

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

170/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 9, Abteilung 9.1

Bearbeitet von:  
Andrea Braun

Tel. Nr.:  
82-2456

Datum:  
14.11.2012

1. **Betreff:** Neufassung der Satzung der Stadt Offenburg über die Benutzung kommunaler Unterkünfte
- 

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	04.03.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	18.03.2013	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Satzung der Stadt Offenburg über die Benutzung kommunaler Unterkünfte entsprechend der Anlage neu zu fassen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

170/12

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 9, Abteilung 9.1

Bearbeitet von:  
Andrea Braun

Tel. Nr.:  
82-2456

Datum:  
14.11.2012

Betreff: Neufassung der Satzung der Stadt Offenburg über die Benutzung kommunaler Unterkünfte

## **Sachverhalt/Begründung:**

Die derzeit gültige Satzung der Stadt Offenburg über die Benutzung kommunaler Unterkünfte wurde inhaltlich zuletzt am 28. Juli 1997 geändert. Zwischenzeitlich haben sich für die Unterkunftsverwaltung immer wieder Sachverhalte ergeben, die in der Satzung nur unzureichend oder nicht geregelt sind. Die Satzung entspricht in einigen Bestimmungen nicht mehr den heutigen Anforderungen und muss an neuere Rechtsentwicklung angepasst werden.

Darüber hinaus sind die Kosten für die Unterhaltung der Unterkünfte seit 1997 gestiegen, sodass die Gebührenerhebung einer Neuberechnung bedarf.

Die Verwaltung schlägt deshalb eine Neufassung der Satzung, entsprechend nachfolgender Ausführungen, vor. Die Änderungen sind in detaillierter Form in der Synopse (Anlage 1) dargestellt.

## **Rechtliche Rahmenbedingungen:**

Unfreiwillige Wohnungslosigkeit stellt auf Grund der Gefahr der grundrechtlich geschützten Lebensgüter der betroffenen Personen eine Störung der öffentlichen Sicherheit dar. Bei der Obdachlosenunterbringung handelt es sich daher um eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Gemäß §§ 4 und 10 Abs. 3 Gemeindeordnung Baden-Württemberg sind Gemeinden berechtigt, das Benutzungsverhältnis von Obdachlosenunterkünften durch eine Satzung zu regeln. Aus dem Überbrückungscharakter einer Obdachlosenunterbringung folgt, dass die Maßstäbe und mietrechtlichen Grundsätze, die für eine Normalwohnung herangezogen werden, nicht gelten.

Nach §§ 2 und 9 Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg sind Gemeinden außerdem berechtigt für die Benutzung öffentlicher Einrichtungen Gebühren zu erheben. Bei der Erhebung von Benutzungsgebühren sind das Kostendeckungsprinzip sowie der Gleichheitsgrundsatz zu berücksichtigen. Ferner gilt, dass die Höhe der Nutzungsgebühr in einem angemessenen Verhältnis zur Benutzung stehen muss (sog. Äquivalenzprinzip).

## **Entwicklung der kommunalen Unterbringung:**

Männerunterkünfte	2010	2011	2012
Belegungsplätze	57	57	57
Durchschnittliche Belegung	62,02%	54,44%	68,81%
Im Verlauf des Jahres insges. untergebrachte Personen	83	95	94

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

170/12

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 9, Abteilung 9.1

Bearbeitet von:  
Andrea Braun

Tel. Nr.:  
82-2456

Datum:  
14.11.2012

Betreff: Neufassung der Satzung der Stadt Offenburg über die Benutzung kommunaler Unterkünfte

Frauenunterkünfte	2010	2011	2012
Belegungsplätze	14	14	14
Durchschnittliche Belegung	49,65%	49,48%	51,31%
Im Verlauf des Jahres insges. untergebrachte Personen	31	24	26

Familienunterkünfte	2010	2011	2012
Notunterkünfte für Familien	32	30	29
Durchschnittliche Belegung	85,93%	84,59%	83,78%
Im Verlauf des Jahres insges. untergebrachte Familien	32	30	36

Gesamtbelegung	2010	2011	2012
Belegungsplätze/ Notunterkünfte für Familien	103	101	100
Durchschnittliche Belegung	65,87%	62,84%	67,96%
Maximale Belegung	92,03%	90,58%	89,86%
Im Verlauf des Jahres insges. untergebrachte Personen/ Familien	146	149	156

Bei der Berechnung der durchschnittlichen Belegung wurde die Auslastung des gesamten Jahres zugrunde gelegt. Saisonalbedingt ist die Belegung in den kalten Wintermonaten in den Notunterkünften jedoch deutlich höher und erreichte, wie der Übersicht der Gesamtbelegung zu entnehmen ist, in den letzten drei Jahren ca. 90 % der maximalen Auslastung. Um bei einem weiteren Anstieg der Belegungszahlen handlungsfähig zu bleiben wird bereits ab einer Auslastung von ca. 90 % regelmäßig mit der Offenburger Wohnbau GmbH Kontakt aufgenommen um kurzfristig weitere Notunterkünfte einrichten zu können.

## **Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen der neuen Satzung gegenüber der bisher geltenden Fassung:**

### **Zu § 2 Abs. 3 Benutzungsverhältnis**

Umsetzungen von Personen in eine andere Notunterkunft erfolgen nur, wenn ein sachlicher Grund die Umsetzung rechtfertigt.

Um den Nutzungsberechtigten eindeutige Vorgaben und das Verwaltungshandeln transparent zu machen, wird § 2 Abs. 3 erweitert und sachliche Gründe für eine Umsetzung klar benannt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

170/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Abteilung 9.1	Bearbeitet von: Andrea Braun	Tel. Nr.: 82-2456	Datum: 14.11.2012
---	---------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neufassung der Satzung der Stadt Offenburg über die Benutzung kommunaler Unterkünfte

## **Zu § 3 Abs. 2 Beginn und Ende der Nutzung**

Vereinzelte Nutzungsberechtigte informieren die Unterkunftsverwaltung nicht über das Ende der Nutzung der zugewiesenen Unterkunft, sondern belegen die Notunterkunft fortwährend, ohne diese in Anspruch zu nehmen.

Um zu verdeutlichen, dass das Benutzungsverhältnis endet, wenn der/die Nutzungsberechtigte die Unterkunft nicht bezieht, nicht mehr selbst bewohnt oder sie nur für die Aufbewahrung seiner/ihrer privaten Gegenstände verwendet, wird §3 Abs. 2 entsprechend ergänzt.

## **Zu § 4 Abs. 2 Benutzung der überlassenen Räume**

### o Besuchszeiten Gemeinschaftsunterkünfte

Die bisherige Satzung enthält keine klare Benennung von Besuchszeiten. Bei Gemeinschaftsunterkünften führt Besuch einzelner Nutzungsberechtigter in den Nachtstunden oder frühen Morgenstunden zu einer Beeinträchtigung des sozialen Friedens und der Nachtruhe innerhalb der Obdachlosenunterkunft. Zum Schutz der Untergebrachten und der Wahrung des sozialen Friedens innerhalb der Gemeinschaftsunterkünfte wird die Besuchszeit auf 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt. Die Besuchszeit kann auf Anfrage verlängert werden.

### o Männerbesuch in Frauennotunterkünften

Darüber hinaus führt Männerbesuch in den Frauenunterkünften regelmäßig zur Störung der Privat- und Intimsphäre der untergebrachten Frauen. Frauen, die bereits Gewalterfahrungen mit Männern machen mussten, haben durch Männerbesuch anderer Nutzungsberechtigter keine Rückzugsmöglichkeit in einen eigenen Schutzbereich. Untergebrachte Frauen werden durch Männerbesuch in der Nutzung der ihnen zugewiesenen Unterkunft oft eingeschränkt, da Frauen mit Männerbesuch die Nutzung der Gemeinschaftsunterkunft dominieren und in Streitgesprächen mit Hilfe des Männerbesuchs die Oberhand gewinnen. Über die o.g. Festlegung von Besuchszeiten hinaus, wird Männerbesuch in Frauennotunterkünften gänzlich ausgeschlossen. Sofern die Belegungssituation es zulässt, kann in besonders begründeten Einzelfällen auf Anfrage eine Ausnahme erteilt werden.

## **Zu § 8 Abs. 2 Instandhaltung/Hausverwaltung**

Die Instandhaltung und Bewirtschaftung der Unterkünfte obliegt der Stadt Offenburg. Während den Dienstzeiten der Stadt Offenburg informieren Nutzungsberechtigte die Unterkunftsverwaltung über Mängel und Schäden an/in den Unterkünften. Schäden, die außerhalb der Dienstzeiten der Stadt Offenburg auftreten und einer sofortigen Beseitigung bedürfen konnten bislang von den Untergebrachten selbst in Auftrag gegeben bzw. beseitigt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

170/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Abteilung 9.1	Bearbeitet von: Andrea Braun	Tel. Nr.: 82-2456	Datum: 14.11.2012
---	---------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neufassung der Satzung der Stadt Offenburg über die Benutzung kommunaler Unterkünfte

Seitens der Hauseigentümer der angemieteten Notunterkünfte wurden zwischenzeitlich Notfallnummern für Schäden eingerichtet, die einer unmittelbaren Behebung oder Beseitigung (z.B. Wasserschaden) bedürfen. Dabei handelt es sich um die Notrufnummer der Offenburger Wohnbau GmbH bzw., bei privat angemieteten Wohnungen, um die Rufnummer der dortigen Hausmeister. Die Satzung wird dahingehend geändert, dass Schäden die außerhalb der Dienstzeiten der Stadt Offenburg entstehen und einer sofortigen Beseitigung bedürfen, den Notfallnummern zu melden sind. Der Personalansatz der Stadtverwaltung wird durch den Verweis auf die Notrufnummern nicht erhöht.

## **Zu § 13 Gebührenhöhe und Zusammensetzung sowie Gebührenverzeichnis**

Das derzeit bestehende Gebührenverzeichnis wurde auf der Grundlage der im Jahre 1996 ermittelten Kosten erstellt.

Die Gebühren für Notunterkünfte setzen sich aus folgenden 3 Bestandteilen zusammen:

1. Grundnutzungsgebühr und Nebenkosten
2. Verbrauchswerte (Strom, Gas, Wasser)
3. Hausmeister- und Hausverwalterzuschläge

### Grundnutzungsgebühr und Nebenkosten

Der von der Stadt Offenburg tatsächlich zu zahlende Mietzins inkl. Nebenkosten wird auf die Nutzungsberechtigten in Form einer Grundnutzungsgebühr umgelegt.

In der bisher gültigen Satzung werden als Verteilungsmaßstab für die Notunterkunft Rheinstraße 2 die qm der überlassenen Notunterkunft herangezogen. Da jedoch die Größen der einzelnen Wohneinheiten nicht identisch sind, muss für jede Wohneinheit eine separate Gebührenberechnung erfolgen. Die Gebührenspanne liegt dabei zwischen 143,- € bis 232,- € pro Person und Monat.

Wechsel der Untergebrachten von einer Wohneinheit in eine andere müssen daher, nach der derzeit gültigen Satzung, mit einer neuen Gebührensatzung einhergehen. Um diesen Verwaltungsaufwand einzusparen wird die Gebühr für die Gemeinschaftsunterkunft Rheinstraße 2 künftig nicht mehr je überlassenen qm, sondern, analog anderer Gemeinschaftsunterkünfte, mit einem einheitlichen Satz je Belegungsplatz berechnet. D.h. die Gesamtkosten werden nicht mehr auf die vorhandenen qm sondern auf die durchschnittliche Belegungszahl umgelegt und es wird ein sogenannter „pro Kopfbetrag“ erhoben. Nach der neuen Berechnung (inkl. neuer Nebenkosten und Hausverwalter-/Hausmeisterarbeiten) beträgt die Nutzungsgebühr für die Rheinstraße 2 pauschal pro Monat und Person 181,34 €.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

170/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Abteilung 9.1	Bearbeitet von: Andrea Braun	Tel. Nr.: 82-2456	Datum: 14.11.2012
---	---------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neufassung der Satzung der Stadt Offenburg über die Benutzung kommunaler Unterkünfte

## Verbrauchswerte

Im Jahr 1996 wurden in Abstimmung mit den Versorgungsbetrieben, Verbrauchskostenvorauszahlungen festgesetzt. Die Durchführung von Verbrauchskostenabrechnungen der Gemeinschaftsunterkünfte ist jedoch aufgrund häufigen Wechsels der Untergebrachten sehr aufwändig. Darüber hinaus können Guthaben bzw. Rückforderungen teilweise nicht erstattet bzw. zurückgefordert werden, da der Aufenthaltsort von ehemals Untergebrachten unbekannt ist.

Da für die Unterbringung in einer Notunterkunft mietrechtliche Grundsätze nicht gelten, müssen Nebenkosten nicht verbrauchsgenau abgerechnet werden. Sie können auch pauschaliert als sogenannter „pro Kopfbetrag“ erhoben werden. Bei häufig nur kurzer Nutzungsdauer bietet sich dies aus Gründen der Praktikabilität auch an. Es erscheint daher zweckmäßig die Gesamtverbrauchskosten des Vorjahres durch die durchschnittliche Anzahl untergebrachter Personen im Vorjahr zu dividieren. Der dadurch erhaltene durchschnittliche Verbrauch je untergebrachter Person wird als Verteilungsmaßstab zugrunde gelegt. Dieser wird jährlich an die aktuellen Verbrauchswerte und Unterbringungszahlen angepasst.

## Hausmeister- und Hausverwalterzuschläge

Für die Bewirtschaftung und Instandhaltung der angemieteten kommunalen Notunterkünfte fallen Personal- und Sachkosten für Hausverwalter- und Hausmeistertätigkeiten an. Auf Grundlage der umlegbaren Bruttolohn- und Sachkosten für die Unterhaltung und Instandhaltung der Notunterkünfte aus dem Jahr 2011 wurden die Hausmeister- und Hausverwalterzuschläge neu ermittelt. Auf dieser Grundlage ergibt sich für Hausmeistertätigkeiten ein Zuschlag von 1,75 €/qm (bisher 0,52 €/qm) sowie für Hausverwaltertätigkeiten ein Zuschlag von 0,75 €/qm (bisher 0,27€/qm).

Eine Übersicht über die kommunalen Notunterkünfte und die neu berechneten Nutzungsgebühren ist in Anlage 3 dargestellt.

## Zur Hausordnung

Die Hausordnung wird entsprechend der aktuellen Fassung der Offenburger Wohnbau GmbH angepasst und in den Unterkünften ausgehängt.