Der Bürgermeister
Fachbereich 3 - Recht und Ordnung

Vorlage Nr. 743/26

Betreff: **1. Satzung zur Änderung der Satzung für die Benutzung der städtischen Übergangsheime für Obdachlose der Stadt Rheine vom 12. Juli 2019**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Haupt-, Digital- und Finanzausschuss	**03.11.2026**	**Berichterstattung durch:**	**Herrn Krümpel Frau Dr. Niestegge**
Rat der Stadt Rheine	**01.12.2026**	**Berichterstattung durch:**	**Herrn Dr. Lüttmann Herrn Krümpel**

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 32 Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein
☐ einmalig ☒ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan		**Investitionsplan**	
Erträge	77.500 €	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Erhöhung Eigenkapital	77.500 €	Eigenanteil	€

Finanzierung gesichert

☒ Ja ☐ Nein

durch

☒ Haushaltsmittel bei Produkt 322000 (Allgemeine Sicherheit und Ordnung)
☒ sonstiges (siehe Begründung)

Vorlage Nr. 743/26

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Haupt-, Digital und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Rheine beschließt folgende 1. Satzung zur Änderung der Satzung für die Benutzung der städtischen Übergangsheime für Obdachlose der Stadt Rheine vom 12. Juli 2019:

1. Satzung zur Änderung der Satzung für die Benutzung der städtischen Übergangsheime für Obdachlose der Stadt Rheine vom 12. Juli 2019

Aufgrund der §§ 7 Abs. 1 und 41 Abs. 1 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung, und der §§ 2, 4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW. S. 712), in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Rheine
in seiner Sitzung am 01. Dezember 2026 folgende 1. Änderungssatzung zur Satzung für die Benutzung der städtischen Übergangsheime für Obdachlose der Stadt Rheine beschlossen:

Artikel 1

§ 4 der Satzung wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird in Satz 2 die monatliche Grundgebühr auf 366,76 € pro Person geändert.

Satz 2 wird demnach wie folgt neu gefasst:

„Die monatliche Grundgebühr beträgt 366,76 € pro Person.“

b) In Absatz 3 wird in Satz 2 die monatliche Verbrauchsgebühr auf 63,02 € je Benutzer/Benutzerin geändert.

Satz 2 wird demnach wie folgt neu gefasst:

„Die monatliche Verbrauchsgebühr beträgt je Benutzer/Benutzerin 63,02 €.“

c) Absatz 7 wird ersatzlos gestrichen.

Artikel 2

Diese 1. Änderungssatzung zur Änderung der Satzung für die Benutzung der städtischen Übergangsheime für Obdachlose der Stadt Rheine tritt nach Bekanntmachung, frühestens mit Wirkung zum 1. Januar 2027 in Kraft.

Begründung:

Die unfreiwillige Obdachlosigkeit stellt nach § 14 Ordnungsbehördengesetz (OBG) eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dar. Es besteht eine Verpflichtung der Ordnungsbehörde, die sich aus der Obdachlosigkeit ergebenden Gefahren zu verhindern. In der Vergangenheit wurden obdachlose Personen in durch die Stadt Rheine erworbene oder angemietete Wohnungen als sogenannte „städtische Übergangsheime“ untergebracht. In diesem Zusammenhang war eine Satzung erforderlich, um die Rechtsverhältnisse regeln und Benutzungsgebühren erheben zu können. Dazu wurde im Jahr 2019 die Satzung für die Benutzung der städtischen Übergangsheime für Obdachlose der Stadt Rheine vom Rat der Stadt Rheine beschlossen.

Seit dem 01.01.2024 werden obdachlose Personen zentral in der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft in der Unlandstraße 2, die 2018 angeschafft wurde, untergebracht. Als städtisches Übergangsheim besteht diese Obdachlosenunterkunft aus mehreren Wohncontainern mit insgesamt 32 Wohneinheiten zuzüglich einer Notunterkunft. Die Wohneinheiten (jeweils ca. 11 qm) sind jeweils für eine Person ausgelegt. In der Notunterkunft (ca. 22 qm) können übergangsweise bis zu drei Personen untergebracht werden. Bei einer Vollauslastung besteht in dieser Obdachlosenunterkunft demnach Platz für insgesamt 35 Personen.

Die zuvor als Übergangsheim genutzten Miet- und Eigentumswohnungen wurden bzw. werden bis Ende des Jahres 2026 leer gezogen und aufgegeben. Derzeit gibt es lediglich noch eine genutzte Wohnung im Schüttorfer Damm 12, die allerdings zum 31.12.2026 ebenfalls wegfallen wird. Der aktuelle Bestand der derzeit von der Stadt Rheine unterhaltenen Übergangsheime ist in Anlage 3 dargestellt.

Die Erhebung der bisherigen Benutzungsgebühren basierte auf der Struktur dezentraler Mietwohnungen. Mit der organisatorischen und baulichen Umstellung auf eine zentrale Wohncontainerunterkunft hat sich die betriebswirtschaftliche Kostenstruktur grundlegend verändert. Aufgrund der kürzeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Wohncontainern im Vergleich zu festen Immobilien verändern sich die kalkulatorischen Abschreibungen maßgeblich. Zudem weichen die Bewirtschaftungs-, Energie- und Wartungskosten der Modulbauweise von denen regulären Wohnraums ab. Um dem Kostendeckungsprinzip nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) zu entsprechen und eine rechtskonforme Gebührenstruktur sicherzustellen, ist eine umfassende Neukalkulation der Gebührensätze auf Basis der veränderten Kosten- und Platzstrukturen zwingend erforderlich.

<u>Kalkulation der Benutzungsgebühren:</u>

Für die Neukalkulation der Benutzungsgebühren wurden die Kosten berücksichtigt, die rein betriebswirtschaftlich und direkt mit der Bereitstellung und Unterhaltung der Obdachlosenunterkunft in der Unlandstraße 2 zusammenhängen. Im Einzelnen sind das laufende Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Müllabfuhr, Reinigung, Wartung), Sach- & Unterhaltungskosen (Reparaturen, Instandhaltung), Personalkosten sowie kalkulatorische Kosten (Abschreibungen für die Unterkunft und eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals). Nicht-ansatzfähige Kosten für soziale Betreuung, strukturellen Leerstand oder personenbezogene Kosten wurden nicht berücksichtigt. Grundlage für die Neukalkulation sind die Daten aus den Jahren 2024 und 2025. Hier wurde ein Mittelwert aus den beiden Jahren gebildet.

Neben den neu ermittelten betriebswirtschaftlichen Kosten der Containerunterkunft wurde in die Gebührenkalkulation ein Ausgleich der in den Jahren 2024 und 2025 entstandenen Gebührenunterdeckungen in Gesamthöhe von 79.377,43 € einbezogen, die seit der Inbetriebnahme der Wohncontainer als Flüchtlingsunterkunft am 01.01.2024 entstanden sind. Im Jahr 2024 entstand eine Unterdeckung in Höhe von 39.285,93 €; im Jahr 2025 eine Unterdeckung in Höhe von 40.091,50 €. Der Ausgleich erfolgt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 3 KAG NRW, wonach Kostenunterdeckungen innerhalb eines Vierjahreszeitraums ausgeglichen werden sollen. Um einen extremen Gebührensprung zu vermeiden und den gesetzlichen Fristenlauf einzuhalten, werden die Fehlbeträge wie folgt umgelegt: Die Unterdeckung aus dem Jahr 2024 wird fristgerecht in den Jahren 2027 und 2028 ausgeglichen. Der Fehlbetrag aus dem Jahr 2025 wird ratierlich über die Jahre 2027, 2028 und 2029 verrechnet. Damit wird sichergestellt, dass die gesetzliche Frist von vier Jahren zum Ausgleich der Unterdeckung für jeden Einzelbetrag strikt gewahrt bleibt und die Gebührensätze den tatsächlichen Kostenentwicklungen periodengerecht angepasst werden. Da die Unterdeckung aus dem Jahr 2024 bis Ende 2028 ausgeglichen sein wird, erfolgt im Jahr 2028 eine Neukalkulation für das Jahr 2029, bei der die verbleibende Unterdeckung aus dem Jahr 2025 berücksichtigt wird.

Im Jahr 2028 muss ohnehin eine neue Kalkulation durchgeführt werden, da die 10-jährige Nutzungsdauer für die im Jahr 2018 beschaffte Wohncontaineranlage ausläuft. Damit entfällt ab 2029 die jährliche Abschreibung in Höhe von 82.640,37 €.

Die ermittelten Gesamtkosten wurden über einen sachgerechten Schlüssel auf die Bewohner umgelegt. Zur Anwendung kam hierbei der Personenmaßstab. Demnach wurden die Gesamtkosten durch die Anzahl der Belegungsplätze bei einer Vollbelegung (hier: 35 Personen) geteilt.

Die monatliche Nutzungsgebühr pro Platz steigt infolgedessen von 256,69 € auf 429,78 € (+67,43%). Die anfallenden Nutzungsgebühren werden zum größten Teil über Sozialhilfeleistungen refinanziert, da der Großteil der Bewohner/-innen im Leistungsbezug steht. Gemäß Jobcenter des Kreises Steinfurt gelten im Jahr 2026 für die Übernahme von Kosten der Unterkunft (Sozialhilfe nach SGB XII bzw. Bürgergeld nach SGB II) in der Stadt Rheine für eine Wohnung bis 50 m^2 für eine Einzelperson Mietzahlungen von 385,00 € Miete plus 95,00 € Nebenkosten als angemessen. Damit ist die neu kalkulierte Nutzungsgebühr für die Obdachlosenunterkunft auch über Sozialhilfeleistungen abgedeckt.

Hinweis: Massivere Gebührensprünge bei Systemwechseln wurden von den Verwaltungsgerichten bereits wiederholt bestätigt. So hat beispielsweise das Verwaltungsgericht Hannover (Urteil vom 10.10.2023 – Az. 10 A 683/22) eine Satzungsänderung mit einer Gebührenanhebung von 159 € auf 411 € explizit für rechtmäßig erklärt, da die Kosten durch die geänderte betriebswirtschaftliche Kalkulation der Unterkünfte gedeckt waren.

Im Übrigen bleiben die Regelungen der Satzung unverändert, da sich diese in der praktischen Anwendung bewährt haben. Lediglich § 4 Abs. 7 wird ersatzlos gestrichen, da kein vertragliches Nutzungsverhältnis begründet wird und die bisherige Formulierung daher rechtlich überflüssig war.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob durch eine Digitalisierung der mit der Satzung verbundenen Verwaltungsabläufe weitere Vereinfachungen erzielt werden können. Ein entsprechendes Potenzial ist derzeit jedoch nicht ersichtlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei der Ermittlung der finanziellen Auswirkungen wird von einer Auslastung von rund 90% einer Maximalbelegung ausgegangen. Diese Einschätzung der Auslastung erfolgt aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre. Bei einer entsprechenden Belegung kann bei Erlass der vorgeschlagenen Änderungssatzung mit Benutzungsgebühren in Höhe von 162.500 € für ein komplettes Jahr gerechnet werden. Der Planansatz für das Haushaltsjahr 2027 beträgt derzeit 85.000 €. Somit könnten zur Kostendeckung der Obdachlosenunterkunft Mehrerträge in Höhe von 77.500 € erzielt werden.

Anlagen:

Anlage 1: Neufassung der Satzung A32-08
Anlage 2: Synopse Satzungsänderung
Anlage 3: Gebührenkalkulation Obdachlosenunterkunft
Anlage 4: Erläuterungen zur Gebührenkalkulation