

Sitzungsvorlage DS 2017/345

Amt für Soziales und Familie
Stefan Goller-Martin
(Stand: 10.11.2017)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei
Amt für Architektur und
Gebäudemanagement

Sozialausschuss

öffentlich am 27.11.2017

Gemeinderat

öffentlich am 04.12.2017

Aktenzeichen:

**Neufassung der Satzung über die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte
- Anpassung der Benutzungsgebühren für die Obdachlosenunterkunft**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die beigefügte Neufassung der Satzung über die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte. Sie tritt zum 01.01.2018 in Kraft.
2. Die bisherige Satzung vom 18.10.1993, zuletzt geändert am 31.01.2011 tritt mit Ablauf des 31.12.2017 außer Kraft.
3. Der Kalkulation der Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte wird zugestimmt.

Sachverhalt:

1. Anpassung der Gebührenkalkulation

Die Stadt Ravensburg verfügte bis 2015 über eine Unterkunft zur Unterbringung von obdachlosen Personen in der Florianstraße 2/20. Die Unterkunft besteht aus insgesamt 5 Gebäuden. 3 Gebäude haben Doppelzimmer mit Gemeinschaftsküche und einem gemeinschaftlichen Sanitärbereich. In einem dieser Gebäude ist auch der Erfrierungsschutzraum eingerichtet. Ein weiteres Gebäude hat kleinere Wohneinheiten für Familien mit jeweils eigener Kochmöglichkeit und Dusche. Im fünften Gebäude befinden sich die Büros der Hausmeister, Werkstatt, Lager, Heizzentrale und der Waschmaschinenraum.

Seit dem Sommer 2015 sind zunehmend geflüchtete Menschen nach Deutschland und damit auch nach Ravensburg gekommen. Im Rahmen des Asylverfahrens werden sie durch das Land bzw. durch die Stadt- und Landkreise untergebracht. Nach Abschluss des Asylverfahrens und einem damit verbundenen Bleiberecht oder nach 2 Jahren Dauer des Asylverfahrens endet die Zuständigkeit des Landkreises. Die betroffenen Personen sind dann berechtigt sich eigenständig eine Wohnung zu suchen. Finden sie keine Wohnung ist die Kommune verpflichtet diesen Personen eine Unterkunft bereitzustellen um Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Auf Grund der Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt ist es vielen der geflüchteten Personen nicht gelungen selbst eine Wohnung zu finden. Deshalb war und ist die Stadt gefordert Ersatz- und Übergangswohnraum bereit zu stellen. Dies hat sie mit neuen Unterkünften sowie dem Bau und der Anmietung von Wohnungen getan.

Aktuell stehen folgende Unterkünfte und Wohnungen zur Verfügung:

Unterkunft	Plätze
Florianstraße alt	60
Florianstraße neu	80
Oberzell	24
Schmalegg	16
Seestraße	30
Springerstraße	34 alt + 16 neu
Robert-Bosch-Straße	60
angemietete Wohnungen	ca. 40
GESAMT:	360

Durch die neu hinzugekommenen Unterkünfte ist eine Neukalkulation der Benutzungsgebühren sowie eine Satzungsänderung notwendig. Die neue Satzung, orientiert an der Mustersatzung des Städtetags, ist als Anlage 1 und die dazugehörige Gebührenkalkulation als Anlage 2 bis 4 beigefügt.

Es ergeben sich wesentliche Änderungen zur bisherigen Satzung, so dass eine Gegenüberstellung alt – neu in Form einer Synopse nicht möglich ist.

Grundsätzlich wird bei der Unterbringung in einer Unterkunft der Stadt zur Vermeidung der Obdachlosigkeit kein Mietvertrag abgeschlossen, sondern erfolgt die Unterbringung im Rahmen einer zeitlichen befristeten Einweisung in die jeweilige Unterkunft. Das Ziel, dass die betroffenen Personen sich selbst am Wohnungsmarkt eine Wohnung anmieten, wird weiterhin aktiv unterstützt.

Für die Unterbringung in einer **Gemeinschaftsunterkunft**, in der sich mehrere Personen eine Küche und den Sanitärbereich teilen, wird eine Nutzungsgebühr **pro Person** erhoben.

Für die Unterbringung in einer abgeschlossenen **Wohneinheit** mit Küche und Bad, die von Familien oder Wohngemeinschaften alleine genutzt werden, wird eine Nutzungsgebühr je Wohneinheit entsprechend ihrer Größe nach **Quadratmetern** erhoben.

Die Kalkulation richtet sich streng nach den Vorgaben des KAG. Darin enthalten sind alle Ausgaben, die der Stadt durch den Betrieb der Obdachlosenunterkünfte entstehen. Dies sind sowohl die Kosten für die Gebäude wie auch die Personal-, Ausstattungs- und Verwaltungskosten für die Unterkünfte. Die Personalkosten der Hausmeister und Verwaltungsdienste werden im Verhältnis 80 : 20 den Gemeinschaftsunterkünften und Wohnungen zugeordnet, da bei den Gemeinschaftsunterkünften deutliche höhere Zeiteile aufgewandt werden müssen.

Im Zuge der Kalkulation wurden die Aufwendungen für die Gebäude ermittelt. Darin sind auch die kalkulatorischen Kosten in Form von Abschreibung und Verzinsung enthalten. Die Nutzungsdauer für Obdachlosenunterkünfte liegt bei 25 Jahren. Die Verzinsung des Anlagevermögens wurde mit einem marktüblichen Zins berechnet.

Fördermittel, die für den Neubau von Unterkünften gewährt wurden, sind von den Kosten abzuziehen. Sie werden in Form von Auflösungen, analog der Abschreibungsdauer angesetzt.

Die Nutzungsgebühr enthält außerdem alle Nebenkosten, sie ist also inklusive Wasser, Abwasser, Strom, Abfallentsorgung und Heizung kalkuliert.

Die ermittelten Gesamtkosten sind dann durch die Anzahl an Plätzen (bei den Gemeinschaftsunterkünften) bzw. durch die Fläche in Quadratmeter (Wohneinheit) zu teilen. Dadurch errechnet sich ein Gebührensatz je Objektart und es ist gewährleistet, dass die Nutzer auch für den tatsächlichen Aufwand aufkommen.

Bei der durch die Stadt angemieteten Wohnungen ist die Nutzungsentschädigung ebenfalls nach KAG zu ermitteln. Dadurch ergibt sich dann auch für diese Wohnungen ein Nutzungsentschädigung nach zur Verfügung gestellter Fläche und Quadratmeter.

Als Nutzungsentschädigung für eine Platz in einer Gemeinschaftsunterkunft ergeben sich somit 246,87 € / Monat, bisher 173,00 € / Monat.

Als Nutzungsentschädigung für eine Platz in eine Wohneinheit ergeben sich somit 17,80 € / m²/ Monat, bisher 5,44 € /m²/ Monat pro Person, Kinder die Hälfte.

Beispiel: 4 – köpfige Familie bei 45 m² - Wohnung: bisher 734,40 € / Monat, zukünftig: 801 € / Monat

Als Nutzungsentschädigung für einen Platz in einer angemieteten Wohnung ergibt sich somit 13,65 € / m² / Monat, bisher wurde die tatsächliche Kaltmiete zzgl. einer wohnungsspezifischen Nebenkostenpauschale erhoben.

Eine Orientierung muss auch am aktuellen Mietpreisspiegel und den Mietobergrenzen erfolgen. Der durchschnittliche Wert für die Kaltmiete je Quadratmeter liegt aktuell für vergleichbaren Wohnraum ohne Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen bei 9,32 € und variiert zwischen 7,83 € und 9,50 € je nach Lage, die Betriebskosten sind nicht berücksichtigt. Aus der Kalkulation errechnet sich eine Kaltmiete von 8,50 € pro Quadratmeter, so dass die Gebührensätze für die Gemeinschaftszimmer und für die Wohneinheiten beim Vergleich mit dem ortsüblichen Mietpreis angemessen sind. Bei Bewohnern die Leistungsempfänger des AsylBLG oder des SGB II sind, können die Kosten vom jeweiligen Leistungsträger übernommen werden.

Die Kalkulation hat auf der Basis einer Vollauslastung der Unterkünfte zu erfolgen. Da im Jahresverlauf durch Umzüge und durch eine nicht durchgängige Vollauslastung dies aber nicht zu erreichen ist, entsteht für die Stadt ein Abmangel bei der Gesamtberechnung. Die Platzzahlen in den Obdachlosenunterkünften werden Schritt für Schritt dem Bedarf angepasst.

Aktuell ist zunächst mit einer weiter steigenden Nachfrage zu rechnen, da auch im Jahr 2018 nochmals viele geflüchtete Menschen aus der vorläufigen Unterbringung ausscheiden werden. Da es noch nicht absehbar ist, ob genügend Mietwohnraum zur Verfügung stehen wird, muss die Stadt ihre Kapazitäten weiter ausbauen und auch für wegfallende Unterkünfte Ersatz schaffen.

Im Bereich der Unterbringung von geflüchteten Menschen in der sogenannten Anschlussunterbringung in den Obdachlosenunterkünften der Stadt Ravensburg ist in der Kalkulation zudem zu berücksichtigen, dass über den Integrationslastenausgleich nach dem FAG teilweise Aufgaben im Zusammenhang mit der Unterbringung entstehende Kosten refinanziert werden, sofern diese nicht über die Nutzungsentschädigungen abgedeckt sind.

Die geplante Gebührenanpassung (Anlage 2-4) soll wie von der Verwaltung vorgeschlagen zum 01.01.2018 erfolgen.

Anlagen:

Anlage 1: Satzung

Anlage 2: Gebührenkalkulation Gemeinschaftsunterkünfte

Anlage 3: Gebührenkalkulation Gemeinschaftswohnungen

Anlage 4: Gebührenkalkulation angemietete Wohnungen