



STARZACH

# Sitzungsvorlage

Amt: Finanzverwaltung  
Az: 103.51, 103.53, 108.50

Gemeinderat

- Drucksache



- Tischvorlage



Vorlage Nr. 125 / 2019

zu TOP 6 öffentlich

zur Sitzung am 19. Dezember 2019

**Betrifft:**

**Neufassung einer Satzung über die Benutzung von  
Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften**

**Beschlussvorschlag:**

- siehe Drucksache -

**Anlagen:**

- Anlage 1: Satzungsentwurf
- Anlage 2: Gebührenkalkulation, Stand 10.12.2019

10.12.2019

Datum

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

**Amtsleiter**  
Tobias Wannemacher

## **SACHDARSTELLUNG:**

Im Rahmen einer gemeinsamen Veranstaltung mit sämtlichen Landkreis-Kommunen machte die Kreisverwaltung deutlich, dass die **Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung grundsätzlich nicht mit einem normalen Wohnraum-Mietverhältnis gleichzusetzen ist**. Es handelt sich in diesem Falle vielmehr um ein zeitlich begrenztes, vorübergehendes öffentlich-rechtliches Benutzungsverhältnis. Dies hat auch das Verwaltungsgericht Bremen in einem Urteil vom 28.01.1999 klargestellt. Demnach ist eine „vorübergehende Unterbringung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit allein wegen der Vorhaltekosten keine der normalen Vermietung vergleichbare Leistung.“

Dies hat zur Konsequenz, dass die Kommunen anstatt einer privatrechtlichen Abrechnung (Miete-/Nebenkostenabrechnung auf der Grundlage eines Mietvertrags) nunmehr hoheitlich tätig werden müssen. Dies setzt eine öffentlich-rechtliche Satzung voraus, in welcher kalkulierte, gleichbleibende Gebührensätze festgelegt werden müssen. Das Kommunalabgabengesetz (KAG) findet somit hinsichtlich der Gebührenfestlegung und Gebührenbemessung Anwendung. Es muss gemäß § 14 KAG eine Gebührenkalkulation erstellt werden, deren Ergebnis in die Satzung einzubeziehen ist.

## **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

Die Verwaltung hat sich bei der Erstellung einer Satzung am Satzungsmuster des Gemeindetags Baden-Württemberg orientiert und die Entwurfsfassung bereits im Vorfeld zur Sitzung mit dem Landratsamt Tübingen, Abteilung Kommunalaufsicht, inhaltlich und formal abgestimmt.

Hinsichtlich der zu erstellenden Gebührenkalkulation hat die Gemeinde Starzach den Weg gewählt, eine **5-jährige Kalkulation** zu erstellen (Haushaltsjahre 2020 bis 2024). Dies ist der längstens über das KAG mögliche Kalkulationszeitraum und hat den Vorteil, dass erst in 5 Jahren wieder neue Gebührensätze kalkuliert werden müssen. Der Ausgleich von Kostenüber- bzw. Kostenunterdeckungen gemäß § 14 Absatz 2 KAG gilt uneingeschränkt. Es wurden insgesamt **2 Gebührensätze** ermittelt. Der erste Gebührensatz ersetzt die bisher abgerechnete Kaltmiete, der zweite Gebührensatz soll die bisher im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen ermittelten Kosten ersetzen. Im Ergebnis wurde ein **kostendeckender Gebührensatz „Kaltmiete“ je m<sup>2</sup> und Monat in Höhe von 5,55 €** und ein **kostendeckender Gebührensatz „Nebenkosten“ pro Bewohner je Monat in Höhe von 122,27 € errechnet**.

Die in der Gebührenkalkulation ermittelten Sätze stellen lediglich Obergrenzen dar, die grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen, weil die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung eine hoheitliche Tätigkeit der Gemeinde ist.

Der Gemeinderat als satzungsgebendes Organ muss sich im Wege einer Ermessensentscheidung darauf festlegen, in welchem Umfang die ansatzfähigen Kosten der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung über das Gebührenaufkommen finanziert werden soll. Diese Ermessensentscheidung muss in einer erkennbaren und nachprüfaren Weise getroffen werden. Die Verwaltung schlägt vor dem Hintergrund einer ortsüblichen Vergleichsmiete vor, eine kostendeckende Gebühr festzulegen. Die **ortsübliche Vergleichsmiete** (Kaltmiete) wurde im Rahmen einer Veröffentlichung der Kreisbaugesellschaft Tübingen im Jahr 2017 für das Gemeindegebiet Starzach auf rund **6,45 €/m<sup>2</sup>** beziffert, weshalb der nunmehr ermittelte Gebührensatz in Höhe von 5,55 €/m<sup>2</sup> nicht noch weiter reduziert werden sollte.

Betont werden muss in diesem Zusammenhang, dass es bei der erstellten Gebührenkalkulation nur um eine Gebührenermittlung für die Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen geht und nicht um andere Kosten in diesem Zusammenhang, wie beispielsweise Integrationskosten.

Bei einer Gebührenkalkulation hat der Gemeinderat Ermessensentscheidungen über folgende Punkte zu treffen:

### 1. Verwaltungs- Personal- und Betriebsaufwand

In der beigefügten Gebührenkalkulation sind die Rechnungsergebnisse aus dem Jahr 2018 für die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung mit einer jährlichen Preissteigerung von 2 % hochgerechnet worden.

### 2. Abschreibungen

Die Verwaltung hat im Rahmen des Umstellungsprozesses auf das NKHR bereits eine flächendeckende Bewertung der kommunalen Gebäude und Betriebsvorrichtungen erstellt. In Bezug auf die Gebäude zur Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung ergab die genannte Bewertung für jedes einzelne Gebäude einen **jährlichen Abschreibungswert von 0 €**, da der Herstellungszeitpunkt der für den genannten Zweck verwendeten Gebäude sehr weit in der Vergangenheit liegt. Somit sind bilanziell keine Restbuchwerte mehr ausgewiesen. Deshalb werden in der Gebührenkalkulation generell keine Abschreibungswerte angesetzt.

### 3. Kalkulatorischer Zins

Bei der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung wurde in der Gebührenkalkulation ein kalkulatorischer Mischzinssatz in Höhe von **2,74 %** angesetzt. Dies entspricht dem aktuell errechneten Mischzinssatz für alle von der Gemeinde Starzach derzeit zu bedienenden Darlehen.

Grundsätzlich wird die kalkulatorische Verzinsung jeweils nur für den vorhandenen Grundstückswert ermittelt, da sämtliche Gebäude – wie bereits unter Nr. 2 beschrieben – keinen Restbuchwert mehr aufweisen.

### 4. Bemessungsgrundlage

Hinsichtlich der Ermittlung der Gebührensätze wurde als Bemessungsgrundlage eine Wohnfläche in Höhe von **789,52 m<sup>2</sup>** (Gebührensatz 1: ehemals „Kaltmiete“) und eine Anzahl an unterzubringenden Personen in Höhe von **39 Personen** (Gebührensatz 2: ehemals „Nebenkosten“) angesetzt. Dies entspricht den tatsächlichen Werten aus dem Jahr 2018.

### 5. Gebührenobergrenzen

Die Gebührenobergrenzen betragen laut Gebührenkalkulation für den Zeitraum 2020 bis 2024 für

den Gebührensatz 1 (ehemals „Kaltmiete“)	5,55 €/m <sup>2</sup>
den Gebührensatz 2 (ehemals „Nebenkosten“)	122,27 €/Person

Seitens der Verwaltung ergeht folgender

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

1. Dem Gemeinderat liegt die Gebührenkalkulation „Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung“ für den Zeitraum 2020 bis 2024 vollständig vor. Der Gemeinderat macht sich den Inhalt der Kalkulation einschließlich des Erläuterungstextes zu Eigen und beschließt sie komplett.

Der Gemeinderat bestätigt die in der Gebührenkalkulation vorgenommenen Ermessens- und Prognoseentscheidungen und beschließt diese ausdrücklich.

#### **Insbesondere werden folgende Festlegungen getroffen:**

- a) Die der Gebührenkalkulation zugrunde gelegten Abschreibungen mit Werten in Höhe von durchgängig 0 € auf der Grundlage der Bewertung der kommunalen Gebäude und Betriebsvorrichtungen hinsichtlich der Einführung des NKHR werden übernommen.
  - b) Es werden bei den laufenden Verwaltungs-, Personal- und Betriebsausgaben die Ansätze des Rechnungsergebnisses 2018 zugrunde gelegt und mit einer Preissteigerungsrate in Höhe von 2 % fortgeschrieben.
  - c) Der kalkulatorische Mischzinssatz bei der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung wird auf 2,74 % festgesetzt.
  - d) Der Gemeinderat beschließt als Bemessungsgrundlage für die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung jeweils für die einzelnen Jahre 2020 bis 2024 eine anzusetzende Wohnfläche von insgesamt 789,52 m<sup>2</sup> und eine anzusetzende Personenzahl von 39 Personen.
2. Ferner stimmt der Gemeinderat der beiliegenden Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften, Stand 19.12.2019, zu.