

Ordnungsamt

32 ks-gl

Biberach, 22.01.2021

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2021/020**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Hauptausschuss	nicht öffentlich	11.02.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	01.03.2021	Beschlussfas- sung			

Erlass der Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften (Obdachlosensatzung) und Festlegung der Benutzungsgebühren für die Obdachlosenunterkünfte

I. Beschlussantrag

1. Der Kalkulation der Benutzungsgebühren für die Obdachlosenunterkünfte wird zugestimmt.
2. Die als Anlage 3 beigefügte Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften (Obdachlosensatzung) wird beschlossen.

II. Begründung

Aktueller Sachstandsbericht

Obdachlosenunterkünfte

Die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten hat auch in Biberach in den letzten Jahren zu erheblichen Versorgungsproblemen für Haushalte mit eingeschränkter Mietzahlungsfähigkeit geführt. Die Stadt Biberach hat als Ortspolizeibehörde die Pflicht, vorübergehend eine behelfsmäßige und menschenwürdige Unterkunft zur Befriedigung der notwendigsten Lebensbedürfnisse anzubieten.

Die aktuellen Fallzahlen im Bereich des Obdachlosenwesens sind in Anlage 4 dargestellt.

Bei der Stadt Biberach standen bisher neben wenigen gesamten Gebäuden eine Vielzahl einzelner Wohnungen, verwaltet durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft (WWB), für die Obdach-

losenunterbringung zur Verfügung. Künftig werden folgende fünf Gebäude ausschließlich der Obdachlosenunterbringung dienen:

Liegenschaft	Kapazität	Zeitlicher Rahmen
Bleicherstraße 80	18 Wohneinheiten für 34 Personen	keine zeitliche Einschränkung
Ehinger Straße 24	10 Wohneinheiten für 51 Personen	temporäre Nutzung für die nächsten 6 bis 10 Jahre
Rollinstraße 25	4 Wohneinheiten für 15 Personen	keine zeitliche Einschränkung
Ulmer Straße 31	6 Wohneinheiten für 27 Personen	temporäre Nutzung für die nächsten 3 bis 5 Jahre
Am Blosenberg 11	4 Wohneinheiten für 16 Personen	keine zeitliche Einschränkung

Bei den genannten Liegenschaften ist zu bedenken, dass diese zum Teil nur für einen eingeschränkten Zeitraum zur Verfügung stehen und mittelfristig nachhaltige Wohnkonzepte für die Obdachlosenunterbringung entwickelt und umgesetzt werden müssen. Konkret bedeutet dies die Generierung von Einfachstwohnraum (geringe Herstellungs-/Folgekosten) für Einzelpersonen und Familien.

Die Obdachlosen sind verpflichtet für die Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft eine monatliche Nutzungsgebühr zu entrichten. Durch die vorliegende Kalkulation sollen die Gebührensätze ab dem 01.04.2021 neu festgesetzt werden.

Verwaltungsinterne Umstrukturierung

Bis dato arbeiten Ordnungsamt und WWB bezüglich der Einweisung von Obdachlosen eng zusammen. Das Ordnungsamt übernimmt die rechtliche Komponente der Obdachloseneinweisung, denn die sog. Einweisungsverfügung ergeht in Gestalt eines hoheitlichen Verwaltungsaktes. Der WWB stellt neben eigenen städtischen Gebäuden weitere Unterkünfte zur Verfügung, verwaltet diese und hat die Schlüsselgewalt inne. Ebenso erfolgt die Einziehung der Nutzungsentschädigung und das Mahnwesen durch den WWB. Wird die Nutzungsgebühr nicht entrichtet, erfolgt die Erstattung des Fehlbetrags zum Ende des Jahres durch das Ordnungsamt.

Die Strukturen sowie Zuständigkeiten und Zugehörigkeiten wurden diesbezüglich optimiert und klarer definiert. Ab dem 01.04.2021 wird das Zahlungs- und Mahnwesen nicht mehr vom WWB, sondern von der städtischen Kämmerei abgewickelt. Die Zuordnung und Betreuung der Liegenschaften werden zum 01.01.2022 final umgesetzt. Die Obdachlosenunterkünfte werden allesamt im städtischen Haushalt geführt und zentral vom Gebäudemanagement betreut. Im Zuge der Umstrukturierung entsteht ein Aufgabenzuwachs bei Kämmerei und Gebäudemanagement. In welchem Umfang dieser mit zusätzlichen Stellenanteilen gedeckt werden muss, ist zu ermitteln. Die Kosten werden in der Gebührenkalkulation in den Verwaltungskosten abgebildet. Durch die neue Aufgabenzuordnung ergeben sich durchweg einheitliche, hoheitliche Strukturen und Ansprechpartner in Bezug auf die Obdachlosenunterbringung.

Die verwaltungsinterne Umstrukturierung hat keinerlei Auswirkungen auf die gute Zusammenarbeit mit der Wohnungslosenhilfe Biberach e.V. Diese wird unverändert fortbestehen. Ebenso wird mit dem WWB in Bezug auf die mögliche Überführung der Obdachlosen in den regulären Wohnungsmarkt weiterhin eng zusammengearbeitet.

Im Zuge dieser Neuordnung der Gebäude-/Wohnungszuweisungen für die Obdachlosenunterbringung ist eine Gebührenkalkulation sowie eine Neufassung der Obdachlosensatzung notwendig.

Zu 1.: Gebührenkalkulation (Anlage 1)

Allgemeine Grundsätze zur Kalkulation

Obdachlosenunterkünfte sind öffentliche Einrichtungen der Gemeinden, für deren Benutzung Gebühren auf der Grundlage von §§ 13 f KAG erhoben werden. Da die Benutzung nicht auf Grundlage eines zivilrechtlichen Mietvertrages, sondern einer ortspolizeilichen Einweisungsverfügung erfolgt, können die Bestimmungen des Mietrechts auf das Benutzungsverhältnis nicht angewandt werden.

Alle gleichartigen Einrichtungen der Gemeinde bilden gemäß § 13 Abs. 1 KAG eine einheitliche Einrichtung, bei der Gebühren nach einheitlichen Sätzen erhoben werden. Bei technisch getrennten Einrichtungen liegt es im Ermessen der Gemeinde diese ggf. als eigenständige Einrichtungen zu führen, mit der Folge, dass auch die Gebühren in getrennten Kalkulationen zu ermitteln sind. In der Regel werden einheitliche Gebühren festgesetzt. Dies gilt auch dann, wenn für die Unterkünfte unterschiedlich hohe Kosten entstehen, ohne dass sich dies nennenswert auf die Wohnqualität auswirkt. Bei gravierenden Leistungsunterschieden zwischen den Unterkünften kann dagegen die Festsetzung differenzierter Gebührensätze geboten sein.

Die Gebührensätze sind auf der Grundlage einer Kalkulation zu ermitteln. Als Gebührenmaßstab kommen entweder flächen- oder ein personenbezogener Maßstab in Betracht.

Bei der Gebührenkalkulation gilt das Kostendeckungsprinzip. Das heißt, dass maximal eine Kostendeckung von 100 % anzusetzen ist. Ergeben sich am Ende eines Bemessungszeitraumes Kostenüberdeckungen, so hat die Stadt die Pflicht diese nach § 14 Abs. 2 Satz 2 KAG innerhalb der folgenden fünf Jahre auszugleichen. Ergeben sich am Ende eines Bemessungszeitraumes Kostenunterdeckungen, so hat die Stadt die Möglichkeit, diese innerhalb der folgenden fünf Jahre auszugleichen. Hierzu ist sie aber nicht verpflichtet.

Neben dem Kostendeckungsgrundsatz ist für die Festsetzung der Gebührensätze auch das Äquivalenzprinzip wesentlich. Danach müssen Benutzungsgebühren ihrer Höhe nach in einem angemessenen Verhältnis zum Umfang der Benutzung stehen. Die festgesetzte Gebühr darf daher nicht wesentlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine vergleichbare Unterkunft liegen, ansonsten läge ein Verstoß gegen das Äquivalenzprinzip vor.

Angaben zur Kalkulation in Biberach

Im Rahmen der Kalkulation wurden die Daten für jedes Gebäude, welches für die Obdachlosenunterbringung zur Verfügung steht, einzeln erhoben. Unter Ziffer A. sind die ansatzfähigen Kosten dargestellt. Die Erläuterungen zu den Berechnungen der einzelnen Kostenarten liegen als Anlage 2 bei.

Unter Ziffer B. ist der Verteilungsmaßstab und unter C. die Kalkulation der Gebührensätze aufgeführt.

Als Gebührenmaßstab kommen entweder ein flächen-/objektbezogener oder personenbezogener Maßstab in Betracht. Entweder werden auch die Nebenkosten in die allgemeine Unterkunftsgebühr einkalkuliert oder für die verbrauchsabhängigen Nebenkosten werden gesonderte personenbezogene Gebührensätze ausgewiesen.

Die Kalkulation einer flächenbezogenen Gebühr legt die Kosten genauer um, da die bewohnte Fläche zugrundgelegt wird. In unseren Gemeinschaftsunterkünften sind auch zahlreiche Familien untergebracht, daher wird die Kalkulation nach der Fläche vorgenommen. Für die Nebenkosten wird ein gesonderter personenbezogener Gebührensatz angesetzt, da die Nebenkosten von der Zahl der untergebrachten Personen abhängig sind. Eine Differenzierung nach Personen stellt demzufolge die sachgerechtere Basis dar.

Im Zuge der Aufstellung der Kalkulation hat sich gezeigt, dass eine einheitliche Benutzungsgebühr der tatsächlichen Situation vor Ort nicht gerecht wird. Für die Unterkünfte der Stadt Biberach ist es geboten unterschiedliche Gebührensätze festzulegen, da Unterschiede in der Unterbringungsart sowie in der Ausstattung und Qualität der Unterkünfte bestehen. Die Gebäude unterscheiden sich allein aufgrund ihres Alters bereits erheblich. Um eine größere Gebührengerechtigkeit herzustellen wurden für die Benutzungsgebühren drei Kategorien gebildet:

Kategorie I: Einzelunterkunft

Kategorie II: Gemeinschaftsunterkunft, einfache Qualität/Ausstattung, ältere Gebäude

Kategorie III: Gemeinschaftsunterkunft, gute Qualität/Ausstattung, neuere Gebäude

Der Vorschlag zur Gebührenhöhe ist unter D. festgelegt. Dieser sieht wie folgt aus:

Bei der Einzelunterkunft in der Bleicherstraße entstehen künftig monatliche Kosten in Höhe von 7,80 €/qm zuzüglich einer Betriebskostenpauschale für verbrauchsabhängige Nebenkosten in Höhe von 35,00 €/Person. Für Gemeinschaftsunterkünfte sehr einfacher und älterer Art beträgt die monatliche Gebühr 5,50 €/qm zuzüglich einer Betriebskostenpauschale von 47,50 €/Person. Bei Gemeinschaftsunterkünften guter und neuerer Art fällt eine monatliche Gebühr von 8,15 €/qm zuzüglich einer Betriebskostenpauschale von 52,00 €/Person an.

Die ermittelten Werte aus der Einzelkalkulation stellen die Gebührenobergrenzen für die einzelnen Kategorien dar. Die vorgeschlagenen Gebührensätze bewegen sich im Rahmen der örtlichen Vergleichsmiete.

Zu 2.: Obdachlosensatzung (Anlage 3)

Der Gemeinderat beschloss am 07.05.1996 die bislang gültige Satzung über die Benutzung der Obdachlosenunterkunft Bleicherstraße 80 in Biberach. Für die Unterbringung stehen inzwischen weitere Unterkünfte zur Verfügung, was einen neuen Satzungsbeschluss erforderlich macht.

Die neugefasste Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften entspricht den aktuellen Begebenheiten und überwiegend der Mustersatzung des Gemeindetags. Die Satzung gilt für alle Obdachlosenunterkünfte, die von der Stadt zur Verfügung gestellt werden.

Seitz

Anlage 1 - Gebührenkalkulation

Anlage 2 - Erläuterungen und Berechnungen

Anlage 3 - Satzung der Stadt Biberach an der Riß über die Benutzung von
Obdachlosenunterkünften

Anlage 4 - Aktuelle Fallzahlen