

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 10.07.2017

Drucksache Nr. **2017/153**  
Federführung Ordnungs- und Sozialamt  
Sachbearbeiter Verena Evers  
Stand 21.06.2017  
Aktenzeichen 108.50  
Mitwirkung Stadtbauamt Fachbereich  
Liegenschaften  
Stadtkämmerei

### **Erlass der Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften - Festlegung des Nutzungsentgelts für die Obdachlosenunterkünfte**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Kalkulation der Benutzungsgebühren für die Obdachlosenunterkünfte einschließlich aller Schätzungen wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat beschließt die neugefasste Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften entsprechend der Anlage. Die Obdachlosensatzung vom 15.09.2003, zuletzt geändert am 15.11.2005, tritt mit dem Inkrafttreten der neuen Satzung außer Kraft.

#### **Sachdarstellung**

Der Gemeinderat hat am 15.09.2003 die bislang gültige Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften beschlossen. Für die Unterbringung von Obdachlosen standen der Auwiesenweg 41 und 44 sowie der Herzmanner Weg 51 (Wohncontaineranlage) zur Verfügung.

Der Gemeinderat beschloss am 25.11.2013 den Bau von Unterkünften für die Unterbringung von Asylbewerbern. Das Gebäude wurde letztes Jahr fertiggestellt. Erste Einzüge sind erfolgt. Asylbewerber sind nach ihrer Anerkennung solange sie keine eigene Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt gefunden haben, nach § 1 in Verbindung mit § 3 Polizeigesetz als obdachlose Personen von den Städten unterzubringen.

Die neugefasste Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften entspricht den aktuellen Begebenheiten und der Mustersatzung des Gemeindetags. Unter anderem wurde die Einschränkung auf bestimmte Obdachlosenunterkünfte aufgehoben. Auch wurden Ordnungswidrigkeitstatbestände aufgenommen. Zudem wurden eine Nachtruhe sowie eine Kehrwoche festgelegt. Weitere Ausführungen folgen in der Sitzung.

## Kalkulation der Benutzungsgebühren (Federführung erfolgte durch Frau Winder und Frau Leonhard)

Grundsätzlich können für alle Obdachlosenunterkünfte einheitliche Gebühren festgesetzt werden. Sofern jedoch erhebliche Unterschiede in der Ausstattung und Qualität der Unterkünfte bestehen, können die Gebührensätze unterschieden werden. Die Obdachlosenunterkünfte der Stadt Wangen unterscheiden sich zum Teil deutlich. So ist zwischen den Unterkünften am Herzmanner Weg, im Züblingebäude und im Auwiesenweg zu unterscheiden. Diese wurden zur Berechnung der unterschiedlichen Gebühren für ein gute Ausstattung, eine mittlere Ausstattung und eine einfache Ausstattung herangezogen.

Bei der Bemessung der Gebühren sind der Kostendeckungsgrundsatz und das Äquivalenzprinzip zu beachten.

Nach dem Kostendeckungsprinzip sollen möglichst kostendeckende Gebühren, aber auch nicht kostenübersteigende Gebühren erhoben werden. Für die Kostendeckung sind alle Kosten, die mit dem Betrieb der Einrichtung verbunden sind zu berücksichtigen. Dies sind

### Kaltniete

- Kalkulatorische Kosten (Abschreibung und Verzinsung, abzüglich Fördermittel),
- Verwaltungskosten (aus der Kosten-Leistungsrechnung),
- Pauschalen für Instandhaltungskosten und Schönheitsreparaturen nach § 28 Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite BerechnungsVO)

### Nebenkosten

- Wasser- und Abwassergebühren,
- Müllgebühren,
- Stromkosten,
- Heizungskosten,
- Reinigung,
- Hausmeisterkosten,
- Grundsteuer und Versicherungen.

Der Sitzungsvorlage beigelegt ist die Berechnung der Kosten für die Unterkünfte am Herzmanner Weg, im Züblingebäude und am Auwiesenweg.

Bei der Berechnung der Abschreibung und Verzinsung wurden die Fördermittel abgezogen. Die Herstellungskosten des Gebäudes wurden nur insoweit berücksichtigt, wie das Gebäude für die Unterbringung Obdachloser genutzt wird (Flächen Wohnbereich 88,46%), der Anteil, der auf die Flächen entfällt, die anderweitig genutzt werden, bleibt unberücksichtigt.

Beim Herzmanner Weg wird eine Nutzungsdauer von 40 Jahren zu Grunde gelegt, bei den übrigen Unterkünften 50 Jahre. Pro Gebäude wurde die tatsächliche durchschnittliche Verzinsung über die Nutzungsdauer berechnet. Für die Verwaltungskosten wurde das durchschnittliche Ergebnis der Jahre 2011 bis 2015 aus der Kosten-Leistungsrechnung für das Produkt 31.40.02 „Verwaltung und Betrieb von Unterkünften und Einrichtungen für Wohnungslose“, aufgeteilt auf die jeweilige Wohnfläche der fünf Gebäude, zu Grunde gelegt.

Nach dieser Berechnung liegen die Kosten (kalt) je Quadratmeter Wohnfläche bei monatlich 9,98 € für die gute Ausstattung, bei 4,85 € für die mittlere Ausstattung und zwischen 2,72 € und 5,86 € für die einfache Ausstattung.

Nach dem Äquivalenzprinzip müssen Gebühren jedoch so bemessen werden, dass die Gebühren nicht erheblich über einer vergleichbaren, ortsüblichen Miete liegen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird anhand des Mietspiegels, der für die Stadt Wangen gültig

ist, ermittelt. Für Wohnraum mit entsprechender Ausstattung liegt die Netto-Kaltmiete bei 7,65 €/m<sup>2</sup> für die gute Ausstattung, 5,35 €/m<sup>2</sup> für die mittlere Ausstattung und zwischen 4,68 €/m<sup>2</sup> und 5,35 €/m<sup>2</sup> für die einfache Ausstattung.

Die Nebenkosten basieren auf Erfahrungswerten und bisherigen Rechnungsergebnissen. Es wurden bei Wasser und Abwasser 40 m<sup>3</sup> pro Person/Jahr angenommen.

Bei den Müllgebühren wurden die durchschnittlichen tatsächlichen Kosten der letzten 5 Jahre berücksichtigt. Da beim Herzmanner Weg und beim Züblingebäude keine entsprechenden Werte vorlagen, wurde der bisherige Aufwand 2017 auf ein Jahr hochgerechnet.

Beim Strom, der Heizung, der Grundsteuer und den Versicherungen wurden die Werte aus dem Jahr 2017 zugrunde gelegt. Hier liegen die voraussichtlichen Jahreskosten bereits vor. Die Reinigungskosten für die Gemeinschaftsräume – die übrigen Räume werden von den Bewohnern selber gereinigt – wurden unter Berücksichtigung der bisherigen Kosten vom Liegenschaftsamt geschätzt.

Die Personalkosten des Hausmeisters wurden gleichmäßig auf die fünf Gebäude aufgeteilt. Aus dieser Berechnung ergeben sich monatliche Nebenkosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von 6,02 € für die gute Ausstattung, 6,75 € für die mittlere Ausstattung und zwischen 2,13 € und 6,56 € für die einfache Ausstattung.

In der Gebührenberechnung wurde nun ein Vergleich zwischen der kostendeckenden Gebühr (Nr. 4 a), der Miete nach dem Mietpreisspiegel inkl. Nebenkosten (Nr. 4b) und der Mietobergrenze nach dem SGB II (für Leistungsempfänger im Rahmen des Arbeitslosengeld II) (Nr. 4c) vorgenommen. Im Falle der guten Ausstattung muss die Obergrenze nach dem SGB II in Höhe von 13,35 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche als maximale Grenze herangezogen werden. Für die mittlere und einfache Ausstattung kann die Miete nach dem Mietpreisspiegel von 12,10 € bzw. 8,54 € zugrunde gelegt werden.

Für die gute Ausstattung liegt somit eine leichte Kostenunterdeckung vor, bei den übrigen Gebäuden dafür eine geringe Kostenüberdeckung. Dadurch können zu erwartende Kostensteigerungen bei den Nebenkosten teilweise kompensiert werden.

Die Gebühren für ein Appartement im Herzmanner Weg (57,20 m<sup>2</sup>), das max. mit 6 Personen belegt werden kann, liegen danach bei rund 763,62 € inkl. aller Nebenkosten. Bisher lagen sie bei 622,30 €.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Aufgrund der Berechnung der Gebühr anhand der tatsächlich anfallenden Kosten wird von einer höheren Kostendeckung ausgegangen. Die Höhe der Mehreinnahmen richtet sich nach der Belegungsquote der Unterkünfte.

## **Anlagen**

Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften  
Kalkulation Nutzungsentgelt Obdachlosenunterkünfte