

Betreff

Obdachlosenunterkünfte der Stadt Plön Gartenstraße 9-11; hier: Neukalkulation der Benutzungsgebühren zum 01.04.2022 sowie Erlass einer 2. Nachtragssatzung zur Satzung über die Unterhaltung und Erhebung von Gebühren für die Inanspruchnahme von Unterkünften zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in der Stadt Plön (Obdachlosensatzung)

Fachbereich:

Fachbereich 3 - Klimaschutz, Liegenschaften, Schulverband

Datum

17.02.2022

Sachbearbeitung:

Timo Rathjen

Aktenzeichen:

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Hauptausschuss der Stadt Plön (Vorberatung)

Sitzungstermin

21.03.2022

Status

Ö

Ratsversammlung der Stadt Plön (Entscheidung)

30.03.2022

Ö

Sachverhalt:

Die Unterbringung von Obdachlosen ist eine gesetzliche Aufgabe nach dem Gefahrenabwehrrecht.

Bei der Kalkulation der Benutzungsgebühren für die Obdachlosenunterkünfte handelt es sich nicht um eine „klassische“ Gebührenkalkulation. Es gibt keinen Anschluss- und Benutzungszwang und somit keine festen Bezugsgrößen, auf die der Aufwand gebührenkalkulatorisch gleichmäßig periodisch verteilt werden kann.

Die 1. Nachtragssatzung über die Unterhaltung und Erhebung von Gebühren für die Inanspruchnahme von Unterkünften zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in der Stadt Plön (Obdachlosensatzung) ist zum 01. Januar 2019 in Kraft getreten.

Grundlage waren seinerzeit die Nachkalkulationen der Jahre 2015, 2016, 2017.

Seinerzeit wurde folgendes festgesetzt:

§ 7 Absätze 1 und 2 erhalten folgende Fassung:

(1) Die Benutzungsgebühr für die Obdachlosenunterkünfte der Stadt Plön, Gartenstraße 9-11 beträgt 2,27 Euro pro Monat und Quadratmeter.

(2) Zuzüglich zu der Benutzungsgebühr wird eine Betriebs- und Heizkostenpauschale (sogen. Nebenkosten) in Höhe von 3,25 Euro pro Monat und Quadratmeter erhoben.

Die Benutzungsgebühren und die Nebenkosten sind in einem dreijährigen Kalkulationszeitraum zu überprüfen und zum 01. Januar 2022 neu festzusetzen. Für die Nachkalkulationen wurden abgeschlossene Rechnungsjahre zu Grunde gelegt. Durch einen Personalwechsel im Jahr 2021 im Bereich der Gebührenkalkulation kam es zu zeitlichen Verzögerungen in der Kalkulationsfertigstellung.

Gem. § 2 (Rechtsgrundlagen) Abs. 2, Satz 3 KAG SH dürfen durch eine rückwirkend erlassene Satzung Abgabepflichtige nicht ungünstiger gestellt werden als nach der bisherigen Satzung.

Daher hat die 2. Änderungssatzung erst zum 01.04.2022 in Kraft zu treten. Gebührenkalkulatorisch hat dies keine negativen Auswirkungen.

Auf die anliegenden Tabellenkalkulationsblätter, die die Nachkalkulationen der Jahre 2018, 2019 und 2020 erfassen, wird verwiesen.

Da in dem Objekt Gartenstraße 9 – 11 nicht nur Einweisungen für Obdachlose erfolgen, sondern auch Vermietungen stattfinden, variiert das Verhältnis Obdachlose/Mietwohnungen/Leerstände jährlich. Die vorhandenen Rechnungsbelege wurden jeweils den Mietwohnungen und den Obdachlosenunterkünften zugeordnet. Die vorgelegte Kalkulation bezieht sich ausschließlich auf den Bereich der Obdachlosenunterkünfte.

Zu den Aufwendungen der Jahre 2018 - 2020 wurden die jeweiligen Über- und Unterdeckungen ausgewiesen und dem Gebührenbedarf der Kalkulationsperiode 2022-2024 zugeschlagen.

Das Gebäude selbst ist aufgrund des Alters (Baujahr 1954) und der Bausubstanz in keinem guten Zustand. Voraussichtlich zu erwartende Sanierungs- und Instandhaltungskosten sind jedoch nicht als Vorhaltepositionen in einen zu erwartenden Gebührenbedarf einzustellen. Gem. § 6 Abs. 2 KAG SH sollen Benutzungsgebühren so bemessen werden, dass sie die erforderlichen Kosten der laufenden Unterhaltung und Verwaltung der öffentlichen Einrichtung decken.

Die Nachkalkulationen je Monat/m² für die Benutzungsgebühren (Kaltmiete) belaufen sich auf:

2018: 18.452,04 € / 377,63 qm / 12 Monate = 4,07€/qm im Monat
2019: 22.277,46 € / 323,06 qm / 12 Monate = 5,75€/qm im Monat
2020: 28.186,28 € / 419,06 qm / 12 Monate = 5,61€/qm im Monat
<hr/>
Durchschnitt der drei Jahre 5,14€/qm im Monat (aktuell 2,27€)

Die Nachkalkulationen für die Nebenkosten belaufen sich auf:

2018: 19.052,79 € / 377,63 qm / 12 Monate = 4,20€/qm im Monat
2019: 9.846,78 € / 323,06 qm / 12 Monate = 2,54€/qm im Monat
2020: 20.279,39 € / 419,06 qm / 12 Monate = 4,03€/qm im Monat
<hr/>
Durchschnitt der drei Jahre 3,59€/qm im Monat (aktuell 3,25€)

Im Jahr 2019 kam es zu einer Guthabenzahlung für die Abwassergebühren der Jahre 2017-2019 von Seiten der Stadtwerke in Höhe von 8.282,64€. Dieses Guthaben führte zu einem deutlichen geringen Nebenkostensaldo, im Vergleich zu den Jahren 2018 und 2020.

Zusammenfassend steigen die Benutzungsgebühren und Nebenkosten von 5,52 €/qm auf 8,73 €/qm (Erhöhung um 3,21€)

Auf dieser Grundlage ergibt sich folgende 2. Änderungssatzung:

2.Nachtragssatzung
zur Satzung
über die Unterhaltung und Erhebung von Gebühren

für die Inanspruchnahme von Unterkünften zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in der Stadt Plön (Obdachlosensatzung)

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVOBl. S.566) sowie der §§ 1 Abs. 1, 2, 4 und 6 Abs. 1 bis 4 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der Fassung vom 10.01.2005 (GVOBl. Schl.-H. 2005, S. 27), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVOBl. S. 566), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung der Stadt Plön vom 30.03.2022 folgende Satzung erlassen:

Artikel 1

§ 7 Absätze 1 und 2 erhalten folgende Fassung:

(1) Die Benutzungsgebühr für die Obdachlosenunterkünfte der Stadt Plön, Gartenstraße 9-11 beträgt 5,33 Euro pro Monat und Quadratmeter.

(2) Zuzüglich zu der Benutzungsgebühr wird eine Betriebs- und Heizkostenpauschale (sogen. Nebenkosten) in Höhe von 3,56 Euro pro Monat und Quadratmeter erhoben.

Artikel 2

Diese Nachtragssatzung tritt am 01. April 2022 in Kraft.

Plön, den(L.S.)Stadt Plön
-Der Bürgermeister-
Gez. Lars Winter

Finanzielle Auswirkungen:

Bei einer Durchschnittsnutzung von 373,25 qm (Jahre 2018-2020) im Jahr führt dies zu Mehreinnahmen in Höhe von 15.049,44 €, die die Unterdeckungen der vorhergehenden Kalkulationsperiode auffangen.

Klimarelevanz & Begründung: Positiv Negativ keine

Beschlussvorschlag:

Hauptausschuss:

Der Hauptausschuss nimmt die Kalkulation der Benutzungsgebühren für die Obdachlosenunterkünfte der Stadt Plön zur Kenntnis und empfiehlt der Ratsversammlung auf dieser Grundlage die 2. Nachtragssatzung zur Satzung über die Unterhaltung und Erhebung von Gebühren für die Inanspruchnahme von Unterkünften zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in der Stadt Plön (Obdachlosensatzung) in der vorgelegten Form und Fassung zu beschließen.

Ratsversammlung:

Die Ratsversammlung nimmt die Kalkulation der Benutzungsgebühren für die Obdachlosenunterkünfte der Stadt Plön zur Kenntnis. Die 2. Nachtragssatzung zur Satzung über die Unterhaltung und Erhebung von Gebühren für die Inanspruchnahme von Unterkünften zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in der Stadt Plön (Obdachlosensatzung)

wird in der vorgelegten Form und Fassung beschlossen.

I.A.
Rathjen

Anlagen:

Gebührenkalkulation der Obdachlosenunterkünfte der Stadt Plön 2022

**Gesamtflächenaufteilung**

Wohnung		2018	
1.	Whg Nr. 1	27,47	m ²
2.	Whg Nr. 2	27,47	m ²
3.	Whg Nr. 3	28,71	m ²
4.	Whg Nr. 4	48,00	m ²
5.	Whg Nr. 5	24,00	m ²
6.	Whg Nr. 6	24,00	m ²
7.	Whg Nr. 7	28,71	m ²
8.	Whg Nr. 8	34,28	m ²
9.	Whg Nr. 9	24,00	m ²
10.	Whg Nr. 10	34,28	m ²
11.	Whg Nr. 11	28,71	m ²
12.	Whg Nr. 12	48,00	m ²
			<hr/>
			377,63 m²
			<hr/>
Wohnung		2019	
1.	Whg Nr. 1	27,47	m ²
2.	Whg Nr. 2	27,47	m ²
3.	Whg Nr. 3	28,71	m ²
4.	Whg Nr. 4	24,00	m ²
5.	Whg Nr. 5	24,00	m ²
6.	Whg Nr. 6	28,71	m ²
7.	Whg Nr. 7	34,28	m ²
8.	Whg Nr. 8	24,00	m ²
9.	Whg Nr. 9	48,00	m ²
10.	Whg Nr. 10	24,00	m ²
11.	Whg Nr. 11	32,42	m ²
			<hr/>
			323,06 m²
			<hr/>
Wohnung		2020	
1.	Whg Nr. 1	32,42	m ²
2.	Whg Nr. 2	27,47	m ²
3.	Whg Nr. 3	27,47	m ²
4.	Whg Nr. 4	28,71	m ²
5.	Whg Nr. 5	24,00	m ²
6.	Whg Nr. 6	28,71	m ²
7.	Whg Nr. 7	34,28	m ²
8.	Whg Nr. 8	24,00	m ²
9.	Whg Nr. 9	48,00	m ²
10.	Whg Nr. 10	24,00	m ²
11.	Whg Nr. 11	24,00	m ²
12.	Whg Nr. 12	24,00	m ²
13.	Whg Nr. 13	24,00	m ²
14.	Whg Nr. 14	24,00	m ²
15.	Whg Nr. 15	24,00	m ²
			<hr/>
			419,06 m²
			<hr/>

Stadt Plön



Obdachlosenunterkunft ♦ Gartenstr. 9-11 in 24306 Plön

Gebührenberechnung

II

Kostenzuordnung	2018	2019	2020	2021
<i>qm pro Jahr</i>	377,63	323,06	419,06	
∅ Gesamtaufwand Nebenkosten	19.052,79 €	9.846,78 €	20.279,39 €	
∅ Preis per Monat / m ² inkl. Über- und Unterdeckung aus den Vorjahren	4,20 €	2,54 €	4,03 €	3,59 €
∅ Gesamtaufwand Kaltmiete	18.452,04 €	22.277,46 €	28.186,28 €	
∅ Preis per Monat / m ² inkl. Über- und Unterdeckung aus den Vorjahren	4,07 €	5,75 €	5,61 €	5,14 €
<u>Gesamtrente per Monat/m²</u>				<u>8,73 €</u>



Berechnung des zu leistenden Gesamtaufwandes

Durchschnittswerte der Jahre 2018/2019/2020

Pos. 2	Nebenkosten		
Pos. 2.1	Bewirtschaftung		12.797,19 €
Pos. 2.3	Aufwendungen an Dritte		87,50 €
Pos. 2.4	Unterdeckung aus Vorjahren		3.508,30 €
Gesamt Nebenkosten			16.392,99 €
Pos. 3	Kaltmiete		
Pos. 3.1	Unterhaltungskosten		12.587,91 €
Pos. 3.2	Unterdeckung aus Vorjahren		5.349,86 €
Pos. 4	Kosten der Verwaltung		6.038,93 €
Pos. 5	Lineare Abschreibung Gebäude		957,43 €
Pos. 6.	Kalkulatorische Zinsen des Anlagekapitals		63,75 €
Gesamt	Kaltmiete		24.997,89 €
Gesamtsumme:			41.390,87 €

Stadt Plön

Obdachlosenunterkunft ♦ Gartenstr. 9-11 in 24306 Plön



Berechnung des zu leistenden Aufwandes pro Jahr inkl. Über- u. Unterdeckung

	qm 377,63 2018	qm 323,06 2019	qm 419,06 2020	2021 ∅	
	17.582,39 €	5.861,06 €	15.210,61 €		Kosten Unterdeckung VJ Gesamtkosten
	1.470,40 €	3.985,72 €	5.068,78 €		
	19.052,79 €	9.846,78 €	20.279,39 €		
NK	4,20 €	2,54 €	4,03 €	3,59 €	Kosten pro qm
	2018	2019	2020	2021 ∅	
	16.209,80 €	22.277,46 €	20.456,82 €		Kosten Unterdeckung VJ Gesamtkosten
	2.242,24 €	6.077,88 €	7.729,46 €		
	18.452,04 €	22.277,46 €	28.186,28 €		
KM	4,07 €	5,75 €	5,61 €	5,14 €	Kosten pro qm
	33.792,18 €	28.138,52 €	35.667,43 €		Ausgaben pro Jahr
	- 30.079,54 €	- 18.074,92 €	- 22.869,19 €		Einnahmen pro Jahr
	3.712,64 €	10.063,60 €	12.798,24 €		Überdeckung/ Unterdeckung



Anlage 1 - Berechnungen für Nebenkosten und Kaltmiete

Pos. 2

Nebenkosten

Pos. 2.1

11110.5241 (antlg. Obdachlose)
12205.5241

Bewirtschaftungskosten

Müllabfuhr, Steuern/ Sonstige Abgaben
Reinigung, Heizung, Strom, Gas, Wasser, Abwasser

12.797,19 €

2018

2019

2020

6.107,62 €		
11.212,27 €	17.319,89 €	
- 454,44 €		
6.315,50 €	5.861,06 €	
6.368,08 €		
8.842,53 €	15.210,61 €	
∅ 12.797,19 €		

Gesamte Gartenstraße
10.620,20 €

923,68 €

9.978,37 €

Pos. 2.2

11110.5455 (antlg. Obdachlose)
12205.5455

Aufwendungen an Dritte

Kostenerstattung Bauhofleistung /Stadtwerke

87,50 €

2018

2019

2020

- €		
262,50 €	262,50 €	
- €		
- €	- €	
- €		
- €	- €	
∅ 87,50 €		

Pos. 2.3

Unterdeckung aus Vorjahren

3.508,30 €

Pos. 3.0

Kaltniete

Unterhaltungskosten

Pos. 3.1

11110.5211 (antlg. Obdachlose)

12205.5211

2018

2019

2020

12.587,91 €

2.866,07 €

6.298,74 €

2.784,98 €

13.283,80 €

4.784,34 €

7.745,80 €

∅ 12.587,91 €

9.164,81 €

16.068,78 €

12.530,14 €

4.983,65 €

5.660,65 €

7.496,76 €

Pos. 3.2

Unterdeckung aus Vorjahren

5.349,86 €

Pos. 4.0

6791

6799

Kosten der Verwaltung

Personalkostenerstattg. der Einrichtung

Kosten der Liegenschaftsverwaltung (antlg. Sachkosten)

2018

2019

2020

6.038,93 € €

6.151,29 €

5.089,78 €

6.875,73 €

∅ 6.038,93 €

6.151,29 €

5.089,78 €

6.875,73 €

Pos. 5.0	Abschreibung Gebäude			957,43 € €
6800		2018	}	835,45 €
		2019		1.056,41 €
		2020		980,44 €
				∅ 957,43 €
Pos. 6.0	kalk. Zinsen			63,75 €
6850	Verzinsung des Anlagekapitals		}	
		2018		58,24 €
		2019		62,49 €
		2020		70,51 €
			∅ 63,75 €	
				41.390,87 €

zu Pos. 2:

Die unter Pos. 2 bis 3.2 ermittelten Durchschnittswerte der vergangenen 3 Jahre bilden eine hinreichend genaue Kostenentwicklung in den einzelnen Unterpositionen ab. Die Bewirtschaftungskosten (Pos. 2.1) werden bei der zuständigen Stelle in der Liegenschaftsverwaltung abgerufen.

Stadt Plön

Obdachlosenunterkunft ♦ Gartenstr. 9-11 in 24306 Plön



Anlage 1 - Berechnungen für Nebenkosten und Kaltmiete pro Jahr mit 48,59%:51,41% Aufteilung Über- und Unterdeckung.

	2018	2019	2020	Ø	
Gesamt-NK					Gesamtkosten 2018/2019/2020 38.654,06 €
Kosten der NK	17.582,39 €	5.861,06 €	15.210,61 €	12.884,69 €	39,61%
Anteil der Unterdeckung	1.470,40 €	3.985,72 €	5.068,78 €	3.508,30 €	Beteiligung Über-/Unterdeckung aus VJ
Gesamt-KM					Gesamtkosten 2018/2019/2020 58.944,08 €
Kosten der KM	16.209,80 €	22.277,46 €	20.456,82 €	19.648,03 €	60,39%
Anteil der Unterdeckung	2.242,24 €	6.077,88 €	7.729,46 €	5.349,86 €	Beteiligung Über-/Unterdeckung aus VJ



Anlage 2 - Berechnungen für die Kosten der Verwaltung Pos. 4

Pos. 4 Verwaltungskosten

Pos. 4.1 Personalkosten jährlich

		Frahm	Knaack/Thiel	Calavaro	Brillert	Jahns	Gesamt 13 %
1.	Anteil Gartenstr. 9-11	0,5%	2,0%	2,5%	4,0%	4,0%	
2.	anteilige Personalkosten						7.960,12 €
3.	Sachkosten	8.800,00 €	8.800,00 €	8.800,00 €	8.800,00 €	8.800,00 €	
4.	anteilige Sachkosten	44,00 €	176,00 €	220,00 €	352,00 €	352,00 €	1.144,00 €
5.	Gemeinkosten (20% d. Personalkosten)						1.592,02 €
	Kosten d. Arbeitsplätze (1+4+5)						10.696,14 €
2019							
1.	Anteil Gartenstr. 9-11	0,5%	Thiel/Anklang 2,0%	Pehlke 2,5%	Brillert 4,0%	Jahns 4,0%	Gesamt 13 %
2.	anteilige Personalkosten						7.667,75 €
3.	Sachkosten	8.800,00 €	8.800,00 €	8.800,00 €	8.800,00 €	8.800,00 €	
4.	anteilige Sachkosten	44,00 €	176,00 €	220,00 €	352,00 €	352,00 €	1.144,00 €
5.	Gemeinkosten (20% d. Personalkosten)						1.533,55 €
	Kosten d. Arbeitsplätze (1+4+5)						10.345,30 €
2020							
1.	Anteil Gartenstr. 9-11	0,5%	Post 2,0%	Pehlke 2,5%	Brillert 4,0%	Jahns 4,0%	Gesamt 13 %
2.	anteilige Personalkosten						8.024,85 €
3.	Sachkosten	8.800,00 €	8.800,00 €	8.800,00 €	8.800,00 €	8.800,00 €	
4.	anteilige Sachkosten	44,00 €	176,00 €	220,00 €	352,00 €	352,00 €	1.144,00 €
5.	Gemeinkosten (20% d. Personalkosten)						1.604,97 €
	Kosten d. Arbeitsplätze (1+4+5)						10.773,82 €

Pos. 4.2 Personalkosten jährlich auf die Obdachlosen berechnet

		Gesamt	Obdachlose
2018	jährlich	10.696,14 €	6.151,29 €
2019	jährlich	10.345,30 €	5.089,78 €
2020	jährlich	10.773,82 €	6.875,73 €
	Ø	10.605,09 €	6.038,93 €

Erläuterungen:

zu Pos. 4: Die Verwaltungskosten wurde anhand der Personalkosten von 5 Mitarbeitern der Stadt Plön ermittelt, die anteilig für den Obdachlosenbereich tätig sind.

Weiterhin ermitteln sich die die Sachkosten aus den Sachkosten Büroarbeitsplatz minus aufwendige Spezialsoftware. (9.700,00 € - 900,00 € = 8.800,00 €)

Die Gemeinkosten sind unterteilt in 10% Verwaltungs-Overhead (Bruttopersonalkosten des Arbeitsplatzes) sowie 10 % Fachbereichs-Overhead (Bruttopersonalkosten des Arbeitsplatzes).

Anhand des jährlichen Personalaufwandes habe ich eine Durchschnittssumme aus den Jahren 2018_2019_2020 ermittelt und auf die tatsächlich genutzten Quadratmeter der Obdachlosen umgerechnet.

**Anlage 3 - Berechnungen für Pos.5 und Pos. 6****Pos. 5 lineare Abschreibung (AfA)**

Pos 5.1	Abschreib. Linear 2018_2019_2020 Gebäude		Gesamt	1.370,46 €
	% Vertlg. Vermietung/Obdachlosen			
Gesamtabschreibung	2018	1.670,90 €	50%/50%	835,45
Gebäude	2019	1.853,35 €	43%/57%	1.056,41
plus Einrichtung	2020	2.000,89 €	51%/49%	980,44
				Ø 957,43 €

Pos. 6.0 Verzinsung Obdachlosenunterkünfte

	2018	2019	2020
Buchwert	11.648,89 €	12.498,57 €	10.072,86 €
Verzinsung p. a.	0,50	0,50	0,70
kalk. Verzinsung:	58,24 €	62,49 €	70,51 €
Gesamt	Ø		63,75 €

Erläuterungen:**zu Pos.5:**

Die Berechnungen der AfA-Beträge erfolgen linear und sind nicht gleichbleibend, weil neben der Abschreibung der Gebäude noch die Abschreibung der Einrichtung sowie die prozentuale Verteilung der Auslastung der Wohnung pro Jahr mit einberechnet wurden.

Es wurde aus den Jahren 2018_2019_2020 ein Durchschnitt gebildet und die Zahl gibt hinreichend Ausschluss für die Berechnung der aktuellen Kalkulation

zu Pos. 6:

Die Zahlen für die kalkulatorischen Zinsen sind ebenso vom Fachbereich 2 Finanzen geliefert.

Lt. des Fachbereiches ist Grundlage der kalk. Zinsberechnung die Kalkulationszinssätze gem. BMF.