

**Betreibervertrag  
zum Objekt Katharinenstraße 9 in 01099 Dresden**

Zwischen der Landeshauptstadt Dresden, vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Dirk Hilbert, dieser vertreten durch die Beigeordnete für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Wohnen, Frau Dr. Kristin Klaudia Kaufmann

- im Folgenden „Landeshauptstadt Dresden“ genannt -

und dem  
-----  
-----  
-----  
-----

- im Folgenden „Betreiber“ genannt -

wird auf der Grundlage von § 3 Abs. 2 Sächsisches Flüchtlingsaufnahmegesetz vom 25. Juni 2007 (SächsGVBl. S. 190, 190), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist sowie der Satzung der Landeshauptstadt Dresden für die Unterbringung besonderer Bedarfsgruppen vom 11. Juni 2021, veröffentlicht im Dresdner Amtsblatt Nr. 13/2022 vom 31. März 2022, geändert in Nr. 25/2022 vom 23. Juni 2022 und zuletzt geändert in Nr. e15-03-2024 vom 5. März 2024, folgender Vertrag geschlossen:

**Präambel**

Die Landeshauptstadt Dresden ist als untere Unterbringungsbehörde für die Unterbringung von Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz zuständig. Dazu erfolgt neben einer dezentralen Unterbringung auch eine zentrale Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften. Zur Erfüllung dieser Aufgabe, bedient sich die Landeshauptstadt Dresden zur Betreuung der Gemeinschaftsunterkünfte externer Dritter. Zur Wahrung der Subsidiarität staatlichen Handelns ist diese Form der Leistungserbringung eine praktikable und gesetzlich legitimierte Lösung.

Die Parteien verpflichten sich die in der Präambel genannten und im Folgenden ausgestalteten Aufgaben umsichtig und kooperativ zu erfüllen.

**§ 1**

**Unterbringungsobjekt**

- (1) Der Betreiber betreibt zur Unterbringung von durch die Landeshauptstadt Dresden benannten Personen, insbesondere Asylbewerber und Personen aus dem Kontext Flucht und Asyl, das Objekt Katharinenstraße 9 in 01099 Dresden, Gemarkung Neustadt, Flurstück Nr. 740/1.
- (2) Auf Grund der Grundrisse und der tatsächlichen Raumaufteilung entsprechend Anlage 5 (Wohnflächenberechnung/Raumnutzungsplan) des Nutzungsvertrages ergibt sich nach den Bestimmungen der „Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Mindestempfehlungen zu Art, Größe und Ausstattung von Gemeinschaftsunterkünften und zur sozialen Betreuung (VwV –Unterbringung)“ eine Kapazität von 66 Plätzen.
- (3) Im Hinblick auf eine wohnheimmäßige Unterbringung werden die Räumlichkeiten durch die Landeshauptstadt Dresden mit einer Ausstattung entsprechend den in Anlage 1 beschriebenen Mindestanforderungen versehen.

- (4) Der Vertrag bedarf der Aufrechterhaltung der Genehmigungen zur diesbezüglichen Nutzung des Objektes der zu beteiligenden Ämter, insbesondere Bauaufsichtsamt und Amt für Gesundheit und Prävention, Abt. Hygienischer Dienst, durch die Landeshauptstadt Dresden bzw. dem Betreiber.

## § 2

### Vertragsdauer, Kündigung

(1) Vertragsdauer

Der Vertrag beginnt am 1. August 2025 und endet am 31. Juli 2029 (Festvertragslaufzeit). Das Vertragsverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Festvertragslaufzeit um jeweils ein weiteres Jahr, wenn nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf der Vertragslaufzeit schriftlich von einem der Vertragspartner gekündigt wird. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Zugang beim Erklärungsempfänger maßgeblich. Der Vertrag endet spätestens am 31. Juli 2031.

(2) Ordentliche Kündigung

Die ordentliche Kündigung ist während der Festvertragslaufzeit ausgeschlossen.

(3) Außerordentliche Kündigung

Die Vertragsparteien können aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unter Einhaltung einer Frist nicht zugemutet werden kann.

Ein wichtiger Grund für den Betreiber liegt insbesondere vor, wenn die Landeshauptstadt Dresden mit der Entgeltzahlung in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der das Entgelt für zwei Monate erreicht, es sei denn die Forderung ist einrede- oder einwendungsbehaftet.

Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung durch die Landeshauptstadt liegt insbesondere vor, wenn der Betreiber oder Personen, derer er sich zur Erfüllung dieses Vertrages bedient,

- aufgrund von Unzuverlässigkeit den Vertragszweck gefährden,
- sich in einer Weise verhalten, die dazu geeignet ist, dem Ansehen der Landeshauptstadt Dresden zu schaden oder
- sich mit ihrem Verhalten und Wirken in Widerspruch zur freiheitlich demokratischen Grundordnung setzen.

(4) Schriftformerfordernis

Die Kündigung des Betreibervertrags hat grundsätzlich schriftlich zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

(5) Schadensersatz

Der Landeshauptstadt Dresden steht bei einer außerordentlichen Kündigung im Sinne des Absatzes 3 eine Schadenersatzpauschale i. H. v. bis zu 10.000 Euro zu. Dem Betreiber bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens vorbehalten. Die Schadensersatzpflicht ist ausgeschlossen, wenn der Kündigungsgrund in der Sphäre der Landeshauptstadt Dresden liegt.

(6) Nutzungsvertrag

Das Objekt Katharinenstraße 9 in 01099 Dresden wird dem Betreiber unentgeltlich überlassen. Näheres regelt ein Nutzungsvertrag. Der Betreibervertrag ist an den Nutzungsvertrag gekoppelt. Die Parteien vereinbaren, dass eine Beendigung des Nutzungsvertrages gleich aus welchem Grund, zugleich die Beendigung des vorliegenden Betreibervertrages zur Folge hat. Das gleiche gilt im Falle einer Beendigung des Betreibervertrages für den Nutzungsvertrag.

**§ 3  
Entgelt**

- (1) Dem Betreiber wird durch die Landeshauptstadt Dresden gegen Nachweis der tatsächlichen Belegung für sämtliche Betriebs-, Unterhaltungs- und Personalkosten, Aufwendungen zur Vorhaltung des Wachschutzes, Verwaltungsaufwendungen sowie Ersatzbeschaffung von Ausstattungsgegenständen durch Verschleiß

für die Unterbringung ein Entgelt in Höhe von

**x,xx EUR brutto/pro belegtem Platz und Tag,**

für die Unterbringung ein belegungsunabhängiges pauschales Entgelt in Höhe von

**x,xx EUR brutto/pro Monat und**

und für den Wachschutz ein belegungsunabhängiges pauschales Entgelt in Höhe von

**x,xx EUR brutto/pro Monat**

gezahlt (gemäß Anlage 4).

Die Kosten für Erstaussstattungen und Ersatzbeschaffungen von verschlissenen oder beschädigten Ausstattungsgegenständen (einschließlich Entsorgung) sowie die Bereitstellung von Verbrauchsgütern des Haushalts, insbesondere Putz-, Reinigungs- und Waschmittel für die Gemeinschaftseinrichtungen (Sanitärräume, Küchen, Flure und Treppenhäuser), sind im Entgelt enthalten. Ausgenommen hiervon ist die in § 4 Abs. 1 genannte Erstaussstattung, nicht ausgenommen ist die Ersatzbeschaffung dieser Erstaussstattung.

Der Nachweis der tatsächlichen Belegung nach Satz 1 umfasst auch die Erfassung und Meldung von tatsächlichen An- und Abwesenheiten der Bewohner/-innen an die Landeshauptstadt Dresden nach Maßgabe der Weisung »Verfahren Abmeldung bei Abwesenheiten« in der jeweils geltenden Fassung. Im Hinblick auf die Aufbewahrung von Unterlagen zum Nachweis der tatsächlichen Belegung nach Satz 1 gilt dabei eine Frist von drei Jahren.

- (2) Die Abrechnung des Entgeltes durch den Betreiber wird jeweils für einen Kalendermonat erstellt und zwar zum Ende des betreffenden Monats mit Nachweis der tatsächlichen Belegung pro Tag und Platz. Die Entgeltzahlung erfolgt spätestens 30 Tage nach Rechnungslegung an den Betreiber auf das Konto:

IBAN: \_\_\_\_\_  
BIC: \_\_\_\_\_  
Bank: \_\_\_\_\_  
Verwendungszweck: \_\_\_\_\_

- (3) Dem Betreiber wird erstmals ab dem 01. Januar 2027 und darauf folgend jährlich das Recht eingeräumt, bei Kostensteigerungen der Position Personalkosten (gemäß Anlage 4), Nachverhandlungen zum Entgelt zu verlangen. Eine Steigerung der Personalkosten liegt vor, wenn nach Vertragsbeginn ein vom Betreiber oder von diesem beauftragten Subunternehmen allgemeinverbindliche Tarifvertrag oder das Gesetz zur Regelung eines allgemeinen Mindestlohns eine Lohnerhöhung bestimmt.

#### **§ 4**

#### **Rechte und Pflichten des Betreibers**

- (1) Der Betreiber verpflichtet sich, die Mindestanforderungen für die Unterbringung (Anlage 1) während der gesamten Vertragsdauer einzuhalten. Die in Anlage 1 beschriebene Möblierung (Küchen inkl. Herde, Spüle, Arbeitsfläche und Kochplatten, Betten, Kleiderschränke und Sideboards, Waschmaschinen, Stühle, Tische, Kühlschränke, Sicht- und Lichtschutz der Fenster) stellt die Landeshauptstadt Dresden dem Betreiber für 66 Plätze (siehe § 1 Abs. 2) zur Verfügung. Die Wiederbeschaffung gleicher Art und Güte bei Verlust, Abnutzung oder Zerstörung obliegt dem Betreiber (siehe § 3 Abs. 1). Der Betreiber erlangt zu keinem Zeitpunkt das Eigentum an den zur Verfügung gestellten oder wiederbeschafften Gegenständen. Bei Rückgabe des Objektes erhält die Landeshauptstadt Dresden jegliche von ihr gestellte Ausstattung zurück, weiterhin sind die durch den Betreiber finanzierten und ihm per Entgelt abgeholten weiteren Ausstattungsgegenstände der Landeshauptstadt zu überlassen.

Um Klarheit über Anzahl und Beschaffenheit der durch die Landeshauptstadt Dresden gestellten, Gegenstände zu schaffen, verpflichten sich die Vertragsparteien, eine Auflistung über die Gegenstände bei Übergabe des Objektes zu erstellen und gegenzuzeichnen.

Der Betreiber übernimmt die niederschwellige sozialarbeiterische objektbezogene Betreuung und ist für die Gewährleistung der inneren und objektbezogenen äußeren Sicherheit verantwortlich. Die einzelfallbezogene soziale Betreuung der Bewohner wird durch die Landeshauptstadt Dresden beauftragt. Das detaillierte Aufgabenspektrum ist in Anlage 3 dieses Vertrages beschrieben.

- (2) Der Betreiber hat dafür einzustehen, dass beim Betrieb der bezeichneten Anlage die geltenden Vorschriften (z. B. hygienerechtliche, feuerpolizeirechtliche) eingehalten werden. Falls und soweit die Nutzung der bezeichneten Anlagen gerichtlich und/oder behördlich untersagt wird, bestehen für diese Zeit der Nutzungsuntersagung keine gegenseitigen Ansprüche aus diesem Vertrag. Hat der Betreiber die Nutzungsuntersagung zu vertreten, so bleibt das Recht der Landeshauptstadt Dresden, fristlos zu kündigen und Schadensersatz zu verlangen, unberührt.
- (3) Der Betreiber hat eine durchgängige telefonische Verbindung zur Außenwelt sicherzustellen, um die Alarmierung von Hilfs- und Rettungskräften im Notfall zu gewährleisten.
- (4) Die zur Erfüllung notwendigen personellen Maßnahmen sind vom Betreiber zu veranlassen und kostenmäßig abzudecken. Die personelle Besetzung ist so zu wählen, dass ein reibungsloser Betrieb der Unterkunft garantiert ist und auch Urlaubs- und Krankheitsfälle abgedeckt sind. Es muss mindestens am

Montag und Mittwoch:	von 08 bis 16 Uhr
Dienstag und Donnerstag:	von 08 bis 18 Uhr
Freitag:	von 08 bis 14 Uhr

eine Vertreterin bzw. ein Vertreter der Heimleitung anwesend sein. An Feiertagen entfällt diese Anwesenheitspflicht. Außerhalb dieser Zeiten richtet sich der Personalbedarf nach der aktuellen Situation. Der Betreiber ist für die Schulung und Einarbeitung des Personals verantwortlich. Bei Nichtanwesenheit der

Heimleitung bzw. deren Vertretung oder weiterem Betreuungspersonal wird das Objekt täglich durch Wachdienst im Auftrag des Betreibers abgesichert, damit das Objekt 24 Stunden täglich besetzt ist und die Alarmierung der Bewohner, der Feuerwehr und sonstiger Hilfs- und Rettungskräfte im Notfall sichergestellt ist.

- (5) Die Heimleitung wird durch geeignetes Personal ausgeführt. Die Heimleitung muss nach ihrer Persönlichkeit, ihrer Qualifikation und ihrem beruflichen Werdegang die Gewähr dafür bieten, dass das jeweilige Heim entsprechend den Interessen und Bedürfnissen der Bewohner sachgerecht und wirtschaftlich geleitet wird.

Als Heimleitung ist fachlich geeignet, wer

- gute Fremdsprachenkenntnisse in mindestens einer Fremdsprache, z.B. in Englisch oder Arabisch und
- eine abgeschlossene Hochschulbildung durch Diplom (FH, BA) oder Bachelor (FH, BA oder Uni) in der Fachrichtung Sozialarbeit/Sozialpädagogik mit staatlicher Anerkennung oder einen vergleichbaren Studienabschluss oder vergleichbare Fachkenntnisse und Fähigkeiten (Erwerb durch eine mindestens fünfjährige berufliche Tätigkeit im Bereich der Unterbringung von geflüchteten Menschen) nachweisen kann.

Die Landeshauptstadt Dresden ist zur Einsichtnahme in die Bewerbungsunterlagen nebst Qualifikationsnachweisen berechtigt. Zur wirksamen Stellenbesetzung muss Einvernehmen zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Betreiber erzielt werden. Zur Wahrung des Beteiligungsrechts hat der Betreiber die Landeshauptstadt Dresden über anstehende Neueinstellungen und Personalwechsel unverzüglich schriftlich zu informieren.

- (6) Der Betreiber und sein Personal sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Wachdienstes sind nicht berechtigt, Auskünfte an die Medien (Presse, Rundfunk, Fernsehen) ohne vorherige Zustimmung der Landeshauptstadt Dresden zu erteilen. Das Personal ist über diese Festlegung durch den Betreiber schriftlich zu belehren.
- (7) Nach Aufforderung der Landeshauptstadt Dresden bzw. bei außergewöhnlichen Vorkommnissen (z. B. Vandalismus von außen, Vandalismus durch die Bewohnenden, Ausbruch eines Feuers, bei Auftreten von Straftaten, Polizeieinsätzen) hat der Betreiber über die Vorgänge und Sachverhalte der Landeshauptstadt Dresden unverzüglich Auskunft zu geben. Die Information erfolgt zunächst fernmündlich und anschließend elektronisch.
- (8) Der Betreiber ist verpflichtet, den Weisungen der Landeshauptstadt Dresden Folge zu leisten. Die Landeshauptstadt Dresden und die von ihr bevollmächtigten Personen haben jederzeit das Recht, ohne vorherige Ankündigung das Objekt und alle Räumlichkeiten zu betreten und sich darin aufzuhalten.
- (9) Die Landeshauptstadt Dresden haftet gegenüber dem Betreiber nicht für die von den Bewohnern oder diesen zugehörigen Personen verursachte Schäden. Ferner stellt der Betreiber im Innenverhältnis die Landeshauptstadt Dresden von Ersatzansprüchen Dritter frei, die auf Schäden durch die Benutzung der Gemeinschaftsunterkunft geltend gemacht werden.
- (10) Der Betreiber hat sicherzustellen und gegebenenfalls nachzuweisen, dass von ihm keine Personen haupt- oder ehrenamtlich beschäftigt werden, die rechtskräftig wegen einer Straftat nach §§ 125, 129, 171, 174 bis 174 c, 176 bis 181 a, 182 bis 184 f, 224, 225, 232 bis 233a, 234, 235 oder 236 des StGB (Strafgesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 1998 [BGBl. I S. 3322], das zuletzt durch Artikel 62 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist, verurteilt sind. Zu diesem Zweck hat der Betreiber für die beschäftigten Personen ein erweitertes Führungszeugnis nach § 30 Abs. 5 des Bundeszentralregistergesetzes vorzuhalten. Auf Verlangen ist der Landeshauptstadt Dresden eine aktuelle Version vorzulegen. Dieser Absatz gilt auch für den vom Betreiber beauftragten Wachdienst.

Soweit dem Betreiber bekannt wird, dass von einer Person, welcher er oder sein Auftragnehmer sich zur Erfüllung seiner Vertragspflichten bedient, Handlungen vorgenommen oder Verhalten gezeigt werden, welche dem Kündigungsrecht nach § 2 Absatz 3, dritter Anstrich unterliegen, hat dieser die Landeshauptstadt

hiervon unverzüglich zu informieren und sofort personelle Maßnahmen dergestalt zu treffen, dass die Person von einem weiteren Einsatz im Unterbringungsobjekt ausgeschlossen wird.

- (11) Die Heimordnung für die Einrichtung ist auf der Grundlage der Anforderungen an eine allgemeine Heimordnung (Anlage 2) durch den Betreiber zu erstellen. Die Heimordnung ist vom Betreiber mindestens in deutscher, englischer und arabischer Sprache auszuhängen. Weitere Sprachen (z.B. Russisch oder Französisch) sind in Abhängigkeit vom unterbrachten Personenkreis auszuhängen oder bereitzustellen. Die gegebenenfalls erforderlichen Übersetzungskosten trägt der Betreiber. Für die Einhaltung der Heimordnung durch die Bewohnenden ist der Betreiber verantwortlich.
- (12) Der Betreiber ist verpflichtet, die zugewiesenen Personen im Objekt unterzubringen. Meldet sich eine zugewiesene Person ab Zuweisungstag nicht beim Betreiber, so ist dies der Landeshauptstadt Dresden am darauffolgenden Tag anzuzeigen. Bei der Unterbringung ist darauf zu achten, eine möglichst hohe Belegungsdichte der Räumlichkeiten zu erreichen, d. h. die Kapazitäten entsprechend § 1 Abs. 2 möglichst optimal, unter Wahrung der Geschlechtertrennung und soweit möglich getrennter Unterbringung von verschiedenen Familienverbänden, Ethnien, Religionszugehörigkeiten und Nationalitäten, zu nutzen. Einzelpersonen können in Wohngemeinschaften untergebracht werden.
- (13) Die Unterbringung im Objekt sowie die Unterweisung der Bewohner zur Nutzung der Einrichtung erfolgt durch den Betreiber. Für eine angemessene Verständigung mit den Bewohnern hat der Betreiber zu sorgen.
- (14) Der Betreiber ist verpflichtet, auf Verlangen der Landeshauptstadt Dresden, die ordnungsgemäße Betreuung der Gemeinschaftsunterkunft nachzuweisen. Hierfür hat der Betreiber Aufzeichnungen über den Betrieb der Gemeinschaftsunterkunft anzufertigen, aus denen insbesondere die Anzahl der belegten Plätze, die Dienstplanung und besondere Vorkommnisse ersichtlich sind. Darüber hinaus ist die Unterweisung der durch die Landeshauptstadt Dresden zugewiesenen Personen in die Nutzung der Einrichtung, insbesondere die Heimordnung, die Benutzung der sanitären Anlagen und der durch die Landeshauptstadt Dresden bereitgestellten Waschmaschinen und Trockner nachzuweisen. Die hierüber anzufertigende Belehrung ist von einem Mitarbeiter des Betreibers und der zugewiesenen Person zu unterschreiben.
- (15) Dem Betreiber obliegt die Einhaltung sämtlicher datenschutzrechtlicher Bestimmungen, insbesondere der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie den sich daraus ableitenden bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen.
- (16) Ist ein Leerzug durch zwangsweise Rückführung (Abschiebung) oder andere Gründe zustande gekommen, ist der Betreiber verpflichtet, die persönlichen werthaltigen Güter der Bewohnerinnen und Bewohner geeignet zu katalogisieren und für die Dauer eines Monats zwischenzulagern. Dies gilt nicht für Verbrauchsgüter; diese können sofort entsorgt werden. Nach Ablauf des Monats ist der Betreiber berechtigt, die Güter zu entsorgen oder einer anderweitigen Verwertung zuzuführen.
- (17) Verletzt der Betreiber die in dem Vertrag und dessen Anlagen aufgeführten Vertragspflichten, so sind diese Abweichungen vom Vertrag vom Betreiber unverzüglich zu beheben. Einer Aufforderung durch die Landeshauptstadt Dresden bedarf es nicht. Für den Zeitraum der Nichterfüllung von Pflichten aus diesem Vertrag durch den Betreiber erhält dieser keine Zahlungen für den betroffenen Leistungsteil. Die Landeshauptstadt Dresden kann bereits geleistete Zahlungen ohne weitere Voraussetzungen jederzeit zurückfordern und/oder fällige Forderungen in Abzug bringen. Behebt der Betreiber Abweichungen der vereinbarten Vertragspflichten nicht, kann die Landeshauptstadt diese nach Setzen einer angemessenen Frist durch einen Dritten beheben lassen. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Betreiber. Die Landeshauptstadt Dresden hat auch einen Anspruch auf Kostenvorschuss in Höhe der voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme gegen den Betreiber. Die Landeshauptstadt Dresden kann ihre Forderungen (Kostenvorschuss, Kosten der Ersatzvornahme) von fälligen Forderungen des Betreibers in Abzug bringen. Die Möglichkeit der fristlosen außerordentlichen Kündigung bleibt für die Landeshauptstadt Dresden im Falle einer gravierenden Vertragsverletzung unberührt.

- (18) Der Betreiber übt das Hausrecht im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Dresden aus. Die Beauftragung eines Wachschutzes erfolgt durch den Betreiber. Der Umfang des Wachpersonals ist so festzulegen, dass die Sicherheit der Bewohner und des Personals gewährleistet ist. Ferner ist abzusichern, dass die Brandmeldeanlage durchgängig personell besetzt ist.  
Der Betreiber sorgt für eine ordnungsgemäße Reinigung der öffentlich zugänglichen Flächen.
- (19) Der Betreiber verpflichtet sich zur Einhaltung und Wahrung sämtlicher geltender gesetzlicher Bestimmungen und sonstiger normativer Bestimmungen.

## **§ 5**

### **Rechte und Pflichten der Landeshauptstadt Dresden**

- (1) Die Zuweisung der im Unterbringungsobjekt untergebrachten Personen obliegt ausschließlich der Landeshauptstadt Dresden. Sie erfolgt durch Bescheid gegenüber den Personen.
- (2) Die Landeshauptstadt Dresden verpflichtet sich, den Ankunftszeitpunkt sowie die personelle Zusammensetzung der Unterzubringenden so frühzeitig wie möglich anzuzeigen.
- (3) Die Landeshauptstadt übt gegenüber dem Betreiber das umfassende Weisungsrecht bezogen auf sämtliche unterbringungsrelevanten Aufgaben aus.
- (4) Die Parteien des Vertrages verpflichten sich, zur Prüfung des vertragsgemäßen Zustandes des Unterbringungsobjektes mindestens jährlich Begehungen durchzuführen und über festgestellte Mängel Protokolle anzufertigen. Der Betreiber verpflichtet sich zur Behebung der Mängel.

## **§ 6**

### **Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Dresden.

## **§ 7**

### **Teilweise Unwirksamkeit/Vertragsänderungen**

- (1) Soweit einzelne Bestimmungen des Betreibervertrags unwirksam sind, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen davon unberührt. Die Parteien sind verpflichtet, an Stelle der unwirksamen eine wirksame Klausel zu vereinbaren, die dem angestrebten Zweck möglichst nahekommt.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Das Erfordernis der Schriftform kann nur durch eine schriftliche Vereinbarung der Vertragsparteien aufgehoben werden.

**§ 8**  
**Sonstiges**

Die Anlagen 1, 2, 3, 4 und 5 sind Bestandteil des Vertrages.

Dresden, den

Dresden, den

---

Landeshauptstadt Dresden

---

Betreiber



## Anlage 1

### Mindestanforderungen für die Unterbringung des im § 1 Abs. 1 des Betreibervertrages genannten Personenkreises in der Gemeinschaftsunterkunft

1. Die Unterkunft muss den anerkannten Hygienevorschriften des Freistaates Sachsen und der Bundesrepublik Deutschland entsprechen. Insoweit verpflichtet sich die Betreiberin bzw. der Betreiber, der Landeshauptstadt Dresden auf Anforderung entsprechende Bescheinigungen vorzulegen.
2. Für jede Person werden mindestens 6 m<sup>2</sup> Wohn- und Schlafräumfläche bereitgestellt. Bei der Berechnung der Wohnfläche bleiben die Neben- und sonstigen Flächen (z. B. Flure, Toiletten, Küchen, Waschräume etc.) unberücksichtigt. Es sind vorrangig 1- bis 3-Personenzimmer einzurichten.
3. Die Betreiberin bzw. der Betreiber soll, insofern die notwendigen Gegebenheiten vorhanden sind, auf dem Grundstücksgelände Möglichkeiten der spielerischen und/oder sportlichen Betätigung für die im Objekt wohnenden Kinder und Jugendlichen schaffen.
4. Handelt es sich nicht um eine Familie oder um Eheleute, so sind die Bewohner nach Geschlechtern getrennt unterzubringen.
5. Für jede Bewohnerin und jeden Bewohner ist ein eigener Schlafplatz vorgesehen. Zu jedem Schlafplatz gehören: ein Bettgestell, eine Matratze, Kopfkissen und Einziehidecken in ausreichender Anzahl. Es dürfen höchstens zwei Bettgestelle übereinandergestellt werden.
6. Zur Ausstattung der Wohnräume gehören:
  - ein Schrank oder Schrankteil (abschließbar) pro Person,
  - ein Tischplatz mit Stuhl pro Person,
  - mindestens ein Abfalleimer pro Zimmer,
  - Handtücher und Bettwäsche,
  - Geschirr, Besteck, Töpfe und Pfannen,
  - mindestens 2 Steckdosen,
  - Kühlmöglichkeit von mindestens 30 l pro Person, wenn sie nicht in einem anderen Raum zur Verfügung gestellt wird
  - Reinigungsgeräte,
  - Sicht- und Lichtschutz der Fenster.
7. Die Küchen müssen so gestaltet sein, dass sie mit E-Herden mit mindestens vier Kochplatten für je acht Bewohnerinnen bzw. Bewohner, einer Doppelspüle (Kalt- und Warmwasser) für je 20 Bewohnerinnen bzw. Bewohner sowie ausreichend Ablage- und Arbeitsflächen ausgestattet werden können. Bei mehrgeschossigen Gebäuden ist in jeder bewohnten Etage mindestens eine Küche vorzusehen.

**Anlage 1**

8. Es müssen mindestens eine Toilette für je 10 weibliche und 10 männliche Personen und ein Handwaschbecken für je 5 Personen mit entsprechenden Sanitärreinigungsgeräten bereitgestellt werden. Für die notwendige Körperpflege ist mindestens eine Dusche/Wanne für je 10 Personen vorzusehen. Eine Trennung für Frauen und Männer ist einzuhalten, sofern die Zimmer nicht über eine Nasszelle verfügen. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind die Sanitärbereiche nach Möglichkeit in jedem Geschoss einzurichten. Hygieneartikel sind in ausreichender Anzahl bereitzustellen.
9. In den Räumlichkeiten muss für eine ausreichende Beleuchtung gemäß den Sicherheitsvorschriften gesorgt werden.
10. Soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April (Heizperiode) muss eine ausreichende Beheizbarkeit gewährleistet sein.
11. Die Unterkünfte sind frei von Ungeziefer zu halten.
12. Es müssen Räume zur Aufstellung von jeweils einem Waschautomaten für 25 Personen und ein ausreichender Raum zum Trocknen außerhalb der Wohnfläche vorhanden sein. Für die Nutzung der Waschautomaten ist die Betreiberin bzw. der Betreiber nicht berechtigt ein Entgelt zu verlangen.
13. Ferner wird durch die Betreiberin bzw. den Betreiber gewährleistet:
  - a) Die Einhaltung der Heimordnung bzgl. der Reinigung der Verkehrsflächen (Flure, Treppenhäuser usw.) und der Sanitärbereiche.
  - b) Für anfallende Beratungs- und Betreuungsaufgaben stellt die Betreiberin bzw. der Betreiber kostenlos einen angemessenen Raum zur Verfügung.
  - c) In den Fluren oder Vorräumen sind „Erste-Hilfe-Verbandkästen“ nach DIN-Vorschrift anzubringen.
  - d) Fluchtwege sind DIN-gerecht auszuschildern. Ein Notruftelefon ist kostenlos zur Verfügung zu stellen.
  - e) Die Erfüllung brandschutztechnischer sowie hygienerechtlicher Auflagen durch Feuerwehr bzw. Gesundheitsamt obliegt der Betreiberin bzw. dem Betreiber.
  - f) Die Reinigung der Bettwäsche (mindestens 14-tägig), Steppdecken (bei Bewohnerwechsel bzw. mindestens jährlich) und der Fenster einschließlich Gardinen (mindestens halbjährlich) obliegt der Betreiberin bzw. dem Betreiber.
  - g) Auf der Grundlage des Sächsischen Nichtrauchererschutzgesetzes sind durch geeignete Maßnahmen im Bedarfsfalle gesundheitsbeeinträchtigte Bedingungen auszuschließen (durch Bereitstellen von Nichtraucherzimmern und Zimmern für alkoholabstinente Bewohnerinnen bzw. Bewohner).
  - h) Die Einhaltung und Umsetzung des auf Grundlage von § 36 Infektionsschutzgesetz (in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 2000 [BGBl. I S. 1045], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 [BGBl. I S. 1622]) ausgefertigten Rahmenhygieneplans in der jeweils geltenden Fassung.

### Anforderung an eine Heimordnung

In der jeweiligen Heim- und Hausordnung sind durch die Betreiberin bzw. den Betreiber folgende Tatbestände aufzunehmen:

1. Die Aufnahme im Übergangwohnheim begründet ein öffentlich-rechtliches Benutzungsverhältnis und kein privatrechtliches Mietverhältnis.
2. Die bei der Betreuung des Übergangwohnheimes anfallenden Aufgaben werden in enger Zusammenarbeit mit dem Sozialamt erledigt. Anordnungen der Betreiberin bzw. des Betreibers bzw. der von ihr bzw. ihm eingesetzten Heimleitung ist Folge zu leisten.
3. Als Benutzende gelten Personen, denen ein Platz im Übergangwohnheim durch das Sozialamt zugewiesen worden ist. Durch die Betreiberin bzw. den Betreiber bzw. die von ihr bzw. ihm eingesetzte Heimleitung wird dieser Platz innerhalb der Einrichtung bestimmt. Ein eigenmächtiger Wechsel des Platzes und der Einrichtung sowie der Austausch von Einrichtungsgegenständen durch die Benutzenden sind untersagt.
4. Privates Inventar darf nur mit Zustimmung des Sozialamtes oder der Betreiberin bzw. des Betreibers eingebracht werden.
5. Elektrische Geräte dürfen nur in Betrieb genommen werden, wenn sie den gültigen Standards entsprechen und keine Gefährdung für andere Personen oder die Elektroinstallation darstellen. Eigene Elektrogeräte wie Kühltruhen, Herde, Kocher oder Waschmaschinen dürfen nicht betrieben werden.
6. Verboten sind:
  - a) technische oder bauliche Veränderungen der Unterkunft
  - b) Beleidigungen und Angriffe gegen Bewohnerinnen bzw. Bewohner und Heimpersonal
  - c) der Umgang mit offenem Feuer
  - d) das Lagern brennbarer Materialien
  - e) das Halten von Tieren sofern keine Genehmigung des Sozialamtes bzw. der Betreiberin bzw. des Betreibers vorliegt
  - f) das eigenmächtige Betreten der Funktionsräume (Lager, Heizungsraum, etc.)
  - g) übermäßiger und ruhestörender Lärm
  - h) jegliche Werbung
  - i) das Anbieten von Dienstleistungen aller Art
  - j) die eigenmächtige Untervermietung von Räumen
  - k) das Lagern von Waren, welche nicht dem Eigenbedarf dienen
  - l) das Entsorgen und Lagern von Sperrmüll im Haus oder auf dem zugehörigen Grundstück

- m) das Beherbergen von fremden Personen
  - n) das Betreiben von Heizlüftern oder Ölradiatoren
  - o) der Besitz und die Verwendung von Hieb-, Stich- oder Schusswaffen
  - p) der übermäßige Konsum von Alkohol sowie der Konsum von illegalen Drogen jeglicher Art.
7. Radio- und Fernsehgeräte sind durch die Benutzenden beim ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice anzumelden. Das Anbringen von Satellitenanlagen bedarf der schriftlichen Genehmigung der Betreiberin bzw. des Betreibers.
  8. Benutzende haben die sie besuchenden Personen bei der Betreiberin bzw. dem Betreiber bzw. der von ihr bzw. ihm eingesetzten Heimleitung an- und abzumelden. Die besuchenden Personen dürfen sich zwischen 9:00 und 22:00 Uhr im Heim aufhalten. Das Mitbringen von Tieren ist nicht gestattet.
  9. Die Benutzenden haften für Schäden, die während der Unterbringung an der Unterbringungseinrichtung, ihrer Ausstattung und der zum Gebrauch überlassenen Gegenstände verursacht werden.
  10. Die Benutzenden haben auf einwandfreie hygienische Verhältnisse zu achten. Die Unterkünfte, Küchen und Kochstellen sowie die Sanitäranlagen sind täglich, Treppenhäuser und Gemeinschaftsräume wöchentlich zu reinigen.
  11. Die Benutzung von Gemeinschaftsautomaten erfolgt nach Regelung der Heimleitung.
  12. Die gegen Unterschrift ausgegebenen Schlüssel sind sorgfältig aufzubewahren und bei längerer Abwesenheit oder bei Beendigung des Benutzungsverhältnisses der Betreiberin bzw. dem Betreiber bzw. der von ihr bzw. ihm eingesetzten Heimleitung auszuhändigen.
  13. Das Auftreten von Feuergefahr, Bränden, Ungeziefer, strafbaren Handlungen, Schäden an der Unterbringungseinrichtung oder Einrichtungsgegenständen und sonstige, für den Betrieb der Unterbringungseinrichtung, wichtige Vorkommnisse sind unverzüglich der Heimleitung und dem Sozialamt anzuzeigen. Die im Heim aushängende Brandschutzordnung ist einzuhalten.
  14. Wird die Heim- und Hausordnung mehrfach verletzt oder den Anweisungen der Betreiberin bzw. des Betreibers bzw. der von ihr bzw. ihm eingesetzten Heimleitung und des Sozialamtes des Öfteren nicht Folge geleistet, kann eine Umsetzung in ein anderes Heim erfolgen oder das Benutzungsverhältnis beendet werden.

## **Aufgaben der niederschweligen sozialen Arbeit der Heimleitung**

### Ziele/ Mindestanforderungen

Stärkung der Bereitschaft der Bewohnerinnen und Bewohner (Personen im Kontext von Flucht und Asyl), die neue Umgebung bewusst wahrzunehmen,

- mit der eigenen Situation umgehen sowie Angebote zur Unterstützung annehmen zu können,
- den Anforderungen in der Unterbringungseinrichtung gerecht zu werden,
- Ängste, Vorurteile, sprachliche Barrieren abzubauen,
- die Erwartungen an das Asyl mit den gegebenen Möglichkeiten abzuprüfen,
- Verantwortungsgefühl für die Umgebung zu entwickeln
- zum Zusammenleben mit anderen Kulturen, zum Kennenlernen sowie gegenseitiges Verständnis zwischen ihnen und der einheimischen Bevölkerung zu entwickeln
- zur Mitwirkung
- eine angemessene Tagesstruktur beizubehalten bzw. diese zu entwickeln.

Um diese Ziele/Mindestanforderungen zu erreichen bedarf es gemeinsamen Handelns sowie der Abstimmung externer und interner Leistungen.

Die soziale Individualbetreuung erfolgt durch externe Leistungserbringer.

### **Durch die Betreiberin bzw. den Betreiber sind folgende Aufgaben zu erfüllen:**

- **Aufgaben der bewohnerbezogenen Betreuung**
  - Orientierungshilfe bei der Bewältigung der neuen Anforderungen für die Bewohnerinnen und Bewohner gewähren,
  - Orientierungshilfe zur Erfassung des Umfeldes gewähren,
  - Sensibilisierung für die neuen Lebensumstände,
  - Unterstützung bei der Organisation des täglichen Lebens,
  - Hinwirken auf die Umsetzung einer angemessenen Tagesstruktur sowie selbstständige Bewältigung und Gestaltung des Alltags (z. B. Behördengänge zu vorgegebenen Terminen erledigen),
  - Fähigkeit zur Eigeninitiative, Selbsthilfe, Eigenverantwortung sowie Kooperationsbereitschaft erhalten und stärken,
  - Erteilung von Hinweisen und Auskünften zu Festlegungen aus dem Asylbewerberleistungsgesetz (Arbeitsgelegenheiten u.a.) und von relevanten Behörden,
  - Schaffung niederschwelliger Begegnungs- und Kontaktmöglichkeiten
  - Führung regelmäßiger Gespräche, um die aktuelle Situation der Bewohnerinnen und Bewohner zu erfassen und Vertrauen aufzubauen
  - Weitergabe von mehrsprachigen Informationen zu Hilfsangeboten und Begegnungsmöglichkeiten
  - Wahrung der Belange der Bewohnerinnen und Bewohner
  - Information und Aufklärung der Bewohnerinnen und Bewohner über gesamtgesellschaftlich relevante aktuelle Ereignisse und erforderliche Handlungen (z.B. Hygiene Corona)
  - regelmäßige Reflexion der Arbeit und Erarbeitung von Maßnahmen, die ihre Nachhaltigkeit unterstützen
- **Vernetzung**
  - Aktive Beteiligung bei der Entwicklung und Mitgestaltung einer Netzwerkarbeit
  - Kooperation mit dem Auftraggeber und externen Leistungserbringern

- **Äußere Sicherheit**
  - Gewährleistung der Sicherheit und Ordnung nach außen
  - Vermeidung bzw. Beseitigung von Störungen der Ordnung und Sicherheit
  - Sicherstellung ständiger Erreichbarkeit / Vor - Ort – Präsenz
  
- **Innere Sicherheit / geordnetes Zusammenleben**
  - Vorhalten mehrsprachiger Hausordnung
  - Gewährleistung der Sicherheit innerhalb des Objektes
  - Hilfsangebote, besonders in Konflikt- und Notsituationen
  - Aufstellen und Durchsetzung von Hausregeln
  - Positive Einstellung des Heimpersonals gegenüber allen Bewohnerinnen und Bewohnern fördern und fördern
  - Informationsangebote mit visuellen Mitteln zum Umgang mit Wasser, Strom, Heizung, Lüftung
  - ordnungs- und sachgemäße Nutzung des Inventars
  - Wahrung von Sicherheit, Ordnung und Hygiene in Sanitär- und Küchenräumen
  - Respektieren von Bewohnerinnen und Bewohnern anderer Kulturkreise
  - Anhalten zum respektvollen Miteinander

Wohnflächenberechnung/Raumnutzungsplan  
Katharinenstraße 9, 01099 Dresden

**Vorderhaus  
(Altbau)**

<b>Zimmer</b>	<b>Kapazität/Nutzung</b>	<b>Besonderheit</b>
---------------	--------------------------	---------------------

**Kellergeschoss**

---

K 01		
K 02		
K 03	Heizraum	
K 04		
K 05	Treppenhaus	
K 06		
K 07		
K 08	Elt-Raum	
K 08a	Batterieraum	
K 09	Hauswirtschaftsraum	
K 10		
K 11		
K 11a		
K 12		
K 13	Flur	

**Zwischensumme**                      **0 Plätze**

**Erdgeschoss**

---

001	Gemeinschaftsraum/ Veranstaltungssaal	
001a	Putzraum	
001b	Lager	
001c	Vorraum WC	
001d	WC	
001e	Vorraum WC	
001f	WC	
002	Veranstaltungsküche	
003	Anlieferung	
004	Pforte/BMA	
005/006	Flur/Treppenhaus	

**Zwischensumme**                      **0 Plätze**

**1. Obergeschoss**

---

101	Gemeinschaftsraum	
102	Dusche	
103	Küche	
104	WC	
105	WC Personal	
106	Vorraum Dusche	
107	Dusche	
108	Krankenzimmer	
109	3 Plätze	

110	4 Plätze
110a	4 Plätze
111	Flur
112	Treppenhaus

**Zwischensumme 11 Plätze**

**2. Obergeschoss**

---

201	Gemeinschaftsraum
202	Küche
203	Vorraum Dusche
203a	Dusche
203b	Dusche
203c	Abstellraum
203d	WC
204	WC
205	Vorraum WC
206	2 Plätze
207	4 Plätze
208	4 Plätze
208a	4 Plätze
209	Flur
210	Treppenhaus

**Zwischensumme 14 Plätze**

**3. Obergeschoss**

---

301	Gemeinschaftsraum/Beratungsraum	Zur Nutzung MSA während
302	Abstellraum	Beratungszeiten
303	Küche	
304	Dusche	
304a		
304b		
304c		
305	WC Personal	
306	Heimleiterbüro/Personalbüro	
307	3 Plätze	
308	2 Plätze	
309	3 Plätze	
310	4 Plätze	
311	Flur	
312		

**Zwischensumme 12 Plätze**

**Dachgeschoss**

---

401	Keine Nutzung
402	Keine Nutzung
403	Keine Nutzung
404	Keine Nutzung
405	Keine Nutzung
406	Treppenhaus



**Zwischensumme**  
**Vorderhaus gesamt** **37 Plätze**

## **Hinterhaus (Mittelhaus)**

<b>Zimmer</b>	<b>Kapazität/Nutzung</b>	<b>Besonderheit</b>
---------------	--------------------------	---------------------

### **Kellergeschoss**

---

K 01	Vorraum WC	
K 02	WC	
K 03	Dusche	
K 04	Küche für 1. OG	
K 05	Gemeinschaftsraum	
K 06	Arbeitsraum für 1. OG	
K 06a		
K 06b	Batterieraum	
K 07	Vorraum	
K 08	Heizung/Technik	
K 09	Flur	
K 10	Treppenhaus	

**Zwischensumme** **0 Plätze**

### **1. Obergeschoss**

---

101	Vorraum WC	
102	WC	
103	Dusche	
104	3 Plätze	
105	2 Plätze	
106	2 Plätze	
107	2 Plätze	
108	Flucht- und Rettungsweg	
109	3 Plätze	
110	Flur	
111	Flur	
112	Treppenhaus	

**Zwischensumme** **12 Plätze**

### **2. Obergeschoss**

---

201	Dusche/WC	
202/203	Küche	
204	Gemeinschaftsraum	
205	2 Plätze	
206	2 Plätze	
207	Flucht- und Rettungsweg	
208	4 Plätze	
209	Flur	
210	Treppenhaus	

**Zwischensumme** **8 Plätze**

**3. Obergeschoss**

---

301	Dusche/WC
302	WC
303	Küche
304	Gemeinschaftsraum
305	3 Plätze
306	3 Plätze
307	Flucht- und Rettungsweg
308	3 Plätze
309	
310	Flur
311	Treppenhaus

**Zwischensumme 9 Plätze**

**Zwischensumme  
Hinterhaus gesamt 29 Plätze**

---

**Gesamtsumme  
Vorderhaus und  
Hinterhaus 66 Plätze**