

## **Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften**

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und der §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Ostfildern in seiner Sitzung vom 12.03.2025 folgende Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften beschlossen:

### I. Rechtsform und Zweckbestimmung der Obdachlosenunterkünfte

#### **§ 1**

##### **Rechtsform / Anwendungsbereich**

- (1) Die Stadt betreibt die Obdachlosenunterkünfte als öffentliche Einrichtung in der Form einer unselbständigen Anstalt des öffentlichen Rechts.
- (2) Obdachlosenunterkünfte sind die zur Unterbringung von Obdachlosen von der Stadt bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume, sowie die zur Unterkunft gehörigen Freiflächen.
- (3) Die Unterkünfte dienen der Aufnahme und i.d.R. 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.

### II. Benutzung der Obdachlosenunterkünfte

#### **§ 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 die Unterkunft bezieht.
- (2) Die Beendigung des Benutzungsverhältnisses erfolgt durch schriftliche Verfügung der Stadt. Soweit die Benutzung der Unterkunft über den in der Verfügung angegebenen Zeitpunkt hinaus fortgesetzt wird, endet das Benutzungsverhältnis mit der Räumung der Wohnung und der Rückgabe der Schlüssel.

## **§ 4**

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

(1) Die als Unterkunft überlassenen Räume dürfen nur von den eingewiesenen Personen und nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

(2) Der Benutzer der Unterkunft ist verpflichtet, die ihm zugewiesenen Räume samt dem überlassenen Zubehör pfleglich zu behandeln. Die Räume sind im Rahmen der durch ihre bestimmungsgemäße Verwendung bedingten Abnutzung instand zu halten. Nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses sind sie 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) Bauliche oder sonstige Veränderungen an der zugewiesenen Unterkunft und dem überlassenen Zubehör dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt vorgenommen werden. Bei vom Benutzer ohne Zustimmung der Stadt vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen kann die Stadt diese beseitigen, den früheren Zustand wiederherstellen lassen und dem Benutzer die hierdurch entstandenen Kosten auferlegen. Der Benutzer ist im Übrigen verpflichtet, die Stadt unverzüglich von Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft zu unterrichten.

(4) Es ist nicht gestattet:

1. in die Unterkunft entgeltlich einen Dritten aufzunehmen. Die unentgeltliche Aufnahme eines Dritten (Besuch) für mehr als 3 Nächte bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt;
2. die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken zu benutzen;
3. ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder), eine Aufschrift oder einen Gegenstand, z.B. Satellitenempfangsanlage, Antennen, in gemeinschaftlichen Räumen, in oder an der Unterkunft oder auf dem Grundstück der Unterkunft anzubringen oder aufzustellen;
4. in der Unterkunft oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abzustellen.

(5) Die Stadt kann abweichend von Abs. 4 Nr. 1 die Übernachtung von Dritten in Gemeinschaftsunterkünften mit Wohnheimcharakter (§ 16 Abs. 5 a) durch Allgemeinverfügung untersagen.

(6) Tierhaltung in der Unterkunft ist verboten. In Ausnahmefällen kann, nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt, ein Tier gehalten werden, wenn hierdurch der Unterkunftszweck nicht gefährdet wird. Der Tierhalter muss eine Erklärung abgeben, dass er die Haftung für alle Schäden übernimmt und die Stadt insofern von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellt. Die Haltung von Hunden ist grundsätzlich verboten.

(7) Die Erteilung einer Ausnahme nach Absatz 6 kann befristet und mit Nebenbestimmungen versehen erteilt werden. Hierbei sind insbesondere die Zweckbestimmung der Unterkunft und die Interessen der Haus- und Wohngemeinschaft zu beachten. Die Erteilung der Ausnahme kann widerrufen werden, wenn Nebenbestimmungen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder die Unterkunft bzw. das Grundstück beeinträchtigt werden.

(8) Die Stadt kann darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Anstaltszweck zu erreichen.

(9) Die Beauftragten der Stadt sind berechtigt, die Unterkünfte in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung werktags in der Zeit von 8 bis 20 Uhr zu betreten. Sie haben sich dabei gegenüber dem Benutzer auf dessen Verlangen auszuweisen. Bei Gefahr im Verzug kann die Unterkunft ohne Ankündigung jederzeit betreten werden. Zu diesem Zweck wird die Stadt einen Wohnungsschlüssel 3

zurückbehalten. Der Austausch des Schließzylinders (Schloss) in der Unterkunft ist verboten.

(10) Das Aufbewahren oder Lagern von persönlichen Gegenständen oder Müll auf Gemeinschaftsflächen ist untersagt.

## **§ 5**

### **Instandhaltung der Unterkünfte**

(1) Der Benutzer verpflichtet sich, für eine ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Unterkunft zu sorgen. Dazu gehört auch die sachgemäße Behandlung technischer Anlagen. Schäden und Verunreinigungen sind grundsätzlich zu vermeiden.

(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) 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.

## **§ 6**

### **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).

## **§ 7**

### **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.

(3) Die Kehrwoche (Kehren des Gehweges und Zugang vom Haus bzw. Räumen und Streuen im Winter) ist regelmäßig und sorgfältig einzuhalten.

(4) Der Benutzer hat Anordnungen der Stadt und ihrer Beauftragten, die sich im Rahmen der Satzung und der Benutzungsordnung bewegen, Folge zu leisten.

(5) Vernachlässigt ein Benutzer die ihm nach der Benutzungsordnung obliegenden Pflichten, so kann die Stadt diese, soweit möglich, selbst erfüllen.

## **§ 8**

### **Rückgabe der Unterkunft**

(1) Bei Beendigung des Benutzungsverhältnisses hat der Benutzer die Unterkunft vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch die vom Benutzer selbst nachgemachten, sind der Stadt bzw. ihren Beauftragten bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses zu übergeben.

(2) Einrichtungen, mit denen der Benutzer die Unterkunft versehen hat, darf er wegnehmen, muss dann aber den ursprünglichen Zustand wieder herstellen. 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.

## **§ 9**

### **Haftung und Haftungsausschluss**

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 oder gegenseitig zufügen, übernimmt die Stadt keine Haftung.

## **§ 10**

### **Personenmehrheit als Benutzer**

(1) Wurde das Benutzungsverhältnis für mehrere Personen gemeinsam begründet, so haften diese für alle Verpflichtungen aus diesem als Gesamtschuldner.

(2) Erklärungen, deren Wirkungen eine solche 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.

## **§ 11**

### **Umsetzung in eine andere Obdachlosenunterkunft**

Ohne Einwilligung des Benutzers ist dessen Umsetzung in eine andere von der Stadt verwaltete Obdachlosenunterkunft möglich, wenn sachliche Gründe hierfür vorliegen.

## **§ 12**

### **Schönheitsreparaturen**

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

## **§ 13**

### **Verwertung zurückgelassener Sachen**

Nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses haben der Benutzer oder seine Erben die Obdachlosenunterkunft unverzüglich zu räumen. Die Stadt kann zurückgelassene Sachen räumen und in Verwahrung nehmen. Werden die in Verwahrung genommenen Sachen spätestens drei Monate nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses nicht abgeholt, wird unwiderleglich vermutet, dass der Benutzer das Eigentum daran aufgegeben hat. Soweit die Sachen noch verwertbar sind, werden sie durch die Stadt einem gemeinnützigen Zweck zugeführt.

## **§ 14**

### **Verwaltungszwang**

Räumt ein Benutzer seine Unterkunft nicht, obwohl gegen ihn eine bestandskräftige oder sofort vollziehbare Umsetzungsverfügung vorliegt, so kann die Umsetzung durch unmittelbaren Zwang nach Maßgabe des Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes vollzogen werden. Dasselbe gilt für die Räumung der Unterkunft nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses durch schriftliche Verfügung (§ 3 Abs. 2).

## **III. Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte**

## **§ 15**

### **Gebührenpflicht und Gebührenschuldner**

- (1) Für die Benutzung der in den Obdachlosenunterkünften in Anspruch genommenen Räume werden Gebühren erhoben. Die Gebühren umfassen auch die Ausstattung mit notwendigem Mobiliar und die Instandhaltung der Räume.
- (2) Für die Kosten der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung sowie das Niederschlagswasser, für die Müllabfuhr und den Stromverbrauch werden neben den Benutzungsgebühren separate Gebühren erhoben.
- (3) Für die Kosten der Heizung werden neben den Benutzungsgebühren separate Gebühren erhoben.
- (4) Für die Betreuung der Unterkunft durch das Hausmeisterteam werden neben den Benutzungsgebühren separate Gebühren erhoben.

(5) Beim erstmaligen Bezug der Unterkunft wird eine einmalige Gebühr für die Bereitstellung der Unterkunft erhoben.

(6) Gebührenschuldner sind die in den Unterkünften untergebrachten Personen.

## **§ 16**

### **Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe**

(1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Benutzungsgebühr ist die Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft. Für die Ermittlung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Gebühren für Nebenkosten ist die Anzahl der Personen, die in der Unterkunft untergebracht sind.

(3) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Heizkosten ist die Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft.

(4) Bemessungsgrundlage für die Hausmeistergebühren ist die Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft.

(5) Die Benutzungsgebühren für Obdachlosenunterkünfte (§ 1 Abs. 2) werden auf Basis einer Gebührenkalkulation der Stadt Ostfildern ermittelt.

#### **Die Benutzungsgebühren betragen je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat:**

- a) für einfach ausgestattete Unterkünfte und größere Gemeinschaftsunterkünfte mit Wohnheimcharakter

8,50 € / Monat

- Altbauten/Einfachstbauten mit schlechter Sanitärausstattung und schlechter Wärmedämmung (kein oder einfaches Bad, einfache Holzfenster)
- Unterkünfte mit zentralen Sanitäreinrichtungen und Gemeinschaftsküchen für mehr als zehn Personen

- b) für stadteigene Unterkünfte mit mittlerer Ausstattung (Kategorie B)

10,50 € / Monat

- Altbauten mit ordentlicher Sanitärausstattung und Wärmedämmung (Bad gefliest, doppelt verglaste Fenster)

c) für stadteigene Unterkünfte mit guter Ausstattung (Kategorie C)

12,50 € / Monat

- Häuser mit guter Sanitärausstattung und Wärmedämmung (Etagenheizung, Verbundglasfenster)

d) für angemietete Unterkünfte (Kategorie D)

- die zu einem Mietzins im Rahmen des aktuell geltenden Mietspiegels für Esslingen angemietet wurden,

ergibt sich die Benutzungsgebühr aus dem tatsächlich zu entrichtenden Quadratmeterpreis der Nettokaltmiete;

- die zu einem Mietzins über dem aktuell geltenden Mietspiegel angemietet werden mussten, in Höhe der Untergrenze des maximalen Werts, der im Mietspiegel errechnet werden kann als Deckelungswert

13,70 € / Monat

6) Abweichend von der Gebührenhöhe nach § 16 Abs. (5) Nr. a) – d) wird für folgenden Personenkreis eine reduzierte Gebühr festgesetzt (Selbstzahlerabschlag als Anreiz für eine Erwerbstätigkeit und Unabhängigkeit von Sozialleistungen):

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Kategorie A | 4,80 € / Monat      |
| Kategorie B | 5,90 € / Monat      |
| Kategorie C | 7,00 € / Monat      |
| Kategorie D | max. 6,85 € / Monat |

- Selbstzahler, die nachweisen, dass sie keine laufenden Leistungen zur Existenzsicherung nach dem SGB II, SGB XII oder AsylbLG erhalten.

Der Nachweis erfolgt durch eine aktuelle (maximal drei Monate alte) Lohnbescheinigung und entsprechende aktuelle Kontoauszüge. Der Selbstzahlerabschlag wird ab dem ersten Tag des Monats berücksichtigt, der auf den Monat folgt, in dem die Nachweise nach Satz 2 dieses Absatzes eingegangen sind. Entfallen die Voraussetzungen für den Selbstzahlerabschlag, hat der/die Gebührenschuldner/in dies der Behörde schriftlich binnen einer Woche anzuzeigen, nachdem der Antrag beim Leistungsträger gestellt wurde. Der Anzeige ist die Kündigung des Arbeitgebers und der Nachweis eines gestellten Leistungsantrags für Leistungen nach Satz 1 dieses Absatzes vorzulegen. Die Umstellung auf die Benutzungsgebührensätze nach § 16 Abs. (5) Nr. a) – d) erfolgt ab dem Beginn des Leistungsbezugs für die Zukunft bzw. bei unterlassener Anzeige ab dem Monat, der auf das Bekanntwerden des Leistungsbezugs bei der Behörde folgt.

(7) Die Gebühren für die Nebenkosten betragen je Person und Monat

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| für die Wasser-/Abwasserversorgung | 24,17 € |
| für das Niederschlagswasser        | 1,42 €  |
| für die Müllabfuhr                 | 8,00 €  |
| für den Stromverbrauch             | 35,00 € |

(8) Die Gebühr für die Heizung beträgt je m<sup>2</sup> und Monat 2,80 €.

(9) Die Gebühr für die Betreuung der Unterkünfte durch das Hausmeisterteam beträgt je qm und Monat 1,67 €.

(10) Die Bereitstellungsgebühr bei Erstbezug beträgt einmalig 120,00 € je ausgestellter Einweisungsverfügung

(11) Bei der Errechnung der Gebühren nach Tagen wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der Monatsgebühr zu Grunde gelegt.

## **§ 17**

### **Beginn und Ende der Gebührenpflicht**

Die Gebührenpflicht beginnt mit dem Einzug in die Unterkunft und endet mit der Beendigung des Nutzungsverhältnisses (§ 3 Abs. 2).

## **§ 18**

### **Festsetzung und Fälligkeit**

(1) Die Gebühren werden durch die Einweisungsverfügung festgesetzt.

(2) Die Gebühren werden jeweils zum ersten des Monats fällig, jedoch nicht vor dem Ablauf von 2 Wochen seit Bekanntgabe der Einweisungsverfügung.

(3) Beginnt oder endet die Gebührenpflicht im Laufe eines Monats, bemessen sich die Gebühren entsprechend § 16 Abs. 10 nach den angefangenen Tagen. Für die Fälligkeit gilt Abs. 2 entsprechend.

(4) Eine vorübergehende Nichtbenutzung der Unterkunft entbindet den Benutzer nicht von der Gebührenpflicht.

## **§ 19**

### **Übergangsregelung**

Die Benutzungsgebühren und die Gebühren für die Nebenkosten nach dieser Satzung entstehen

- bei allen künftigen Neueinweisungen mit Beginn des Benutzungsverhältnisses,
- bei allen künftigen Umsetzungen und Fristverlängerungsverfügungen mit dem zeitlich festgesetzten Beginn der Wirksamkeit des Umsetzungs-/ Fristverlängerungsbescheids nach Inkrafttreten dieser Satzung.

Soweit Benutzungsgebühren nach bisherigem Satzungsrecht bereits entstanden und rechtskräftig festgesetzt sind, gelten diese bis zur nächsten Fristverlängerungsverfügung oder einer etwaigen Umsetzungsverfügung nach Inkrafttreten dieser Satzung weiter, längstens jedoch bis zum 31.03.2026. Für diese Altfallgestaltungen gelten die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Festsetzung der Benutzungsgebühren im jüngsten Gebührenbescheid gegolten haben.

## **§ 20 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.04.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften vom 24.05.2023, rechtskräftig ab 01.07.2023, außer Kraft. Mit Ablauf des 31.03.2026 tritt die Übergangsregelung des § 19 dieser Satzung außer Kraft.

Ausgefertigt am 13.03.2025

gez. Christof Bolay, Oberbürgermeister

### **Hinweis:**

Satzungen, die trotz Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen sind, gelten gemäß § 4 Abs. 4 GemO ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind. Ebenso, wenn der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn vor Ablauf eines Jahres die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften schriftlich oder elektronisch angezeigt worden sind.

