

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2021110/2

Dezernat: Dezernat 3	aktuelles Gremium Hauptausschuss	Sitzung am: 31.08.2021 TOP: 2.9
Amt: Amt 32	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2021110/2
	Az.:	erstellt am: 01.07.2021

Betreff

Kalkulation der Obdachlosengebühr und 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) – ObLoGebS

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	28.07.2021: Sozial- und Kulturausschuss	28.07.2021	laut BV
2	31.08.2021: Hauptausschuss	31.08.2021	laut BV
3	21.09.2021: Stadtrat	21.09.2021	laut BV

Beschlussentwurf

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt die 2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) gemäß der Anlage 5 der Beschlussvorlage.

Gesetzliche Grundlagen:
Kommunalabgabengesetz LSA

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Die Stadt Köthen (Anhalt) erhebt für die Benutzung der Obdachlosenunterkunft in dem Objekt Augustenstraße 63 Benutzungsgebühren auf der Grundlage des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2020. Der Gebührensatz beträgt gemäß der zurzeit gültigen Satzung 6,34 €/m² im Monat im Obdach Augustenstraße 63.

In diesen Gebühren sind die verbrauchsabhängigen Kosten (Betriebskosten) wie Wasser, Abwasser, Abfallbeseitigung und Strom für Keller, Treppenhaus und Boden sowie bauliche Instandhaltungen enthalten.

Gemäß § 5 Abs. 1 KAG LSA soll das Gebührenaufkommen die Kosten der jeweiligen Einrichtung decken, jedoch nicht über- bzw. unterschreiten. Die Kostenermittlung kann, entsprechend § 5 Abs. 2 b KAG LSA, für einen Kalkulationszeitraum erfolgen, der drei Jahre nicht übersteigen soll. Weichen am Ende eines Kalkulationszeitraumes die tatsächlichen von den kalkulierten Kosten ab, so sind Kostenüberdeckungen innerhalb der nächsten drei Jahre auszugleichen; Kostenunterdeckungen sollen innerhalb dieser drei Jahre ausgeglichen werden.

Die Belegungszahl der Obdachlosenunterkunft in der Augustenstraße 63 war in den letzten Jahren durchgehend rückläufig. Aktuell steht die gesamte Unterkunft leer und wird nur zum Zwecke der Erhaltung gereinigt und kontrolliert. In Folge der Umstrukturierung der Obdachlosenunterkunft ab 17.04.2019 ist ein Dauerwohnen in dem Objekt nur noch in Einzelfällen zugelassen. Vordergründig soll das Objekt der übergangsweisen Unterbringung obdachloser Personen dienen.

Durch diesen neuen Umstand können vorangegangene Kalkulationen nicht mehr als Vorlage zur Gebührenkalkulation genutzt werden. Erschwert durch die Tatsache, dass die letzte Kalkulation mehrere Jahre zurückliegt (letzte Änderungssatzung von 2014), können für die Prognose der Folgejahre nur die tatsächlichen Ausgaben aus 2020 herangezogen werden, da diese dem aktuellen Nutzungsstand und der aktuellen Betriebsform entsprechen.

Ebenfalls neu ist die Einbeziehung des Stromverbrauchs der Wohneinheiten als Durchschnittswert in die Gebührenkalkulation. Entsprechende Regelungen in der Obdachlosensatzung, dass sich die Eingewiesenen selber um Stroman- und Abmeldung kümmern, entfallen somit. Grund dafür ist, dass die Eingewiesenen bei ordnungsgemäßer Anwendung der Satzung nur eine möglichst kurze Zeit in der Unterkunft verbleiben sollen. Für einen nur tageweisen Aufenthalt erscheint es nicht praktikabel, dass die Stroman- und abmeldung von jeder eingewiesenen Person aus zu erfolgen hat. In den vergangenen Jahren wurde die An- bzw. Abmeldung zudem durch die Stadt, im Namen der Nutzer, übernommen, da diese zumeist nicht dazu im Stande waren. Weiterhin ist es den Nutzern mit Änderung der Obdachlosensatzung im Dezember 2020 nicht mehr gestattet, elektrische Geräte in die Unterkunft einzubringen. So entstehen nur geringe Kosten für Lichtstrom und den Verbrauch der bereitgestellten Kühlschränke, welches wiederum zur Mindestausstattung für eine Unterkunft zählt.

Die Abrechnung über die Gesamtgebühr ist der einfachere und verhältnismäßigere Weg, die Stromkosten bei der Kalkulation zu berücksichtigen.

Mögliche Unterdeckungen bzw. Überdeckungen der letzten Jahre können bei der jetzigen

Kalkulation nach vorangegangener Erläuterung nicht mit angesetzt und berücksichtigt werden.

I.

Gebührenkalkulation Obdach Augustenstraße 63

Die Kostenkalkulation ist dieser Sachdarstellung als Anlage 1 beigelegt.

Der Kalkulationszeitraum umfasst die Jahre 2020-2024.

Hierzu werden die tatsächlichen Aufwendungen und Erträge des Jahres 2020 herangezogen. Für diesen Zeitraum wurden die Ausgaben und Einnahmen anhand der Jahresrechnung ermittelt und gegenübergestellt.

Weiterhin werden die zu erwartenden Kosten für die Jahre 2021 bis 2024 (Prognose und Planungshorizont) anhand der Planzahlen des Haushaltsplanes ermittelt. Dies stellt die Vorkalkulation dar, auf deren Grundlage im Kalkulationszeitraum eine Nachkalkulation erfolgen kann.

1. Ermittlung des Gesamtaufwandes

Die ermittelten Zahlen für das Jahr 2020 basieren auf den tatsächlichen derzeit bekannten Zahlen der einzelnen Unterkonten, da für dieses Jahr noch kein Jahresabschluss vorliegt.

Für die Jahre 2021 bis 2024 sind die Bezüge auf der Grundlage der Planzahlen angesetzt. Spätestens nach Ablauf von drei Jahren wird eine neue Kalkulation erforderlich.

1.1. Personalkosten

Derzeit ist eine Verwaltungsfachangestellte mit der Bearbeitung der Obdachlosenangelegenheiten beschäftigt. Die im Produkt „Obdachlosenangelegenheiten bearbeiten“ angesetzten Personalkosten entsprechen mit rd. 52 % den in der Stellenbeschreibung SB Obdachlosenangelegenheiten definiertem Tätigkeitsfeld.

Von diesen 52 % werden:

- 23 % der Betreuung des Obdachs Augustenstraße 63,
- 2 % der Notunterkunft und
- 2 % beschlagnahmten Wohnraum

zugeordnet.

Diese 27 % umfassen die reinen Verwaltungstätigkeiten, die Einnahmenüberwachung, die behördenübergreifende Zusammenarbeit sowie Tätigkeiten als Verwaltungsvollzugsbeamter im Bezug auf die Unterbringung Obdachloser.

Die verbleibenden 25 % beinhalten eine nicht gebührenfähige Sachbearbeitung

(Kontaktpflege mit den Obdachlosen, Hilfestellungen, etc.)

1.2. VerwaltungsOverheadkosten

Personalgemeinkosten der Stadt Köthen (Anhalt) werden im Haushalt aktuell mittels „Pro-Kopf-Pauschalen“ verteilt. Fachbereichsgemeinkosten beziehen sich auf die Leitung und die Haushaltssachbearbeitung und wurden bisher für den Bereich der Ordnungsangelegenheiten noch nicht differenziert betrachtet. Die Verwaltungsgemeinkosten umfassen die Kosten der Querschnittsämter und wurden bisher zunächst nur auf den gesamten Produkthaushalt zugeordnet und nur in einzelnen Bereichen näher, im Hinblick auf die Sachgerechtigkeit, geprüft.

Bei den Personalkosten wurde auf eine Sachkostenpauschale verzichtet. Im Hinblick auf Fachbereichs- und Verwaltungsgemeinkosten wurde auf anerkannte Zuschlagssätze (KGST) zu je 10% auf die Personalkosten (in Summe also 20%) zurückgegriffen. Hierdurch soll einer Beanstandung etwaiger, noch nicht final überprüfter, Individualansätze (Stadt Köthen) entgegengewirkt werden.

1.3. Kosten der Objektbewirtschaftung

Hier sind die Kosten für die Instandhaltung und Erhaltung der Obdachlosenunterkunft Augustenstraße 63 aufgeführt.

Es handelt sich unter anderem um die Kosten für:

- Reinigung,
- Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser
- Schlosserarbeiten,
- Schornsteinfegerarbeiten,
- Entrümpelungen,
- Schädlingsbekämpfung,
- Abfallentsorgung,
- Reparatur und Wartung der Öfen,
- Instandhaltungsarbeiten sowie um sonstige Reparaturkosten am Objekt.

Diese Kosten wurden flächenbezogen auf die Notunterkunft und das Obdach Augustenstraße 63 aufgeteilt. So entfallen auf die Notunterkunft ca. 4 % der Kosten und auf das Obdach 96 % der Kosten. Lediglich die Kosten für die Abfallentsorgung und sonstige Bewirtschaftungskosten werden nicht prozentual auf die Notunterkunft umgelegt. Laut der § 3 Abs. 4 Ziffer 4 ObLoGebS werden die Kosten der Reinigung der Notunterkunft und der Bettwäsche (sonstige Bewirtschaftungskosten) dem Nutzer der Notunterkunft gesondert in Rechnung gestellt.

Reinigungskosten

Der Betrieb der Obdachlosenunterkunft der Stadt Köthen (Anhalt) wurde ab dem 17.04.2019 umgestellt. Der bis zu diesem Zeitpunkt geduldete Wohncharakter wurde aufgehoben und durch die Stadt ein Heimcharakter hergestellt. Seither muss die regelmäßige Reinigung der Sanitäreinrichtungen und gemeinschaftliche genutzten Bereiche durch eine Fachfirma unter Beachtung des Rahmenhygieneplans erfolgen.

Im Rahmen eines durch die Gebäudeverwaltung der Stadt Köthen (Anhalt) eingeleiteten

Vergabeverfahrens, wurde für den Zeitraum 2019 – 2022 eine Fachfirma vertraglich gebunden. Die Unterhaltsreinigung in Duschen und Toiletten wird fünfmal wöchentlich, die Unterhaltsreinigung im Treppenhaus einmal wöchentlich, durchgeführt. Unabhängig davon wurden bereits Gelder für Sonderreinigungen eingeplant. Diese sind beispielsweise erforderlich, wenn:

- a) eine eingewiesene Person auszieht,
- b) die Notunterkunft belegt war oder
- c) die sanitären Einrichtungen so verschmutzt sind, dass eine Unterhaltsreinigung nicht ausreichend ist.

Weiterhin werden die Unterkünfte mit Bettwäsche und Handtüchern ausgestattet, welche bei Bedarf ebenfalls gereinigt werden müssen.

Für die angeführten Reinigungsleistungen werden jährlich 10.000 € einkalkuliert.

Wasser / Abwasser / Energiekosten

Wie hoch diese Kosten jährlich tatsächlich ausfallen, kann derzeit nicht klar ermittelt werden. Durch die Inbetriebnahme der Gemeinschaftsduschen im Jahr 2019 wurde eingeschätzt, dass die Kosten für Wasser, Abwasser und Energie unweigerlich ansteigen. Die Haushaltsansätze der betreffenden Unterkonten wurden daher, im Vergleich zu den vorangehenden Jahren, vorsorglich erhöht.

Auf Grund der geringen Auslastung des Objektes im Jahr 2020 waren die tatsächlichen Kosten geringer als ursprünglich angesetzt.

Sofern die Auslastung auch im laufenden Jahr (2021) und damit verbunden die Verbrauchskosten nicht wesentlich höher ausfallen, können die Mittelansätze für die Folgejahre entsprechend angepasst werden. Spätestens nach Ablauf von drei Jahren erfolgt eine Anpassung im Rahmen der Nachkalkulation.

1.4. Kalkulatorische Objektkosten

Hier sind für die Berechnung der Aufwendungen für Abschreibungen in Folge von investiven Maßnahmen und für die Berechnung der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten sowie die kalkulatorischen Zinsen nach der Sonderpostenanrechnung für die Obdachlosenunterkunft Augustenstraße 63 angesetzt.

Der Ansatz bei den kalkulatorischen Objektkosten resultiert aus dem Saldo aus den Aufwendungen für Abschreibungen und den Erträgen, aus der Auflösung von Sonderposten sowie aus dem Saldo aus den kalkulatorischen Zinsen für die Verzinsung des Restwertes des Investments und dem Restwert aus der auf Grundlage von Fördermitteln gebildeten Sonderposten für das Objekt Augustenstraße 63.

Die kalkulatorischen Objektkosten berücksichtigen Investitionen und etwaige Sonderposten für Fördermittel ab 2020, sowie deren Abschreibung bzw. Auflösung nach Fertigstellung bzw. Ausreichung. Die Nutzungsdauer für das Objekt Augustenstraße 63 und damit der Abschreibungszeitraum wurde im Zeitpunkt 03/2013 auf 40 Jahre festgesetzt. Die Investitionen in den Folgejahren, insbesondere im Jahr 2018, haben zu keiner Verlängerung der im Jahr 2013 definierten Nutzungsdauer des Objektes Augustenstraße 63 geführt. Demnach erfolgt die Abschreibung des jeweiligen Investments bzw. die Auflösung etwaiger Sonderposten über die jeweilige Restnutzungsdauer.

2. Ermittlung der Gesamterträge

2.1. Für das Jahr 2020

Die ermittelten Zahlen für das Jahr 2020 basieren auf den tatsächlichen derzeit bekannten Zahlen der einzelnen Unterkonten, da für dieses Jahr noch kein Jahresabschluss erfolgt ist.

Enthalten sind hier die Erträge aus:

- Benutzungsgebühren
- Miete von wieder eingewiesenen Obdachlosen
- Erstattungen für Schadensfälle
- Eigenschadenversicherung (Erstattung Regressansprüche)
- Rückerstattung von Versorgungsträgern und
- Kostenrückerstattung für Wohnungsräumungen im Rahmen der Ersatzvornahme

2.2. Für die Jahre 2021 - 2024 (Prognose und Planungshorizont)

Für die Jahre 2021-2024 können keine Gesamterträge vorkalkuliert werden, da beispielsweise die Höhe der Benutzungsgebühr für diese Jahre noch nicht festgelegt ist.

3. Ergebnissaldo

Der Ergebnissaldo für das Jahr 2020 ergibt sich aus der Differenz von Gesamtaufwand und Gesamtertrag. Es ist zu erkennen, dass sich hierbei ein jährlich steigendes Defizit entwickelt hat.

Auf Grund der Ermangelung einer Vorkalkulation für vorangegangene Jahre ist keine Nachkalkulation möglich. Die Defizite können nicht in die Kalkulation für den Planungshorizont einfließen bzw. ausgeglichen werden.

Der Ausgleich von zukünftigen Defiziten ist erst für den nächsten Kalkulationszeitraum möglich.

4. Ermittlung der Kosten pro m² pro Monat - Obdachlosenunterkunft

Für die Ermittlung der Kosten pro m² im Monat werden die gebührenfähige Gesamtfläche und die prozentuale Auslastung des Objektes gegenübergestellt.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses und der Umbauarbeiten im Erdgeschoss wurde die Gesamtfläche im Objekt von 309 m² auf 364 m² erhöht.

Mit der Umstrukturierung der Betriebsform der Unterkunft wurden im Objekt Lagerräume, Räumlichkeiten für eine Wärmestube sowie ein Betriebsraum eingerichtet.

Diese Räumlichkeiten sind nicht gebührenfähig. Für die Berechnung kann lediglich die Fläche der Gemeinschaftstoiletten, der Gemeinschaftsduschen und die Wohneinheiten herangezogen werden

Für die Unterbringung Obdachloser stehen daher anstatt der bisherigen 317 m² nun 277 m² als gebührenfähige Fläche zur Verfügung.

Eine Wohneinheit im Erdgeschoss wurde im Jahr 2020 durchgehend als Mietwohnung genutzt. In Folge dessen hat sich die gebührenfähige Fläche für das Jahr 2020 auf 254 m² reduziert.

Die prozentuale Auslastung basiert für das Jahr 2020 auf den tatsächlichen Belegungszahlen.

Mittels der tatsächlichen Auslastung der Jahre 2019 (11,18 %) 2020 (2,31 %) und 2021 (Stand Juni 2,60 %) wird die Auslastung des Planungshorizontes kalkuliert. So ergibt sich ein Auslastungsgrad von 5,36 % pro Planjahre (2022-2024).

Inwieweit das Objekt in den nächsten Jahren tatsächlich belegt sein wird, lässt sich nicht im Vorfeld ermitteln.

Für den Zeitraum bis Oktober 2021 ist gemäß der 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Unterbringung Obdachloser in der Stadt Köthen (Anhalt) für das Objekt Augustenstraße 63 eine Grundgebühr in Höhe von 6,34 €/m² veranlagt worden.

Anhand der vorliegenden Kalkulation ist zu erkennen, dass auf Grund der tatsächlichen Belegung die Kosten des Objektes nicht ausgeglichen werden können. Um eine Kostendeckung zu erzielen, müssten nachfolgende Gebührensätze veranschlagt werden:

- für das Jahr 2022 370,25 € pro m² pro Monat,
- für 2023 372,95 € pro m² pro Monat und
- für 2024 376,20 € pro m² pro Monat.

Im Gesamtergebnis der Berechnung ergibt sich für einen kostendeckenden Betrieb der Einrichtung folgender Gebührensatz für den Planungshorizont:

- 373,05 €/m² pro Monat.

5. Fazit

Gemäß § 5 Abs. 1 KAG LSA soll das Gebührenaufkommen die Kosten der jeweiligen öffentlichen Einrichtung decken, jedoch nicht überschreiten.

Um die öffentliche Einrichtung Augustenstraße 63 kostendeckend betreiben zu können, sind für die Jahre 2022 - 2024 Gebühren in der ermittelten Höhe für die Benutzung der Einrichtung zu erheben.

Die Gebühren für die Unterkunft sind von jedem Nutzer der Einrichtung zu entrichten, denn der Nutzer selbst ist Verursacher dieser Kosten. In der Regel sind die Nutzer der Einrichtung Leistungsempfänger nach dem SGB II bzw. SGB XII. Durch den zuständigen Leistungsträger, der KomBA – ABI bzw. des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, werden die Kosten der Unterkunft (KdU) übernommen, soweit sie angemessen sind.

Laut dem aktuellen Infoblatt zur Gewährung von Leistungen für die Unterkunft und Heizung

im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, sind die Kosten angemessen, wenn im Stadtgebiet Köthen (Anhalt) die Wohnfläche bei einem Ein-Personen-Haushalt 50 m² oder die monatliche Brutto-Kaltniete 322,00 € nicht übersteigt.

Liegen die Kosten für eine Unterkunft oberhalb der festgelegten Grenze, dann sind die Mehrkosten vom Leistungsempfänger selbst zu tragen, das heißt, sie sind aus dem Regelsatz zu bestreiten.

Die ermittelten Gebühren liegen für die Jahre 2022 - 2024 weit über dem durch den Leistungsträger übernommenen Kostensatz.

Es ist unwahrscheinlich, dass die Nutzer die Mehrkosten selbst tragen würden bzw. selbst tragen können. Ausgehend von der größten zu belegenden Unterkunft (23 m²) würde beispielsweise in 2022 bei einem Gebührensatz von 373,05 € eine monatliche Benutzungsgebühr in Höhe von 8.580,15 € veranlagt werden. Durch den Leistungsträger werden Kosten der Unterkunft in Höhe von 322 € monatlich übernommen. Die Mehrkosten in Höhe von 8.258,15 € müsste der jeweilige Nutzer von seinem Regelsatz begleichen. Der aktuelle Regelsatz für eine Person beträgt 446 € monatlich. Allein dieser Umstand macht einen Ausgleich der monatlichen Mehrkosten für die Unterkunft unmöglich.

Nach der Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der eingewiesenen Personen im Einzelfall, kommt daher nur eine Kappung des Gebührensatzes im Sinne des KAG LSA in Frage, um zu einer sozialverträglichen Belastung zu gelangen. Andernfalls würde zwar die Gebühr auskömmlich kalkuliert sein, die Benutzungsgebühr aber nicht vollständig gezahlt werden und die offenen Forderungen müssen im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden. Dies gestaltet sich wiederum schwierig, da sich die eingewiesenen Personen regelmäßig unterhalb der Pfändungsfreigrenze bewegen.

Um daraus resultierende Außenstände zu vermeiden, muss die Benutzungsgebühr so festgesetzt werden, dass diese für die derzeit größte Unterkunft zu erhebende Gebühr unterhalb der KdU-Grenze liegt.

Es könnte daher maximal eine monatliche Benutzungsgebühr in Höhe von 14,00 €/m² erhoben werden. Die so entstehende monatliche Benutzungsgebühr für die größte Unterkunft würde sich auf 322,00 € belaufen und entspricht der durch die Leistungsträger gewährten KdU.

Eine monatliche Benutzungsgebühr in Höhe von 14,00 €/m² liegt weit über der ortsüblichen Miete. Diese beläuft sich mit Stand 06/2021 auf 8,02 €/m² (Bruttokaltniete) für eine Wohnfläche von 30 m². Die Zimmer in der Obdachlosenunterkunft sind auf Grund ihrer Ausstattung (WC auf halber Treppe, kein Warmwasser auf den Zimmern, Ofenheizung, Durchgangszimmer) jedoch nicht mit der üblichen Ausstattung einer modernen Wohnung (eigenes Bad, Zentralheizung) zu vergleichen.

Die Veranlagung einer monatlichen Benutzungsgebühr in Höhe von 14,00 €/m² wäre daher nicht sozial gerechtfertigt und nicht angemessen.

Als angemessene Wohnfläche werden durch den Leistungsträger pro Leistungsempfänger 50 m² zugestanden. Setzt man die maximal übernommene Bruttokaltniete und die angemessene Wohnfläche (322 €/50 m²) ins Verhältnis, ergibt sich eine angemessene

monatliche Benutzungsgebühr in Höhe von 6,44 €/m².

6. Kostendeckung (Anlage 2 – Übersicht Kostendeckung)

Um eine Kostendeckung zu erreichen, müssen Jahreseinnahmen in Höhe von 66.477,78 € für das Obdach Augustenstraße 63 erzielt werden.

a) bei einer Benutzungsgebühr in Höhe von 6,34 € (bisheriger Gebührensatz)

Bei Beibehaltung der bisherigen Benutzungsgebühr in Höhe von 6,34 €/m² und einer zu erwartenden Auslastung des Objekts von durchschnittlich 5 % können jedoch maximal 1.129,79 € Jahreseinnahmen erreicht werden.

Es entsteht ein jährliches Defizit von 66.477,78 €. Ein Kostenausgleich kann in den Jahren 2022 – 2024 bei der derzeit zu erwartenden Auslastung des Objektes bei weitem nicht erzielt werden.

b) bei einer Benutzungsgebühr in Höhe von 373,05 €/m²

Bei Festsetzung der Benutzungsgebühr auf 373,05 €/m² und einer zu erwartenden Auslastung des Objekts von durchschnittlich 5 % können 66.477,78 € Jahreseinnahmen und somit der Kostenausgleich für die Jahre 2022 – 2024 erreicht werden.

c) bei einer Benutzungsgebühr in Höhe von 14,00 €/m²

Wird die Benutzungsgebühr auf 14,00 €/m² festgesetzt, wird sie zwar durch den Regelsatz des zuständigen Leistungsträgers abgedeckt, jedoch können die Kosten, welche durch die Unterkunft Augustenstraße 63 verursacht werden, nicht ausgeglichen werden.

Bei Festsetzung der Benutzungsgebühr auf 14,00 €/m² und einer zu erwartenden Auslastung des Objekts von durchschnittlich 5 % können jedoch maximal 2.494,80 € Jahreseinnahmen erreicht werden.

Somit entstünde ein jährliches Defizit von mindestens 63.982,98 €. Ein Kostenausgleich in den Jahren 2022 – 2024 ist bei der zu erwartenden Auslastung des Objektes nicht möglich.

d) bei Anpassung an den ortsüblichen Mietpreis für die Stadt Köthen (Anhalt) in Höhe von 8,02 €/m²

Wird die Benutzungsgebühr auf 8,02 €/m² festgesetzt, und somit an den ortsüblichen Mietpreis angepasst, können die Kosten, welche durch die Unterkunft Augustenstraße 63 verursacht werden, ebenfalls nicht ausgeglichen werden.

Bei Festsetzung der Benutzungsgebühr auf 8,02 €/m² und einer zu erwartenden Auslastung des Objekts von durchschnittlich 5 % können jedoch maximal 1.429,16 € Jahreseinnahmen erreicht werden.

Somit entstünde ein jährliches Defizit von mindestens 65.048,62 €. Ein Kostenausgleich in

den Jahren 2022 – 2024 ist bei der zu erwartenden Auslastung des Objektes nicht möglich.

e) bei Gleichsetzung mit der Kostenübernahme pro m² angemessene Wohnfläche durch den Leistungsträger in Höhe von 6,44 €/m²

Wird die Benutzungsgebühr auf 6,44 €/m² festgesetzt, und somit an den durch die Leistungsträger als angemessene monatliche Bruttokaltmiete pro m² angepasst, können die Kosten, welche durch die Unterkunft Augustenstraße 63 verursacht werden, ebenfalls nicht ausgeglichen werden.

Bei Festsetzung der Benutzungsgebühr auf 6,44 €/m² und einer zu erwartenden Auslastung des Objekts von durchschnittlich 5 % können jedoch maximal 1.147,61 € Jahreseinnahmen erreicht werden.

Somit entstünde ein jährliches Defizit von mindestens 65.330,17 €. Ein Kostenausgleich in den Jahren 2022 – 2024 ist bei der zu erwartenden Auslastung des Objektes nicht möglich.

II.

Gebührenkalkulation Notunterkunft Augustenstraße 63

1. Kalkulation des Tagessatzes für die Benutzung der Notunterkunft (Anlage 4)

Für die Nutzung der Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63 sind derzeit Gebühren in Höhe von 1,91 € je Tag zu entrichten. Zusätzlich sind die Kosten der Reinigung der Notunterkunft und der Bettwäsche zu entrichten.

Um die Kosten für die Notunterkunft zu berechnen, wurden die bereits kalkulierten Gesamtkosten der Jahre 2022 - 2024 des Objektes Augustenstraße 63 zu Grunde gelegt. Der relevante Anteil der Notunterkunft an der Gesamtgröße des Objektes wurde mit 4 % ermittelt. Um diesen Prozentsatz wurden die Gesamtausgaben reduziert. Folglich ergibt sich für den Planungshorizont ein durchschnittlicher Gesamtaufwand in Höhe von 2.816,67 € jährlich. Dieser Betrag wird mit maximalen Belegungstagen pro Jahr ins Verhältnis gesetzt.

Wie der Berechnung in der Anlage 4 zu entnehmen ist, ergibt sich dann eine Benutzungsgebühr für die Nutzung der Notunterkunft in Höhe von 3,85 € je Tag, zuzüglich der Kosten für die Reinigung der Unterkunft und der Bettwäsche.

Bei einer durchschnittlichen Auslastung pro Jahr von 23 Tagen (6,30 %), jedoch maximal 88,55 € Jahreseinnahmen erreicht werden.

Somit entstünde ein jährliches Defizit von mindestens 2.728,12 €. Ein Kostenausgleich in den Jahren 2022 – 2024 ist bei der zu erwartenden Auslastung des Objektes nicht möglich.

Eine Erhebung des kostendeckenden Gebührensatzes in Höhe von 122,46 €/Tag wäre, auf Grund der Tatsache, dass dem Nutzer lediglich ein Schlafplatz für eine Nacht zur Verfügung steht, sozial nicht gerechtfertigt.

III.

Beschlagnahmter Wohnraum

Durch die Stadt Köthen (Anhalt) kann, sofern erforderlich, Wohnraum Dritter für die Unterbringung Obdachlose beschlagnahmt werden. Der Mietzins für den beschlagnahmten Wohnraum ist dann durch die Stadt zu entrichten. Dem Nutzer werden diese Kosten (Mietzins) durch die Stadt auferlegt.

In der Praxis wird dies seit Jahren so praktiziert. Eine Regelung in dieser Satzung wurde jedoch bisher nicht dazu festgeschrieben.

IV.

Entscheidungsvorschlag

Mittels der Gebührenkalkulation wurden, um eine Kostendeckung zu erreichen, Benutzungsgebühren für das Obdach Augustenstraße 63 in Höhe von 373,05 €/m² pro Monat ermittelt.

Unter Beachtung, dass die derzeit größte Unterkunft von 23 m² verfügt, ergibt sich hier eine monatliche Gebühr in Höhe von 8.580,15 €.

Bei einem Großteil der eingewiesenen Personen werden die Benutzungsgebühren durch den zuständigen Leistungsträger, der KomBA – ABI bzw. des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, übernommen. Die maximal gewährten Kosten der Unterkunft (KdU) betragen derzeit 322 €.

Die anhand der Kalkulation ermittelte monatliche Benutzungsgebühr würde für die größte Unterkunft diesen KdU-Satz um mehr als das 26fache übersteigen. Die Differenz müsste von dem in dieser Unterkunft Eingewiesenen selbst getragen werden. Dies ist jedoch unwahrscheinlich, da dies die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der eingewiesenen Personen übersteigt.

Es ist unrealistisch, dem Nutzer die zur Kostendeckung erforderlichen Benutzungsgebühren aufzuerlegen. Daraus resultierende, aller Voraussicht nach erfolglose, Vollstreckungszwangsverfahren zur Eintreibung des Differenzbetrages sollten vermieden werden. Weiterhin wäre es sozial nicht gerechtfertigt, die durch den Leistungsträger übernommenen Kosten der Unterkunft in Höhe 322 € voll auszuschöpfen.

Mittels der Gebührenkalkulation wurden, um eine Kostendeckung zu erreichen, Benutzungsgebühren für die Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63 in Höhe von 122,46 €/Tag ermittelt.

Da es sich hierbei lediglich um einen Schlafplatz für die Nacht handelt, wäre es sozial nicht gerechtfertigt, den kostendeckenden Gebührensatz zu erheben.

Das Fachamt schlägt folgende Entscheidung vor:

1. für das Obdach Augustenstraße 63:

Die Benutzungsgebühr wird von 6,34 €/m² auf 6,44 €/m² erhöht.

2. für die Notunterkunft im Obdach Augustenstraße 63:

Die Benutzungsgebühr wird von 1,91 €/Tag auf 3,85 €/Tag erhöht.

3. für beschlagnahmten Wohnraum :

Für die Nutzung von beschlagnahmten Wohnraum ist der jeweilige Mietzins zu entrichten.



Anlage1_KostenkalkulationObdach.pdf



Anlage2_UebersichtKostendeckung.pdf



Anlage3_KalkulationTagessatzNOT.PDF



Anlage4_AlteFassung.pdf



Anlage5_Aenderungssatzung.pdf



Anlage6_Synopse.pdf