

**Satzung  
über die Errichtung, Unterhaltung und Benutzung  
der Unterkünfte für ausländische Flüchtlinge,  
Obdachlose und Spätaussiedler in der Stadt Bad Oeynhausen  
und über die Erhebung von Gebühren  
für die Benutzung dieser Unterkünfte  
vom 29.06.2017 in der Fassung der 5. Änderungssatzung vom  
22.12.2022**

**§ 1  
Rechtsform und Zweckbestimmung**

- (1) Die Stadt Bad Oeynhausen errichtet, mietet und unterhält städtische Wohnheime und Obdachlosenunterkünfte, nachfolgend beides Unterkünfte genannt, zur vorläufigen und vorübergehenden Unterbringung von ausländischen Flüchtlingen, Obdachlosen und von Obdachlosigkeit unmittelbar bedrohten Personen und Spätaussiedlern.

Als Unterkünfte werden folgende Gebäude genutzt:

- Königstraße 105
  - Mindener Straße 4 a - i
  - Britensiedlung (s. Anlage 1 zur Satzung)
  - Bergkirchener Straße 465
  - Dr.-Klevinghaus-Straße 15
  - Zum Goldkreuz 1
  - Bergkirchener Straße 254 (Turnhalle als temporäre Notunterkunft)
- (2) Die Unterkünfte sind nicht rechtsfähige öffentliche Anstalten.
- (3) Das Benutzungsverhältnis zwischen der Stadt Bad Oeynhausen und den Benutzern ist öffentlich-rechtlich.

**§ 2  
Einweisung**

- (1) Die Stadt Bad Oeynhausen entscheidet über die Belegung der Unterkünfte durch schriftliche Einweisungsverfügung, die unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs vom Bürgermeister erteilt wird.

Mit Aushändigung der Verfügung erwerben die unterzubringenden Personen (Benutzer) das Recht, den ihnen zugewiesenen Raum und die gemeinschaftlichen Einrichtungen zu benutzen oder mitzubutzen.

- (2) Ein Anspruch auf Zuweisung oder auf dauerhaftes Verbleiben in einer bestimmten Unterkunft besteht nicht.
- (3) Durch Einweisung und Aufnahme in eine Unterkunft ist jeder Benutzer verpflichtet,
  - a) die Bestimmungen dieser Satzung und die jeweilige Hausordnung zu beachten,
  - b) der Weisung der mit der Aufsicht und der Verwaltung der Unterkunft beauftragten Bediensteten der Stadt Bad Oeynhausen Folge zu leisten.
- (4) Untergebrachte Personen können nach vorheriger Ankündigung mit einer Frist von 2 Tagen
  - a) aus wichtigem Grund oder
  - b) im öffentlichen Interesse

sowohl innerhalb einer Unterkunft als auch von einer Unterkunft in eine andere verlegt werden.

In Fällen äußerster Dringlichkeit kann dem Benutzer sofort eine neue Unterkunft zugewiesen werden.

- (5) Die Einweisung kann widerrufen werden, wenn der Benutzer
  - a) anderweitig ausreichenden Wohnraum zur Verfügung hat,
  - b) schwerwiegend oder mehrfach gegen diese Satzung, die Hausordnung oder Weisungen verstoßen hat,
  - c) eine endgültige wohnungsmäßige Unterbringung aus von ihm zu vertretenden Gründen verhindert,
  - d) der Verpflichtung zur Zahlung der Benutzungsgebühr nicht nachkommt.
  - e) aus sonstigen wichtigen Gründen.

- (6) Der Benutzer hat die Unterkunft unverzüglich zu räumen, wenn
- a) die Einweisung widerrufen wird,
  - b) der Benutzer seinen Wohnort wechselt,
  - c) er sich nachgewiesen tatsächlich nicht mehr in der Unterkunft aufhält oder
  - d) eine Verlegung nach § 2 Abs. 4 verfügt wird.

Die Räumung einer Unterkunft kann nach den Vorschriften des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes NW zwangsweise durchgesetzt werden. Der betroffene Benutzer ist verpflichtet, die Kosten der Zwangsräumung zu tragen.

- (7) Das Benutzungsverhältnis endet mit der ordnungsgemäßen Übergabe der Unterkunft und der dem Benutzer überlassenen Gegenstände an einen mit der Aufsicht und Verwaltung der Unterkunft beauftragten Bediensteten der Stadt Bad Oeynhausen bzw. einer Räumung im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 1.
- (8) Die Benutzer dürfen die Unterkunft nur zu Wohnzwecken nutzen.
- (9) Jeder Benutzer haftet für Schäden, die er schuldhaft an den Unterkünften, dessen Einrichtungen und an ihm zum Gebrauch überlassenen Gegenständen und Möbeln verursacht. Schäden jeglicher Art sind unverzüglich zu melden.
- (10) Die Stadt Bad Oeynhausen entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen, ob sie die vom Benutzer nach Auszug zurückgelassene Gegenstände auf Kosten des Benutzers sicherstellt und einlagert oder entschädigungslos vernichtet.

### **§ 3 Aufsicht, Verwaltung und Ordnung**

- (1) Die Unterkünfte unterstehen der Aufsicht und Verwaltung des Bürgermeisters.

- (2) Der Bürgermeister erlässt für die Unterkünfte eine Hausordnung, die das Zusammenleben der Benutzer, das Ausmaß der Benutzung und die Ordnung in den Unterkünften regelt. Diese gelten auch für angemietete Wohnungen, ggf. als Ergänzung zur Hausordnung des Vermieters.
- (3) Rechte und Pflichten der Benutzer ergeben sich aus dieser Satzung und der jeweils geltenden Hausordnung.
- (4) Über die Hausordnung hinaus können die mit der Aufsicht und Verwaltung der Unterkünfte betrauten Beauftragten des Bürgermeisters der Stadt Bad Oeynhausen gegenüber Benutzern und/oder Besuchern mündliche oder schriftliche Weisungen erteilen.
- (5) Beauftragte der Stadt Bad Oeynhausen sind in begründeten Fällen berechtigt, die Räume der Unterkünfte auch ohne Einwilligung der Benutzer zu betreten.
- (6) Aus wichtigem Grund kann der Bürgermeister bestimmten Personen das Betreten der Unterkünfte auf Zeit oder auf Dauer untersagen.

#### **§ 4 Gebührenpflicht**

- (1) Die Benutzer sind verpflichtet, für die Unterbringung in einer Unterkunft Benutzungsgebühren zu entrichten. Die Benutzungsgebühr ist für die Dauer der tatsächlichen Unterbringung zu entrichten.

Ausgenommen von der Gebührenpflicht sind lediglich Asylbewerber, solange sie die zugewiesene Unterkunft als Sachleistung nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) erhalten.

Bemessungsgrundlage der Gebühr sind die ansatzfähigen Gesamtkosten gemäß § 6 KAG NRW und die Summe der Maßstabseinheiten (Gesamtwohnfläche).

Die Gesamtbenutzungsgebühr beträgt 316,07 €/Monat pro Benutzer und gilt für alle Benutzer der Unterkünfte. Sie setzt sich zusammen aus der Grundgebühr für die nicht verbrauchsabhängigen Kosten in Höhe von 145,26 € und den Verbrauchskosten in Höhe von 170,81 €.

- (2) Die Gebührenpflicht entsteht von dem Tage an, von dem der Gebührenpflichtige die Unterkunft benutzt oder aufgrund der Einweisungsverfügung nutzen kann. Sie endet mit dem Tage der ordnungsgemäßen

Übergabe der Unterkunft. Einzugs- und Auszugstag werden jeweils als voller Tag berechnet. Im Falle des § 2 Abs. 6 Satz 2 endet die Gebührenpflicht mit dem Abschluss der Räumung. Beginnt oder endet die Unterbringung im Verlauf eines Monats, wird für jeden Tag 1/30 der Benutzungsgebühr berechnet. Vorübergehende Abwesenheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Gebühreuzahlung.

- (3) Die monatliche Benutzungsgebühr ist jeweils spätestens bis zum 5. eines jeden Monats im Voraus an die Stadtkasse Bad Oeynhausen zu zahlen.
- (4) Rückständige Gebühren werden nach den Bestimmungen des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVG NW) vom 23.7.1957 (GV NW S. 216) in seiner jeweils gültigen Fassung beigetrieben.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung in der Fassung der 5. Änderungssatzung tritt am 01.01.2023 in Kraft.

**Anlage 1**

zur Satzung der Stadt Bad Oeynhausen über die Errichtung, Unterhaltung und Benutzung der Unterkünfte für ausländische Flüchtlinge, Obdachlose und Spätaussiedler und über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung dieser Unterkünfte vom 29.06.2017 i.d.F. vom 15.09.2022.

Übergangswohnheim Britensiedlung:

Gneisenaustraße 2
Gneisenaustraße 4
Gneisenaustraße 6
Gneisenaustraße 8
Gneisenaustraße 10
Gneisenaustraße 12
Gneisenaustraße 14
Gneisenaustraße 16
Gneisenaustraße 18
Gneisenaustraße 20
Gneisenaustraße 22
Gneisenaustraße 24
Gneisenaustraße 26
Portastraße 39
Portastraße 39 a
Portastraße 41
Portastraße 43
Portastraße 45
Portastraße 47
Portastraße 49
Portastraße 51
Portastraße 53
Portastraße 55
Portastraße 55 a
Portastraße 55 b
Portastraße 57
Portastraße 59
Portastraße 61
Portastraße 63

**Anlage 2**

**Gebührenkalkulation Benutzungsgebühren städt. Wohnheime  
Grundgebühr bei 100 %-Belegung**

Die ansatzfähigen Gesamtkosten für die Ermittlung der Grundgebühr beinhalten kalkulatorische Kosten, Erbbauzinsen, Betriebs- u. Instandhaltungskosten sowie Kosten für Hausmeister und Verwaltung. Soweit möglich, wurden die Istwerte aus dem Jahr 2022 bzw. die Planwerte für das Jahr 2023 zugrunde gelegt.

Die ansatzfähigen Gesamtkosten sind gem. § 6 KAG NRW durch die Summe der Maßstabseinheiten (Gesamtwohnfläche) zu dividieren. Geteilt durch 12 ergibt sich ein Quadratmeterpreis pro Monat bei 100 % Belegung aller zur Verfügung stehenden Plätze

Gebäude	Wohnfläche in qm	Abschreibung	Verzinsung	Mieten	sonstige fixe Nebenkosten	Hausmeister/ Verwaltung	Betriebs- und Instandhaltung	Gesamtkosten/Jahr	pro qm mtl. bei 100 % Belegung
Königstraße 105	209	3.253,00 €	0,00 €	0,00 €	330,00 €	3.542,22 €	12.148,67 €	19.273,89 €	
Mindener Straße 4	1.666	97.657,59 €	0,00 €	0,00 €	5.200,00 €	28.236,62 €	34.286,70 €	165.380,91 €	
Britensiedlung	2.410	52.567,00 €	0,00 €	0,00 €	19.508,36 €	40.846,48 €	45.187,50 €	158.109,34 €	
Pfarrhaus Bergkirchen	285	0,00 €	0,00 €	17.100,00 €	0,00 €	5.049,22 €	22.150,00 €	44.299,22 €	
W-Hof Kinderheimat	2.127	0,00 €	0,00 €	127.620,00 €	0,00 €	37.683,14 €	0,00 €	165.303,14 €	
W-Hof Marthahaus	1.320	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	23.385,27 €	0,00 €	23.385,27 €	
<b>Gesamt:</b>	<b>8.017</b>	<b>153.477,59 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>144.720,00 €</b>	<b>25.038,36 €</b>	<b>138.742,95 €</b>	<b>91.622,87 €</b>	<b>575.751,77 €</b>	<b>5,98 €</b>

Anhand der Wohnungsgrundrisse wurde die belegungsfähige Fläche incl. Gemeinschaftsfläche (Küche, Bad, Flure) ermittelt, die jeder Person durchschnittlich zur Verfügung steht. Diese Fläche beträgt 16,99 Quadratmeter. Multipliziert mit der Gebühr pro Quadratmeter ergibt sich folgende Gebühr pro Person bei 100 % Belegung aller zur Verfügung stehenden Plätze

<b>Grundgebühr pro Person bei einer durchschnittlichen Kalkulationsfläche von: 16,99 qm</b>	<b>101,60 €</b>
---	-----------------

**Gebührenkalkulation Benutzungsgebühren städt. Wohnheime  
Verbrauchskosten bei 100 %-Belegung**

Gem. § 6 KAG - 6. Wohnheimgebühr, Rd. Nr. 489 ff., werden die **Verbrauchskosten** (Wasser, Abwasser, Strom, Heizung) regelmäßig nach dem **Personenmaßstab** verteilt.

Die Gesamtkosten/Jahr dividiert durch die Sollpersonenzahl, dividiert durch 12 ergibt die Gebühr pro Person im Monat

Gebäude	Belegung 100 %	Stromkosten	Wasser/ Abwasser	Heizkosten	Abfall	Gesamtkosten/ Jahr	Pro Person mtl.	Entspricht pro qm mtl.
Königstraße 105	20	3.300,00 €	1.800,00 €	18.000,00 €	3.800,00 €	26.900,00 €		
Mindener Straße 4	136	12.000,00 €	15.000,00 €	40.000,00 €	16.000,00 €	83.000,00 €		
Britensiedlung	146	42.000,00 €	42.500,00 €	200.000,00 €	9.000,00 €	293.500,00 €		
Pfarrhaus Bergkirchen	25	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	13.000,00 €		
W-Hof Kinderheimat	100	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	160.000,00 €		
W-Hof Marthahaus	45	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	100.000,00 €		
<b>Gesamt:</b>	<b>472</b>	<b>57.300,00 €</b>	<b>59.300,00 €</b>	<b>258.000,00 €</b>	<b>28.800,00 €</b>	<b>676.400,00 €</b>	<b>119,42 €</b>	<b>7,03 €</b>



**Gebührenkalkulation Benutzungsgebühren städt. Wohnheime  
Gebühren unter Berücksichtigung einer Belegungsquote**

Eine Vollbelegung aller zur Verfügung stehenden Unterkünfte ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich. So muss bei der Belegung der Übergangwohnheime darauf geachtet werden, dass es so wenig wie möglich "Streitpotenziale" gibt, die durch unterschiedliche Nationalitäten oder Religionszugehörigkeiten begünstigt würden. Daher ist es häufig sinnvoller, in einem Zimmer einen Platz unbelegt zu lassen, als das Risiko möglicher Eskalationen einzugehen. Auch auf den Schutz von Kindern ist aus humanitären Gründen besonders zu achten. Des Weiteren bringen organisatorische Gründe bei einem Belegungswechsel naturgemäß gewisse Leerstände mit sich, da nicht immer ein geräumter Platz direkt wieder belegt wird bzw. werden kann.

Eine Gebührenkalkulation auf der Grundlage einer Vollbelegung aller Wohneinheiten hat zur Folge, dass der städtische Haushalt mit den Kosten für Leerstände belastet wird. Dies widerspricht dem Kostendeckungsprinzip des § 6 KAG NRW wonach die Verteilung der Kosten auf die Nutzer der Einrichtung möglichst kostendeckend erfolgen soll. Um mit vertretbarem Aufwand einen möglichst gerechten Verteilungsmaßstab zu finden, der dem Umfang und der Art der Inanspruchnahme nahekommt und zu einer möglichst gleichmäßigen Belastung der Gebührenschildner führt, soll die Berechnung der Benutzungsgebühr künftig nach einer Belegungsquote erfolgen. Durch diese Belegungsquote werden die vorgenannten Leerstände berücksichtigt und die Verwaltungspraktikabilität verbessert. Eine Auswertung aller Objekte nach den vorgenannten Kriterien ergab eine Belegungsquote von ca. 70 %. Dieser Wert wird bei der Gebührenberechnung zugrunde gelegt.

Für die Ermittlung der Grundgebühr werden die Gesamtkosten/Jahr dividiert durch die mittels Belegungsquote reduzierte Quadratmeterzahl und dann eine Gebühr pro Quadratmeter im Monat errechnet. Multipliziert mit der Kalkulationsfläche pro Person ergibt sich die Grundgebühr pro Person im Monat.

Wohnfläche incl. Gemeinschaftsfläche gesamt in qm	Belegungsquote	Belegungsquote qm	Gesamtkosten/Jahr	Grundgebühr pro qm mtl.	Kalkulationsfläche in qm pro Person	Grundgebühr mtl.
8017 qm	70 %	5612 qm	575.751,77 €	8,55 €	16,99	<b>145,26 €</b>

Für die Ermittlung der Gebühr für die Verbrauchskosten werden die Gesamtkosten /Jahr dividiert durch die mittels Belegungsquote reduzierte Personenzahl. Dividiert durch 12 ergibt die Grundgebühr pro Monat.

Belegung 100 %	Belegungsquote 70 %	Gesamtkosten/ Jahr	Verbrauchskosten mtl.	Pro Person mtl.
<b>472 Personen</b>	<b>330 Personen</b>	<b>676.400,00 €</b>	<b>56.366,67 €</b>	<b>170,81 €</b>

**Gesamt: 316,07 €**