



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2024/278</b>	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 21, Haushalt, Kostenrecht, Zuschüsse
	Verfasser(in)	Finanzreferat, Abt. 21

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>17.10.2024</b>	<b>öffentlich</b>

**Änderung der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte der Stadt Friedberg; Anpassung der Benutzungsgebühr zum 01.01.2025**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund der Art. 2 Abs. 1 und Art. 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 10 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgende

**Änderungssatzung**

zur Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte der Stadt Friedberg

vom \_\_\_\_\_

§ 1

Die Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte der Stadt Friedberg vom 12. Juni 1995 in der Fassung vom 16.06.2011 wird wie folgt geändert:

**§ 4 Abs. 1 Satz 1** erhält folgende neue Fassung:

„Für die Benutzung der Wohneinheiten in der Obdachlosenunterkunft Birkenau 12 beträgt die monatliche Gebühr **6,00 €/m<sup>2</sup>** (Anm.: bisher 3,00 €/m<sup>2</sup>) zuzüglich der anfallenden Betriebskostenpauschale.“

§ 2

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

Friedberg, \_\_\_\_\_

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



Roland Eichmann  
Erster Bürgermeister

2. Der pauschale Betriebskostensatz gem. § 4 Abs. 1 S. 1 der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte der Stadt Friedberg wird für die Sammelunterkunft Birkenau 12 ab 01.01.2025 von bisher 1,19 € auf 4,00 € erhöht.



## **Sachverhalt:**

### **Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit ergibt sich aus § 2 Nr. 9 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Friedberg.

### **Anlass**

Die letzte Änderung der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte der Stadt Friedberg (Gebührensatzung) trat zum 01.08.2011 in Kraft. Eine Anpassung des seit 2011 unveränderten Gebührensatzes war überfällig, worauf auch der Bayerische Kommunale Prüfungsverband in seinem Bericht über die überörtliche Rechnungsprüfung 2017 bis 2021 unter Textziffer 28 hingewiesen hat:

*Die Stadt erhebt Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte nach der Gebührensatzung vom 12.06.1995 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 16.06.2011. Die Benutzungsgebühren für die Obdachlosenunterkunft Birkenau 12 wurden letztmalig am 01.08.2011 auf 3,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angepasst. Nach der Beschlussvorlage 2011/111 ermittelte die Verwaltung bereits damals eine kostendeckende Nutzungsgebühr von mehr als 10 €/m<sup>2</sup>. Die Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte wären künftig auf der Grundlage einer Gebührenkalkulation nach Maßgabe des Art. 8 KAG regelmäßig zu ermitteln und möglichst kostendeckend festzusetzen.*

In diesem Zusammenhang waren auch die seit 2006 unveränderten und pauschal erhobenen Nebenkosten neu zu kalkulieren. Letztere sind in der Gebührensatzung nicht der Höhe nach festgelegt, um bei einer Neukalkulation keine Satzungsänderung auszulösen.

### **Sachverhalt**

Die Stadt Friedberg ist als Sicherheitsbehörde nach Art. 6 des Landesstraf- und Ordnungsgesetzes (LStVG) sachlich und nach Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) i. V. m. Art. 22 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) örtlich zuständig, drohende Obdachlosigkeit im Rahmen der Gefahrenabwehr zu verhindern. Hierzu betreibt sie die Sammelunterkunft Birkenau 12, um bei plötzlich eintretender Obdachlosigkeit eine schnelle wohnungsmäßige Versorgung der betroffenen Personen aus dem Stadtgebiet Friedberg gewährleisten zu können. Es handelt es sich um eine öffentliche Einrichtung. Die Benutzung ist durch die Obdachlosenunterkunftssatzung geregelt. Der technische Betrieb fällt in den Aufgabenbereich der Gebäudewirtschaft, Abt. 23, die formalen jeweils auf drei Monate befristeten Zuweisungen erfolgen aus praktischen Gründen durch die Wohnungsverwaltung, Abt. 21, die hier als Sicherheitsbehörde handelt. Die regelmäßig auf drei Monate befristeten Zuweisungen werden jeweils durch Bescheid angeordnet. Ein Mietverhältnis wird durch eine öffentlich-rechtliche Zuweisung nicht begründet. Bei Fortbestehen der Notlage wird die Zuweisung nach Anhörung der betroffenen Person jeweils um weitere drei Monate verlängert. Obdachlose Familien mit Kindern werden mit Rücksicht auf das körperliche, geistige



und seelische Wohlergehen des Kindes stets im städtischen Wohnungsbestand untergebracht. Auch in diesem Fall wird die Wohnung zugewiesen und es entsteht kein Mietverhältnis. Für die Benutzung städtischer Wohnungen sieht die Gebührensatzung jedoch vor, dass die Miete und die Nebenkosten durch Gebührenbescheid erhoben werden. Letzteres ist nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage.

Für die Inanspruchnahme der sehr einfach ausgestatteten, aber den gesetzlichen Mindestanforderungen entsprechenden Wohneinheiten der Sammelunterkunft Birkenau 12 werden Nutzungsgebühren aufgrund der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte der Stadt Friedberg erhoben. Die Gebührensatzung wurde im Zusammenhang mit einer Neukalkulation der Nutzungsgebühren zuletzt im Jahr 2011 im Stadtrat behandelt (VL 2011/111). Dabei wurde die Nutzungsgebühr von 2,- €/m<sup>2</sup> nach intensiver Diskussion über die Zumutbarkeit der Gebührenhöhe lediglich auf 3 €/m<sup>2</sup> angehoben, obwohl die kostendeckende Gebühr schon damals bei rund 10 €/m<sup>2</sup> lag. Die pauschal verrechneten Nebenkosten wurden mit 1,19 €/m<sup>2</sup> unverändert gelassen. Bei der Berechnung der Nebenkosten war zu berücksichtigen, dass die Benutzer selbst einen Vertrag mit einem Stromanbieter ihrer Wahl schließen. Auch Brennstoff für die Beheizung ihrer Unterkunft (Holz/Kohle) müssen die Benutzer selbst auf eigene Kosten beschaffen, wobei diese Bedarfe nach § 22 SGB II bei entsprechender Antragstellung vom Jobcenter Wittelsbacher Land anerkannt werden.

### **Neukalkulation der Nutzungsgebühren und pauschal erhobenen Nebenkosten**

Die Obdachlosenunterkunft Birkenau 12 in Friedberg ist entsprechend der Satzung für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte der Stadt Friedberg (Benutzungssatzung) eine öffentliche Einrichtung, für die aufgrund der aktuellen Gebührensatzung vom 12.06.1995 Nutzungsgebühren erhoben werden. Diese Satzung hat ihre Rechtsgrundlage in Art. 2 Abs. 1 und Art. 8 KAG. Die Einrichtung dient überwiegend dem Vorteil ihrer Benutzer (Bewohner). Dass die Benutzung durch eine Zuweisungsverfügung, d.h. einen Verwaltungsakt erfolgt, ändert hieran nichts. Die Stadt Friedberg ist als örtlich und sachlich zuständige Behörde gem. Art. 2 Abs. 1 und Art. 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) ermächtigt, Gebühren für die Benutzung ihrer Obdachlosenunterkünfte zu erheben. Gebühren nach dem KAG werden in Verbindung mit der jeweiligen öffentlich-rechtlichen Gebührensatzung für die tatsächliche Inanspruchnahme einer öffentlichen Einrichtung erhoben. Bei der Bemessung der Nutzungsgebühr ist das Äquivalenzprinzip zu beachten, d. h. die Gebühren dürfen in keinem Missverhältnis zur gebotenen Leistung stehen (Art. 8 Abs. 4 KAG).

Die Obdachlosenunterkunft Birkenau 12 besteht aus 11 Wohneinheiten mit einer Größe von 13 m<sup>2</sup> bis 28 m<sup>2</sup>. Die Wohneinheiten bieten den Bewohnern vorübergehend eine einfache Wohnung, die in erster Linie der Gefahrenabwehr, d.h. dem Schutz vor witterungsbedingten Gesundheitsgefahren dienen. Die einzelnen Wohnungen sind jeweils mit Schlaf- und Kochgelegenheit und einem Ofen für Festbrennstoffe (Holzbriketts) ausgestattet. Das Gebäude verfügt über Sammelsanitäreinrichtungen für Frauen und Männer sowie ein behindertengerechtes WC mit Dusche. Eine der 11 Wohneinheiten mit 16,4 m<sup>2</sup> wird seit 01.01.2017 und bis heute unentgeltlich dem Katholischen Verband für soziale Dienste e.V. (SKM) als Beratungsbüro für 5 wöchentliche Fachleistungsstunden zur Verfügung gestellt (Entscheidung des Finanz-, Personal- und Organisationsausschusses vom 23.11.2016, VL



2016/374 sowie des Stadtrates vom 19.10.2017, VL 2017/322, und vom 18.10.2018, dauerhafte Verlängerung, VL 2018/415). Die betreffende Wohneinheit bleibt bei der Kostenkalkulation deshalb unberücksichtigt. Die Belegung der übrigen 10 Wohneinheiten hängt ausschließlich vom tatsächlichen Bedarf ab, welcher stark schwanken kann. Bei der Gebührenkalkulation wurde von einer langjährigen durchschnittlichen Belegung von 60 % ausgegangen, was auch den tatsächlichen Einwohnermeldedaten für das Objekt Birkenau 12 entspricht.

Eine Neukalkulation der Gebühren darf nicht zu einer Übervorteilung der zahlungspflichtigen Obdachlosen führen. Die Anpassung muss ermessensfehlerfrei erfolgen. Bei der angemessenen Erhöhung des Nutzungsentgeltes ist das auf möglichst günstigen Wohnraum gerichtete Interesse der einzelnen Bewohner gegen das Interesse der Allgemeinheit an einem möglichst kostendeckenden Betrieb der Einrichtung abzuwägen. Dieser Abwägungsvorgang sollte, wie bereits bei den moderaten Gebührenerhöhungen der Vergangenheit, zugunsten der obdachlosen Benutzer entschieden werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass die angemessenen Kosten der Unterkunft i.d.R. vom Jobcenter übernommen werden und diese die Bewohner der Obdachlosenunterkunft, soweit sie bei der Antragsstellung mitwirken, finanziell nicht belasten.

Nach Art. 8 Abs. 2 Satz 1 KAG soll das Gebührenaufkommen die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähigen Kosten decken (Grundsatz der Kostendeckung). Jedoch dürfen Kosten durch unsachgemäße Nutzung der zugewiesenen Unterkünfte (z.B. von Benutzern verursachte Vandalismusschäden oder Sonderreinigungen) oder Kosten für freiwillige Zusatzleistungen (Beratungsstunden des SKM Augsburg - Katholischer Verband für soziale Dienste e.V. oder Kosten für Security zum Schutz der Nachbarn in einzelnen problematischen Fällen) nicht zu Lasten aller Bewohner umgelegt werden. Diese Aufwendungen wurden bei der Kalkulation nicht berücksichtigt.

### **Kalkulation der Nutzungsgebühr pro m<sup>2</sup>**

Für die Kalkulation wurden die tatsächlich dauerhaft für die Obdachlosenunterbringung zur Verfügung stehenden Wohnflächen ohne Allgemeinflächen (Flur), Sanitärbereiche und SKM-Büro berücksichtigt. Insgesamt sind dies 186,7 m<sup>2</sup>. Die unterstellte Belegung lag im langjährigen Durchschnitt bei rund 60 % (Berechnung s. Anlage 1 Nr. 4).

Im Zeitraum 2018 bis 2023 bewegten sich bei jährlicher Betrachtung die Sachausgaben einschließlich Verwaltungskosten und kalkulatorischer Kosten (Anlage 1 Nr. 1) in einem Bereich zwischen 16 T€ und 42 T€. Die belegungsabhängigen Einnahmen (Anlage 1 Nr. 2) bewegten sich zwischen 5 T€ und 6 T€. Dementsprechend hätte sich für die kostendeckende Gebühr/m<sup>2</sup> eine Bandbreite zwischen 7,28 €/m<sup>2</sup> und 15,73 €/m<sup>2</sup> (durchschnittlich 13,41 €) ergeben. Dementsprechend lag der tatsächliche Kostendeckungsgrad in den einzelnen Jahren zwischen 16,88 % und 32,65 % (Anlage 1 Nr. 3).

### **Kalkulation des pauschalen Nebenkostensatzes pro m<sup>2</sup>**

Bei der Kalkulation der Nebenkosten (Anlage 1 Nr. 6) wurde zwischen belegungsunabhängigen Fixkosten (Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Hausreinigung, sonstigen Bewirtschaftungs-



kosten wie Allgemeinstrom) und belegungsabhängigen Kosten (Wasser, Kanal, Abfallentsorgung) differenziert. Die belegungsunabhängigen Fixkosten wurden auf die gesamte Wohnfläche (186,7 m<sup>2</sup>) umgelegt. Darauf entfallende Einnahmen (Wertmarken für Waschmaschine und Trockner) wurden gegengerechnet. Bei den belegungsabhängigen Kosten wurde wiederum die langfristige durchschnittliche Belegung von 60 % unterstellt, was einer anteiligen Fläche von 112 m<sup>2</sup> entspricht. Es ergeben sich im Durchschnitt der letzten 6 Jahre Fixkosten von 3,20 €/m<sup>2</sup> (Anlage 1 Nr. 6.5) und variable Kosten von 0,94 €/m<sup>2</sup> (Anlage 1 Nr. 6.7), somit kalkulierte durchschnittliche Nebenkosten von 4,14 €/m<sup>2</sup> (Anlage 1 Nr. 6.8). Das Jobcenter Wittelsbacher Land erkennt Betriebskosten von bis zu 4,65 € als angemessen an.

### **Vorschlag der Verwaltung**

Die Obdachlosenunterkünfte unterfallen als öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Die Kosten der Sammelunterkunft Birkenau sollten sich an den Werten für angemessene Kosten der Unterkunft im Landkreis Aichach-Friedberg orientieren. Ein Vergleich mit der ortsüblichen Miete für Mietwohnungen in Friedberg ist jedoch wegen der geringen Größe der Wohneinheiten einerseits und dem höheren Unterhaltsaufwand andererseits nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der o.g. Kalkulationsgrundsätze und der Angemessenheitsgrenzen des Jobcenters Wittelsbacher Land für Kaltmieten schlägt die Verwaltung eine Erhöhung der Nutzungsgebühr von bisher 3,- € auf 6,- € sowie eine Erhöhung der pauschalen Nebenkosten von bisher 1,19 € auf 4,00 € ab dem 01.01.2025 vor. Dadurch würde sich bei den Nutzungsgebühren ein Kostendeckungsgrad von rund 45 % und bei den Nebenkosten ein Kostendeckungsgrad von rund 97 % ergeben.