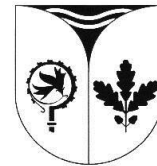


**Stadt Schwentimental
Der Bürgermeister**



Beratung erfolgt voraussichtlich:

Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
---------------	--	---

Beschlussvorlage	Nr.:	034b/2017	Datum:	28.04.2017
------------------	------	-----------	--------	------------

Beratungsfolge:			
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	Sitzungstag
1	X	Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	Info
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4		Ausschuss für Bauwesen	
5	X	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	Info
6	X	Hauptausschuss	15.05.2017
7	X	Stadtvertretung	18.05.2017

Schluss- und Mitzeichnungen:		
gez. Stremlau	gez. Stubbmann	
Bürgermeister	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

1. TOP:

2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Gemeinschaftsunterkünfte in der Stadt Schwentimental

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Gemeinschaftsunterkünfte (GU) zur Beseitigung von Wohnungslosigkeit werden in der Regel als kostenrechnende Einrichtung mit dem Ziel der Kostendeckung geführt. Der Gebührenhaushalt ist im Sinne des § 6 Kommunalabgabengesetz (KAG) nach betriebswirtschaftlichen Grundlagen zu kalkulieren. Dabei sind regelmäßige Gewinne und Verluste unzulässig und, sofern sie anfallen, auszugleichen. Beispiele für weitere kostenrechnende Einrichtungen sind Straßenreinigung und Abwasserbeseitigung.

Die Benutzungsgebühren sind so zu bemessen, dass sie die erforderlichen Kosten der Bewirtschaftung und Unterhaltung der betreffenden Einrichtung decken. Dabei ist die Sollbelegung der Unterkünfte zugrunde zu legen. Die Hauptkostengruppen sind der Nettomietzins oder alternativ die Herstellungskosten, die Betriebskosten, die Unterhaltungskosten, die Verwaltungskosten sowie die kalkulatorischen Kosten.

Regelmäßig wird eine Nachkalkulation des Vorjahres und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für das laufende bzw. kommende Jahr vorgenommen.

Dabei wird hauptsächlich auf die tatsächlich angefallenen Kosten aber auch auf die bekannten künftigen Kosten zurückgegriffen.

Bisher sind 5 GU's per Satzung erfasst. Die Gebäude Paradiesweg 54 mit einer Nutzungsgebühr in Höhe von 208 € / Monat / Bewohner, Kieler Straße 43 mit einer Nutzungsgebühr von 334 € / Monat / Bewohner, Bahnhofstraße 11 mit einer Nutzungsgebühr von 261 € / Monat / Benutzer, Stettiner Straße 13 mit einer Nutzungsgebühr von 227 € / Monat / Benutzer und Liesenhörnweg 3 – 5 mit einer Nutzungsgebühr von 244 € / Monat / Benutzer.

Die Nachkalkulation hat ergeben, dass in 2 der Einrichtungen Mehraufwendungen im Bereich der Betriebs- und Unterhaltungskosten zu verzeichnen waren. Bei 2 Einrichtungen konnte ein Ausgleich zwischen Einnahmen und Ausgaben, bei einer Unterkunft ein Überschuss erwirtschaftet werden. Die Unter- und Überschüsse werden in das laufende Jahr übernommen und auf die neu zu kalkulierenden Benutzungsgebühren angerechnet.

Neu in die Satzung aufzunehmen ist die Unterkunft Henry-Dunant-Straße 2-4, die bereits im letzten Jahr vom DRK angemietet werden konnte. Das Gebäude beinhaltet insgesamt 18 Wohnungen, davon sind 16 angemietet. Die abgeschlossenen Wohnungen haben den Vorteil, dass dort auch kleine Familien oder alleinstehende Frauen mit Kindern untergebracht werden können.

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grundlage der bisher angefallenen Kosten für die Her- und Einrichtung sowie zu erwartender künftiger Kosten wurde durchgeführt.

Die bisherigen Auswertungen ergeben folgende künftige Nutzungsentgelte pro Bewohner und Monat:

- Gebäude Paradiesweg 242 €
- Gebäude Kieler Straße 392 €
- Gebäude Bahnhofstraße 261 €
- Gebäude Stettiner Straße 227 €
- Gebäude Liesenhörnweg 188 €
- Gebäude Henry-Dunant-Straße 457 €

Der Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales ist im Rahmen seiner Beratungen in der Sitzung am 28.03.2017 zu dem Ergebnis gekommen, die aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung festzulegende Nutzungsgebühr in Höhe von 457 € / m² für die Henry-Dunant-Straße nicht zu beschließen, da sie im Vergleich mit anderen Unterkünften sehr hoch erscheint. Seitens des Ausschusses wurde um ergänzende Informationen und um erneute Beratung im Fachausschuss gebeten. Im Ergebnis wurde der Vorlage, mit Ausnahme der Henry-Dunant-Straße, zugestimmt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen hat sich der vom JSS-Ausschuss vertretenden Auffassung nicht anschließen können und hat der Vorlage ohne Einschränkung zugestimmt. Die Verwaltung wurde gebeten, die vom Fachausschuss erbetenen Unterlagen direkt dem Hauptausschuss und der Stadtvertretung zuzuleiten.

Dieser Vorlage beigefügt ist neben dem Satzungsentwurf auch die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Henry-Dunant-Straße. Die zu berücksichtigenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Nettokaltmiete
- Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten - Betriebskosten sind z.B. Heizung, Strom Wasser, Müllbeseitigung und Straßenreinigung, Kosten für Hausmeister, Gebäudereinigung, Wartung u.a. laufende Kosten.
- Unterhaltung - Unterhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzung zur Erhaltung des Gebäudes aufzuwenden sind. Nicht mit einzurechnen sind Kosten, die zur Deckung der Erneuerung der Anlage anfallen. In GU's wird in der Regel eine Unterhaltungspauschale angesetzt, die abhängig ist von der Größe der Wohnfläche und der Bezugsfertigkeit (gemäß II. Berechnungsverordnung).
- 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. Dies sind derzeit rund 265 € je Wohnung bzw. Wohneinheit (gemäß II. Berechnungsverordnung).
- Kalkulatorische Kosten - Kalkulatorische Kosten sind anzurechnen für verbrauchsbedingte Wertminderungen von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen. Dies betrifft bei angemieteten Gebäuden in der Regel die Einrichtungsgegenstände und Anlagen, die seitens der Kommune eingebaut wurden. Dies könnten z.B. sein die EDV, Brandmeldeanlagen, Schließanlagen, Küchen, Einrichtungen der Zimmer und der Gemeinschaftsräume u.a. Die Höhe der Abschreibung richtet sich nach der AfA – Tabelle (Abschreibung für Abnutzung) bzw. nach der VV Abschreibungen (Verwaltungsvorschriften über Abschreibungen von abnutzbaren Vermögensgegenständen des Anlagevermögens der Gemeinden).

Neben den genannten laufenden Kosten sind zu berücksichtigen Gewinne aber auch Verluste aus dem vergangenen Jahr. In 2016 ist ein Überschuss in Höhe von rund 15.700 € entstanden, der auf das Jahr 2017 vorgetragen werden kann.

Nach dem für kostenrechnende Einrichtungen anzuwendende Kostendeckungsprinzip sind die entstandenen Kosten auf die für die Unterkunft festgelegte Nutzerzahl (Sollbelegung) umzulegen. In dem Gebäude Henry-Dunant-Straße hat die Stadt 16 Wohnungen angemietet, bestehend aus 11 1-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 30 m² sowie 5 2-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 70 m², jeweils ausgestattet mit einer Küchenzeile und einem separaten Bad.

Um angemessenen Wohnraum in Ausstattung und Größe vorhalten zu können, ist bei der Berechnung der Sollbelegung jeweils eine Person für die 1-Zimmer-Wohnungen und jeweils 2 Personen für die 2-Zimmer-Wohnungen zugrunde gelegt worden.

Die für 2016 aufgeführten Kosten waren durch die Anzahl der Personen (Sollbelegung: 21) zu teilen, so dass eine Nutzungsgebühr pro Person in Höhe von aufgerundet 457 € warm anzusetzen ist.

Die Nutzungsgebühr für Einzelpersonen entspricht in etwa der vom Kreis festgelegten Mietobergrenze (MOG) für Schwentimental, übersteigt diese aber bei einer Mehrfachbelegung durch Familien erheblich.

Nach den vom Kreis festgelegten Angemessenheitsrichtwerten der Bedarfe für Unterkünfte beläuft sich die Bruttokaltmiete für 1 Person bis max. 50 m² Größe auf 369 € zzgl. der tatsächlich entstandenen Heizkosten (liegen zwischen 70 – 90 €). Bei 2 familiär miteinander verbundenen Personen wird der Bedarf bei max. 60 m² und einer Bruttokaltmiete von 451,80 € zuzüglich der tatsächlich entstandenen Heizkosten gesehen.

Bislang haben sowohl der Kreis Plön als auch das Jobcenter die von der Stadt erhobenen Nutzungsgebühren in voller Höhe anerkannt, zumal Wohnraum ein nach wie vor knappes Gut darstellt.

Sofern sich im Zuge der Beratungen die Auffassung durchsetzt, die Nutzungsgebühr für die Henry-Dunant-Straße zu senken, könnte dies über eine Erhöhung der Sollbelegung von statten gehen, weil

- die Nichtberücksichtigung entstandener Kosten unter dem Gesichtspunkt des Kostendeckungsprinzips nicht statthaft ist.
- ein Verzicht auf den Ausgleich des in 2016 entstandenen Unterschusses nur möglich wäre, wenn es gleichberechtigt für alle Unterkünfte gelten würde.
- die Gebührensatzung bereits eine soziale Komponente enthält, da für Familien und Haushaltsgemeinschaften ab 5 Personen lediglich der 4-fache Betrag erhoben wird.

Denkbar wäre eine Anhebung der Sollbelegung auf z.B. 26 Personen, indem die 2-Zimmer-Wohnungen anstelle der bisher 2 mit künftig 3 Personen belegt werden. Dies würde dem bisher für die Henry-Dunant-Straße verfolgten Ziel, angemessenen Wohnraum z.B. für Kleinfamilien (Ehepaare, Alleinerziehende mit Kind oder Geschwister) zu schaffen, nicht mehr in Gänze entsprechen, führt aber zu einer Absenkung der Benutzungsgebühr auf dann 368,82 €, gerundet 369 €/Person.

Aktuell sind 28 Personen in der Henry-Dunant-Straße untergebracht, davon aber insgesamt 10 Personen (3 Familien) nur übergangsweise, bis entsprechender Wohnraum z.B. in Wohnhäusern der Stadt oder privat zur Verfügung steht.

3. Lösungsvorschlag

Änderung der Gebührensätze aufgrund der aktuellen Kalkulation bzw. Aufnahme einer weiteren Unterkunft in die Satzung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Kostendeckung besteht dann, wenn die Sollbelegung erreicht wird.

5. Beschlussempfehlung:

Die 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Gemeinschaftsunterkünfte in der Stadt Schwentimental wird beschlossen.

Abstimmung:			Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:			

**2. 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) und der §§ 1, 2, 4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein vom 10.01.2005 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 27), in den jeweils aktuellen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18.05.2017 folgende 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Gemeinschaftsunterkünfte in der Stadt Schwentinental erlassen:

§ 1

§ 2 Abs. 5 erhält folgende neue Fassung:

Die Benutzungsgebühren betragen je Bewohner und Monat für folgende Unterkünfte:

1. Paradiesweg 54	242 €
2. Kieler Straße 43	392 €
3. Bahnhofstraße 11	261 €
4. Stettiner Straße 13	227 €
5. Liesenhörnweg 3 – 5	188 €
6. Henry-Dunant-Straße 2 – 4	457 €

§ 2

Die 2. Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schwentinental, den

Bürgermeister

Gebührenkalkulation gemäß § 6 KAG für die Gemeinschaftsunterkunft der Stadt Schwentimental in der Henry-Dunant-Str.2-4 in 24223 Schwentimental (Stand März 2017)

A. Kosten pro Jahr

1. Mietzins

Nettokaltmiete	47.661,60 €
Vorauszahlung Betriebskosten	13.912,56 €
Vorauszahlung Heizkosten	18.000,00 €
<hr/>	
<i>Zwischensumme Gesamtmiete</i>	<u>79.574,16 €</u>

2. Betriebskosten

▪ Nachzahlung nach Abrechnung Betriebs- und Nebenkosten 2016	2.500,00 €
▪ Stromkosten Allgemein	4.400,00 €
▪ Hauswart (20 %)	8.085,72 €

<i>Zwischensumme Betriebskosten gesamt</i>	<u>14.985,72 €</u>
--	--------------------

3. Ausgleich Kostenunterdeckung 2016	15.687,99 €
---	-------------

4. Verwaltungskosten

16 Einheiten x 263,58 € (gem. § 26 II. Berechnungsverordnung)	4.217,28 €
---	------------

5. Geräte- und Ausstattung (kalkulatorischen Kosten)

**(gemäß Verwaltungsvorschriften über Abschreibungen von abnutzbaren
Vermögensgegenständen der Gemeinden – VV Abschreibungen)**

Waschmaschinen	49,80 €
Kühlschränke	65,70 €
Briefkastenanlage ink. Klingeltaster	176,99 €
Stromzähleranlage	288,75 €
kalkulatorische Zinsen	26,16 €

Zwischensumme Geräte- und Ausstattung gesamt 607,40 €

Gesamtkosten pro Jahr (Summe aus 1. bis 5.) **115.072,55 €**

B. Gebührenbemessung

1. Gesamtkosten pro Jahr	115.072,55 €
2. Soll-Belegung	21 Personen
3. Kostenaufteilung je Monat (Gesamtkosten / 21 Personen / 12 Monate)	456,64 €

Benutzungsgebühr je Monat pro Person bei Sollbelegung **456,64 €**