

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau

**Amt**

Ordnungsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)

Deutschmann, Roland

Sachbearbeiter

Deutschmann, Roland

Vorlagennummer

089/2017

Aktenzeichen

108.5

| <u>Beratungsfolge:</u> | Termin | Zuständigkeit | Behandlung |
|---|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Gremium Finanz- und Verwaltungsausschuss Gemeinderat | 21.09.2017 28.09.2017 | Vorberatung Entscheidung | nicht öffentlich öffentlich |

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

021/2017

Anzahl der Anlagen: 2**Betreff:**

- a) Zustimmung zur Kalkulation der Gebühren für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte**
- b) Neufassung der Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte der Stadt Bad Rappenau**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der beiliegenden Kalkulation der Gebühren für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte zu.
2. Der Gemeinderat beschließt den beiliegenden Entwurf der Neufassung der Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte der Stadt Bad Rappenau als Satzung und beauftragt die Verwaltung mit der Ausfertigung und öffentlichen Bekanntmachung.

Sachverhalt:**a) Kalkulation der Benutzungsgebühren**

Die bisherige Kalkulation und Satzung mit der Festlegung der Gebühren für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte der Stadt Bad Rappenau wurde am 25.10.2007 vom Gemeinderat beschlossen. Die Satzung ist am 01.01.2008 in Kraft getreten.

In der Zwischenzeit sind bei den zur Verfügung stehenden Gebäuden größere Veränderungen eingetreten. Das Gebäude Babstadter Straße 52 ist seit längerer Zeit

gar nicht mehr nutzbar. Eine Instandsetzung lohnt sich nicht mehr. Das Gebäude Eisenbahnstraße 4 ist voll belegt und reicht für die weitere Unterbringung allein nicht mehr aus.

Durch die steigende Zahl an Zwangsräumungen, vor allem aber auch durch die laufende anstehende Anschlussunterbringung nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz von anerkannten Flüchtlingen und von Flüchtlingen, die seit mehr als 2 Jahren bei uns sind, ist die Zahl der Personen, die durch die Gemeinde unterzubringen ist, in den letzten Jahren sprunghaft angestiegen.

Im Laufe des Jahres 2016 und 2017 wurden deshalb weitere Gebäude für diese Nutzung angemietet, vom Landkreis zurück genommen und vorhandene ältere städtische Gebäude im Bestand renoviert und aktiviert.

Da es nicht möglich ist und auch in Zukunft nicht möglich sein wird, alle Personen mit regulären Mietverträgen in städtischen oder privaten Wohnungen mit Wohnraum zu versorgen, wird es nicht ausbleiben, Personen vorübergehend in städtischen Gebäuden oder in zu diesem Zweck angemieteten Gebäuden zur Vermeidung der Obdachlosigkeit einzuweisen.

Hierdurch wird kein privatrechtliches Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten nach dem Mietrecht des BGB, sondern ein öffentlich-rechtlich geregeltes Nutzungsverhältnis begründet. Anstelle einer Miete und separater Nebenkostenabrechnung wird eine Nutzungsentschädigung auf der Grundlage einer Satzung erhoben. Für die Berechnung der Gebühr ist eine Kalkulation nach den Vorgaben des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vorzunehmen. Die kalkulierte Gebühr darf dabei höchstens kostendeckend sein.

Folgende Gebäude sind aktuell für die Nutzung als Flüchtlings- /Obdachlosenunterkunft vorhanden bzw. vorgesehen:

- Eisenbahnstraße 4, Grombach (wie bisher)
- Babstatter Straße 29, Bad Rappenau (bis 31.12.2016 Gemeinschaftsunterkunft LRA)
- Am Dreschplatz 8, Obergimpfern (früheres Übergangwohnheim für Spätaussiedler)
- Neckarstraße 36, Heinsheim
- Treschklinger Straße 1, Bonfeld
- Rappenauer Straße 2, Bonfeld
- Sonnenstraße 2 , Zimmerhof (Anmietung vom LRA/ privat zum 15.8.17, bisher Gemeinschaftsunterkunft des LRA))
- Wilhelmstraße 12, Bad Rappenau (bis 15.10.16 Gemeinschaftsunterkunft LRA)
- Am Schafbaum 3, Bad Rappenau (Anmietung ab 1.9.17, Containermodulbauweise, bisher Gemeinschaftsunterkunft des LRA)

Es ist geplant bei der Festsetzung der Gebühren zwischen Wohngebäuden und Gemeinschaftsunterkünften (Containermodulbauweise) zu unterscheiden. Bei den Wohnungen soll dabei nicht für jedes einzelne Gebäude eine individuelle Gebühr festgelegt, sondern eine Mischkalkulation vorgenommen werden, da die Gebäude sich hinsichtlich Zustand und Ausstattung alle ähneln. Wir haben in allen Gebäuden Zentralheizungen. Die Gebäude haben einen einfachen Ausbaustandard.

Nebenkosten wie Strom, Gas und Heizkosten, Betreuungs- und Verwaltungskosten können nicht individuell nur einzelnen Räumen bzw. Personen zugeordnet werden, da nicht für jedes Zimmer Verteiler- und Ableseeinrichtungen eingebaut werden können.

Daher sollen die Kosten insgesamt auf die Wohnflächen je m² bzw. die voraussichtlich jährlich im Durchschnitt belegten Anzahl der verfügbaren Plätze verteilt und unabhängig von der momentanen tatsächlichen Belegung der jeweiligen Unterkunft berechnet werden können.

Alle Gebäude werden in der Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts geführt.

Die Obergrenze der Gebühr gemäß § 14 KAG ergibt sich aus der beigefügten Kalkulation. Es wird vorgeschlagen, von einer Kostendeckung von annähernd 100 % auszugehen.

Sofern bei den Gebäuden keine konkreten Nebenkostenabrechnungen vorlagen, da die Gebäude zum Teil erstmals im Jahr 2017 belegt werden, wurden einzelne Beträge anhand der Erfahrungswerte des Landratsamts aus der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft und vergleichbarer anderer städtischer Objekte hochgerechnet. Aufwendungen für die Instandsetzung und Renovierung wurden anhand der Abrechnungen bzw. Kostenschätzungen des Hochbauamtes zugrunde gelegt.

Sobald erste komplette Jahresabrechnungen für die Nebenkosten und Zahlen zum jährlichen Unterhaltungsaufwand vorliegen, werden die angesetzten Kosten im Jahr 2018 und den Folgejahren mit der jetzigen Kalkulation verglichen und die Gebühren regelmäßig aktuell angepasst werden. Etwaige Kostenüber- oder -unterdeckungen können dabei innerhalb von 5 Jahren ausgeglichen werden.

b) Neufassung der Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

Die aktuell geltende Satzung stammt vom Oktober 2007. Seitdem haben sich neben Veränderungen im Gebäudebestand der Stadt und durch die notwendige Unterbringung von Flüchtlingen durch die Kommunen neben den Grundlagen für die Gebührenkalkulation auch durch die Rechtsprechung diverse Neuerungen im Obdachlosenrecht ergeben.

Die aktuell vorlegte Neufassung basiert auf einem neuen Muster des Gemeindetages aus dem Jahr 2014 sowie aktueller Satzungen anderer Städte aus dem Jahr 2016. Die Muster-Satzung ist auf die örtlichen Bedürfnisse in Bad Rappenau angepasst. In der Satzung wird auch die Gebühr für die Benutzung der Unterkünfte neu festgelegt. Grundlage für die Bemessung der Gebührenhöhe ist die Obergrenze, die sich aus der Kalkulation unter Buchstabe a) ergibt.

Es wird vorgeschlagen, bei den Wohnungen und den Gemeinschaftsunterkünften jeweils einen Kostendeckungsgrad von annähernd 100 % bei der Bemessung der Gebührenhöhe zugrunde zu legen. Bei den vergleichbaren Wohnungen wird vorgeschlagen, einen Durchschnittssatz zu bilden und einen einheitlichen Betrag festzusetzen, zumal es auch keinen Anspruch auf die Unterbringung in einem bestimmten Gebäude gibt.

Da die bisherige Satzung aus dem Jahr 2007 auch hinsichtlich der Gebühr nicht mehr aktuell ist, wird eine komplette Neufassung erforderlich. Daher wird auf eine Gegenüberstellung der alten und neuen Fassung verzichtet.

Weitere Erläuterungen zu den einzelnen Regelungen in der Satzung erfolgen bei Bedarf in der Sitzung.

Zur Wirksamkeit der Satzung ist die Ausfertigung durch den Oberbürgermeister und die öffentliche Bekanntmachung im Anschluss an den Beschluss des Gemeinderats erforderlich.