

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Hauptausschusses  
13.05.2024

# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Aushang	3
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2 Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften (Obdachlosensatzung) und Neufassung der Gebührenkalkulation für die Benutzungsgebühren der Obdachlosenunterkünfte	
Beschlussvorlage 2024/084	5
Anlage 1_Gebührenkalkulation_03.05.2024 2024/084	9
Anlage 2_Erläuterungen und Berechnungen 2024/084	11
Anlage 3_Satzung der Stadt Biberach an der Riß über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte_03.05.2024 2024/084	18
Anlage 4_Statistik 2024/084	24

Stadtverwaltung · Postfach 1757 · 88396 Biberach an der Riß

An die

Vertreter der

Medien

Marktplatz 7/1  
88400 Biberach

Norbert Zeidler  
Telefon 07351/51225  
Telefax 07351/5185225  
n.zeidler@biberach-riss.de

Zentrale 07351 51-0

[www.biberach-riss.de](http://www.biberach-riss.de)

Unser Zeichen:  
HA

Montag, 6. Mai 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur nächsten Sitzung des Hauptausschusses am

**Montag, 13.05.2024, um 17:00 Uhr**  
**im Ratssaal des Rathauses**

lade ich Sie herzlich ein.

Mit freundlichen Grüßen



Norbert Zeidler  
Oberbürgermeister

<p style="text-align: center;"><b>Tagesordnung</b> <b>Hauptausschuss 13.05.2024, 17:00 Uhr</b></p>
--

- | <u>I. Öffentliche Sitzung</u>  | <u>Drucksache Nr.</u> |
|--|-----------------------|
| 1. Polizeilicher Lagebericht durch Stefan Prießner, Leiter Polizeirevier Biberach  | Mündlicher Bericht    |
| 2. Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften (Obdachlosensatzung) und Neufassung der Gebührenkalkulation für die Benutzungsgebühren der Obdachlosenunterkünfte<br><i>Vorberatung</i> | 2024/084              |
| 3. Bekanntgaben und Verschiedenes  |                       |

Sitzungsunterlagen können im Ratsinformationssystem über [www.ris-biberach.de](http://www.ris-biberach.de) eingesehen werden. Jeweils ein Exemplar liegt in den Zuschauerreihen des Sitzungsraumes zur Einsicht auf.

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2024/084

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Hauptausschuss	öffentlich	13.05.2024	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	06.06.2024	Beschlussfassung			

### **Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften (Obdachlosensatzung) und Neufassung der Gebührenkalkulation für die Benutzungsgebühren der Obdachlosenunterkünfte**

#### **I. Beschlussantrag**

1. Der Kalkulation der Benutzungsgebühren für die Obdachlosenunterkünfte wird zugestimmt.
2. Die als Anlage 3 beigefügte Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften (Obdachlosensatzung) wird beschlossen.

#### **II. Begründung**

##### **Ausgangslage**

Seit der letzten Beschlussfassung der Obdachlosensatzung inklusive Gebührenkalkulation (Drucksache Nr. 2021/020) haben sich die Umstände der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung stark verändert.

Zunächst sei auf die steigenden Fallzahlen, insbesondere aufgrund der Aufnahme von Personen in die Anschlussunterbringung seit dem Beginn des Ukraine-Kriegs in 2022, hingewiesen.

Insgesamt befinden sich zum Stichtag 31.03.2024 211 Personen in den städtischen Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften. Dabei verteilt sich das Geschlecht auf 81 weibliche und 130 männliche Personen. 65 Personen sind alleinstehend untergebracht, 146 Personen haben mindestens ein Familienmitglied in der Unterkunft. Der Anteil der Minderjährigen beläuft sich auf 77 Personen. Die untergebrachten Personen sind 20 verschiedenen Nationalitäten zuzuordnen, wobei die größten Anteile auf die Staatsangehörigkeiten ukrainisch, deutsch, rumänisch und syrisch entfallen. Die durchschnittliche Unterbringungszeit liegt bei den zum Stand 31.03.2024 in den Unterkünften befindlichen Personen bei 541 Tagen, also ca. 1,5 Jahren. Neben dem hohen Flüchtlingsanteil in den Unterkünften liegt der Hauptgrund der Obdachlosigkeit in Zwangsräumungen

...

aus Mietwohnungen. Die aktuellen Fallzahlen sowie die Entwicklung der Fallzahlen sind der Anlage 4 zu entnehmen.

Aufgrund der steigenden Zahl der untergebrachten Personen wurden weitere Gebäude ertüchtigt bzw. angemietet. So wurde im April 2023 das Gebäude Kolpingstr. 33/3 für die Unterbringung in Betrieb genommen, zum 01.01.2023 das Gebäude Wolfentalstr. 13 angemietet sowie zum 01.02.2023 neun Wohnungen und zum 01.12.2023 drei weitere Wohnungen im Angerweg 3 bis 7/1 angemietet. Zum 01.03.2024 wurden zudem vier Wohnungen in der Hölderlinstr. 35 vom WWB angemietet und das Hotel zur Riss in der Uferstr. 2 zur Nutzung erworben, welches sich derzeit in der Planungs- und Umbauphase befindet. Der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung stehen somit folgende Liegenschaften zur Verfügung:

Liegenschaft	Kapazität	Status	Zeitlicher Rahmen
Am Blosenberg 11	4 NE für 16 Personen	Eigentum	keine Einschränkung
Bleicherstraße 80	18 NE für 34 Personen	Eigentum	keine Einschränkung
Ehinger Straße 24	10 NE für 51 Personen	Eigentum	temporäre Nutzung
Kolpingstraße 33/3	7 NE für 18 Personen	Eigentum	keine Einschränkung
Rollinstraße 25	3 NE für 11 Personen	Eigentum	keine Einschränkung
Uferstraße 2 <i>in Planung</i>	31 NE für 46 Personen	Eigentum	keine Einschränkung
Ulmer Straße 31	6 NE für 27 Personen	Eigentum	temporäre Nutzung
Angerweg 3-7/1	12 NE für 47 Personen	Miete	befristet
Hölderlinstraße 35	4 NE für 16 Personen	Miete	befristet
Wolfentalstraße 13	9 NE für 18 Personen	Miete	befristet

\* NE = Nutzungseinheiten

Darüber hinaus gab es in den letzten Jahren starke Preissteigerungen, wie beispielsweise bei den verbrauchsabhängigen Strom-, Wasser- und Heizkosten.

Die obdachlosen und geflüchteten Personen sind verpflichtet für die Unterbringung in einer städtischen Unterkunft eine monatliche Nutzungsgebühr zu entrichten. Durch die vorliegende Kalkulation sollen die Gebührensätze ab dem 01.07.2024 neu festgesetzt werden, da die derzeit erhobenen Gebühren nicht mehr den tatsächlichen Kosten entsprechen.

### **Zu 1.: Gebührenkalkulation (Anlage 1)**

#### **Allgemeine Grundsätze**

Obdachlosenunterkünfte sind öffentliche Einrichtungen der Gemeinden, für deren Benutzung Gebühren auf der Grundlage von §§ 13 f KAG erhoben werden.

Alle gleichartigen Einrichtungen der Gemeinde bilden gemäß § 13 Abs. 1 KAG eine einheitliche Einrichtung, bei der Gebühren nach einheitlichen Sätzen erhoben werden. Bei technisch getrennten Einrichtungen liegt es im Ermessen der Gemeinde diese ggf. als eigenständige Einrichtungen zu führen, mit der Folge, dass auch die Gebühren in getrennten Kalkulationen zu ermitteln sind. In der Regel werden einheitliche Gebühren festgesetzt. Dies gilt auch dann, wenn für die Unterkünfte unterschiedlich hohe Kosten entstehen, ohne dass sich dies nennenswert auf die Wohnqualität auswirkt. Bei gravierenden Leistungsunterschieden zwischen den Unterkünften kann dagegen die Festsetzung differenzierter Gebührensätze geboten sein.

Die Gebührensätze sind auf der Grundlage einer Kalkulation zu ermitteln. Als Gebührenmaßstab kann entweder ein flächen- oder ein personenbezogener Maßstab gewählt werden.

...

Über die Höhe des Gebührensatzes ist innerhalb der gesetzlichen Schranken nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Bei der Gebührenkalkulation gilt das Kostendeckungsprinzip. Das heißt, dass die Höhe der Gebühr nicht nach anderen Maßstäben als nach dem Aufwand der in Anspruch genommenen Einrichtung bemessen werden darf und maximal eine Kostendeckung von 100 % anzustreben ist. Neben dem Kostendeckungsgrundsatz sind für die Festsetzung der Gebührensätze auch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und das Äquivalenzprinzip wesentlich. Danach müssen Benutzungsgebühren ihrer Höhe nach in einem angemessenen Verhältnis zum Umfang der Benutzung stehen. Die festgesetzte Gebühr darf daher nicht wesentlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine vergleichbare Unterkunft liegen, ansonsten läge ein Verstoß gegen das Äquivalenzprinzip vor.

### Angaben zur Kalkulation

Im Rahmen der Kalkulation wurden die Daten für jedes Gebäude, welches für die Obdachlosenunterbringung zur Verfügung steht, erhoben. Nicht in die aktuelle Kalkulation einbezogen wurden die Hölderlinstraße 35 sowie die Uferstraße 2, da hierfür keine Vergleichszahlen vorliegen.

Unter Ziffer A. sind die ansatzfähigen Kosten dargestellt. Die Erläuterungen zu den Berechnungen der einzelnen Kostenarten liegen als Anlage 2 bei. Unter Ziffer B. ist der Verteilungsmaßstab und unter C. die Kalkulation der Gebührensätze aufgeführt. Unter Ziffer D. folgt der Vorschlag zur Gebührenhöhe, die ab 01.07.2024 erhoben werden soll.

Der kalkulierte Gebührensatz setzt sich aus einem flächenbezogenen Gebührensatz für die Grundkosten und verbrauchsunabhängigen Kosten sowie einem personenbezogenen Gebührensatz für die verbrauchsabhängigen Nebenkosten zusammen. Diese Differenzierung stellt eine sachgerechte Berechnung dar. Die Kalkulation einer flächenbezogenen Gebühr legt die Kosten genauer um, da die bewohnte Fläche zugrunde gelegt wird. Zudem erscheint für die zahlreichen untergebrachten Familien die Kalkulation einer flächenbezogenen Gebühr angemessener. Die verbrauchsabhängigen Kosten sind von der Zahl der untergebrachten Personen abhängig, weshalb eine personenbezogene Gebühr kalkuliert wird.

Bei der Wertung der Kalkulation hat sich gezeigt, dass eine einheitliche Benutzungsgebühr der tatsächlichen Situation vor Ort nicht gerecht wird. Für die Unterkünfte der Stadt Biberach ist es geboten unterschiedliche Gebührensätze festzulegen, da sich die Liegenschaften in Zustand und Qualität, der Ausstattung, Wohnlage und Wohnform unterscheiden. Um eine größere Gebührengerechtigkeit herzustellen, wurden für die Benutzungsgebühren zwei Kategorien gebildet. Die bisherige Gebäudestruktur ergab drei Kategorien, woraus nun aufgrund der neu hinzugekommenen Gebäude auf zwei Kategorien reduziert wurde:

Kategorie I: Unterkünfte einfachen Standards

Kategorie II: Unterkünfte gehobenen Standards

Die Gebührenhöhe wird wie folgt vorgeschlagen:

	Kategorie I (Unterkünfte einfachen Standards):	Kategorie II (Unterkünfte gehobenen Standards):
Flächenbezogener Gebührensatz	8,60 €	9,60 €
Personenbezogener Gebührensatz	66,00 €	66,00 €

Die ermittelten Werte aus der Einzelkalkulation stellen die Gebührenobergrenzen für die einzelnen Kategorien dar, da im Rahmen der Gebührenkalkulation lediglich Kostendeckung anzustreben ist. Im Rahmen des Äquivalenzprinzips liegt die vorgeschlagene Gebühr nicht wesentlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettokaltmiete pro Quadratmeter). Die öffentlichen Unter-

...

künfte können kurzfristig in Anspruch genommen werden, was auf dem freien Wohnungsmarkt mieterhöhend berücksichtigt wird. Zudem bestehen eine erhöhte Fluktuation und eine damit einhergehende verstärkte Abnutzung der Räumlichkeiten, was zu höheren Kosten führt.

Mit den vorgeschlagenen Gebührensätzen kann voraussichtlich ein Kostendeckungsgrad von 82 % erzielt werden. Hierbei sei finanzwirtschaftlich jedoch erwähnt, dass die für die Uferstr. 2 (Hotel zur Riss) hohen anfallenden Kosten, insbesondere Abschreibungen in Höhe von ca. 172.000 € sowie Zinsen in Höhe von ca. 57.000 €, noch nicht einkalkuliert sind. Dadurch wird sich der Kostendeckungsgrad voraussichtlich reduzieren.

### **Zu 2.: Änderung Obdachlosensatzung (Anlage 3)**

Der Gemeinderat beschloss am 01.03.2021 die bislang gültige Satzung über die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte in Biberach. Aufgrund der Inbetriebnahme zusätzlicher Gebäude, die seit 2022 zunehmende Anschlussunterbringung und geänderter Gebührenhöhen ist eine Änderung der Satzung erforderlich.

Die Satzung gilt für alle Obdachlosenunterkünfte, die von der Stadt zur Verfügung gestellt werden. Sollten weitere Unterkünfte in Betrieb genommen werden, wie beispielsweise das Hotel zur Riss (Uferstr. 2), bemessen sich die Gebühren an der für die Unterkunft zugeordneten Kategorie.

Kleine-Beek

Anlage 1\_Gebührenkalkulation\_03.05.2024

Anlage 2\_Erläuterungen und Berechnungen

Anlage 3\_Satzung der Stadt Biberach an der Riß über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften\_03.05.2024

Anlage 4\_Statistik

Gebührenkalkulation über die Benutzungsgebühren der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte 2024										
Bezeichnung	Kostenarten	SUMME	Bleicherstraße 80	Ehinger Straße 24	Ulmer Straße 31	Angerweg 3, 3/1, 5, 7/1	Wolfentalstr. 13	Am Blosenberg 11	Kolpingstr. 33/3	Rollinstraße 25
<b>Grunddaten</b>										
Baujahr			1996	1964	1950	1951	1969	1993	1969	ca. 1950
Gesamtfläche Wohnen in qm		3.445,96 qm	338,68	1.009,39	464,03	618,95	228,01	330,64	200,66	255,60
Normalbelegung		226 Pers.	34	51	27	47	18	16	18	15
Nutzungseinheiten		69 NE	18	10	6	12	9	4	7	3
Kategorie	I = einfacher Standard II = gehobener Standard Einordnungskriterien: Zustand, Qualität, Ausstattung, Wohnlage und Wohnform/Unterkunftsart		Kategorie I				Kategorie II			
<b>A. Ansatzfähige Kosten</b>										
<b>Grundkosten</b>										
1) Grundstücke und Gebäude im Eigenbestand			9.739,54 €	1.668,43 €	110,26 €	- €	- €	10.739,64 €	2.837,68 €	4.138,91 €
1.1. Verzinsung des Anlagekapitals			4.193,02 €	1.668,43 €	110,26 €	- €	- €	3.976,12 €	2.837,68 €	4.138,91 €
1.2. Abschreibungen			4.066,67 €	- €	- €	- €	- €	6.763,52 €	- €	- €
1.3. Aktivierte Vermögensgegenstände			1.479,85 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2) Gemietete Objekte/Mietleistungen			- €	- €	- €	43.790,76 €	46.644,00 €	- €	- €	- €
3) Laufende Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten			22.923,73 €	39.439,06 €	16.560,86 €	12.918,01 €	6.719,49 €	7.429,86 €	16.960,84 €	9.532,56 €
3.1. Unterhaltungskosten			17.554,86 €	28.904,14 €	11.120,82 €	3.253,85 €	3.731,52 €	3.273,47 €	12.928,10 €	6.568,78 €
		2021	27.677,71 €	5.175,67 €	6.567,52 €	- €	- €	389,60 €	- €	2.097,39 €
		2022	17.660,90 €	38.493,94 €	16.118,91 €	- €	- €	6.978,35 €	- €	6.767,06 €
		2023	7.325,96 €	43.042,82 €	10.676,04 €	- €	- €	2.452,45 €	12.928,10 €	10.841,89 €
3.2. Wartungskosten			234,01 €	1.159,06 €	189,44 €	- €	- €	852,92 €	432,01 €	190,78 €
		2021	416,20 €	1.987,78 €	519,59 €	- €	- €	535,35 €	130,90 €	483,40 €
		2022	285,84 €	1.489,40 €	48,73 €	- €	- €	475,11 €	1.123,36 €	88,95 €
		2023	- €	- €	- €	- €	- €	1.548,31 €	41,77 €	- €
3.3. Ausstattung der Unterkünfte (GWG)		42.090,65 €	5.134,86 €	9.375,86 €	5.250,60 €	9.664,16 €	2.987,97 €	3.303,47 €	3.600,73 €	2.773,00 €
4) Verwaltungskosten			18.719,36 €	28.311,65 €	13.988,43 €	21.471,18 €	10.579,21 €	9.658,32 €	8.880,36 €	7.535,48 €
4.1. Ordnungsamt		68.900,00 €	6.771,71 €	20.182,18 €	9.278,01 €	12.375,55 €	4.558,93 €	6.610,96 €	4.012,08 €	5.110,58 €
4.2. Kämmerlei		10.500,00 €	1.579,65 €	2.369,47 €	1.254,42 €	2.183,63 €	836,28 €	743,36 €	836,28 €	696,90 €
4.3. Gebäudemanagement		39.744,00 €	10.368,00 €	5.760,00 €	3.456,00 €	6.912,00 €	5.184,00 €	2.304,00 €	4.032,00 €	1.728,00 €
Zwischensumme Grundkosten			51.382,63 €	69.419,14 €	30.659,55 €	78.179,95 €	63.942,70 €	27.827,82 €	28.678,88 €	21.206,95 €
Zwischensumme Grundkosten je Kategorie					293.583,97 €				77.713,65 €	
<b>Nebenkosten</b>										
<b>verbrauchsunabhängige Kosten</b>										
1) Grundsteuer			54,09 €	278,83 €	154,03 €	- €	- €	537,41 €	278,55 €	870,08 €
2) Sach- und Haftpflichtversicherungen			352,47 €	858,64 €	810,51 €	- €	- €	654,24 €	384,80 €	360,61 €
3) Schornsteinfeger			200,00 €	200,00 €	100,00 €	- €	- €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
4) Breitband			- €	1.034,40 €	620,64 €	- €	- €	413,76 €	- €	- €
5) Abfallbeseitigung			2.761,20 €	4.320,60 €	2.880,40 €	1.324,70 €	1.440,20 €	993,20 €	643,85 €	1.142,20 €
6) Winterdienst / Außenanlagen			2.500,00 €	1.900,00 €	1.200,00 €	1.700,00 €	- €	3.500,00 €	750,00 €	2.400,00 €
7) Hausmeister		55.000,00 €	5.405,58 €	16.110,59 €	7.406,25 €	9.878,89 €	3.639,20 €	5.277,25 €	3.202,68 €	4.079,56 €
Zwischensumme verbrauchsunabhängige Kosten			11.273,34 €	24.703,06 €	13.171,83 €	12.903,59 €	5.079,40 €	11.475,86 €	5.359,88 €	8.952,45 €
Zwischensumme verbrauchsunabhängige Kosten je Kategorie					67.131,22 €				25.788,19 €	
<b>verbrauchsabhängige Kosten</b>										
8) Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser			6.862,52 €	10.472,33 €	4.019,99 €	- €	2.509,92 €	1.460,93 €	2.469,69 €	2.397,33 €
9) Heizung			9.365,07 €	28.446,37 €	11.626,47 €	- €	2.357,73 €	6.621,76 €	5.307,48 €	10.394,07 €

10) Strom				5.346,76 €	10.819,33 €	6.938,85 €	18.725,39 €	13.849,02 €	4.407,16 €	3.049,34 €	2.903,88 €
11) Betriebskostenvorauszahlung				- €	- €	- €	10.440,00 €	- €	- €	- €	- €
<b>Zwischensumme verbrauchsabhängige Kosten</b>				<b>21.574,35 €</b>	<b>49.738,03 €</b>	<b>22.585,31 €</b>	<b>29.165,39 €</b>	<b>18.716,67 €</b>	<b>12.489,85 €</b>	<b>10.826,51 €</b>	<b>15.695,28 €</b>
<b>Zwischensumme verbrauchsabhängige Kosten je Kategorie</b>						141.779,75 €				39.011,64 €	
<b>Zwischensumme Nebenkosten</b>				<b>32.847,69 €</b>	<b>74.441,09 €</b>	<b>35.757,14 €</b>	<b>42.068,98 €</b>	<b>23.796,07 €</b>	<b>23.965,71 €</b>	<b>16.186,39 €</b>	<b>24.647,73 €</b>
<b>Gesamtkosten/Jahr</b>				<b>84.230,32 €</b>	<b>143.860,23 €</b>	<b>66.416,69 €</b>	<b>120.248,93 €</b>	<b>87.738,77 €</b>	<b>51.793,53 €</b>	<b>44.865,27 €</b>	<b>45.854,68 €</b>
<b>B. Verteilungsmaßstab</b>											
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	3.445,96	qm	338,68	1.009,39	464,03	618,95	228,01	330,64	200,66	255,60	
Summe je Kategorie					2.659,06				786,90		
max. Personenzahl zur Belegung (Normalbelegung)	226	Pers.	34	51	27	47	18	16	18	15	
Summe je Kategorie					177				49		
<b>C. Kalkulation der Gebührensätze</b>											
Flächenbezogener Gebührensatz (Grundkosten + verbrauchsunabhängige Nebenkosten / Wohnfläche)											
		jährlich			135,66 €					131,53 €	
		monatlich			11,31 €					10,96 €	
Personenbezogener Gebührensatz (verbrauchsabhängige Nebenkosten / Personenzahl)											
		jährlich			801,02 €					796,16 €	
		monatlich			66,75 €					66,35 €	
<b>D. Gebührenhöhe</b>											
Gebührenobergrenze pro qm						11,31 €				10,96 €	
örtliche Vergleichsmiete Bandbreite (Mietspiegel 2022 + 10 %) - Kaltmiete/qm						6,37 € - 7,14 €				7,19 € - 7,98 €	
Gebühren mit 20 % Zuschlag auf die Mietobergrenze für erhöhte Fluktuation und Abnutzung						8,57 €				9,58 €	
<b>Gebühren pro qm/Monat (gerundet)</b>						<b>8,60 €</b>				<b>9,60 €</b>	
<b>Kostendeckungsgrad</b>						<b>76%</b>				<b>87%</b>	
<b>zuzüglich verbrauchsabhängige Nebenkosten pro Person/Monat</b>						<b>66,00 €</b>				<b>66,00 €</b>	

**Erläuterungen und Berechnungen****Grunddaten****Übersicht Gebäude und Belegung (Stand 31.03.2024)****Bleicherstr. 80**

18 Nutzungseinheiten

Zimmer Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	EG	2	19,33
2	EG	2	19,33
3	EG	2	19,33
4	EG	2	19,33
5	EG	1	14,74
6	EG	1	14,74
7	EG	2	19,33
8	EG	2	19,33
9	EG	2	19,33
10	OG	2	19,33
11	OG	2	19,33
12	OG	2	19,33
13	OG	2	19,33
14	OG	2	19,33
15	OG	2	19,33
16	OG	2	19,33
17	OG	2	19,33
18	OG	2	19,33
Summe		34	338,68

**Kolpingstr. 33/3**

7 Nutzungseinheiten

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	1. OG links	3	35,10
2	1. OG Mitte Links	3	32,68
3	1. OG Mitte rechts	2	20,10
4	1. OG rechts	3	30,82
5	2. OG links	3	35,26
6	2. OG Mitte rechts	1	16,10
7	2. OG Mitte links	3	30,60
Summe		18	200,66

**Ehinger Str. 24**

10 Nutzungseinheiten

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	1. OG	6	114,17
2	1. OG	6	114,17
3	1. OG	5	85,33
4	2. OG	5	101,40
5	2. OG	4	91,77
6	2. OG	4	85,35
7	2. OG	6	115,00
8	2. OG	6	115,00
9	2. OG	4	85,35
10	2. OG	5	101,85
Summe		51	1.009,39

**Rollinstr. 25**

3 Nutzungseinheiten

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	EG	6	78,00
2	1. OG	5	83,00
3	DG links	4	44,00
Summe		15	255,60

**Ulmer Str. 31**

6 Nutzungseinheiten

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	EG links	2	39,82
2	EG rechts	3	52,99
3	1. OG links	6	114,55
4	1. OG rechts	5	74,04
5	2. OG links	6	106,69
6	2. OG rechts	5	75,94
Summe		27	464,03

**Wolfentalstr. 13 (angemietetes Gebäude)**

9 Nutzungseinheiten

Zimmer Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm	zzgl. anteilige Fläche an allg. Wohnfläche in qm
E-01	EG	2	21,54	5,83
E-02	EG	3	26,01	5,83
E-03	EG	1	12,53	5,83
E-05	EG	2	18,56	5,83
E-06	EG	2	19,40	5,83
E-09	EG	1	11,94	5,83
U-02	UG	3	24,90	5,83
U-05	UG	2	21,28	5,83
U-06	UG	2	19,39	5,83
Summe		18	175,55	52,46

**Angerweg (angemietete Wohnungen)**

12 Nutzungseinheiten

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
Angerweg 3	EG links	4	52,78
Angerweg 3	1. OG rechts	4	52,78
Angerweg 3/1	EG rechts	4	52,78
Angerweg 3/1	OG Mitte	2	34,17
Angerweg 3/1	2. OG rechts	4	52,78
Angerweg 5	EG links	4	52,78
Angerweg 5	EG Mitte	4	48,95
Angerweg 5	1. OG rechts	4	52,78
Angerweg 5	2. OG links	7	82,98
Angerweg 7/1	1. OG Mitte	2	34,17
Angerweg 7/1	1. OG links	6	67,83
Angerweg 7/1	2. OG Mitte	2	34,17
Summe		47	618,95

**Am Blosenber 11**

4 Nutzungseinheiten

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	EG links	5	89,29
2	EG rechts	5	89,29
3	DG links	3	76,03
4	DG rechts	3	76,03
Summe		16	330,64

## **A. Ansatzfähige Kosten**

### **Grundkosten**

#### 1) Grundstück und Gebäude im Eigenbestand (Kalkulatorische Kosten)

##### 1.1. Verzinsung des Anlagekapitals

Es werden die Durchschnittswerte aus 2024 und 2025 der Anlagen-Vorschau der Kämmerei zugrunde gelegt.

##### 1.2. Abschreibungen

Es werden die Zahlen der Anlagen-Vorschau der Kämmerei zugrunde gelegt.

Die Gebäudekosten Am Blosenberg 11 sind am 31.12.2045 abgeschrieben, die Gebäudekosten Bleicherstraße 80 am 31.12.2042.

##### 1.3. Aktivierte Vermögensgegenstände

Abschreibung und Verzinsung der Kosten für 18 Einbauküchen mit Elektrogeräten in der Bleicherstraße 80. Bei den restlichen Gebäuden sind die Küchen schon abgeschrieben oder die Anschaffungskosten liegen unter dem Wert der Aktivierungspflicht (1.000 € netto).

#### 2) Gemietete Objekte/Mietleistungen

Für die gemieteten Gebäude Wolfentalstraße 13 und Angerweg 3, 3/1, 5 und 7/1 werden die Netto-Kaltnieten laut Mietvertrag hinterlegt.

#### 3) Laufende Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten

z. B. Renovierungskosten, Reinigungskosten, Entrümpelung, Materialkosten

##### 3.1. Unterhaltungskosten

Es werden die Durchschnittswerte der vom Gebäudemanagement und Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach mitgeteilten Unterhaltungskosten 2021, 2022 und 2023 bei den städtischen Gebäuden hinterlegt.

Bei den gemieteten Objekten Wolfentalstraße 13 und Angerweg wird die Höhe der Instandhaltungskosten im jeweiligen Vertrag mit dem Vermieter geregelt und wie folgt angesetzt:

Wolfentalstraße 13: § 10 des Mietvertrags: 8 % der Jahresmiete (kalt)

Angerweg: § 5 des Mietvertrags: 6 % der Jahresbruttokaltmiete (inkl. Betriebskostenpauschale)

##### 3.2. Wartungskosten

Es werden die Durchschnittswerte der vom Gebäudemanagement und Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach mitgeteilten Wartungskosten 2021, 2022 und 2023 bei den städtischen Gebäuden hinterlegt. Bei den gemieteten Gebäuden sind die Wartungskosten in der Miete enthalten.

##### 3.3. Ausstattung der Unterkünfte (GWG = geringwertige Wirtschaftsgüter)

Diese Position beinhaltet die Ersatzbeschaffungen in den Unterkünften. Es wird der Wert der Abschreibung für die notwendigen Ausstattungsgegenstände (Betten, Matratzen, Spinde, Tische, Stühle, Waschmaschinen, Trockner, Standherd, Kühlschrank, Küchenspüle) angesetzt.

Die AfA-Tabelle der Stadt Biberach sieht folgende Abschreibungswerte vor:

Möbel: Abschreibung 15 Jahre, Elektrogeräte: Abschreibung 10 Jahre

...

Für die Möbelstücke und Elektrogeräte in den Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften wird aufgrund der häufigen Personenwechsel, der kostengünstigen/einfachen Ausstattung und des Umgangs durch die Bewohner die Nutzungsdauer auf fünf Jahre festgelegt. Die Matratzen werden mit der durchschnittlichen Unterbringungsdauer der letzten drei Jahre von 644,93 Tagen (entspricht 1,77 Jahren) abgeschrieben, da diese aus hygienischen Gründen bei neuen Bewohnern i. d. R. ausgetauscht werden.

#### 4) Verwaltungskosten

##### 4.1. Ordnungsamt

Tatsächliche Personalkosten: Arbeitgeber-Brutto einer 50 %-Stelle in EG 9c (Stufe 3) und einer 50 %-Stelle in A 10 (Stufe 1)

##### 4.2. Kämmerei

Wird nach Fallzahlen berechnet

Schätzung: rund 75 Fälle pro Jahr, 70 % Mahnverfahren, 60 % Vollstreckung

##### 4.3. Gebäudemanagement

Es wird eine Pauschale in Höhe von 48 €/Monat pro NE berechnet.

### **Nebenkosten**

Ansatzfähige Kosten entsprechend der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

Die Betriebskostenvorauszahlung beim Angerweg ist unter Ziffer 11 separat aufgeführt. Die darin enthaltenen Kosten sind daher mit 0 € in der jeweiligen Position dargestellt.

### **Verbrauchsunabhängige Kosten**

#### 1) Grundsteuer

Es werden die aktuell zu zahlenden Grundsteuerbeträge für das Jahr 2024 zugrunde gelegt. Bei der Ehinger Straße 24 entfallen nur 20 % der Kosten auf die Nutzung als Obdachlosen-/Flüchtlingsunterkunft.

#### 2) Sach- und Haftpflichtversicherungen

Es werden die aktuell zu zahlenden Versicherungssummen für das Jahr 2024 zugrunde gelegt. Bei der Ehinger Straße 24 entfallen nur 20 % der Kosten auf die Nutzung als Obdachlosen-/Flüchtlingsunterkunft.

#### 3) Schornsteinfeger

Es handelt sich um Kostenschätzungen für Abgaswegeüberprüfung und Feuerstättenschau des GM. Je nach Feuerstätte fällt ein unterschiedlicher Überprüfungsrythmus an.

#### 4) Breitband

Es werden die aktuell vorliegenden Kosten für das Jahr 2024 zugrunde gelegt.

...

- 5) Abfallbeseitigung (nur Restmüll)  
Es werden die aktuell zu zahlenden Müllgebühren aus dem Jahresbescheid 2024 zugrunde gelegt.
- 6) Winterdienst/Außenanlagen  
Es handelt sich um Hochrechnungen bzw. Kostenschätzungen auf Basis der vorangegangenen Jahre des GM. Bei der Wolfentalstr. 13 erhöht sich die monatliche Miete um 200 € für die Monate November bis April für den Winterdienst, weshalb keine separaten Kosten in der Kalkulation hinterlegt sind.
- 7) Hausmeister  
Aufgrund der Zunahme der Obdachlosen- und Flüchtlingszahlen kann mit dem bisherigen Personalumfang des Gebäudemanagements die Betreuung der Unterkünfte nicht mehr geleistet werden, daher ist eine zusätzliche Hausmeisterstelle notwendig. Die jährlichen Kosten in Höhe von rund 55.000 € werden anhand der Wohnflächen aufgeteilt.

### **Verbrauchsabhängige Kosten**

- 8) Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser  
Es wird der Durchschnitt der übermittelten Verbrauchswerte Wasser/Abwasser in m<sup>3</sup> aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 gebildet und mit dem Wasser-Verbrauchspreis in Höhe von 2,09 €/m<sup>3</sup> (brutto) bzw. der Schmutzwassergebühr in Höhe von 1,51 €/m<sup>3</sup> multipliziert. Der jeweilige Grundpreis wird addiert.  
Die versiegelte Fläche wird mit der Niederschlagswassergebühr in Höhe von 0,49 €/m<sup>2</sup> berechnet.

#### Besonderheiten:

Bei der Ehinger Straße 24 entfallen 87 % der Kosten auf die Nutzung als Obdachlosen-/Flüchtlingsunterkunft.

Für die unterjährig in 2023 in Betrieb genommenen Gebäude Kolpingstr. 33/3 und Wolfentalstraße 13 werden die Verbrauchswerte auf das gesamte Jahr hochgerechnet.

Beim Angerweg sind die Kosten für Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser in den Betriebskosten enthalten.

- 9) Heizung  
Es wird der Durchschnitt der Verbrauchswerte in kWh aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 gebildet und mit dem Brutto-Erdgaspreis in Höhe von 9 ct/kWh multipliziert.

#### Besonderheiten:

Bei der Ehinger Straße 24 entfallen 54 % der Kosten auf die Nutzung als Obdachlosen-/Flüchtlingsunterkunft.

Für die unterjährig in 2023 in Betrieb genommenen Gebäude Kolpingstr. 33/3 und Wolfentalstraße 13 werden die Verbrauchswerte auf das gesamte Jahr hochgerechnet.

Da in den Wohnungen im Angerweg Nachtspeicherheizungen verbaut sind, finden sich die Kosten für Heizung in den Stromkosten wieder.

- 10) Strom  
Es wird der Durchschnitt der Verbrauchswerte in kWh aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 gebildet und mit dem Brutto-Strompreis in Höhe von 36 ct/kWh multipliziert.

...

Besonderheiten:

Für die unterjährig in 2023 in Betrieb genommenen Gebäude Kolpingstr. 33/3, Wolfentalstraße 13 und Angerweg werden die Verbrauchswerte auf das gesamte Jahr hochgerechnet.

#### 11) Betriebskostenvorauszahlung

Für den Angerweg wird eine Betriebskostenvorauszahlung von der Baugenossenschaft erhoben. Darin enthalten sind die Kosten für:

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- Wasserversorgung und Entwässerung
- Aufzug
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Gemeinschaftsantennen-Anlage
- Private Verteilanlage für Breitbandkabelnetz
- Grundgebühren für Breitbandanschluss
- Sonstige Betriebskosten
- Lüftungs-Rauchabzugsanlagen
- Brandschutzkosten
- Dachrinnenreinigung
- Feuerlöschgerät
- Blitzschutzanlagen
- Rauchwarnmelder Miete
- Rauchwarnmelder Wartung
- Legionellenprüfung

## **Satzung der Stadt Biberach an der Riß über die Benutzung von Unterkünften für Obdachlose und Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung (Obdachlosensatzung) vom **xx.xx.xxxx****

Aufgrund von § 4 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 2 und § 142 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2015 (GBl. S. 870) sowie §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Biberach an der Riß am **xx.xx.xxxx** folgende Benutzungsordnung als Satzung erlassen:

### **I. Rechtsform und Zweckbestimmung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte**

#### **§ 1**

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

- (1) Die Stadt betreibt die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte als eine gemeinsame öffentliche Einrichtung.
- (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 (Flüchtlingsaufnahmegesetz - FlüAG-, vom 19.12.2013, GBl. 2013, S. 493) von der Stadt/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 und für Personen, die aufgrund der Zuweisung des Landkreises in der Gemeinde im Rahmen der Anschlussunterbringung untergebracht werden müssen.

### **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. Räume können zur gemeinsamen Benutzung zugewiesen werden.

#### **§ 3**

##### **Beginn und Ende der Nutzung**

- (1) Das Benutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Unterkunft dem Benutzer zugewiesen wird. Mit dem Tag des Einzugs erkennt der Benutzer die Bestimmungen dieser Satzung sowie der jeweils gültigen Hausordnung an und verpflichtet sich zu deren Einhaltung.
- (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.

...

#### § 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 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) Veränderungen an der zugewiesenen Unterkunft und dem überlassenen Zubehör dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt vorgenommen werden. Der Benutzer ist verpflichtet, die Stadt unverzüglich von Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft zu unterrichten.
- (4) Mit Rücksicht auf die besonderen Zweckbestimmungen der Unterkunft, die Gesamtheit der Hausbewohner und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke und Unterkünfte bedarf der Benutzer der schriftlichen Zustimmung der Stadt, wenn er:
  1. in die Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufnehmen will, es sei denn es handelt sich um eine kurzzeitige, unentgeltliche Aufnahme von max. drei Tagen/Nächten (Besuch). Hieraus darf kein Daueraufenthalt werden, d. h. der Besuch darf sich nicht regelmäßig bzw. ohne längere Unterbrechungen in der Wohnung aufhalten. Die besuchsweise Aufnahme von Dritten ist der Stadt Biberach anzuzeigen. Die Stadt kann die Aufnahme von Übernachtungsgästen insbesondere ablehnen, wenn es in der Vergangenheit zu Störungen anderer Benutzer kam;
  2. die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken benutzen will;
  3. ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder), eine Aufschrift oder einen Gegenstand (z.B. Sattelitenempfangsanlagen, Antennen) 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 (auch Moped oder Mofa) 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 Stadt 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 Stadt vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen kann die Stadt diese auf Kosten des Benutzers beseitigen und den früheren Zustand wiederherstellen lassen (Ersatzvornahme).
- (9) Die Stadt kann darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Einrichtungszweck zu erreichen.
- (10) Die Beauftragten der Stadt sind berechtigt, die Unterkünfte in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung werktags in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 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. Die Stadt behält zu diesem Zweck einen Schlüssel.

### **§ 5 Instandhaltung der Unterkünfte**

- (1) Der Benutzer verpflichtet sich, die Unterkunft und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für eine ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Unterkunft zu sorgen. 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) Der Benutzer haftet für alle Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere 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, Verunreinigungen und Schädlingsbefall, für die der Benutzer haftet, kann die Stadt auf Kosten des Benutzers beseitigen lassen (Ersatzvornahme).
- (4) Die Stadt wird die in § 1 genannten Unterkünfte in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Der Benutzer ist nicht berechtigt, auftretende Mängel auf Kosten der Stadt zu beseitigen.

### **§ 6 Schönheitsreparaturen**

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

### **§ 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 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. Die Hausordnungen sind von den Benutzern einzuhalten.
- (3) In der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr ist jede Tätigkeit und jedes Verhalten zu unterlassen, welche/s geeignet ist, die Nachtruhe Anderer zu stören.
- (4) Der Benutzer hat Anordnungen der Stadt und ihrer Beauftragten, die sich im Rahmen der Satzung und der Hausordnungen bewegen, Folge zu leisten.
- (5) Vernachlässigt ein Benutzer die ihm nach der Benutzungsordnung obliegenden Pflichten, so kann die Stadt diese, soweit möglich, selbst erfüllen. Die dabei anfallenden Kosten sind vom Benutzer zu ersetzen.

### **§ 9 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 zu übergeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Stadt 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 wiederherstellen. Daraus entstandene Sachbeschädigungen sind fachgerecht vom Benutzer oder zu seinen Lasten durch die Stadt zu beseitigen. 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.

## **§ 10**

### **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.

## **§ 11**

### **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.

## **§ 12**

### **Umsetzung in eine andere Unterkunft**

- (1) Ohne Einwilligung des Benutzers ist dessen Umsetzung in eine andere von der Stadt verwaltete Obdachlosen- oder Flüchtlingsunterkunft möglich, wenn sachliche Gründe hierfür vorliegen.
- (2) Sachliche Gründe liegen insbesondere vor, wenn
  1. die Unterkunft im Zusammenhang mit Verkaufs-, Abbruch-, Umbau-, Erweiterungs-, Erneuerungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen geräumt werden muss
  2. die Unterkunft einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden soll;
  3. bei angemieteten Unterkünften das Mietverhältnis zwischen der Stadt Biberach und dem Vermieter beendet wird;
  4. die bisherige Unterkunft mit anderen Personen belegt werden soll oder dringender Bedarf für andere Obdachlose oder Flüchtlinge gegeben ist;
  5. der Eintritt unvorhergesehener Ereignisse (z. B. Wohnungsbrand, Schädlingsbefall) eine Umsetzung erfordert;
  6. die bisherige Unterkunft nach Auszug oder Tod von Haushaltsangehörigen unterbelegt ist. Der Auszug von Personen ist der Stadt unverzüglich mitzuteilen;
  7. dem Benutzer wesentlich mehr als die zumutbare Fläche zur Verfügung steht;
  8. der Benutzer mehrfach gegen die geltende Hausordnung verstößt;
  9. der Benutzer Anlass zu Konflikten gibt, die zu einer Beeinträchtigung der Hausgemeinschaft oder zur Gefährdung von Hausbewohnern führen und diese Konflikte nicht auf andere Weise zu beseitigen sind;
  10. der Benutzer mit mehr als drei Monatsbeiträgen der festgesetzten Benutzungsgebühr in Rückstand gerät. Der Benutzer kann in eine Unterkunft mit geringerer Größe oder einfacherer Ausstattung umgesetzt werden, es sei denn, der Benutzer begleicht den Rückstand vor der Umsetzung.

## **§ 13**

### **Verwertung zurückgelassener Sachen**

...

Nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses haben der Benutzer oder seine Erben die Obdachlosen- oder Flüchtlingsunterkunft 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 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. 3 Satz 1).

### **III. Gebühren für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte**

#### **§ 15 Gebührenpflicht und Gebührenschildner**

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

#### **§ 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. Neben der Benutzungsgebühr wird eine Betriebskostenpauschale pro Person erhoben.
- (2) Die Benutzungsgebühren werden auf Basis der tatsächlichen Kosten und der Vorgaben des Biberacher Mietspiegels ermittelt. Die Nebenkosten werden anhand des bisherigen Verbrauchs bzw. nach Erfahrungswerten berechnet.
- (3) Die Benutzungsgebühr für die genutzten Gebäude beträgt je Quadratmeter und Kalendermonat je nach Zustand, Qualität, Ausstattung, Wohnlage und Wohnform/Unterkunftsart:

I.	für Unterkünfte einfachen Standards	8,60 €
II.	für Unterkünfte gehobenen Standards	9,60 €
- (4) Die Betriebskostenpauschale für verbrauchsabhängige Nebenkosten beträgt je Person und Kalendermonat für Unterkünfte einfachen und gehobenen Standards 66,00 €.
- (5) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühr nach Kalendertagen wird für jeden Tag der Benutzung anteilig die monatliche Gebühr bzw. Pauschale zugrunde gelegt.

#### **§ 17 Entstehung der Gebührenschild, Beginn und Ende der Gebührenpflicht**

- (1) Die Gebührenpflicht beginnt mit dem Zeitpunkt, zu dem die Unterkunft zugewiesen wird und endet mit dem Tag der Räumung.
- (2) Die Gebührenschild für einen Kalendermonat entsteht mit dem Beginn des Kalendermonats. Beginnt die Gebührenpflicht im Laufe des Kalendermonats, so entsteht die Gebührenschild für den Rest dieses Kalendermonats mit dem Beginn der Gebührenpflicht.

...

## **§ 18 Festsetzung und Fälligkeit**

- (1) Die Benutzungsgebühr wird durch Verfügung festgesetzt. Sie wird erstmals zwei Wochen nach Bekanntgabe der Verfügung und danach im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats, 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.

## **§ 19 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße kann nach § 142 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine Vorschrift dieser Satzung verstößt, und zwar

1. entgegen § 4 Abs. 1 eine Unterkunft Anderen überlässt oder die überlassenen Räume zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt;
2. entgegen § 4 Abs. 4 Ziffer 1 ohne Zustimmung der Stadt Dritte in die zugewiesene Unterkunft aufnimmt;
3. entgegen § 4 Abs. 4 Ziffer 2 die Unterkunft zu einem anderen als zu Wohnzwecken benutzt;
4. entgegen § 4 Abs. 4 Ziffer 3 ohne Zustimmung der Stadt ein Schild, eine Aufschrift oder einen Gegenstand anbringen oder aufstellen will;
5. entgegen § 4 Abs. 4 Ziffer 4 ohne Zustimmung der Stadt ein Tier in der Unterkunft hält;
6. entgegen § 4 Abs. 4 Ziffer 5 ohne Zustimmung der Stadt ein Kraftfahrzeug abstellt;
7. entgegen § 4 Abs. 4 Ziffer 6 ohne Zustimmung der Stadt Veränderungen, insbesondere baulicher Art, in der Unterkunft vornimmt;
8. entgegen § 4 Abs. 10 den Beauftragten der Stadtverwaltung den Zutritt verwehrt;
9. entgegen § 5 Abs. 1 die zugewiesenen Räumlichkeiten samt dem überlassenen Zubehör nicht pfleglich behandelt;
10. entgegen § 5 Abs. 2 seiner Mitteilungspflicht nicht nachkommt;
11. entgegen § 8 Abs. 2 die Bestimmungen der jeweils gültigen Hausordnung nicht einhält;
12. entgegen § 8 Abs. 3 die Nachtruhe Anderer stört;
13. entgegen § 9 Abs. 1 die Unterkunft nicht ordnungsgemäß räumt sowie die Schlüssel nicht übergibt.

## **§ 20 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am **01.07.2024** in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Biberach an der Reiß über die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte (Obdachlosensatzung) vom 16.03.2021 außer Kraft.

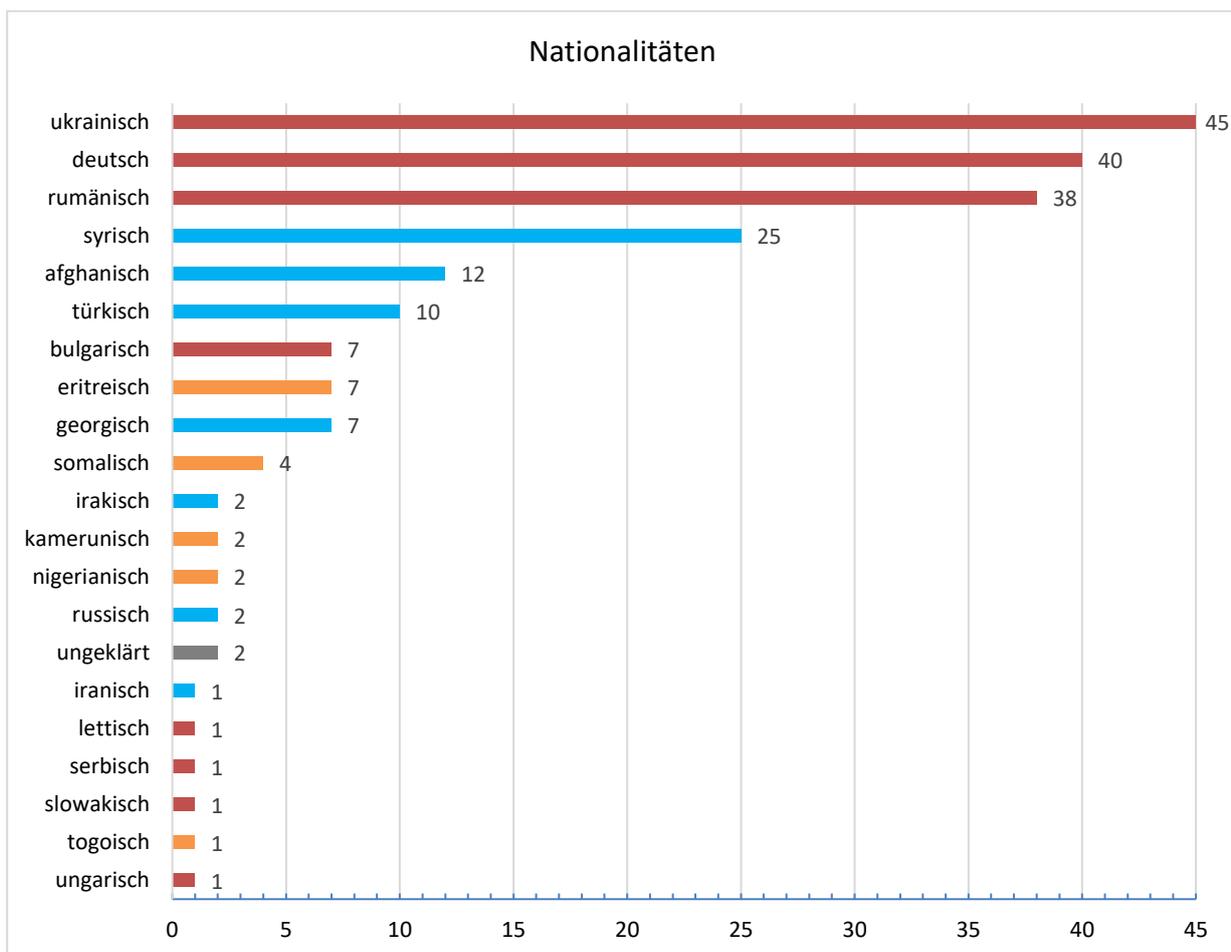
### **Hinweis nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen der Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt 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.

### Aktuelle Statistik (Stand 31.03.2024)

Liegenschaft	Plätze	Belegung	obdachlos	AU
Am Blosenbergr 11	16	12	5	7
Angerweg (12 Whg.)	47	47	3	44
Bleicherstraße 80	34	30	29	1
Ehinger Straße 24	51	42	42	-
Kolpingstraße 33/3	18	18	-	18
Rollinstraße 25	15	15	-	15
Ulmer Straße 31	27	29	22	7
Wolfentalstraße 13	18	18	2	16
<b>Gesamt</b>	<b>226</b>	<b>211</b>	<b>103</b>	<b>108</b>

<b>Geschlecht</b>	130 männlich	81 weiblich
<b>Familienstatus</b>	65 Einzelpersonen	146 Personen in Familien
<b>Alter</b>	134 Erwachsene	77 Minderjährige
<b>Staatsangehörigkeit</b>	20 verschiedene, s. Schaubild	



### Entwicklung der Fallzahlen

Datum	Personenzahl
31.12.2021	122
30.06.2022	126
31.12.2022	101
30.06.2023	153
31.12.2023	178
31.03.2024	213

