



Stadt Schwaigern

# Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 426.31	TOP 10	Datum 03.09.2025	Nummer der Vorlage GR 73/2025
-------------------------------------	--------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	am 26.09.2025	öffentlich	Entscheidung
	am		

**Betreff:**  
**Satzung über die Benutzung von Obdachlosen - und Flüchtlingsunterkünften; hier: Gebührenerhöhung und Neufassung**

Sachverständiger:	
Durch HH-Plan abgedeckt:	
Restliche Verfügungssumme bei der HH-Stelle:	
Ausser-/Überplanmäßig:	
Kosten für Folgejahre:	

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt der ihm bei der Beschlussfassung über die Gebührensätze vorgelegten Gebührenkalkulation für die Benutzung von Obdachlosen- und Asylunterkünften zu.
2. Der Gemeinderat stimmt den in den Gebührenkalkulation berücksichtigten Abschreibungs- und Verzinsungsmethoden, den Abschreibungs- und Zinssätzen sowie den berücksichtigten Prognosen und Schätzungen zu.
3. Der Gemeinderat stimmt den vorgeschlagenen Kostendeckungsgraden von 90% für das Jahr 2026 und von 95% ab dem 01.01.2027 zu.
4. Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften in der in Anlage 2 vorliegenden Fassung.

## Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichend. Beschluss (Rückseite)

## Sachdarstellung:

In der Sitzung des Gemeinderats vom 15.03.2024 wurde die Neufassung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften beschlossen. Hierbei wurde auch der Gebührenmaßstab geändert, sodass seitdem keine flächenbezogene Gebühr erhoben wird sondern eine personenbezogene. Ebenso wurde festgehalten, dass die Kalkulationen in regelmäßigen Abständen überprüft und angepasst werden soll. Aufgrund dessen wird dem Gremium in der September-Sitzung die angepasste Satzung mit neuen Gebühren zur Beschlussfassung vorgelegt.

Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte sind öffentliche Einrichtungen der Gemeinden, deren Benutzung Gebühren auf der Grundlage von §§ 13 ff KAG erhoben werden. Da die Benutzung nicht auf der Grundlage eines zivilrechtlichen Mietvertrags, sondern einer ortspolizeilichen Einweisungsverfügung erfolgt, können die Bestimmungen des Mietrechts auf das Benutzungsverhältnis nicht – auch nicht analog – angewandt werden. Alle gleichartigen Einrichtungen der Gemeinde bilden gem. § 13 Abs. 1 KAG eine einheitliche Einrichtung, bei der Gebühren nach einheitlichen Sätzen erhoben werden.

Die Gebührensätze sind immer auf der Grundlage einer Kalkulation zu ermitteln. Eine Gebührenbemessung unmittelbar auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete oder nach den für Wohngeldempfänger maßgeblichen Höchstbeträgen ist nicht möglich. Auch die Nebenkosten können nur in Form von Gebührensätzen an die Benutzer weitergegeben werden. Eine Kostenweitergabe im Wege eines Kostenersatzes analog Mietrecht ist nicht möglich. Entweder werden auch die Nebenkosten in die allgemeine Unterkunftsgebühr einkalkuliert oder für die Nebenkosten werden gesonderte (z.B. personenbezogene) Gebührensätze ausgewiesen.

In der Anlage 1 gehen die entsprechenden zugrunde gelegten Kosten hervor. Die Gebührensätze für die Benutzung einer öffentlichen Einrichtung müssen für die Benutzer grundsätzlich vertretbar und zumutbar sein. Bei der Festlegung der Gebührenhöhe muss deshalb berücksichtigt werden, dass es sich bei den Benutzern der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte um einen Personenkreis handelt, der sich grundsätzlich von Benutzern anderer öffentlicher Einrichtungen unterscheidet. Eine Kalkulation erfolgt unter der Annahme eine vollständig kostendeckende Gebühr zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung des bisherigen Gebührenniveaus, schlägt die Verwaltung für das Jahr 2026 eine 90 prozentige Kostendeckung vor, welche ab dem Jahr 2027 fortfolgende auf 95% erhöht wird. Die Gebühr beläuft sich somit für das Jahr 2026 auf 308,46 € und für das Jahr 2027 fortfolgende auf 325,60 € pro Erwachsenen pro Monat. Für Kinder beläuft sich die Gebühr für das Jahr 2026 auf 154,23 € und für das Jahr 2027 fortfolgende 162,80 € pro Kind pro Monat.

Schwaigern, 03.09.2025

gez.  
Sabine Rotermund  
Bürgermeisterin

gez.  
Marleen-Sophia Würtz  
Hauptamtsleitung

Anlage 1: Kalkulation der Gebührensätze für Obdachlosen- bzw. Flüchtlingsunterkünfte  
Anlage 2: Neufassung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften



06.03.2024

AZ: 426.31

## **Allgemeine Kalkulationsgrundlagen**

Zu den gebührenfähigen Kosten gehören die laufenden Betriebsaufwendungen der Obdachlosen- und Asylgebäude sowie eine angemessene Verzinsung des Anlagekapitals und angemessene Abschreibungen (§ 14 Abs. 3 Nr. 1 KAG). Außerdem gehören hierzu auch die Verwaltungskosten einschließlich Gemeinkosten (§ 14 Abs. 3 Nr. 2 KAG).

Der Gemeinderat als zuständiges Rechtsetzungsorgan beschließt die Höhe der festzusetzenden Gebührensätze. Grundlage seiner Beschlussfassung der ihm zustehenden Ermessensentscheidungen ist eine schriftliche Kalkulation der kostendeckenden Gebührenobergrenze.

## **Abschreibungen**

Mit den „angemessenen Abschreibungen“ nach § 14 Abs. 3 S. 1 KAG soll die tatsächliche Abnutzung betriebsnotwendiger Anlagen durch den Gebrauch wertmäßig erfasst und als Kosten auf die einzelnen Jahre der voraussichtlichen Nutzungsdauer aufgeteilt werden.

Als Abschreibungsmethode unterscheidet man die Bruttomethode (§ 14 Abs. 3 KAG) und die Nettomethode, wobei die Nettomethode weiterhin für betroffene Gegenstände nur noch dann in Frage kommt, wenn sie seither bereits angewendet worden ist (§ 14 Abs. 3 S. 5 KAG).

Bei der Bruttomethode sind den Abschreibungen die ungekürzten Anschaffungs- und Herstellungskosten zugrunde zu legen. Beiträge, Zuweisungen und Zuschüsse Dritter werden passiviert und jährlich mit einem durchschnittlichen Abschreibungssatz aufgelöst (Ertragszuschüsse).

Die Stadt Schwaigern errechnet die Abschreibung ihres Anlagevermögens nach der Bruttomethode.

## **Verzinsung**

Bei der Ermittlung der Anlagekapitalverzinsung darf zwischen der so genannten Restwertmethode und der Durchschnittswertmethode gewählt werden.

Die Stadt Schwaigern wendet die Restwertmethode an. Bei der Anwendung der Restwertmethode werden der Verzinsung die jeweiligen Restbuchwerte (Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen) zugrunde gelegt. Hiervon ist der Restbuchwert der Einnahmen (Beiträge, Zuweisungen und Zuschüsse, abzuziehen).

Die angemessene Verzinsung des Anlagekapitals wird mittels einer kalkulatorischen Verzinsung errechnet.

Der kalkulatorische Zinssatz beträgt seit 2017 4,00 %. Er wird im vorliegenden Kalkulationszeitraum ebenfalls als Mittelwert zwischen Fremdkapitalzins und Eigenkapitalzins angewandt.

## **Schätzungen und Prognosen**

Bei der Ermittlung der Gebührenobergrenze ist es notwendig, auch mit Schätzungen zu arbeiten. Der Gemeinderat muss diesen Schätzungen und Prognosen zustimmen. So werden zum einen die Mengen der Leistungseinheiten für den Kalkulationszeitraum geschätzt und zum anderen die kalkulatorischen Kosten anhand der Anlagenbuchhaltung und der geplanten Zugänge laut Investitionsplanung hochgerechnet.

	eigene Gebäude 2025	angemietete Gebäude (Uhand- straße 6)						2026	2026	2027	2027	
			Gesamt 2025	Kostendeckun g 80%	Kostendeckun g 85%	Kostendeckun g 90 %	Kostendeckun g 95 %	Kostendeckun g 100%	Eigene Gebäude	Angemietete Gebäude	Eigene Gebäude	Angemietete Gebäude
<b>A. Ansatzfähige Kosten</b>												
<b>1. Gemeindeeigene Gebäude</b>												
Abschreibung	86.507,27 €	0,00 €	86.507,27 €	137.938,84 €	146.560,02 €	155.181,20 €	163.802,37 €	172.423,55 €	86.507,26 €	0,00 €	85.916,29 €	0,00 €
abzgl. Auflösung Sonderposten Zuschüsse	-4.043,47 €	0,00 €		-6.289,81 €	-6.682,92 €	-7.076,03 €	-7.469,15 €	-7.862,26 €	-4.043,45 €	0,00 €	-3.818,81 €	0,00 €
Verzinsungen des Anlagekapitals	56.828,33 €	0,00 €	56.828,33 €	82.968,66 €	88.154,21 €	93.339,75 €	98.525,29 €	103.710,83 €	53.512,39 €	0,00 €	50.198,44 €	0,00 €
Abschreibung akt. Vermögensgegenstände	435,30 €	0,00 €	435,30 €	696,48 €	740,01 €	783,54 €	827,07 €	870,60 €	435,30 €	0,00 €	435,30 €	0,00 €
<b>2. Gemietete Objekte</b>												
Mietleistung an Dritte		40.000,00 €	40.000,00 €	64.000,00 €	68.000,00 €	72.000,00 €	76.000,00 €	80.000,00 €		40.000,00 €		40.000,00 €
<b>3. Laufende Unterhaltungskosten</b>												
Unterhaltung/Beschaffungen + Schließanlage	5.100,00 €	1.500,00 €	6.600,00 €	5.120,00 €	5.440,00 €	5.760,00 €	6.080,00 €	6.400,00 €	2.600,00 €	600,00 €	2.600,00 €	600,00 €
Reparaturen	35.000,00 €	1.000,00 €	36.000,00 €	25.600,00 €	27.200,00 €	28.800,00 €	30.400,00 €	32.000,00 €	20.000,00 €	1.000,00 €	10.000,00 €	1.000,00 €
Personalkosten	15.000,00 €	13.500,00 €	28.500,00 €	100.000,00 €	106.250,00 €	112.500,00 €	118.750,00 €	125.000,00 €	36.000,00 €	26.500,00 €	36.000,00 €	26.500,00 €
Interne Leistungsverrechnung	29.715,72 €	9.918,96 €	39.634,68 €	64.896,77 €	68.952,82 €	73.008,86 €	77.064,91 €	81.120,96 €	30.193,32 €	10.127,64 €	30.500,00 €	10.300,00 €
<b>4. Nebenkosten der Unterkünfte</b>												
Heizung	18.000,00 €	11.000,00 €	29.000,00 €	47.200,00 €	50.150,00 €	53.100,00 €	56.050,00 €	59.000,00 €	18.000,00 €	11.000,00 €	18.000,00 €	12.000,00 €
Strom und Wasser	65.000,00 €	13.000,00 €	78.000,00 €	134.400,00 €	142.800,00 €	151.200,00 €	159.600,00 €	168.000,00 €	70.000,00 €	13.000,00 €	70.000,00 €	15.000,00 €
Reinigung/Abfall	10.000,00 €	2.500,00 €	12.500,00 €	20.000,00 €	21.250,00 €	22.500,00 €	23.750,00 €	25.000,00 €	10.000,00 €	2.500,00 €	10.000,00 €	2.500,00 €
Versicherungen	2.300,00 €		2.300,00 €	4.160,00 €	4.420,00 €	4.680,00 €	4.940,00 €	5.200,00 €	2.500,00 €	-	2.700,00 €	-
Grundsteuer	2.300,00 €		2.300,00 €	3.680,00 €	3.910,00 €	4.140,00 €	4.370,00 €	4.600,00 €	2.300,00 €		2.300,00 €	
<b>Gesamtkosten 2026-2027</b>	<b>322.143,15 €</b>	<b>92.418,96 €</b>	<b>418.605,58 €</b>	<b>684.370,94 €</b>	<b>727.144,13 €</b>	<b>769.917,31 €</b>	<b>812.690,50 €</b>	<b>855.463,68 €</b>				
<b>Durchschnittliche Gesamtkosten im Jahr</b>				<b>342.185,47 €</b>	<b>363.572,06 €</b>	<b>384.958,66 €</b>	<b>406.345,25 €</b>	<b>427.731,84 €</b>				
<b>B. Verteilungsmaßstäbe</b>												
Verfügbare Plätze (Stand August 2025)			114	114	114	114	114	114				
davon Kinder			20	20	20	20	20	20				
Gebührensatz pro Erwachsener im Jahr			3.671,98 €	3.290,24 €	3.495,89 €	3.701,53 €	3.907,17 €	4.112,81 €				
Gebührensatz pro Kind im Jahr				1.645,12 €	1.747,94 €	1.850,76 €	1.953,58 €	2.056,40 €				
<b>Gebührensatz pro Erwachsener im Monat</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>306,00 €</b>	<b>274,19 €</b>	<b>291,32 €</b>	<b>308,46 €</b>	<b>325,60 €</b>	<b>342,73 €</b>				
<b>Gebührensatz pro Kind im Monat</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>25,50 €</b>	<b>137,09 €</b>	<b>145,66 €</b>	<b>154,23 €</b>	<b>162,80 €</b>	<b>178,64 €</b>				

BuKr.	GsBe	Klasse		kum AnschWert	kum AfA	geg AfA	Buchwert	kum Zins	geg Zins	Währg
1000	1000	A1250	Geb.,Aufb.Bv. Wohnb.	1.344.358,53	544.253,92-	86.507,26-	713.597,35	160.956,07	30.274,05	EUR
1000	1000	A1200	Grundst.+ Wohnbauten	625.693,71	0,00	0,00	625.693,71	114.798,56	25.027,75	EUR
1000	1000	A3550	Betr.-+ Geschäftsaus	16.400,00	10.197,08-	435,30-	5.767,62	1.648,16	239,42	EUR
1000	1000	A9010	Sopo Zuw. Land	35.526,38-	12.087,58	1.796,91	21.641,89-	7.205,29-	901,62-	EUR
1000	1000	A9000	Sopo Zuw. Bund	44.415,96-	15.112,19	2.246,54	27.057,23-	9.008,20-	1.127,21-	EUR
*1000				1.906.509,90	527.251,23-	82.899,11-	1.296.359,56	261.189,30	53.512,39	EUR

BuKr.	GsBe	Klasse		kum AnschWert	kum AfA	gep AfA	Buchwert	kum Zins	gep Zins	Währg
1000	1000	A1250	Geb.,Aufb.Bv. Wohnb.	1.344.358,53	630.761,18-	85.916,29-	627.681,06	191.230,12	26.817,28	EUR
1000	1000	A1200	Grundst.+ Wohnbauten	625.693,71	0,00	0,00	625.693,71	139.826,31	25.027,75	EUR
1000	1000	A3550	Betr.-+ Geschäftsaus	16.400,00	10.632,38-	435,30-	5.332,32	1.887,58	222,00	EUR
1000	1000	A9010	Sopo Zuw. Land	35.526,38-	13.884,49	1.697,08	19.944,81-	8.106,91-	830,40-	EUR
1000	1000	A9000	Sopo Zuw. Bund	44.415,96-	17.358,73	2.121,73	24.935,50-	10.135,41-	1.038,19-	EUR
*1000				1.906.509,90	610.150,34-	82.532,78-	1.213.826,78	314.701,69	50.198,44	EUR

## **Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften**

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Schwaigern am 25. September 2025 folgende Satzung beschlossen:

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

#### **§ 1 Rechtsform/Anwendungsbereich**

(1) Die Stadt Schwaigern 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 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 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.

(5) Es ist der Stadt Schwaigern unbenommen, Obdachlose auch in Gebäuden, Wohnungen und Räumen zusammen mit Flüchtlingen unterzubringen oder umgekehrt.

### **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. Mit dem Einzug erkennt der Benutzer die Bestimmungen der Satzungen über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften an und verpflichtet sich zu deren Einhaltung.

(2) Die Beendigung des Benutzungsverhältnisses erfolgt durch schriftliche Verfügung der Stadt Schwaigern. Soweit die Benutzung der Unterkunft über den in der Verfügung angegebenen Zeitpunkt hinaus fortgesetzt wird, endet das Benutzungsverhältnis mit der Räumung der Wohnung.

Gründe für die Beendigung des Benutzungsverhältnisses sind insbesondere, wenn

- a) Eine endgültige (vertragliche) wohnungsmäßige Unterbringung durchgeführt wurde;
- b) Die Unterkunft im Zusammenhang mit Umbau-, Erweiterungs-, Erneuerungs- oder Instandsetzungsarbeiten geräumt werden muss;
- c) Bei angemieteter Unterkunft das Mietverhältnis zwischen der Stadt und dem Dritten beendet wird;

- d) Der eingewiesene sich ein anders Unterkommen verschafft hat;
- e) Der eingewiesene die Unterkunft nicht mehr selbst bewohnt, sie ohne schriftliche Zustimmung nicht mehr ausschließlich als Wohnung benutzt oder sie nur zur Aufbewahrung seines Hausrats verwendet;
- f) Die Benutzung nach dem Auszug oder Tod von Haushaltsangehörigen unterbelegt ist;
- g) Der Eingewiesene Anlass zu Konflikten gibt, die zu einer Beeinträchtigung der Hausgemeinschaft oder zu Gefährdung von Hausbewohnern und/oder Nachbarn führen und die Konflikte nicht auf andere Weise beseitigt werden können.

#### **§ 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) In die zugewiesene Unterkunft dürfen nur diejenigen Hausratsgegenstände eingebracht werden, die zur Fortführung eines vorübergehenden Hausstandes unbedingt notwendig sind. In den Fluren, im Keller und Speicher, im Hof sowie in den übrigen gemeinschaftlich genutzten Räumen dürfen Haushaltsgegenstände einzelner Personen nicht aufgestellt werden.

(4) 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 Stadt/Gemeinde unverzüglich von Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft zu unterrichten.

(5) Der Benutzer bedarf ferner der schriftlichen Zustimmung der Stadt/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;

(6) 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/Gemeinde insofern von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellt.

(7) Die Zustimmung kann befristet und mit Auflagen versehen erteilt werden. Insbesondere sind die Zweckbestimmungen der Unterkunft, die Interessen der Haus- und Wohngemeinschaft sowie die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu beachten.

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

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

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

(11) Die Beauftragten der Stadt Schwaigern 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. Zu diesem Zweck wird die Stadt/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 Stadt Schwaigern 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 Stadt Schwaigern auf Kosten des Benutzers beseitigen lassen.

(4) Die Stadt Schwaigern wird die in § 1 genannten Unterkünfte und Hausgrundstücke in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Der Benutzer ist nicht berechtigt, auftretende Mängel auf Kosten der Stadt Schwaigern 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 Stadt Schwaigern bzw. ihren Beauftragten zu übergeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Stadt Schwaigern oder einem Benutzungsnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen. Die Gegenstände, die im Eigentum der Stadt stehen, sind in der Unterkunft zu belassen.

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

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

## **§11 Schlüssel**

(1) Dem Benutzer wird ein Schlüssel für die Unterbringung überlassen.

(2) Der Schlüssel ist nach Beendigung der Benutzung an die Stadt Schwaigern zurückzugeben.

(3) Bei Verlust behält sich die Stadt Schwaigern vor, für die Neubeschaffung eine Gebühr von 100 € dem Benutzer in Rechnung zu stellen.

(4) Sollte der Schlüssel nach Beendigung der Benutzung der Stadt Schwaigern nicht zurückgegeben werden, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit nach § 17 der Satzung und kann mit einem Bußgeld bis zu 1.000 € geahndet werden.

## **§ 12 Verwaltungszwang**

Die Stadt Schwaigern kann alle notwendigen Maßnahmen ergreifen, um den Einrichtungszweck nach § 1 (4) der Satzung zu gewährleisten. Hierzu können insbesondere Umsetzungen in eine andere Unterkunft verfügt und Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Belegungsfähigkeit der Unterkunft angeordnet werden. Die Regelungen in § 3 (2) gelten entsprechend.

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**

### **§ 13 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, soweit sie sich diese Unterkunft nicht nur im Rahmen einer Zweckgemeinschaft bzw. Wohngemeinschaft teilen.

### **§ 14 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe**

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

(2) Die Gebühr einschließlich der Betriebskosten beträgt:

Ab dem 01.01.2026	308,46 Euro
Ab dem 01.01.2027	325,60 Euro

pro Wohnplatz und Kalendermonat.

(3) Für jedes minderjährige Kind im Familienverbund gilt eine um 50% ermäßigte Nutzungsgebühr.

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

## **§ 15 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.

## **§ 16 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.

## **§17 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbußen bis zu 1.000,00 € kann nach §142 Abs. 1 und 2 der Gemeindeordnung 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 oder die überlassen Räume zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt;
2. entgegen § 4 Abs. 2 die zugewiesenen Räume samt dem überlassenen Zubehör nicht pfleglich behandelt oder instand hält;
3. entgegen § 4 Abs. 4 seiner Unterrichtungspflicht nicht nachkommt.
4. entgegen § 4 Abs. 5 Nr. 1 in die Unterkunft Dritte aufnimmt
5. entgegen § 4 Abs. 5 Nr. 4 ein Tier in der Unterkunft hält;
6. entgegen § 4 Abs. 5 Nr. 6 Veränderungen in der Unterkunft vornimmt;
7. entgegen § 4 Abs. 11 die Beauftragten der Stadt den Zutritt verwehrt;
8. entgegen § 5 Abs. 1 die Unterkunft nicht ordnungsgemäß reinigt und pflegt;
9. entgegen § 11 Abs. 2 nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses die Schlüssel nicht an die Stadt Schwaigern zurück gibt.

## **IV. Schlussbestimmungen**

### **§ 16 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2026 in Kraft.

## **V. Hinweis über die Verletzung von Verfahrens- und/oder Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung**

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

## **VI. Ausfertigungsvermerk**

Schwaigern, 01.01.2026

**Stadt Schwaigern**  
**Bürgermeisteramt**

Gez.

*Sabine Rotermund*  
Bürgermeisterin