

Rechts- und Ordnungsamt

Sitzungsdrucksache Nr. 269/2005
-öffentliche Sitzung-**B e s c h l u s s v o r l a g e****TOP: Satzung über die Benutzungsgebühren für die Obdachlosenunterkünfte
Aufgabe der Obdachlosenunterkunft Opderbeckstraße 2****Vorgesehene Beratungsfolge:**

Hauptausschuss

Rat der Stadt Lüdenscheid

Termine:

05.12.2005

12.12.2005

Beschlussvorschlag:

1. Die Satzung der Stadt Lüdenscheid über die Benutzungsgebühren für die Obdachlosenunterkünfte wird in der als Anlage beigefügten Fassung erlassen.
2. Die Obdachlosenunterkunft Opderbeckstr. 2 soll aufgegeben werden. Die Verwaltung wird beauftragt, das Objekt Opderbeckstr. 2 zu vermarkten.

Finanzielle Auswirkungen:

Einmalige Ausgaben:	0 €
Lfd. jährliche Ausgaben:	188.239 €
Deckung:	HHSt. 1.435.1100.8

Grundlage der Aufgabe:

Die Aufgabe ist gesetzlich vorgeschrieben.

Es handelt sich um eine Pflichtaufgabe und erfolgt auf der Grundlage des § 14 OBG.

Begründung:

Nach der Umsetzung des vom Rat beschlossenen neuen Raumkonzeptes ist die neue Obdachlosenunterkunft Leifringhauser Str. 1 – 5 (Helenenhöhe) fertiggestellt und zum 01.05.04 in Betrieb genommen worden. Die Bewohner der alten Obdachlosensiedlung Am Heberg sind bereits Anfang Mai in die neuen Unterkünfte umgezogen. Von den 30 neu erstellten Wohnungen bzw. Einzelzimmern sind derzeit 18 belegt, was einer Auslastung von 60 % entspricht. Daneben besteht noch die Obdachlosenunterkunft Opperbeckstraße 2 mit 5 Wohnungen, von denen 3 Wohnungen belegt sind. Die im gleichen Haus befindliche Sammelunterkunft für Männer ist auf max. 12 Schlafplätze ausgelegt, von denen derzeit 4 belegt sind. Die Sammelunterkunft Frauen wurde mangels Auslastung aufgelöst und wird wieder als Wohnung genutzt.

Die Gebührenkalkulation basiert auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten. Einzelheiten zur Berechnung der Kostenpositionen können dem als Anlage beigefügten Erläuterungsbericht entnommen werden. Die weiteren Anlagen erläutern die Einzelkalkulationen. Die vergleichbaren Wohnverhältnisse in den Gebäuden Leifringhauser Straße 1 – 5, im folgenden Helenenhöhe genannt, rechtfertigen eine Zusammenfassung der Kosten zu einem Komplex. Besonders ist darauf hinzuweisen, dass die umzulegenden Gemeinkosten (Personalkosten, die Kosten für Büro- und Geschäftsaufwand, die kalkulatorischen Kosten und die Kosten der Leistungsverrechnung der Querschnittsämter) nach ihrem Verhältnis zu der Summe der Einzelkosten auf die Endkostenstellen umgelegt werden. Die Einzelkosten werden verursachungsgerecht auf die Endkostenstellen verteilt.

Berechnung der Gebührenhöhe

Als kostenrechnende Einrichtung unterliegen die Obdachlosenunterkünfte grundsätzlich den gleichen haushaltsrechtlichen Forderungen wie alle kommunalen Einrichtungen und Anlagen, die von einzelnen Personen oder Personengruppen in Anspruch genommen werden. Gem. § 6 Kommunalabgabengesetz (KAG) sollen für gemeindliche Einrichtungen Benutzungsgebühren erhoben werden. Das veranschlagte Gebührenaufkommen soll die Kosten der Einrichtung in der Regel decken. Kosten sind dabei die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähigen Kosten.

Die Soll-Einnahmen aus Benutzungsgebühren bei den Obdachlosenunterkünften fallen in der Regel erheblich niedriger aus, als die Soll-Einnahmen, die sich durch die Multiplikation der Quadratmeter der Nutzfläche mit den errechneten Gebührensätzen ergeben.

Eine 100 %ige Kostendeckung könnte nur erreicht werden, wenn die vorhandenen Flächen alle ganzjährig durchgängig belegt wären und die kalkulierte Gebühr in voller Höhe von den Bewohnern gezahlt würde.

Eine vollständige Belegung der Obdachlosenunterkünfte ist weder gegeben noch anzustreben, so dass in keinem Fall eine 100 %ige Kostendeckung zu erreichen ist. Der Grad der Kostendeckung bestimmt sich daher nach den tatsächlich insgesamt belegten Flächen und der vom Rat beschlossenen und in der Satzung festgelegten Benutzungsgebühr, die den Bewohnern durch Gebührenbescheid in Rechnung gestellt wird.

Die Ist-Einnahmen aus Benutzungsgebühren fallen erfahrungsgemäß noch einmal erheblich niedriger aus als die in Rechnung gestellten Gebühren (Soll-Einnahmen). Das liegt zum einen an den wirtschaftlichen Verhältnissen der Bewohner und zum anderen daran, dass Teile der Bewohner nicht gewillt sind, ihrer Zahlungsverpflichtung nachzukommen. Seit 2002 ist der Anteil der realisierten Einnahmen jedoch kontinuierlich von 40 % auf voraussichtlich 64 % in 2005 gestiegen. Ursachen für die verbesserte Zahlungsmoral sind neben den Leistungen der ARGE, die seit 2005 in vielen Fällen die Unterkunfts-kosten übernimmt, auch in der Zufriedenheit der Bewohner mit dem Neubau Helenenhöhe und der Bereitschaft, dafür eine angemessene Gebühr zu entrichten, zu sehen. Da bisher noch keine Gebührensatzung für den Neubau vorlag, werden dort zur Zeit analog zur Siedlung Am Heberg 7,39 €/m² berechnet. Während diese Gebühr bei den maroden Unterkünften der Siedlung Am Heberg noch zu Unmut geführt hatte, wird sie für die neuen Unterkünfte durchweg akzeptiert.

Nach der bisherigen Praxis werden die Benutzungsgebühren für die Obdachlosenunterkünfte kosten- deckend kalkuliert, was im Ergebnis dazu führt, dass die Benutzungsgebühren wesentlich höher aus- fallen als Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau. Für 2003/2004 galten folgende monatlichen Ge- bührensätze:

Siedlung Am Heberg	7,39 €/m ²
Opderbeckstr. 2/Wohnungen	10,23 €/m ²
Sammelunterkunft Männer pro Person	180,57 €

Bei 100%iger Kostendeckung ergeben sich für das Jahr 2006 die folgenden monatlichen Gebühren:

Helenehöhe	14,85 €/m ²
Opderbeckstr. 2 Wohnungen	7,81 €/m ²
Heizkostenpauschale	+ 1,60 €/m ²
Summe	9,41 €/m ²
Sammelunterkunft Männer pro Person	112,38 €

Die Gebühren für den Neubau Helenehöhe resultieren im wesentlichen aus den kalkulatorischen Kosten, die dort mit 112.255 € erheblich zu Buche schlagen. Hierzu ist anzumerken, dass bei der Bemessungsgrundlage für die kalkulatorischen Zinsen der Veräußerungsgewinn der Grundstücke der ehemaligen Obdachlosensiedlung Am Heberg bereits als Abzugskapital berücksichtigt ist.

Dem Kostendeckungsgebot des § 6 KAG steht das Äquivalenzprinzip, wonach die erhobene Gebühr in einem angemessenen Verhältnis zu der gebotenen Leistung stehen muss, gleichwertig gegenüber. Bei der zu treffenden Ermessensentscheidung wurde bei der vorliegenden Gebührenkalkulation dem Äquivalenzprinzip gefolgt und auf den Ausgleich der Unterdeckungen aus Vorjahren verzichtet. Es ist beabsichtigt, diese Praxis beizubehalten.

Das Rechnungsprüfungsamt hat der Gebührenkalkulation und dem Entwurf der Gebührensatzung zugestimmt.

Aufgabe der Obdachlosenunterkunft Opderbeckstraße 2

Das Rechnungsprüfungsamt hat im Rahmen der Prüfung der Jahresrechnung 2004 angeregt, wegen der seit längerem relativ geringen Belegungszahlen aus wirtschaftlichen Gründen die Möglichkeit zu prüfen, die Obdachlosenunterkunft Opderbeckstraße 2 aufzugeben.

Die Zahl der in den Obdachlosenunterkünften untergebrachten Personen ist in den letzten Jahren aufgrund zahlreicher Präventivmaßnahmen und der entspannten Lage auf dem Wohnungsmarkt nahezu stabil geblieben bzw. leicht rückläufig. Am 31.12.2003 waren in der Siedlung Am Heberg noch 37 Personen untergebracht. Davon wurden im Mai 2004 28 Personen in den Neubau Helenehöhe umgesetzt. 4 Haushalte mit 7 Personen sind vorher in private Wohnungen verzogen. Aktuell werden an der Helenehöhe von 23 Bewohnern 415 m² Wohnfläche belegt. Die Belegungssituation stellt sich derzeit wie folgt dar:

Helenehöhe	Kapazität	belegt	frei	Auslastung
Personen	67	23	36	34 %
Wohnfläche	890 m ²	415 m ²	475 m ²	47 %
Räume	67	30	37	45 %

In der Opderbeckstr. 2 stehen für die Unterbringung obdachloser Personen 4 Wohnungen mit insgesamt 191 m² Wohnfläche und die Sammelunterkunft für Männer mit max. 12 Plätzen (70 m²) zur Verfügung. Bei den Wohnungen ergibt sich derzeit folgendes Bild:

Opderbeckstr. 2/Wohnungen	Kapazität	Belegt	frei	Auslastung
Personen	13	5	9	38 %
Wohnfläche	191 m ²	110 m ²	81 m ²	58 %
Räume	13	6	7	46 %

Die Sammelunterkunft für Männer wird derzeit von 4 Personen in Anspruch genommen, was einem Auslastungsgrad von 33 % entspricht.

Die Umsetzung der 9 Personen von der Opderbeckstraße 2 in die Unterkunft Helenehöhe ist unter Aufgabe der Sammelunterkunft kurzfristig möglich, ohne an die Kapazitätsgrenzen zu gehen. Danach ergäbe sich folgende Auslastung für die Unterkunft Helenehöhe:

Helenehöhe	Kapazität	Belegt	frei	Auslastung
Personen	67	32	27	48 %
Wohnfläche	890 m ²	568 m ²	322 m ²	64 %
Räume	67	42	25	63 %

Auch nach Aufgabe der Obdachlosenunterkunft Opderbeckstr. 2 ist nach derzeitiger Einschätzung sichergestellt, dass der Bestand an Unterkünften in dem Neubau Helenehöhe ausreicht, um der Verpflichtung, obdachlos gewordenen Personen ein Obdach zu gewähren, nachzukommen.

Die erheblichen Unterdeckungen im Bereich der Obdachlosenunterkünfte resultieren im wesentlichen aus dem Leerstand vorgehaltener Unterkünfte. Nach Einschätzung des Rechnungsprüfungsamtes könnten durch die Aufgabe der Unterkunft Opderbeckstr. 2 laufende jährliche Kosten in einer Größenordnung von ca. 30.000 € eingespart werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Obdachlosenunterkunft Opderbeckstr. 2 aufzugeben und das Objekt zu vermarkten.

Lüdenscheid, den 01.12.2005

In Vertretung:

Theissen
Beigeordneter