

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	13.12.2023	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	19.12.2023	Ö

Satzung zur Änderung der "Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften"

Beschlussvorschlag

- Die Gebührenermittlung (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen und beschlossen.
- Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), §§ 2, 13 und 14 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Leonberg in seiner Sitzung am 19.12.2023 folgende Änderung der Satzung der "Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften" beschlossen:

1.: **Das Gebührenverzeichnis (Anlage zu § 15 Abs. 2) erhält folgende Fassung:**

Eigentum Stadt Leonberg		EUR/Monat
1.	Bismarckstr. 3/1	
1.1	Unterkunft pro m ²	5,98
1.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	5,91
1.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
2.	Breslauer Str. 44	
2.1	Unterkunft pro m ²	4,36
2.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	6,12
2.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
3.	Daimlerstr. 12	
3.1	Unterkunft pro m ²	3,04
3.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,98
3.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
4.	Gleiwitzer Str. 11	
4.1	Unterkunft pro m ²	7,75
4.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,46
4.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00

5.	Glemseckstr. 44	
5.1	Unterkunft pro m ²	9,71
5.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,63
5.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
6.	Hans-Sachs-Str. 6	
6.1	Unterkunft pro m ²	8,59
6.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,59
6.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
7.	Hauptstr. 75	
7.1	Unterkunft pro m ²	6,15
7.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,49
7.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
8.	Hirschlander Str. 57 + 59	
8.1	Unterkunft pro m ²	5,49
8.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	5,13
8.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
9.	In der Au 10/1 + 10/2	
9.1	Unterkunft pro m ²	4,16
9.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,41
9.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
10.	Künzenstr. 13	
10.1	Unterkunft pro m ²	3,75
10.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	7,55
10.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
11.	Lohlenbachtäle 7/1 - 7/4 (7/1 + 7/2 + 7/3)	
11.1	Unterkunft pro m ²	2,26
11.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	1,77
11.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
12.	Lohlenbachtäle 12 (Gemeinschaftsunterkunft)	
12.1	Unterkunft pro m ²	11,74
12.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	6,89
12.3	entfällt	
13.	Obere Torstr. 7	
13.1	Unterkunft pro m ²	5,70
13.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,29
13.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
14.	Riedstr. 9 + 11	
14.1	Unterkunft pro m ²	6,64
14.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,92
14.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
15.	Robert-Bosch-Str. 8	
15.1	Unterkunft pro m ²	2,78
15.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,42
15.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00

16.	Rötestr. 17	
16.1	Unterkunft pro m ²	5,84
16.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,83
16.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
17.	Rutesheimer Str. 16 (Gemeinschaftsunterkunft)	
17.1	Unterkunft pro m ²	4,77
17.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	6,99
17.3	entfällt	
18.	Seestr. 2	
18.1	Unterkunft pro m ²	7,89
18.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	1,87
18.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
19.	Strohgäustr. 14	
19.1	Unterkunft pro m ²	5,03
19.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	2,30
19.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00

Angemietete Unterkünfte**EUR/Monat**

20.	Albert-Schweitzer-Str. 9	
20.1	Unterkunft pro m ²	8,04
20.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	2,74
20.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
21.	Agnes-Miegel-Str. 7/1, 1. OG re.	
21.1	Unterkunft pro m ²	10,01
21.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,49
21.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
22.	Böblinger Str. 9 (Gemeinschaftsunterkunft)	
22.1	Unterkunft pro m ²	9,18
22.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	8,76
22.3	entfällt	
23.	Brennerstr. 11	
23.1	Unterkunft pro m ²	9,37
23.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,53
23.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
24.	Carl-Zeiss-Str. 12	
24.1	Unterkunft pro m ²	8,96
24.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,47
24.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
25.	Erwin-Schöttle-Str. 10	
25.1	Unterkunft pro m ²	7,49
25.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	2,67
25.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
26.	Feuerbacher Str. 1-7	
26.1	Unterkunft pro m ²	10,48
26.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,81
26.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00

27.	Fichtestr. 26	
27.1	Unterkunft pro m ²	8,33
27.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,64
27.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
28.	Fontanestr. 8	
28.1	Unterkunft pro m ²	9,60
28.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	2,70
28.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
29.	Friedrich-Haug-Str. 5	
29.1	Unterkunft pro m ²	8,23
29.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	2,50
29.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
30.	Gartenstr. 5	
30.1	Unterkunft pro m ²	7,30
30.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,45
30.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
31.	Glorstr. 12	
31.1	Unterkunft pro m ²	9,41
31.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	2,42
31.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
32.	Gmünder Str. 3	
32.1	Unterkunft pro m ²	11,94
32.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	5,00
32.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
33.	Gotthold-Ege-Str. 9	
33.1	Unterkunft pro m ²	8,33
33.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,49
33.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
34.	Heilbronner Str. 25	
34.1	Unterkunft pro m ²	10,75
34.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	1,82
34.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
35.	Heimerdinger Str. 63	
35.1	Unterkunft pro m ²	7,75
35.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	1,59
35.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
36.	Heinrich-Heine Str. 5 (Gemeinschaftsunterkunft)	
36.1	Unterkunft pro m ²	10,33
36.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,42
36.3	entfällt	
37.	Hertichstr. 48	
37.1	Unterkunft pro m ²	8,98
37.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	2,29
37.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00

38.	In den Ziegelwiesen 38/1	
38.1	Unterkunft pro m ²	9,20
38.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,74
38.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
39.	Leonberger Str. 14-16 (Gemeinschaftsunterkunft)	
39.1	Unterkunft pro m ²	12,38
39.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,52
39.3	entfällt	
40.	Lilienstr. 9 (Gemeinschaftsunterkunft)	
40.1	Unterkunft pro m ²	8,21
40.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,92
40.3	entfällt	
41.	Lindenstr. 3	
41.1	Unterkunft pro m ²	9,29
41.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,33
41.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
42.	Lobensteiner Str. 10	
42.1	Unterkunft pro m ²	9,77
42.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,57
42.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
43.	Parkstr. 3	
43.1	Unterkunft pro m ²	7,67
43.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,30
43.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
44.	Quellenstr. 12	
44.1	Unterkunft pro m ²	8,06
44.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	2,50
44.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
45.	Rübezahlweg 80	
45.1	Unterkunft pro m ²	10,31
45.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,13
45.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
46.	Rutesheimer Str. 15	
46.1	Unterkunft pro m ²	9,07
46.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,30
46.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
47.	Seestr. 6	
47.1	Unterkunft pro m ²	10,43
47.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	5,88
47.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
48.	Seestr. 38	
48.1	Unterkunft pro m ²	9,00
48.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,13
48.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00

49.	Schlegelstr. 9	
49.1	Unterkunft pro m ²	9,07
49.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,57
49.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
50.	Silcherstr. 12/1	
50.1	Unterkunft pro m ²	11,26
50.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	1,85
50.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
51.	Steinstr. 25	
51.1	Unterkunft pro m ²	8,37
51.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,17
51.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
52.	Stuttgarter Str. 7 + 9 (Gemeinschaftsunterkunft)	
52.1	Unterkunft pro m ²	8,94
52.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,63
52.3	entfällt	
53.	Tiroler Str. 11	
53.1	Unterkunft pro m ²	9,31
53.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,04
53.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
54.	Tiroler Str. 16	
54.1	Unterkunft pro m ²	8,96
54.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	5,28
54.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
55.	Torfstr. 18	
55.1	Unterkunft pro m ²	9,72
55.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	1,72
55.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
56.	Truchsessenstr. 17	
56.1	Unterkunft pro m ²	9,05
56.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	1,18
56.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
57.	Uhlandstr. 22	
50.1	Unterkunft pro m ²	8,60
50.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,57
50.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00
58.	Untere Burghalde 96	
58.1	Unterkunft pro m ²	9,66
58.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,22
58.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	1,00

2.: § 18 Inkrafttreten

Diese Satzung einschließlich Gebührenverzeichnis tritt am 01.07.2024 in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Kontierung	HH-Jahr	Haushaltsplan-entwurf 2024 (Stand: 22.11.2023)	Finanzbedarf	Bemerkung
Kostenstellen 31400001 und 31400002 Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte Sachkonto 33210000 Benutzungsgebühren und ähnl. Entgelte	2024	2.000.000 EUR	2.000.000 EUR	Gebührenanpassungen ab 01.07.2024. Der Finanzbedarf ist im Haushaltsplanentwurf 2024 veranschlagt.

Derzeit wird aufgrund der dynamischen Entwicklung bei der Anmietung von Unterkünften davon ausgegangen, dass im Jahr 2025 eine Neukalkulation erfolgen muss.

1. Ziel der Maßnahme

Ziel der Maßnahme ist ein an den tatsächlichen Kosten und am gültigen Mietspiegel orientierter Gebührenmaßstab. Die Gebührenanpassungen sollen mit einem geänderten Gebührenverzeichnis zum 01.07.2024 in Kraft treten.

2. Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Der Gemeinderat hat erstmals im Jahr 1997 eine Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften beschlossen. Die getroffenen Regelungen haben sich bewährt. Nach Aktualisierungen in den Jahren 1999, 2002, 2005, 2009, 2016, 2020 und 2021 (Vorlage 2020/421 vom 02.02.2021 mit Inkrafttreten zum 01.08.2021) wurden die Benutzungsgebühren nunmehr erneut neu kalkuliert.

Die Gründe für die Neukalkulation sind:

- gestiegene Betriebskosten (Energie)
- Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes von 5 % auf 2 % zum 01.01.2022 (Vorlage 2021/278)
- Aktualisierung des Leonberger Mietspiegels zum 01.01.2023
- Erhöhung der Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) von 298,41 EUR auf 343,69 EUR je Wohnung zum 01.01.2023
- Veränderungen im Gebäudebestand

Basis für die festzusetzenden Gebühren bilden die tatsächlich ermittelten Gebührenobergrenzen und die im Mietspiegel 2023/2024 ermittelten Vergleichsmieten.

Die Satzungsregelungen haben sich bewährt und bleiben unverändert.

Die Stadt Leonberg hat im Jahr 2022 das Objekt Glemseckstr. 44 erworben. Darin befinden sich 17 Zimmer. Das Objekt Seestr. 2 ist seit Januar 2022 belegt.

Bei den angemieteten Unterkünften sind seit der letzten Satzungsänderung zum 01.08.2021 (Vorlage 2021/278) die Gemeinschaftsunterkunft Wacholderweg 22 und die Unterkunft Untere Burghalde 84 weggefallen.

Seit der letzten Satzungsänderung zum 01.08.2021 (Vorlage 2021/278) kamen folgende Anmietungen hinzu:

- Albert-Schweitzer-Str. 9 (1 Wohnung)
- Agnes-Miegel-Str. 7/1 (1 Wohnung)
- Brennerstr. 11 (1 Wohnung)
- Erwin-Schöttle-Str. 10 (1 Wohnung)
- Feuerbacher Str. 1-7 (6 Wohnungen)
- Fichtestr. 26 (1 Wohnung)
- Fontanestr. 8 (1 Wohnung)
- Friedrich-Haug-Str. 5 (1 Wohnung)
- Gartenstr. 5 (ganzes Haus)
- Glorstr. 12 (1 Wohnung)
- Gmünder Str. 3 (1 Wohnung)
- Gotthold-Ege-Str. 9 (1 Wohnung)
- Heilbronner Str. 25 (1 Wohnung)
- Heimerdinger Str. 14 (1 Wohnung)
- Heimerdinger Str. 63 (1 Wohnung)
- Hertichstr. 48 (2 Wohnungen)
- Lindenstr. 3 (1 Wohnung)
- Lobensteiner Str. 10 (1 Wohnung)
- Parkstr. 3 (1 Wohnung)
- Quellenstr. 12 (1 Wohnung)
- Rübezahlweg 80 (1 Wohnung)
- Schlegelstr. 9 (1 Wohnung)
- Seestr. 6 (1 Wohnung)
- Seestr. 38 (ganzes Haus mit 2 Wohnungen)
- Silcherstr. 12/1 (1 Wohnung)
- Steinstr. 25 (1 Wohnung)
- Stuttgarter Str. 7 + 9 (Gemeinschaftsunterkunft)
- Tiroler Str. 11 (2 Wohnungen)
- Tiroler Str. 16 (1 Wohnung)
- Torfstr. 18 (2 Wohnungen)
- Uhlandstr. 22 (1 Wohnung)
- Untere Burghalde 96 (ganzes Haus)

3. Gebührenkalkulation

Die Benutzungsgebühren für Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte sind nach den Bestimmungen des § 14 Kommunalabgabengesetz zu bemessen. Der Kostendeckungsgrundsatz schreibt vor, die Gebühren so festzusetzen, dass das Gebührenaufkommen die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen anrechenbaren Kosten nicht übersteigt (Gebührenobergrenze). Der Kostendeckungsgrundsatz verbietet damit die Festsetzung einer Benutzungsgebühr, die über der Gebührenobergrenze liegt. Die anzurechnenden Mietspiegelwerte bilden eine zusätzliche Gebührenobergrenze. Es besteht keine Verpflichtung, kostendeckende Gebühren zu erheben.

Zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete von Wohnraum und der nach § 14 KAG zu ermittelnden Benutzungsgebühr besteht kein unmittelbarer Zusammenhang, gleichwohl kann die ortsübliche Miete bei der Bemessung nicht außer Acht gelassen werden. Es ist deshalb erforderlich, für jede einzelne Unterkunft unter Wahrung des Kostendeckungsgrundsatzes eine Gebührenobergrenze zu ermitteln. Diese weicht mitunter deutlich von der Vergleichsmiete ab. Einige Unterkünfte liegen außerhalb von Mietspiegelzonen. Der Mietspiegel ist in diesen Fällen grundsätzlich nicht anwendbar.

Bei der Gebührenfestsetzung sind zudem das Äquivalenzprinzip und der Gleichheitsgrundsatz zu beachten. Ein Verstoß würde dann vorliegen, wenn für die Unterkünfte eine Gebühr erhoben würde, welche nicht im Verhältnis zur Miete für eine vergleichbare Mietwohnung stünde. Die Gebührenfestsetzung muss unterschiedliche Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale berücksichtigen. Die vorliegende Gebührenkalkulation trägt dem Äquivalenzprinzip Rechnung.

Die im Eigentum der Stadt Leonberg befindliche Unterkunft Lohlenbachtäle 12 liegt außerhalb einer Mietspiegelzone. Der kalkulierte Gebührensatz liegt aufgrund des hohen jährlichen Abschreibungsaufwands (Nutzungsdauer wurde auf 10 Jahre angesetzt) allerdings wesentlich über dem von vergleichbaren Objekten. Der kalkulierte Gebührensatz ist damit unverhältnismäßig hoch. Für dieses Objekt wird daher ausnahmsweise die entsprechende Basismiete laut Mietspiegel angesetzt.

Die angemietete Unterkunft Leonberger Str. 14-16 hat Wohnheimcharakter. Hier wird weiterhin der tatsächliche Mitaufwand angesetzt.

Die gebührenfähigen Kosten und der Abgleich mit dem Leonberger Mietspiegel 2023/2024 sind für jede Unterkunft in **Anlage 1** aufgeführt.

Anlage/n

- 1 Gebührenermittlung (öffentlich)