

GEMEINDERATSVORLAGE

Nummer 55

Murr, den 30. November 2017
für die Sitzung am 12. Dezember 2017

Seite 271

Neufassung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften

Der Gemeinderat hat die derzeit gültige Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften am 29. April 1997 beschlossen und zuletzt am 11. Oktober 2005 geändert. Seitdem hat sich insbesondere das Flüchtlingsaufnahmegesetz und das Kommunalabgabengesetz geändert. Der Gemeindetag hat das Satzungsmuster aktualisiert. Aufgrund der Rechtsänderung wird eine Neufassung dieser Satzung empfohlen.

Durch den starken Zuzug von Flüchtlingen ist die Zahl der unterzubringenden Personen stark gestiegen. Von der Gemeinde Murr wurden weitere Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen.

Derzeit stehen folgende Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte zur Verfügung:

- Hindenburgstraße 11
- Benninger Weg 11
- Hindenburgstraße 15/1 – 3
- Steinheimer Straße 29

Die derzeit geltende Benutzungsgebühr einschließlich der Betriebskosten beträgt 90 €/m² Wohnfläche/Jahr.

Aufgrund des Anstiegs der Betriebskosten seit 1997 und der Schaffung weiterer Unterbringungsmöglichkeiten ist eine Gebührenkalkulation mit den aktuellen Daten notwendig.

Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte sind öffentliche Einrichtungen der Gemeinde, für deren Benutzung Gebühren auf der Grundlage von § 13 ff. Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben werden. Da die Benutzung nicht auf der Grundlage eines zivilrechtlichen Mietvertrages sondern aufgrund einer ortspolizeilichen Einweisungsverfügung erfolgt, können die Bestimmungen des Mietrechts auf das Benutzungsverhältnis nicht angewandt werden.

Die von der Gemeinde genutzten Gebäude als Flüchtlings- und Obdachlosenunterkunft sind gleichartige Einrichtungen und bilden gemäß § 13 Abs.1 KAG eine einheitliche Einrichtung. Die Gebühren werden nach einheitlichen Sätzen erhoben.

Die Gebührensätze müssen auf der Grundlage einer Kalkulation ermittelt werden. Auch die Nebenkosten können nur in Form von Gebührensätzen an die Benutzer weitergegeben werden.

Als Verteilungsmaßstab kommen verschiedene Varianten in Frage:

1. Flächenbezogener Einheitsgebührensatz für alle Unterkünfte (€/m²)
oder
2. Flächenbezogene getrennte Gebührensätze einerseits für eigene Unterkünfte, andererseits für angemietete Unterkünfte zuzüglich
3. Personenbezogener Gebührensatz für die Nebenkosten (€/m²)

Als Alternative zu Ziff. 1-3

4. eine Flächenbezogene oder Personenbezogene Einheitsgebühr für alle Unterkünfte einschließlich der Nebenkosten (€/m² oder €/Person)

Die Gemeinde Murr hat bisher den Verteilungsmaßstab Flächenbezogene Einheitsgebühr für alle Unterkünfte einschließlich der Nebenkosten gewählt.

Folgende Kosten sind ansatzfähig:

1. Gemeindееigene Gebäude: Abschreibung, Verzinsung des Anlagekapitals
2. Gemietete Objekte: Mietleistungen an Dritte
3. Ausstattung der Wohnungen: Abschreibung, Zinsen
4. Unterhaltungskosten: Laufende Unterhaltungskosten, Verwaltungskosten, Bauhofkosten
5. Nebenkosten: Strom, Gas, Heizung, Wasser, Abwasser, Abfallbeseitigung, Reinigung, Versicherungen, Grundsteuer

Die Zusammenstellung der Kalkulation ist als Anlage 1 beigefügt.

Die Kalkulation wurde auf Basis der tatsächlichen Abrechnungen ermittelt. In Einzelfällen musste aufgrund noch nicht vorhandener Abrechnungswerte auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden.

Folgende Eckpunkte sind Grundlage der Kalkulation:

Abschreibung:

Bei den Gebäuden wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen, die Abschreibung wird entsprechend angesetzt.

Die Ausstattungsgegenstände werden aktiviert und auf 5 Jahre abgeschrieben.

Verzinsung

Die Verzinsung erfolgt mit 4%.

Verwaltungskosten:

10 % der Lohnkosten des zuständigen Mitarbeiters verteilt auf die einzelnen Gebäude entsprechend der maximalen Belegungszahl.

Bauhofkosten

Die durchschnittlichen Bauhofkosten der letzten drei Jahre werden auf die Gebäude entsprechend der maximalen Belegung aufgeteilt.

Wasser / Abwasserkosten:

Es wird von einem durchschnittlichen Verbrauch von 4 m³/Person/Monat ausgegangen. Dem Verbrauch liegt ein Wasser/Abwasserpreis von 3,66 €/m³ zu Grunde. Der durchschnittliche Verbrauch pro Person pro Monat beträgt 14,64 €.

Heizkosten:

Gasabrechnung

Entsprechend der Bekanntmachung des Finanzministeriums zur Festsetzung der Verbrauchsmengen für Entgelte für Heizung und Heizperiode beträgt der durchschnittliche Verbrauch 192 kWh/m² Wohnfläche und Jahr.

Der durchschnittliche Betrag für Gaslieferung: beträgt 11,13 €/m² Wohnfläche/Jahr.

Ölheizung:

Die durchschnittlichen Kosten für eine Ölheizung betragen 11,70 €/m² Wohnfläche/Jahr.

Für die Steinheimer Straße 29 liegen keine Verbrauchskosten vor; hier werden die Verbrauchszahlen des Gebäudes Benninger Weg 11, welches vergleichbar ist, zu Grunde gelegt.

Nachdem die Unterkünfte als Gemeinschaftsunterkunft genutzt werden, in denen mehrere Personen in einem Raum untergebracht werden, wird aus Praktikabilitätsgründen eine Gebühr pro Person empfohlen.

Entsprechend der vorliegenden Kalkulation beträgt der personenbezogene Gebührensatz pro Monat und Platz 139,92 €.

Der flächenbezogene Gebührensatz beträgt ohne Nebenkosten 11,80 €/m² Wohnfläche im Monat.

Dieser Betrag ist aufzusplitten

Gebühr pro m² Wohnfläche ohne Nebenkosten : 8,02 €/m²

Gebühr für Nebenkosten: 3,78 €/m².

Somit unterscheidet sich die Gebühr nicht wesentlich von der ortsüblichen Vergleichsgebühr für eine vergleichbare Unterkunft.

Beschlussantrag:

Für die Benutzungsgebühr wird der Verteilungsmaßstab Personenbezogene Einheitsgebühr für alle Unterkünfte einschließlich der Nebenkosten herangezogen.

Den Grundlagen der Gebührenkalkulation wird zugestimmt.

Die Neufassung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften entsprechend der Anlage 2 wird beschlossen.

Zusammenstellung der Flüchtlingsunterkünfte						
Kalkulation der Gebühren						
	Hindenburgstraße 11	Benninger Weg 11	Hindenburgstraße 15/1-3	Steinheimer Straße 29	Gesamtsummen	
Wohnfläche	165,11	103,76	488,73	202,67	960,27	
Wohnfläche ohne Gemeinschaftsräume	100,43	78,66	251,28	116,08	546,45	
Max Personen	15	12	40	14	81	
Kosten Unterkunft	21.413,70	14.633,31	41.706,32	14.706,57	92.459,90	
Nebenkosten	9.841,44	7.508,99	15.800,56	10.390,05	43.541,04	
Gesamtkosten	31.255,14	22.142,30	57.506,88	25.096,62	136.000,94	
Flächenbezogener Einheitsgebührensatz						
Wohnfläche mit Gemeinschaftsfläche	189,30	213,40	117,67	123,83	141,63	
Wohnfläche mit Gemeinschaftsfläche	15,77	17,78	9,81	10,32	11,80	
Personenbezogener Gebührensatz	2.083,68	1.845,19	1.437,67	1.792,62	1.679,02	
Personenbezogener Gebührensatz	173,64	153,77	119,81	149,38	139,92	
Gebühr /m² Wohnfläche ohne Nebenkosten					8,02	
Gebühr Nebenkosten/m² Wohnfläche					3,78	



**Gemeinde Murr
Landkreis Ludwigsburg**

Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698) zuletzt geändert durch AnpassungsVO vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) sowie §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) in der Fassung vom 17.03.2005 (GBl. S. 206) zuletzt geändert durch AnpassungsVO vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) hat der Gemeinderat der Gemeinde Murr

am.....

folgende Satzung beschlossen:

I. Rechtsform und Zweckbestimmung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

§ 1 Rechtsform/Anwendungsbereich

- (1) Die Gemeinde betreibt die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte als eine gemeinsame öffentliche Einrichtung in der Form einer unselbständigen Anstalt des öffentlichen Rechts.
- (2) Obdachlosenunterkünfte sind die zur Unterbringung von Obdachlosen von der Gemeinde 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 (Flüchtlingsaufnahmegesetz - FlüAG-, vom 19.12.2013, GBl. 2013, S. 493) von der Gemeinde bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume.
- (4) 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. Gemeinsame Bestimmungen für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

§ 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 Gemeinde. Soweit die Benutzung der Unterkunft über den in der Verfügung angegebenen Zeitpunkt hinaus fortgesetzt wird, endet das Benutzungsverhältnis mit der Räumung der Wohnung.

§ 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, im Rahmen der durch ihre bestimmungsgemäße Verwendung bedingten Abnutzung instandzuhalten 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) Veränderungen an der zugewiesenen Unterkunft und dem überlassenen Zubehör dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde vorgenommen werden. Der Benutzer ist im Übrigen verpflichtet, die Gemeinde unverzüglich von Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft zu unterrichten.

(4) Der Benutzer bedarf ferner der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde, wenn er

1. in die Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufnehmen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch);

2. die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken benutzen will;

3. ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen, in oder an der Unterkunft oder auf dem Grundstück der Unterkunft anbringen oder aufstellen will;

4. ein Tier in der Unterkunft halten will;

5. in der Unterkunft oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abstellen will;

6. Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen in der Unterkunft vornehmen will.

(5) 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 Abs. 3 und 4 verursacht werden können, ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden, übernimmt und die Gemeinde insofern von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellt.

(6) 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.

(7) Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn Auflagen oder sonstige Nebenbestimmungen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder die Unterkunft bzw. das Grundstück beeinträchtigt werden.

(8) Bei vom Benutzer ohne Zustimmung der Gemeinde vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen kann die Gemeinde diese auf Kosten des Benutzers beseitigen und den früheren Zustand wieder herstellen lassen (Ersatzvornahme).

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

(10) Die Beauftragten der Gemeinde sind berechtigt, die Gebäude der Unterkünfte werktags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr zu betreten, die Unterkünfte selbst in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung werktags in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. 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 Gemeinde einen Wohnungsschlüssel zurückbehalten.

§ 5 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 Gemeinde unverzüglich mitzuteilen.

(3) Der Benutzer haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, 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 Gemeinde auf Kosten des Benutzers beseitigen lassen.

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

§ 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 Gemeinde bzw. ihren Beauftragten zu übergeben. Der Benutzer

haftet für alle Schäden, die der Gemeinde oder einem Benutzungsnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

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

(1) Die Benutzer haften vorbehaltlich spezieller Regelungen in dieser Satzung für die von ihnen verursachten Schäden.

(2) Die Haftung der Gemeinde, 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 Gemeinde keine Haftung.

§ 10 Personenmehrheit als Benutzer

(1) Erklärungen, deren Wirkungen eine Personenmehrheit berühren, müssen von oder gegenüber allen Benutzern abgegeben werden.

(2) 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 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 (§ 3 Abs. 2 Satz 1).

III. Gebühren für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

§ 12 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.

§ 13 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe

Personenbezogene Gebühr einschl. Betriebskosten

(1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Gebühr ist der überlassene Wohnplatz.

(2) Die Gebühr einschließlich der Betriebskosten beträgt 139,92 Euro pro Wohnplatz und Kalendermonat.

(3) Bei der Errechnung der Gebühr nach Absatz 2 nach Kalendertagen, wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der monatlichen Gebühr zugrunde gelegt.

§ 14 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.

§ 15 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.

IV. Schlussbestimmungen

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2018 in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder auf Grund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Absatz 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Murr unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, geltend gemacht worden ist. Diese Wirkung tritt nicht ein, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung nach der GemO verletzt worden sind, der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat.

Murr, den

Bartzsch
Bürgermeister