten Abnutzung instand zu halten und nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses in dem Zustand herauszugeben, in dem sie bei Beginn übernommen worden sind. Zu diesem Zweck ist ein Übernahmeprotokoll aufzunehmen und vom Eingewiesenen zu unterschreiben.
- (3) Dem Benutzer werden bei Einzug die im Übergabeprotokoll aufgeführten Schlüssel ausgehändigt. Die zur Unterkunft gehörenden Schlüssel dürfen nicht an Dritte ausgehändigt werden. Der Verlust von Schlüsseln muss vom Benutzer unverzüglich bei der Stadt gemeldet werden. Der Benutzer haftet für alle durch den Verlust von Schlüsseln entstehenden Schäden. Für einen neuen Schlüssel werden 40 Euro berechnet. Der Bewohner ist nicht berechtigt, das angebrachte Schloss zu verändern. Schlüssel dürfen nicht ohne Zustimmung der Stadt nachgemacht werden.
- (4) Veränderungen an der zugewiesenen Unterkunft und dem überlassenen Zubehör dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt vorgenommen werden. Der Benutzer ist im Übrigen verpflichtet, die Stadt unverzüglich von Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft zu unterrichten.
- (5) Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Ordnung und des häuslichen Friedens ist Folgendes verboten:
  1. in die Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufzunehmen – es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von maximal drei Nächten (Besuch),
  2. ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen, in oder an der Unterkunft oder auf dem Grundstück der Unterkunft anzubringen oder aufzustellen,
  3. ein Tier in der Unterkunft zu halten,
  4. in der Unterkunft oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abzustellen,

5. Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen in der Unterkunft vorzunehmen,
  6. in der Unterkunft zu rauchen,
  7. inner- und außerhalb der Unterkunft Lärm zur Störung der Nachtruhe zwischen 22 Uhr und 6 Uhr zu verursachen.
- (6) In Ausnahmefällen kann die Stadt Verbote nach Absatz 5 aufheben. Die Zustimmung wird grundsätzlich nur dann erteilt, wenn der Benutzer eine Erklärung abgibt, dass er die Haftung für alle Schäden, die durch die besonderen Benutzungen nach Absatz 4 und 5 verursacht werden können, ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden, übernimmt und die Stadt insofern von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellt.
- (7) Die Zustimmung kann befristet und mit Auflagen versehen erteilt werden. Insbesondere sind die Zweckbestimmung der Unterkunft, die Interessen der Haus- und Wohngemeinschaft sowie die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu beachten.
- (8) Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn Auflagen oder sonstige Nebenbestimmungen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder die Unterkunft bzw. das Grundstück beeinträchtigt werden.
- (9) Bei vom Benutzer ohne Zustimmung der Stadt vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen kann die Stadt diese auf Kosten des Benutzers beseitigen und den früheren Zustand wiederherstellen lassen (Ersatzvornahme).
- (10) Die Stadt kann darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Zweck gemäß § 1 sicherzustellen.
- (11) Die Beauftragten der Stadt sind berechtigt, die Unterkünfte in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung werktags in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr zu betreten. Sie haben sich dabei gegenüber dem Benutzer auf dessen Verlangen auszuweisen. Bei Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder bei Gefahr im Verzug kann die Unterkunft ohne Ankündigung jederzeit betreten werden. Zu diesem Zweck behält die Stadt einen Wohnungsschlüssel zurück.

### **§ 6 Instandhaltung der Unterkünfte**

- (1) Der Benutzer verpflichtet sich, für eine ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Unterkunft zu sorgen.
- (2) Zeigt sich ein wesentlicher Mangel der Unterkunft oder wird eine Vorkehrung zum Schutze dieser oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich, so hat der Benutzer dies der Stadt unverzüglich mitzuteilen.
- (3) Der Benutzer haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt werden, die überlassene Unterkunft nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt wird. Insoweit haftet der Benutzer auch für das Verschulden von Haushaltsangehörigen und Dritten, die sich mit seinem Willen in der Unterkunft

aufhalten. Schäden und Verunreinigungen, für die der Benutzer haftet, kann die Stadt auf Kosten des Benutzers beseitigen lassen.

- (4) Die Stadt wird die in § 1 genannten Unterkünfte und Hausgrundstücke in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Der Benutzer ist nicht berechtigt, auftretende Mängel auf Kosten der Stadt zu beseitigen.

### **§ 7 Räum- und Streupflicht**

Dem Benutzer obliegt die Räum- und Streupflicht nach der örtlichen Satzung über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege (Streupflichtsatzung).

### **§ 8 Schönheitsreparaturen**

Schönheitsreparaturen kann der Benutzer auf eigene Kosten durchführen. Sie müssen fachgerecht ausgeführt werden. Eine Verpflichtung der Stadt zur Durchführung von Schönheitsreparaturen besteht nicht.

### **§ 9 Hausordnungen**

- (1) Die Benutzer sind zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet.
- (2) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung in der einzelnen Unterkunft kann die Verwaltung besondere Hausordnungen, in denen insbesondere die Reinigung der Gemeinschaftsanlagen und -räume bestimmt werden, erlassen.

### **§ 10 Rückgabe der Unterkunft**

- (1) Bei Beendigung des Benutzungsverhältnisses hat der Benutzer die Unterkunft vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel sind der Stadt bzw. ihren Beauftragten zu übergeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Stadt oder einem Benutzungsnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.
- (2) Von den Benutzern oder ihren Erben nach Auszug oder Beendigung des Nutzungsverhältnisses zurückgelassene Sachen können von der Stadt in Verwahrung genommen werden. Bei Gegenständen, die nach Aufforderung nicht innerhalb von drei Monaten abgeholt werden, wird unwiderleglich vermutet, dass der bisherige Benutzer oder seine Erben das Eigentum daran aufgegeben haben und die Stadt darüber verfügen kann.
- (3) Einrichtungen, mit denen der Benutzer die Unterkunft versehen hat, darf er wegnehmen, muss dann aber den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Die Stadt kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Benutzer ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

### **§ 11 Haftung und Haftungsausschluss**

- (1) Die Benutzer haften vorbehaltlich spezieller Regelungen in dieser Satzung für die von ihnen verursachten Schäden.
- (2) Die Haftung der Stadt, ihrer Organe und ihrer Bediensteten gegenüber den Benutzern und Besuchern wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Für Schäden, die sich die Benutzer einer Unterkunft bzw. deren Besucher selbst gegenseitig zufügen, übernimmt die Stadt keine Haftung.

### **§ 12 Personenmehrheit als Benutzer**

- (1) Wurde das Benutzungsverhältnis für mehrere Personen (z.B. Ehegatten, Haushaltsangehörigen) gemeinsam begründet, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Benutzungsverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Erklärungen, deren Wirkungen eine Personenmehrheit berühren, müssen von oder gegenüber allen Benutzern abgegeben werden.
- (3) Jeder Benutzer muss Tatsachen in der Person oder in dem Verhalten eines Haushaltsangehörigen oder eines Dritten, der sich mit seinem Willen in der Unterkunft aufhält, die das Benutzungsverhältnis berühren oder einen Ersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

### **§ 13 Verwaltungszwang**

Räumt ein Benutzer seine Unterkunft nicht, obwohl gegen ihn eine bestandskräftige oder vorläufig vollstreckbare Umsetzungsverfügung vorliegt, so kann die Umsetzung durch unmittelbaren Zwang nach Maßgabe des § 27 Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes vollzogen werden. Dasselbe gilt für die Räumung der Unterkunft nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses durch schriftliche Verfügung.

### **§ 14 Gebührenpflicht und Gebührenschuldner**

- (1) Für die Benutzung der in den Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften in Anspruch genommenen Räume werden Gebühren erhoben.
- (2) Gebührenschuldner sind diejenigen Personen, die in den Unterkünften untergebracht sind. Personen, die eine Unterkunft gemeinsam benutzen, sind Gesamtschuldner.

### **§ 15 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe**

- (1) Die Stadt erhebt eine personenbezogene Gebühr einschließlich Betriebskosten. Bemessungsgrundlage für die Höhe der Gebühr ist der überlassene Wohnplatz.
- (2) Für alle Liegenschaften im Eigentum der Stadt beträgt die Gebühr einschließlich Betriebskosten pro Person und Kalendermonat 260,- Euro.
- (3) Für alle angemieteten Liegenschaften beträgt die Gebühr einschließlich Betriebskosten pro Person und Kalendermonat mindestens 260,- Euro. Wenn die tatsächlichen Ausgaben einer Unterkunft diese Mindestgebühr übersteigen, wird der tatsächliche Betrag als Gebühr angesetzt.
- (4) Bei der Errechnung der Gebühren nach Absätze 2 und 3 nach Kalendertagen wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der monatlichen Gebühr zugrunde gelegt.

### **§ 16 Entstehung der Gebührenschuld, Beginn und Ende der Gebührenpflicht**

- (1) Die Gebührenpflicht beginnt mit dem Einzug in die Unterkunft und endet mit dem Tag der Räumung.

- (2) Die Gebührenschuld für einen Kalendermonat entsteht mit dem Beginn des Kalendermonats. Beginnt die Gebührenpflicht im Laufe des Kalendermonats, so entsteht die Gebührenschuld für den Rest dieses Kalendermonats mit dem Beginn der Gebührenpflicht.

### **§ 17 Festsetzung und Fälligkeit**

- (1) Die Benutzungsgebühr wird durch Gebührenbescheid festgesetzt. Sie wird zwei Wochen nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids zur Zahlung fällig.
- (2) Beginnt oder endet die Gebührenpflicht im Laufe eines Kalendermonats, wird die Benutzungsgebühr nach den angefangenen Kalendertagen festgesetzt. Für die Fälligkeit gilt Abs. 1 Satz 2.
- (3) Eine vorübergehende Nichtbenutzung der Unterkunft entbindet den Benutzer nicht von der Verpflichtung, die Gebühren entsprechend Abs. 1 und 2 vollständig zu entrichten.

### **§ 18 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbußen bis zu 500 Euro kann nach § 142 Abs. 1 der Gemeindeordnung in Verbindung mit § 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 5 Abs. 1 eine Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt,
2. entgegen § 5 Abs. 2 die zugewiesenen Räume samt dem überlassenen Zubehör nicht pfleglich behandelt und instand hält,
3. entgegen § 5 Abs. 3 zur Unterkunft gehörende Schlüssel an Dritte aushändigt, den Verlust von Schlüsseln nicht meldet, das angebrachte Schloss verändert oder Schlüssel nachmacht,
4. entgegen § 5 Abs. 5 Nr. 1 Dritte in die Unterkünfte aufnimmt,
5. entgegen § 5 Abs. 5 Nr. 2 Schilder, Aufschriften oder Gegenstände anbringt oder aufstellt,
6. entgegen § 5 Abs. 5 Nr. 3 Tiere in der Unterkunft hält,
7. entgegen § 5 Abs. 5 Nr. 4 Kraftfahrzeuge abstellt,
8. entgegen § 5 Abs. 5 Nr. 5 in der Unterkunft Veränderungen vornimmt,
9. entgegen § 5 Abs. 5 Nr. 6 in der Unterkunft raucht,
10. entgegen § 5 Abs. 5 Nr. 7 inner- und außerhalb der Unterkunft Lärm zur Störung der Nachtruhe zwischen 22 Uhr und 6 Uhr verursacht.
11. entgegen § 5 Abs. 11 den Beauftragten der Stadt den Zutritt verwehrt,
12. entgegen § 6 Abs. 2 seiner Mitteilungspflicht nicht nachkommt,
13. entgegen § 10 Abs. 1 die Unterkunft nicht ordnungsgemäß zurückgibt sowie die Schlüssel nicht übergibt.

### **§ 19 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2021 in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung (GemO) beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Blaustein schriftlich geltend



gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Stadtverwaltung  
Blaustein, 01.12.2020

Ausgefertigt!  
Stadtverwaltung  
Blaustein, 02.12.2020

Thomas Kayser  
Bürgermeister

Thomas Kayser  
Bürgermeister

---

Öffentliche Bekanntmachung:

Blausteiner Nachrichten  
Nr. XX am XX.XX.XXXX

Musterkalkulation der Gebührensätze für Obdachlosen- bzw. Flüchtlingsunterkunft
---

Adresse:

Kostenstelle 314002

Objektbeschreibung:

- Gesamtwohnfläche des Objekts in m <sup>2</sup>	255,0	
- Wohn- und Nutzfläche für Obdachlosen- bzw. Flüchtlingsunterbringung	172,5	= 67,7 %
= Gesamtwohn- und Nutzfläche für Obdachlosen- bzw. Flüchtlinge in m <sup>2</sup>	172,5	
- Anzahl der eingewiesenen Personen im Objekt	6	

### A. Ansatzfähige Kosten

1. Gebäudeabschreibung (Herstellungs- und Anschaffungskosten) Herstellungskosten lt. Anlagenachweis 271.990,41 €	3.682,75 € AfA für 67,7 % der HK
1a. Jährliche Verzinsung der (Herstellungs- und Anschaffungskosten) 3,5 % aus 271.990,41 €	6.444,81 €
2. Ausstattung (Möbel, Geräte usw.) der Gebäude (nur aktivierte Vermögensgegenstände)	0,00 €
3. Laufende Unterhaltungskosten - Beschaffungen, Reparaturen usw. - Verwaltungskosten (Hausverwaltung)	0,00 €
4. Overhead Pauschale für interne Verwaltungskosten (5 % aus Summe aus Nr. 1-3)	506,38 €

---

**1. Zwischensumme 10.633,94 €**

5. Nebenkosten der Unterkunft	
- Strom/Gas	4.300,00 €
- Heizung (setzt sich zusammen aus Ablesgebühr und Verbrauch)	2.263,37 €
- Wasser	831,88 €
- Abwasser	596,07 €
- Niederschlagwasser	115,08 €
- Abfallbeseitigung	253,22 €
- Reinigung	0,00 €
- Versicherungen usw.	144,28 € gesamt 213,11 €
- Steuern (z.B. Grundsteuer)	1.051,53 € gesamt
	3.106,44 €

---

**2. Zwischensumme 9.555,43 €**

**Gesamtkosten (1. ZS + 2. ZS) 20.189,37 €**

### B. Verteilungsmaßstab

Gesamtkosten / Anzahl der eingewiesenen Personen / 12 Monate **280,41 €**