

Satzung der Stadt Offenburg über die Benutzung kommunaler Unterkünfte

vom Gemeinderat beschlossen am 18.03.2013

Satzung der Stadt Offenburg über die Benutzung kommunaler Unterkünfte

§ 1

Zweckbestimmung

- (1) Die Stadt Offenburg betreibt und unterhält Unterkünfte für die Unterbringung Obdachloser als öffentliche Einrichtung. Unterkünfte sind die zur Unterbringung seitens der Stadt von Dritten angemieteten Wohnungen.
- (2) Die Unterkünfte dienen der Aufnahme und der vorübergehenden Unterbringung von Personen, die einer kommunalen Unterbringung bedürfen und erkennbar nicht fähig sind, eine Obdachlosigkeit aus eigenen Kräften zu beseitigen. Die Aufnahme in kommunalen Unterkünften hat ausschließlich Überbrückungscharakter, die nutzungsberechtigten Personen sind verpflichtet alle Anstrengungen zu unternehmen, um eigenständig eine Wohnung zu gewinnen.

§ 2

Benutzungsverhältnis

- (1) Das Benutzungsverhältnis ist öffentlich-rechtlich ausgestaltet. Ein Rechtsanspruch auf Zuweisung einer bestimmten Unterkunft oder Räume bestimmter Art und Größe besteht nicht.
- (2) Die Stadt Offenburg entscheidet über die Aufnahme und Unterbringung von Personen im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens. Die Einweisung von Personen wird über das Sachgebiet Gewerbe, Sicherheit und Ordnung durch Verfügung erlassen.
- (3) Die Stadt Offenburg übt das Hausrecht aus. Den Anordnungen der von ihr zur Kontrolle beauftragten Beschäftigten ist Folge zu leisten.
- (4) Die Stadt Offenburg ist berechtigt, nutzungsberechtigte Personen innerhalb des Gesamtwohnungsbestandes durch schriftliche Verfügung zu verlegen, wenn dies zur Optimierung des Auslastungsgrades kommunaler Unterkünfte wirtschaftlich angezeigt oder zur Sicherung des sozialen Friedens und somit im öffentlichen Interesse erforderlich ist.

Gründe für eine Umsetzung liegen insbesondere vor, wenn:

- der/die Nutzungsberechtigte sich mit der Zahlung der Gebühr für einen Zeitraum von mindestens zwei Monaten im Rückstand befindet und trotz Aufforderung keine Zahlungsvereinbarung mit der Unterkunftsverwaltung trifft
- der/die Nutzungsberechtigte Anlass zu Konflikten gibt, die zu einer Beeinträchtigung der Hausgemeinschaft oder zu Gefährdungen von Hausbewohnern und/oder Nachbarn führen und die Konflikte nicht auf andere Weise beseitigt werden können

- wenn der/die Nutzungsberechtigte trotz Ermahnung wiederholt gegen die Satzung oder die in den Unterkünften ausgehängte Hausordnung verstößt
- wenn der/die Nutzungsberechtigte trotz Ermahnung wiederholt nicht eingewiesene Personen in die Unterkunft aufgenommen hat

Die gemeinschaftliche Unterbringung mehrerer Personen, die nicht zu einem Familienverband oder zu einer Haushaltsgemeinschaft zählen, innerhalb einer Unterkunft ist zulässig.

- (5) Wird das Benutzungsverhältnis für mehrere Personen gemeinsam begründet, haften diese für alle Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Erklärungen, deren Wirkung die Personenmehrheit berühren, müssen von oder gegenüber allen voll geschäftsfähigen Personen abgegeben werden.
- (6) Jede/r Benutzer/in muss Tatsachen in der Person oder in dem Verhalten eines Hausangehörigen 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.

§ 3

Beginn und Ende der Nutzung

- (1) Das Benutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt, zu dem die/der Nutzungsberechtigte die Unterkunft zugewiesen wird.
- (2) Die Beendigung des Benutzungsverhältnisses erfolgt durch Aufhebungsverfügung. Soweit die Benutzung über den in der Einweisungsverfügung angegebenen Zeitraum hinaus fortgesetzt wird, endet es mit der Räumung der Unterkunft.
- (3) Das Benutzungsverhältnis endet außerdem durch Aufhebungsverfügung, wenn der/die Nutzungsberechtigte die Unterkunft nicht bezieht, nicht mehr selbst bewohnt oder sie nur für die Aufbewahrung seiner/ ihrer privaten Gegenstände verwendet.

§ 4

Benutzung der überlassenen Räume

- (1) Die überlassenen Räume dürfen nur von den eingewiesenen Personen und nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die zugewiesenen Unterkünfte dürfen - auch nicht teilweise - Dritten nicht zur Benutzung überlassen werden. Sofern durch das Entstehen von Lebens- und Haushaltsgemeinschaften die Aufnahme weiterer Personen in einer Unterkunft angestrebt wird, bedarf es der vorherigen Zustimmung der Stadt Offenburg.
- (2) Die Besuchszeit in den Gemeinschaftsunterkünften beginnt um 8.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Die Stadt Offenburg kann im Einzelfall auf Anfrage die Besuchszeit verlängern.

In Frauenwohngemeinschaften ist der Besuch von Männern zur Aufrechterhaltung der Intimsphäre sowie Gewährleistung eines Schutzbereichs der dort untergebrachten Frauen nicht gestattet. Sofern die Belegungssituation es zulässt, kann in besonders begründeten Einzelfällen auf Anfrage eine Ausnahme erteilt werden.

- (3) Veränderungen an und in den zugewiesenen Unterkünften und dem überlassenen Inventar, dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt Offenburg vorgenommen werden. Dies betrifft insbesondere das Anbringen und Aufstellen von Antennenanlagen.
- (4) Eigene Einrichtungsgegenstände können mit Zustimmung der Stadt Offenburg in die zugewiesene Unterkunft gebracht werden.
Das Abstellen von Hausratsgegenständen, Möbeln, Fahrrädern u.ä., in den allgemein zugänglich zu haltenden Fluren, Treppenhäusern, Keller- und Speichertreppen oder in den allgemeinen Sanitäranlagen, den allgemeinen Keller- und Speicherräumen sowie in Bereich von Flucht- und Rettungswegen im Innen- und Außenbereich ist nicht gestattet.
- (5) Die Zustimmung der Ziffern 1, 3 und 4 kann befristet oder mit Auflagen versehen werden.
- (6) Die Stadt Offenburg kann bauliche oder sonstige Veränderungen, die ohne ihre Zustimmung vorgenommen wurden, auf Kosten des/der Benutzers/in beseitigen und den früheren Zustand wiederherstellen lassen.
- (7) Die Stadt Offenburg kann darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Zweck zu gewährleisten.

§ 5

Pflichten der Benutzer/innen

Die Benutzer/innen sind verpflichtet,

1. die ihnen zugewiesenen Räume und zum Gebrauch überlassenen Einrichtungsgegenstände pfleglich zu behandeln, im Rahmen der durch ihre bestimmungsgemäße Verwendung bestimmte Abnutzung instand zu halten und nach Beendigung in dem Zustand herauszugeben, in dem sie ursprünglich übernommen worden sind,
2. den Hausfrieden und gegenseitige Rücksichtnahme zu wahren,
3. die von der Verwaltung ausgegebenen Hausordnungen zu beachten,
4. die Hausverwaltung unverzüglich über alle Schäden am Objekt selbst, an den zugewiesenen Räumen und an den überlassenen Einrichtungsgegenständen zu informieren.

§ 6

Verbote

Den Benutzern/innen ist untersagt:

1. Dritte entgeltlich oder unentgeltlich in die Unterkunft aufzunehmen oder zu beherbergen. Eine besuchsweise Aufnahme bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt Offenburg.
2. Die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken zu nutzen.

3. Hunde oder Katzen in der Unterkunft zu halten. Im Übrigen kann eine Kleintierhaltung auf Antrag gestattet werden, solange hiervon keine Beeinträchtigung anderer Nutzungsberechtigter oder des nachbarschaftlichen Umfeldes ausgeht und die Kleintierhaltung dem Zweck nicht entgegensteht.
4. Schilder an Wohnungs- und Eingangstüren anzubringen, mit Ausnahme gebräuchlicher Namensschilder.
5. Kraftfahrzeuge in der Unterkunft oder auf dem zur Unterkunft gehörenden Grundstück ohne vorherige Genehmigung der Stadt Offenburg abzustellen. Das Abstellen von Fahrrädern kann auf der von der Hausverwaltung zugewiesenen Fläche erfolgen.
6. In der Unterkunft Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder sonstige Veränderungen vorzunehmen.

Von den Ziffern 3 bis 6 können nach vorheriger Zustimmung der Stadt Offenburg in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden; § 4 Ziffer 5 gilt entsprechend.

§ 7

Betreten der Unterkünfte

Mitarbeiter/innen der Stadt Offenburg oder beauftragte Dritte sind berechtigt, die Unterkünfte in der Zeit von 06.00 - 22.00 Uhr nach Ankündigung zu betreten. Darüber hinaus haben sie bei Gefahr im Verzug oder bei groben Verstößen gegen die Hausordnung oder Satzung jederzeit das Recht, die Unterkünfte zu betreten.

§ 8

Instandhaltung / Hausverwaltung

- (1) Die Instandhaltung und Bewirtschaftung der Unterkünfte und der dazugehörenden Hausgrundstücke obliegt der Stadt Offenburg.
- (2) Die Benutzer/innen sind nur berechtigt, auftretende Mängel, Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen selbst zu beseitigen oder durchzuführen, bzw. beseitigen oder durchführen zu lassen, sofern dies vorher mit der Stadt Offenburg abgestimmt ist.
Mängel und Schäden die außerhalb der Dienstzeiten der Stadt Offenburg auftreten und die einer sofortigen und unmittelbaren Behebung oder Beseitigung, z.B. durch Wasserschaden, Wind- oder Glasbruch u.ä., bedürfen sind unverzüglich unter der in der Einweisungsverfügung genannten Notfallnummer zu melden. Schäden die innerhalb der Dienstzeiten der Stadt Offenburg auftreten sind unverzüglich der Unterkunftsverwaltung mitzuteilen.
- (3) Die Hausverwaltung für die Unterkünfte i.S.d. § 1, Ziffer 1 nehmen die von der Stadt Offenburg oder von der Wohnbau / Stadtbau Offenburg GmbH bestellten Personen wahr.

§ 9

Rückgabe der Unterkunft

Bei Beendigung des Benutzungsverhältnisses oder einer Umsetzung in eine andere Unterkunft haben die Benutzer/innen ihre Unterkunft vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben. Weiterhin haben sie alle erhaltenen Schlüssel, einschließlich der selbst nachgemachten, den Beauftragten der Stadt Offenburg zu übergeben.

§ 10

Haftung

- (1) Die Stadt Offenburg haftet gegenüber den Benutzern/innen nur für Schäden, die von ihren Organen, den Beschäftigten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden sind.
- (2) Die Benutzer/innen haften gegenüber der Stadt Offenburg für alle Schäden, die sie vorsätzlich oder fahrlässig verursacht haben. Sie haften auch für Verschulden von Haushaltsangehörigen und Dritten, die sich mit ihrem Willen in der Unterkunft aufhalten.
- (3) Die Benutzer/innen haften ferner für alle Schäden, die der Stadt Offenburg oder nachfolgenden Benutzern dadurch entstehen, dass die Benutzer/innen die Unterkunft nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses nicht vollständig geräumt und besenrein zurückgegeben oder nicht alle Schlüssel übergeben haben.
- (4) Schäden oder Verunreinigung, für die der/die Benutzer/innen haften, kann die Stadt Offenburg auf Kosten der Benutzer/innen beseitigen lassen.
- (5) Mehrere Verpflichtete haften als Gesamtschuldner.

§ 11

Verwaltungszwang

Räumt ein/e Benutzer/in die zugewiesene Unterkunft nicht, obwohl eine bestandskräftige oder sofort vollstreckbare Umsetzungsverfügung vorliegt, kann die Umsetzung durch Zwangsräumung nach Maßgabe des § 27 des Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes vollzogen werden. Dasselbe gilt für die Räumung der Unterkunft nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses durch schriftliche Verfügung.

§ 12

Gebührenpflicht und Gebührensschuldner

- (1) Für die Benutzung der in städtischen Unterkünften in Anspruch genommenen Räume werden Benutzungsgebühren erhoben.
- (2) Gebührensschuldner ist, wer in einer städtischen Unterkunft untergebracht ist. Personen, die eine Unterkunft gemeinsam nutzen, haften als Gesamtschuldner.

§ 13

Gebührenhöhe und Zusammensetzung der Gebühren

- (1) Die Höhe der Gebühr richtet sich nach dem dieser Satzung beigefügten Gebührenverzeichnis.
Die Benutzungsgebühr wird für jedes Unterbringungsobjekt/ -wohnung getrennt ermittelt. Bemessungsgrundlage ist das zugewiesene Unterbringungsobjekt/ -wohnung.
- (2) Die Benutzungsgebühr setzt sich zusammen aus der von der Stadt Offenburg für das angemietete Objekt zu zahlenden Grundmiete und den Neben- bzw. Betriebskosten. Grundmiete sowie Neben- und Betriebskosten werden als Gesamtkosten auf die durchschnittliche Belegungszahl umgelegt.
- (3) Zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Unterkünfte beschäftigt die Stadt Offenburg einen Hausmeister/ Hausverwalter. Die erforderlichen Personal und Sachkosten werden auf die Nutzungsgebühren umgelegt. Die Höhe der Umlage pro qm Nutzfläche richtet sich nach dem beigefügten Gebührenverzeichnis.
- (4) Für jeden Tag der Benutzung wird 1/30 der monatlichen Gebühr zugrunde gelegt.
- (5) Die Benutzungsgebühr wird entsprechend der Mietpreissteigerung des/r Vermieters/in, angepasst. Die Zuschläge der Bewirtschaftungskosten für den Hausverwalter/ Hausmeister werden der jährlichen Kostenentwicklung angepasst und auf die Unterkunftskosten umgelegt.

§ 14

Entstehung, Festsetzung, Fälligkeit

- (1) Die Gebührenpflicht entsteht mit dem Tag, an dem der/die Nutzungsberechtigte die Unterkunft zugewiesen bekommt und endet mit dem Tage, an welchem die Räume ordnungsgemäß an die Stadt Offenburg zurückgegeben werden.
- (2) Die Benutzungsgebühr wird durch Gebührenbescheid festgesetzt. Sie wird zwei Wochen nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.
- (3) Eine vorübergehende Nichtbenutzung der Unterkunft entbindet die Benutzer/innen nicht von der Verpflichtung zur Zahlung der festgesetzten Benutzungsgebühr.

§ 15

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Offenburg über die Benutzung kommunaler Unterkünfte 22.10.2001 außer Kraft.

**Gebührenverzeichnis der Stadt Offenburg
über die Zusammensetzung der Nutzungsgebühren in kommunalen Unterkünften**

1. Für die angemieteten Gemeinschaftsunterkünfte werden der von der Stadt Offenburg tatsächlich zu zahlende Mietzins und Nebenkosten auf die vorhandenen durchschnittlichen Belegungsplätze umgelegt. Zusätzlich werden auf Grundlage der Verbrauchswerte des Vorjahres in Relation zu den durchschnittlichen Belegungszahlen Gebühren für Strom, Gas und Wasserversorgung erhoben.
2. Die Grundnutzungsgebühr der übrigen von der Stadt Offenburg von Dritten angemieteten Unterkünfte, ist der von der Stadt Offenburg tatsächlich zu zahlende Mietzins. Die Energieversorgung rechnen die Versorgungsbetriebe direkt und individuell mit den Nutzern ab.
3. Für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung aller Unterkünfte beschäftigt die Stadt Offenburg einen Hausmeister/ Hausverwalter. Die umlegbaren Personal- und Sachkosten für die Bewirtschaftung und Instandhaltung werden auf die Unterkunftskosten je qm Nutzfläche umgelegt.
Die auf der Grundlage des Jahres 2011 ermittelten Kosten betragen € 1,50 je qm Nutzfläche.
Umlegungsmaßstab:
a) Zu den Betriebskosten wird ein Zuschlag für Hausmeistertätigkeit von € 1,75/ qm,
b) auf die von der Stadt Offenburg erhobenen Grundnutzungsgebühr wird ein Zuschlag für Hausverwaltertätigkeit von € 0,75/ qm erhoben.
4. Die unter Ziffer 1 und 2 genannte Grundnutzungsgebühr, die unter Ziffer 1 genannte Gebühr für Verbrauchswerte sowie die unter Ziffer 3 genannten Gebühren für Hausmeister- und Hausverwaltertätigkeiten unterliegen der jährlichen Überprüfung und ggf. Anpassung.