



Datum 13.09.2019	Amt Hauptamt	Sachbearbeiter Andreas Mutter	Aktenz. 020.06	Vorlagen-Nr. HA/077/2019
----------------------------	------------------------	---	--------------------------	------------------------------------

Tagesordnungspunkt Nr. 8
Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften

Termin	Gremium	Status
26.09.2019	Gemeinderat	Ö

Sachverhalt:

Am 20.08.2019 erfolgte die Umsetzung der Obdachlosen von der Wilhelm-Schussen-Straße 43 und 45 in die Biberacher Straße 13.

Um die Belegung der Biberacher Straße 13 im Rahmen der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften abrechnen zu können, muss das Gebührenverzeichnis bzw. die Anlage zu § 13 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe ergänzt werden. Darüber hinaus, werden in allen Unterkünften (Biberacher Straße 13, Konradstraße 7 und Pfarrer-Leube-Straße 39) eine Pauschalierung der Nebenkosten eingeführt, was Rechtssicherheit darstellt. Diese Satzungsänderung wurde darüber hinaus zum Anlass genommen, die bisher bestehenden Nebenkostenpauschalen und Benutzungsgebühren neu zu kalkulieren.

Die entsprechende Satzungsänderung ist aus dem Anhang zu entnehmen.

Gebührenkalkulation Obdachlosenunterkunft Biberacher Straße 13

Grundlage Nebenkostenschätzung der Stadt Bad Schussenried, da aktuell noch keine Vergleichszahlen für die Biberacher Straße 13 vorliegen:

	ca. Kosten jährlich
Wasser / Abwasser	1.500,00 Euro
Versicherung	200,00 Euro
Grundsteuer	45,00 Euro
Schornsteinfeger	100,00 Euro
Instandhaltung	1.000,00 Euro
Bauhofleistungen	2.500,00 Euro
Müllabfuhr	75,00 Euro
Strom	2.000,00 Euro
Gas	1.550,00 Euro
Summe	8.970 Euro

Für das Objekt Biberacher Straße 13 fallen insgesamt ca. 9.000 Euro jährliche Nebenkosten an. Die nutzbare Fläche des Objekts beträgt 181,86 m². Bei einer 100 prozentigen Belegung ergeben sich somit 8.970 Euro dividiert durch 181,86 m² damit 49,32 Euro/m² Nebenkosten im Jahr. Dies entspricht pro Monat 4,11 Euro/m².

Das VGH Kassel hat die Mindestanforderungen einer Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft wie folgt umschrieben: „ein hinreichend großer Raum, der genügend Schutz vor Witterungsverhältnissen bietet, wozu im Winter die ausreichende Beheizbarkeit gehört, hygienische Grundanforderungen wie genügend sanitäre Anlagen, also eine Waschmöglichkeit und ein WC, eine einfache Kochstelle und eine notdürftige Möblierung mit mindestens einem Bett und einem Schrank bzw. Kommode sowie elektrische Beleuchtung.“

Bezüglich der Wohnungsgröße sind folgende Angaben als Richtwerte für die Obdachlosenunterbringung anzusehen: 10 m² für einen alleinstehenden Erwachsenen, 20 m² für ein kinderloses Ehepaar, für jedes unter sechsjährige Kind zusätzlich 6 m² und für jedes über sechsjährige Kind 10 m². Aufgrund der Raumaufteilung können in der Biberacher Straße bei Einweisung von Einzelpersonen 11 Personen untergebracht werden, zum Teil mit Doppelbelegung der Zimmer. Bei einer angenommenen Auslastung von zunächst 75 Prozent kann mit einer Belegung von 8 Personen ausgegangen werden. Das heißt es entfallen Nebenkosten auf eine Person 8.970 Euro / 12 Monate = 747,50 Euro. Anteilig bei 8 Personen von 93,44 Euro pro Person und Monat.

Nutzungsentschädigung:

Nach dem Mietspiegel der Stadt Bad Schussenried mit Stand Juli 2019 ergibt sich für Wohnungen mittlerer Wohnlage, bei einem Baujahr vor 1969 ein Mietzins von 4,10 Euro/m². Da es sich um keine abgeschlossenen Wohnungen handelt, sondern um Zimmer mit Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftstoilette und Gemeinschaftsbad wird zur Kalkulation von einem 10 prozentigen Abschlag ausgegangen. Die Nutzungsentschädigung beträgt demnach 3,69 Euro/m².

Zusammenfassung:

Die Nutzungsentschädigung soll demnach auf 3,69 Euro/m² und die laufenden pauschalen Betriebskosten auf 94 Euro pro Person und Monat festgelegt werden.

Gebührenkalkulation Obdachlosenunterkunft Kohlplatte 10

Grundlage sind die Nebenkosten der bestehenden Obdachlosenunterkunft der Stadt Bad Schussenried:

	ca. Kosten jährlich
Wasser / Abwasser	1.500,00 Euro
Versicherung	200,00 Euro
Grundsteuer	45,00 Euro
Schornsteinfeger	60,00 Euro
Instandhaltung	2.400,00 Euro
Bauhofleistungen	5.000,00 Euro
Müllabfuhr	220,00 Euro
Strom	2.000,00 Euro
Gas	2.800,00 Euro
Summe	14.225 Euro

Für das Objekt Kohlplatte 10 fallen insgesamt ca. 14.225 Euro jährliche Nebenkosten an. Die nutzbare Fläche des Objekts beträgt 171,48 m². Bei einer 100 prozentigen Belegung ergeben sich somit 14.225 Euro dividiert durch 171,48 m² damit 82,95 Euro/m² Nebenkosten im Jahr. Dies entspricht pro Monat 6,91 Euro/m².

Das VGH Kassel hat die Mindestanforderungen einer Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft wie folgt umschrieben: „ein hinreichend großer Raum, der genügend Schutz vor Witterungsverhältnissen bietet, wozu im Winter die ausreichende Beheizbarkeit gehört, hygienische Grundanforderungen wie genügend sanitäre Anlagen, also eine Waschmöglichkeit und ein WC, eine einfache Kochstelle und eine notdürftige Möblierung mit mindestens einem Bett und einem Schrank bzw. Kommode sowie elektrische Beleuchtung.“

Bezüglich der Wohnungsgröße sind folgende Angaben als Richtwerte für die Obdachlosenunterbringung anzusehen: 10 m² für einen alleinstehenden Erwachsenen, 20 m² für ein kinderloses Ehepaar, für jedes unter sechsjährige Kind zusätzlich 6 m² und für jedes über sechsjährige Kind 10 m². Aufgrund der Raumaufteilung können in der Kohlplatte 10 bei Einweisung von Einzelpersonen 9 Personen untergebracht werden, zum Teil mit Doppelbelegung der Zimmer. Da erfahrungsgemäß die Kohlplatte immer eine Vollbelegung hat, wird bei der Berechnung auch diese 9 Personen zugrunde gelegt. Das heißt es entfallen Nebenkosten auf eine Person 14.225 Euro / 12 Monate = 1.185,42 Euro. Anteilig bei 9 Personen von 131,71 Euro pro Person und Monat.

Nutzungsentschädigung:

Nach dem Mietspiegel der Stadt Bad Schussenried mit Stand Juli 2019 ergibt sich für Wohnungen mittlerer Wohnlage, bei einem Baujahr von 1970 - 1993 ein Mietzins von 5,35 Euro/m². Da es sich um keine abgeschlossenen Wohnungen handelt, sondern um Zimmer mit Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftstoilette und Gemeinschaftsbad wird zur Kalkulation von einem 10 prozentigen Abschlag ausgegangen. Die Nutzungsentschädigung beträgt demnach 4,82 Euro/m².

Zusammenfassung:

Die Nutzungsentschädigung soll demnach auf 4,82 Euro/m² und die laufenden pauschalen Betriebskosten auf 130 Euro pro Person und Monat festgelegt werden.

Gebührenkalkulation Flüchtlingsunterkunft Konradstraße 7

Grundlage sind die Nebenkosten der bestehenden Flüchtlingsunterkunft der Stadt Bad Schussenried:

	ca. Kosten jährlich
Wasser / Abwasser	5.883,40 Euro
Internet	1.833,75 Euro
Versicherung	655,13 Euro
Grundsteuer	-
Schornsteinfeger	65,93 Euro
Instandhaltung	2.314,55 Euro
Bauhofleistungen	25.887,76 Euro
Müllabfuhr	3.448,02 Euro
Strom	7.985,46 Euro
Gas	11.085,22 Euro
Summe	59.159,22 Euro

Für das Objekt Konradstraße 7 fallen insgesamt ca. 59.000 Euro jährliche Nebenkosten an. Die nutzbare Fläche des Objekts beträgt 582,21 m². Bei einer 100 prozentigen Belegung ergeben sich somit 59.159,22 Euro dividiert durch 582,21 m² damit 101,61 Euro/m² Nebenkosten im Jahr. Dies entspricht pro Monat 8,47 Euro/m².

Das VGH Kassel hat die Mindestanforderungen einer Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft wie folgt umschrieben: „ein hinreichend großer Raum, der genügend Schutz vor Witterungsverhältnissen bietet, wozu im Winter die ausreichende Beheizbarkeit gehört, hygienische Grundanforderungen wie genügende sanitäre Anlagen, also eine Waschmöglichkeit und ein WC, eine einfache Kochstelle und eine notdürftige Möblierung mit mindestens einem Bett und einem Schrank bzw. Kommode sowie elektrische Beleuchtung.“

Bezüglich der Wohnungsgröße sind folgende Angaben als Richtwerte für die Obdachlosenunterbringung anzusehen, die auch vergleichsweise für die Anschlussunterbringung anzuwenden empfohlen werden: 10 m² für einen alleinstehenden Erwachsenen, 20 m² für ein kinderloses Ehepaar, für jedes unter sechsjährige Kind zusätzlich 6 m² und für jedes über sechsjährige Kind 10 m². Aufgrund der Raumaufteilung können in der Konradstraße bei Einweisung von Einzelpersonen 28 Personen untergebracht werden. Bei einer angenommenen Vollauslastung entfallen Nebenkosten auf eine Person

59.159,22 Euro / 12 Monate = 4.929,94 Euro. Anteilig bei 28 Personen von 176,07 Euro pro Person und Monat.

Nutzungsentschädigung:

Nach dem Mietspiegel der Stadt Bad Schussenried mit Stand Juli 2019 ergibt sich für Wohnungen mittlerer Wohnlage, bei einem Baujahr vor 1969 ein Mietzins von 4,10 Euro/m². Da es sich um keine abgeschlossenen Wohnungen handelt, sondern um Zimmer mit Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftstoilette und Gemeinschaftsbad wird zur Kalkulation von einem 10 prozentigen Abschlag ausgegangen. Die Nutzungsentschädigung beträgt demnach 3,69 Euro/m².

Zusammenfassung:

Die Nutzungsentschädigung soll demnach auf 3,69 Euro/m² und die laufenden pauschalen Betriebskosten auf 175 Euro pro Person und Monat festgelegt werden.

Gebührenkalkulation Flüchtlingsunterkunft Pfarrer-Leube-Straße 39

Grundlage sind die Nebenkosten der bestehenden Flüchtlingsunterkunft der Stadt Bad Schussenried:

	ca. Kosten jährlich
Wasser / Abwasser	3.597,37 Euro
Internet	1.833,75 Euro
Versicherung	230,13 Euro
Grundsteuer	-
Schornsteinfeger	68,00 Euro
Instandhaltung	3.335,81 Euro
Bauhofleistungen	9.638,07 Euro
Müllabfuhr	4.369,03 Euro
Strom	5.813,64 Euro
Gas	7.094,36 Euro
Summe	35.980,16 Euro

Für das Objekt Pfarrer-Leube-Straße 39 fallen insgesamt ca. 35.980,16 Euro jährliche Nebenkosten an. Die nutzbare Fläche des Objekts beträgt 514,93 m². Bei einer 100 prozentigen Belegung ergeben sich somit 35.980,16 Euro dividiert durch 514,93 m² damit 69,87 Euro/m² Nebenkosten im Jahr. Dies entspricht pro Monat 5,82 Euro/m².

Das VGH Kassel hat die Mindestanforderungen einer Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft wie folgt umschrieben: „ein hinreichend großer Raum, der genügend Schutz vor Witterungsverhältnissen bietet, wozu im Winter die ausreichende Beheizbarkeit gehört, hygienische Grundanforderungen wie genügende sanitäre Anlagen, also eine Waschmöglichkeit und ein WC, eine einfache Kochstelle und eine notdürftige Möblierung mit mindestens einem Bett und einem Schrank bzw. Kommode sowie elektrische Beleuchtung.“

Bezüglich der Wohnungsgröße sind folgende Angaben als Richtwerte für die Obdachlosenunterbringung anzusehen, die auch vergleichsweise für die Anschlussunterbringung anzuwenden empfohlen werden: 10 m² für einen alleinstehenden Erwachsenen, 20 m² für ein kinderloses Ehepaar, für jedes unter sechsjährige Kind zusätzlich 6 m² und für jedes über sechsjährige Kind 10 m². Aufgrund der Raumaufteilung können in der Pfarrer-Leube-Straße bei Einweisung von Einzelpersonen 28 Personen untergebracht werden. Bei einer angenommenen Auslastung von zunächst 75 Prozent kann mit einer Belegung von 21 Personen ausgegangen werden. Das heißt es entfallen Nebenkosten auf eine Person 35.980,16 Euro / 12 Monate = 2.998,34 Euro. Anteilig bei 21 Personen von 142,77 Euro pro Person und Monat.

Nutzungsentschädigung:

Nach dem Mietspiegel der Stadt Bad Schussenried mit Stand Juli 2019 ergibt sich für Wohnungen mittlerer Wohnlage, bei einem Baujahr vor 1969 ein Mietzins von 4,10 Euro/m². Da es sich um keine abgeschlossenen Wohnungen handelt, sondern um Zimmer mit Gemeinschaftsküche,

Gemeinschaftstoilette und Gemeinschaftsbad wird zur Kalkulation von einem 10 prozentigen Abschlag ausgegangen. Die Nutzungsentschädigung beträgt demnach 3,69 Euro/m².

Zusammenfassung:

Die Nutzungsentschädigung soll demnach auf 3,69 Euro/m² und die laufenden pauschalen Betriebskosten auf 140 Euro pro Person und Monat festgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften.

Anlagen:

108.52 Änderung Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften
26.09.2019
Synopsis Obdachlosensatzung - 26.09.2019