



Beschlussvorlage Nr.:	039/2024	Datum:	13.02.2024
Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	

Beratungsfolge			
Nr.		Stadtvertretung / Fachausschuss	Sitzungstag
1	X	Ausschuss für Soziales, Sport und Kultur	20.02.2024
2		Bildungsausschuss	
3		Ausschuss für Umwelt und Verkehr	
4		Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen	
5		Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, öffentliche Sicherheit und Digitalisierung	
6	X	Hauptausschuss	04.03.2024
7	X	Stadtvertretung	14.03.2024

nachrichtlich: Junger Rat

Schluss- und Mitzeichnungen			
gez. Chr.Ache	gez. Hansen	gez. Stubbmann	
1. stellv. Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

1. TOP:

9. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Gemeinschaftsunterkünfte in der Stadt Schwentental#

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Aufgrund der aktuellen Situation in der Ukraine und der damit verbundenen Anzahl der Flüchtlinge hat sich die Stadt Schwentental entschieden, neben den bestehenden Gemeinschaftsunterkünften eine weitere Wohnanlage, bestehend aus Containern, auf der Parkfläche der Gerhard-Scheerenberger-Sportanlage in der Jahnstraße aufzubauen und für die Unterbringung zu nutzen. Bezahlbarer Wohnraum ist ein knappes Gut und stadteigene Wohnungen sind derzeit alle belegt, so dass neben den 2 Gemeinschaftsunterkünften Henry-Dunant-Straße und Jahnstraße Alternativen nicht zur Verfügung stehen. Bei der Berechnung der Benutzungsgebühr wird zunächst von einer Belegung von 30 Personen ausgegangen.

Angemietete oder im Eigentum der Kommune stehende Gemeinschaftsunterkünfte (GU) werden als kostenrechnende Einrichtung geführt, wie es aus den Bereichen Straßenreinigung und Abwasserbeseitigung bekannt ist. Die Benutzung der Einrichtung wird über eine sogenannte Einweisungsverfügung geregelt, um eine drohende Obdachlosigkeit zu beseitigen.

Für die Benutzung der GU wird eine Benutzungsgebühr erhoben, die sich an den entstandenen Kosten orientiert und über eine Gebührenkalkulation ermittelt wird. Gewinne bzw. Überschüsse dürfen in der Regel nicht erwirtschaftet werden und sind, sofern sie dennoch entstehen, an die Nutzer zurück zu geben. Gleiches gilt eingeschränkt auch für Verluste bzw. Unterschüsse.

In die Gebührenkalkulation fließen ein die Herrichtung und die laufenden Kosten der Unterkunft, dies sind z.B. die Abschreibung oder die Miete, die Betriebskosten (z.B. Strom, Wasser, Müll, Heizkosten, Telefon- und Internetanschluss und Alarmüberwachung), die anfallenden Unterhaltungskosten oder alternativ eine Unterhaltungskostenpauschale, Personalkosten z.B. für den Hausmeister, Verpflegungskosten, sofern eine eigene Beköstigung nicht möglich ist und eine Verwaltungskostenpauschale.

Weiterhin dürfen für die Unterkunft beschaffte Vermögensgegenstände, beispielhaft zu nennen ist die Einrichtung der Zimmer (Stuhl, Tisch, Bett, Schrank) aber auch Gemeinschaftsküchen, Kühlschränke, Waschmaschinen, auf dem Wege der Abschreibung umgelegt werden.

Die so ermittelten Kosten werden entweder über die vorhandene Fläche oder über die zur Verfügung stehenden Plätze in eine Benutzungsgebühr umgerechnet, deren Erhebung über eine Satzung sichergestellt wird.

Anschaffung und Herrichtung der Anlage

Die Anschaffungs- und Herrichtungskosten der aus Containern bestehenden Wohnanlage belaufen sich auf rund 390.000 € Herrichtungskosten für die Vorbereitung der Aufstellfläche inklusive der erforderlichen Anschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser), sowie rund 766.000 € laufende Kosten für die Miete der Container für 2 Jahre. Danach könnte die Anlage käuflich erworben werden.

Die Herstellung als Wohnraum wird nicht als Massivbau erfolgen und auch die Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft ist nicht auf Dauer angelegt, da aktuell damit zu rechnen ist, dass die Baugenehmigung zunächst nur befristet erteilt wird.

Im Rahmen der Flüchtlingswelle 2015 wurde seitens des Bundes die Auffassung vertreten, dass bei Flüchtlingsunterkünften, die nicht auf Dauer angelegt sind, durchaus verkürzte Abschreibungszeiten angewendet werden können.

Für die Kosten der Herstellung sowie die einmaligen Kosten des Aufbaus der Anlage wird ein Abschreibungszeitraum von 10 Jahren angenommen.

Abschreibung Herstellung (10 Jahre):

$390.000 \text{ €} : 10 = 39.000 \text{ €} / \text{Jahr}$

Mietkosten (Anmietung für 2 Jahre)

766.000 € : 2 = 383.000 € / Jahr

Betriebskosten

Für die laufenden Kosten inklusive Strom, Heizung, Wasser, Reinigung u.a. werden Vergleichswerte aus dem Bereich der Unterkünfte in der Henry-Dunant-Straße und der Halle in der Jahnstraße herangezogen.

Die Betriebskosten der Henry-Dunant-Straße beliefen sich in 2023 auf rund 57.000 € und in der Halle Jahnstraße auf rund 65.000 €. Insgesamt untergebracht waren in den beiden Unterkünften durchschnittlich 70 Personen, so dass rein rechnerisch 1.750 € an Betriebskosten Jahr/Person angefallen sind. Auf die Containeranlage anwendend werden für 30 Personen Betriebskosten in Höhe von rund 52.300 € / Jahr zu erwarten sein.

Unterhaltung

Zunächst wird eine pauschale Regelung Anwendung finden. Auf der Grundlage der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) können für Wohnungen/Unterkünfte, deren Bezug nicht weniger als 22 Jahre zurückliegen, eine Instandhaltungspauschale in Höhe von 7,10 € / m² angesetzt werden. Bei einer Geschossfläche von rund 480 m² sind damit Unterhaltungskosten in Höhe von rund 3.400 €/Jahr anzurechnen.

Verwaltungskosten / Personal

In der Regel wird das Personal für die Verwaltung und Betreuung der GU's nicht vor Ort vorgehalten, sondern ist mobil und hat seine Standorte in den Verwaltungsgebäuden. In diesen Fällen werden die Kosten des Personals über die Berechnung einer Kostenpauschale berücksichtigt.

Auf der Grundlage der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) können pro Wohneinheit maximal 230 € Verwaltungskosten angesetzt werden. Aktuell sind 2 Familienzimmer (4 Container) mit jeweils 4 Personen sowie 11 Container mit Doppelbelegung geplant. Für die insgesamt 13 Wohnungen/Wohneinheiten sind damit Verwaltungskosten in Höhe von rund 3.000 €/Jahr anzurechnen.

Kalkulatorische Kosten für Einrichtungsgegenstände

Kalkulatorische Kosten sind nicht nur anzurechnen für Gebäude und Herstellung der Unterkunft, sondern auch für Einrichtungsgegenstände wie Betten, Tische, Stühle, Kühlschränke und Waschmaschinen.

Als Abschreibungszeitraum für die Einrichtungsgegenstände sind aufgrund der AfA 10 Jahre zugrunde zu legen. Die Erfahrung in der GU's hat jedoch gezeigt, dass die

Lebensdauer solcher Gerätschaften in der Regel weit unter den 10 Jahren liegt. Deshalb wird für die Gebührenberechnung 5 Jahre zu Grunde gelegt.

Mit folgenden Beschaffungskosten (brutto) ist zu rechnen: Schränke rund 190 € - Einzelbetten rund 160 € / Etagenbetten rund 340 € / Kühl- und Gefrierkombi rund 320 € / Tischgruppe rund 150 €.

Bei der kalkulatorischen Berechnung wird davon ausgegangen, dass ein Schrank pro Person, jeweils zwei Einzelbetten für die Container mit Doppelbelegung, jeweils 2 Etagenbetten für die Familienzimmer, jeweils eine Kühl- und Gefrierkombi pro Wohneinheit, jeweils eine Tischgruppe pro Container mit Doppelbelegung sowie 2 Tischgruppen pro Familienzimmer zu beschaffen sind.

Daraus ergeben sich insgesamt Kosten in Höhe von rund 17.000 €, die über 5 Jahre abzuschreiben sind. (Abschreibung für 1 Jahr = 3.400 € / Abschreibung pro Person/Jahr rund 115 €.

Förderung

Da die Stadt Schwentimental bereits eine Förderung für den Kauf und dem Umbau der Halle in der Jahnstraße erhalten hat, ist mit einer weiteren Förderung aufgrund der bekannten Richtlinien nicht zu rechnen.

Benutzungsgebühr

Aus den vorgenannten Zahlen ergibt sich folgende vorläufige Benutzungsgebühr:

- Abschreibung Herstellungskosten – 39.000 € / Jahr
- Miete – 383.000 € / Jahr
- Betriebskosten – 52.300 € / Jahr
- Unterhaltungskosten – 3.400 €/Jahr
- Verwaltungskosten Personal – 3.000 €/Jahr
- Abschreibung Einrichtung – 3.400 €/Jahr

Daraus ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 484.100 €/Jahr oder 40.341,67 €/Monat. Die Höhe der Benutzungsgebühr bei einer Maximalbelegung beläuft sich demzufolge pro Person auf 16.136,67 € / Jahr bzw. 1.344,72 € / Monat.

Bei der Berechnung der Gebühr ist folgendes erwähnenswert:

- Bei der Berechnung der Benutzungsgebühr wird von einer Vollbelegung von 30 Personen ausgegangen. Die tatsächliche Belegung kann z.B. wegen fehlender Zuweisungen davon abweichen. Dies führt zu einer Unterbelegung und damit zu einem Unterschuss, der nicht auf die Bewohner umgelegt werden darf.
- Die kalkulatorischen Kosten für die Herrichtung wurden auf 10 Jahre berechnet und berücksichtigen nicht die Dauer der Miete der Container für 2 Jahre. Auf 2 Jahre berechnet (rechtlich mindestens fragwürdig) würde sich eine Abschreibung von 195.000 €/Jahr = 6.500 €/Person/Jahr ergeben. In der Folge müsste die Benutzungsgebühr um weitere 217 € angehoben werden.

- Die Betriebskosten sind aus einer Mischkalkulation der Unterkünfte Henry-Dunant-Straße und Jahnstraße entstanden. Dabei handelt es sich um 2 aus Stein bestehenden feste Bauten, für die ggf. weniger Heizkosten entstehen, wie für einen Containerbau. Die Erfahrung der nächsten Jahre wird's zeigen.
- Bei den Unterhaltungskosten handelt es sich um eine Pauschale. Auch hier wird die Erfahrung der kommenden Jahre einen tatsächlichen Wert ergeben.
- Bei den Verwaltungskosten ist eine pauschale Berechnung erfolgt, die auch die Kosten z.B. für die Tätigkeiten eines Hausmeisters beinhalten. Letztendlich wird der Betrieb der Anlage Auskunft darüber geben, ob z.B. Hausmeisterleistungen höher anzusetzen sind.
- Bei den kalkulatorischen Kosten für die Einrichtungsgegenstände handelt es sich um durchschnittliche Beschaffungskosten. Die tatsächlichen Beschaffungskosten können abweichen. Nicht mit eingeflossen sind die Abschreibungen für die Gemeinschaftsküchen und die Gemeinschaftswaschmaschinen, da sie in der Miete enthalten sind.

3. Lösungsvorschlag:

Festsetzung der Benutzungsgebühr für die Containeranlage auf der Parkfläche der Gerhard-Scheerenberger-Sportanlage in der Jahnstraße auf gerundet 1.340 € / Person / Monat.

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Durch die Erhebung einer Gebühr wird eine Kostendeckung angestrebt. Eine Kostendeckung entsteht dann, wenn die Sollbelegung von 30 Personen erreicht ist.

5. Beschlussempfehlung:

Die 9. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Gemeinschaftsunterkünfte in der Stadt Schwentimental wird beschlossen.

Abstimmung					
Dafür	Dagegen	Enthaltungen	Kenntnisnahme	Vertagung	Keine Abstimmung

**9. Satzung zur Änderung der Satzung
über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung
der Gemeinschaftsunterkünfte in der Stadt Schwentinental**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2023 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 308) und der §§ 1, 2, 4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 10.01.2005 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 27), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2022 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 564) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.03.2024 folgende 9. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Gemeinschaftsunterkünfte in der Stadt Schwentinental erlassen:

§ 1

Der § 2 Abs. 6 erhält folgende neue Fassung:

a.)

Die Benutzungsgebühr für die Unterkunft Jahnstraße beträgt 282 € je Bewohner und Monat.

b.)

Die Benutzungsgebühr für die Unterkunft Henry-Dunant-Straße beträgt 560 € je Wohneinheit und Monat.

c.)

Die Benutzungsgebühr für die Containerwohnanlage auf der Parkfläche der Gerhard-Scheerenberger-Sportanlage in der Jahnstraße beträgt 1.340 € je Bewohner und Monat.

§ 2

Die 9. Änderungssatzung tritt mit Wirkung zum 01.04.2024 in Kraft.

Schwentinental, den xx.03.2024

Bürgermeister