

Fachamt: Liegenschaftsamt

Vorlage-Nr.: 2021-307

Datum: 26.10.2021

## **Beschlussvorlage**

Erlass einer Satzung über die Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünften

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	08.11.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	25.11.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Die Kalkulation der Nutzungs- und Betriebskostengebühren wird genehmigt (Anlage 1).
2. Der beigefügte Entwurf (Anlage 2) einer Satzung über die Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünften wird als Satzung beschlossen.

### **Klimarelevanz:**

Keine Auswirkung

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

- a) Mit Beschluss vom 28.11.2019, siehe Beschlussvorlage Nr. 2019-277 vom 16.10.2019, hat der Gemeinderat eine Änderung der Satzung über die Benutzung städtischer Wohnungen als Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte beschlossen. Diese Satzung trat am 01. Januar 2020 in Kraft.
- b) Mit dieser Änderung wurde die am 01. Januar 2018 in Kraft getretene Satzung über die Benutzung städtischer Wohnungen als Obdachlosenunterkünfte abgelöst. Insbesondere entsprechen nun die kalkulierten Gebührensätze für die Nutzung der Räume bzw. Abrechnung der Betriebskosten den gesetzlichen Anforderungen.
- c) Die Nutzungs- und Betriebskostengebühren sind jährlich neu zu kalkulieren.

Im Jahr 2020 erfolgte keine Überprüfung der gebührenpflichtigen Kosten.

## **2. Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünfte der Stadt**

Die Stadt Eberbach hat aktuell vier Anwesen, die für die Unterbringung von Obdachlosen und Asylbewerber geeignet sind und entsprechend genutzt werden. Es handelt sich dabei um die Anwesen: Uferstraße 2, Uferstraße 3, Uferstraße 4 und neu ab 2019 Odenwaldstraße 37.

In dem Anwesen Uferstraße 2 befinden sich drei Wohneinheiten mit insgesamt 95,90 m<sup>2</sup>, die mit maximal 12 Personen belegt werden können.

In den Jahren 2019 und 2020 waren durchschnittlich 32,85 m<sup>2</sup> mit durchschnittlich 4,02 Personen belegt.

In dem Anwesen Uferstraße 3 befinden sich drei Wohneinheiten mit insgesamt 174,15 m<sup>2</sup>, die mit maximal 15 Personen belegt werden können.

In den Jahren 2019 und 2020 waren durchschnittlich 148,91 m<sup>2</sup> mit durchschnittlich 7,4 Personen belegt.

In dem Anwesen Uferstraße 4 befinden sich zehn Wohneinheiten mit insgesamt 462,92 m<sup>2</sup>, die mit maximal 35 Personen belegt werden können.

In den Jahren 2019 und 2020 waren durchschnittlich 324,10 m<sup>2</sup> mit durchschnittlich 14,15 Personen belegt.

In dem Anwesen Odenwaldstraße 37 befinden sich derzeit 4 Wohneinheiten mit insgesamt 183,18 m<sup>2</sup>, die mit maximal 10 Personen belegt werden können.

In den Jahren 2019 und 2020 waren durchschnittlich 120,22 m<sup>2</sup> mit durchschnittlich 5,8 Personen belegt.

Im Jahr 2019 wurde noch das Gebäude Hainbrunner Weg 9 in Brombach zur Unterbringung von einer Person belegt.

In den Jahren 2019 und 2020 waren durchschnittlich 30,29 m<sup>2</sup> mit 0,5 Personen belegt.

Insgesamt waren im Zeitraum 2019/2020 durchschnittlich 656,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchschnittlich 31,87 Personen belegt.

Da die Stadt Eberbach eigene Unterkünfte für Obdachlose und Asylbewerber zur Verfügung stellt und hierfür eine Nutzungsentschädigung von den Benutzern erheben will, benötigt sie hierzu eine Gebührensatzung mit zu kalkulierenden Gebührensätzen. Die Stadt Eberbach kann nach § 14 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) den Bemessungszeitraum für die Gebührenbemessung auf ein Jahr festlegen. Aufgrund der möglichen Erhöhung der Kosten für die Wohnflächen ist aus Sicht der Verwaltung zum 01.01.2022 eine Neukalkulation erforderlich.

## **3. Gebührenregelung/gebührenfähige Kosten**

Benutzungsgebühren für Obdachlosenunterkünfte sind nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG) zu bemessen. Dies bedeutet, dass die Gebührensätze für die Unterkünfte auf der Grundlage einer Gebührenkalkulation festgesetzt werden müssen. Dabei ist insbesondere das Kostendeckungsprinzip des § 14 KAG und die im Abgabenrecht geltenden weiteren Grundsätze zu beachten.

Das Kostendeckungsprinzip gebietet, die Gebühren von vornherein so zu kalkulieren, dass das Aufkommen die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen anrechenbaren Kosten nicht übersteigt. Grundlage für die Festsetzung des Gebührensatzes hat deshalb eine entsprechende Gebührenkalkulation zu sein, anhand derer die Beachtung des Kostendeckungsgrundsatzes nachgewiesen wird.

Auf der Grundlage der Daten der Haushaltsrechnungen 2019 sowie 2020 sind die Gebührensätze zu prüfen, neu zu kalkulieren und entsprechend den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg anzupassen.

Wie aus der anliegenden Anlage 1 ersichtlich ist, sind für die nachstehenden Haushaltsjahre die jeweils aufgeführten gebührenfähigen Kosten angefallen:

Jahr 2019:	161.608,48 €
Jahr 2020	134.311,96 €.

Unter Berücksichtigung des rechnerischen Ergebnisses dieser beiden Haushaltsjahren wurden – wie aus der Anlage 1 hervorgeht – die gebührenfähigen Kosten ergänzt, bereinigt und zur Festlegung der Nutzungs- und Betriebskostengebühren aufgeteilt und entsprechend zugeordnet.

In die Nutzungsgebühr gehen die festen Kosten eines Gebäudes (Wohnung) ein, die üblicherweise anfallen. Mit der Betriebskostengebühr sollen die Nebenkosten abgedeckt werden.

Durch den Kauf der Odenwaldstraße 37 und einer Gebäudeabschreibung innerhalb 50 Jahren ab Nutzungsbeginn, müsste der Kaufpreis aus 2018 bis 2023 abgeschrieben sein. Dies hätte einen überdimensionalen Anstieg der Nutzungsgebühren auf 9,60 € zur Folge. Da das Gebäude ohne größere Investitionen in den nächsten 10 Jahren genutzt werden kann, erfolgte nach Rücksprache mit der Kämmerei intern für die Kalkulation, eine Festlegung der Abschreibungswerte und der Verzinsung auf die nächsten 10 Jahre. Dadurch würde sich die Kalkulation der Nutzungsgebühr auf 6,93 € verändern. Da mit einer Mehrbelegung in den nächsten beiden Jahren zu rechnen ist, wurde die bisherige Nutzungsgebühr mit 4,20 € und der Differenz zu 6,93 € lt. Kalkulation in etwa gemittelt, um eine kalkulatorisch vertretbare Erhöhung ab 2022 zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der in den letzten beiden Jahren durchschnittlichen Belegung der Gebäude in der Uferstraße, Odenwaldstraße und Hainbrunner Weg mit Obdachlosen und Asylbewerbern wurde bei der Ermittlung der Höhe der Betriebskostengebühr eine Belegungsdichte von 32 Personen angenommen.

Unter Berücksichtigung der aus der Anlage 1 ersichtlichen gebührenfähigen Kosten und der daraus folgenden Gebührekalkulationen werden nachstehende **monatliche** Gebührensätze zur Aufnahme in die Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünften vorgeschlagen:

- a) Nutzungsgebühr: 5,50 € pro qm Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft
- b) Betriebskostengebühr: 125,00 € pro Benutzer der Einrichtung

Die Nutzungsgebühr würde sich um 1,30 € erhöhen, die Betriebskostengebühr bleibt unverändert.

Im Sinne eines aus haushaltswirtschaftlicher Sicht anzustrebenden Kostendeckungsgrades von nahezu 100 % werden die genannten Gebühren zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

## 5. Weitere Verfahrensweise

Der sonstige Inhalt der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünften soll unverändert bleiben.

Der Entwurf der zur Beschlussfassung empfohlenen Satzung über die Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünften ist als Anlage 2 dieser Vorlage beigefügt.

Die Satzung soll nach erfolgter Bekanntmachung am 1. Januar 2022 in Kraft treten.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:** 1-2