

Benutzungsgebührenkalkulation

für das Übergangsheim Niederkassel, Zündorfer Weg 20 - 22

Die Stadt Niederkassel hat die Wohnhäuser Zündorfer Weg 20 und 22 in Niederkassel - Lülsdorf zum Zwecke der Unterbringung von Personen erworben. Für die Erhebung der Benutzungsgebühr ist eine satzungsrechtliche Grundlage erforderlich.

Die Berechnung der Benutzungsgebühren für das Übergangsheim basiert auf dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW).

I. Betriebskosten

1. Abschreibung

Die Gebäude wurden im Jahre 1972 (Herstellungsjahr 1953) bzw. 1989 (Herstellungsjahr 1956) erworben. Angesichts des für Übergangsheime zugrunde gelegten Abschreibungssatzes von 4 % ist von einer kompletten Abschreibung des Gebäudes auszugehen.

Abschreibung für Modernisierungsmaßnahmen

(Bäder und Heizungen)	3.357,74 €	
Anschlüsse für 6 Waschmaschinen	65,51 €	
Austausch von 4 Thermen	<u>931,42 €</u>	
	4.354,67 € ~	4.355,00 €

Für die Abschreibungen werden die Wiederbeschaffungszeitwerte zugrunde gelegt.

2. Kalkulatorische Verzinsung

Für die kalkulatorische Verzinsung wurde für das Jahr 2016 ein Zinssatz von 6,50 % zugrunde gelegt.

Die kalkulatorische Verzinsung ermittelt sich aus dem Restbuchwert der Anlagegüter.

Es ergibt sich folgende Berechnung:

Zündorfer Weg 20:

Der Grundstückswert ist nicht mehr nachweisbar.

Daher wurde der Wert in Anlehnung an den

Grundstückswert Zündorfer Weg 22 geschätzt. 17.491,30 €

Modernisierungsmaßnahmen 41.367,29 €

Zündorfer Weg 22:

Grundstückswert nach vorliegendem Gutachten: 40.990,27 €

Anschlüsse für Waschmaschinen 338,42 €

Austausch von 4 Thermen 1.592,12 €

101.779,40 €

101.779,40 € x 6,50% = 6.615,66 € ~ 6.616,00 €

3. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten setzen sich zusammen aus Personalaufwendungen und internen Leistungsverrechnungen (Leistungen der Service- und Managementprodukte).

Im Zuge der Einführung des NKF's wurde ein erheblich umfassenderes und präziseres Modell für die internen Leistungsverrechnungen entwickelt. Leistungen der Service- und Managementprodukte (Personal- und Sachaufwendungen) werden nunmehr exakter abgebildet.

Die Verwaltungskosten betragen für den Kostenträger Obdachlosenangelegenheiten (Anlage 1)

29.540,00 €

4. Unterhaltung des beweglichen Vermögens (einschließlich Abschreibung)

Die Unterhaltung des beweglichen Vermögens für die Einrichtung der Übergangsheime wurde auf der Grundlage der kalkulierten Aufwendungen für 2016 ermittelt.

2.200,00 €

5. Laufende Unterhaltung Gebäude/ Aufbauten/ Betriebsvorrichtungen

Die Aufwendungen wurden auf der Grundlage des kalkulierten Bedarfs für 2016 ermittelt.

20.400,00 €

Insgesamt

63.111,00 €

Die Aufwendungen sind zu der Wohnfläche des Übergangsheimes ins Verhältnis gesetzt.

Die anzusetzende Wohnfläche beträgt:

Zündorfer Weg 20 und 22 = 486,58 qm

Die monatliche Belastung pro qm Wohnfläche errechnet sich wie folgt:

63.111,00 € / 486,58 qm / 12 Monate = 10,81 €

II. Verbrauchskosten

Im Gebäude Zündorfer Weg 20 befindet sich eine Gaszentralheizung. Eine direkte Zuordnung der Energieaufwendungen auf die einzelnen Wohnungen ist nicht möglich. Die Aufwendungen für Gas werden von der Stadt Niederkassel vorgeleistet und dann auf die jeweiligen Benutzer umgelegt.

Im Gebäude Zündorfer Weg 22 können die Energieaufwendungen zur Wärmeerzeugung den jeweiligen Benutzern unmittelbar zugeordnet werden, da sich in jeder Wohnung eine Gastherme befindet. Die Heizkosten werden direkt an das Versorgungsunternehmen gezahlt.

Aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten ist eine getrennte Berechnung der Verbrauchskosten für die Wohnheime Zündorfer Weg 20 bzw. Zündorfer Weg 22 erforderlich.

In der Gebührensatzung sind die tatsächlichen Verbrauchskosten pauschaliert.

Es ist zu erwarten, dass in den Heimen Veränderungen der Personenzahlen auftreten werden. Eine Abrechnung der tatsächlichen Kosten erfordert auch im Falle eines kurzzeitigen Aufenthaltes in den Heimen eine genaue Abrechnung der Verbrauchskosten. Aus verwaltungsökonomischen Gründen ist eine Pauschalierung der Verbrauchskosten angebracht.

Das Verfahren wird auch bei den Abrechnungen der übrigen Übergangsheime praktiziert und hat sich bewährt.

Allgemeine Verbrauchskosten Zündorfer Weg 20 und 22:

Es ergeben sich folgende jährliche Verbrauchskosten:

1. Strom	3.700,00 €
2. Wasser	1.400,00 €
3. Abwasser (Kanal)	3.000,00 €
4. Straßenreinigungsgebühren	145,00 €
5. Abfallbeseitigung	5.400,00 €
6. Gebäudeversicherung	645,00 €
7. Sonstige Bewirtschaftskosten	275,00 €
8. Inanspruchnahme Bauhof	2.004,00 €
abzüglich	
9. Leistungen für Schadensfälle	170,00 €
	<hr/>
	16.399,00 €

Bei der Veranschlagung der Bewirtschaftungskosten wurde davon ausgegangen, dass 2 Wohnungen im Laufe des Jahres 2016 leer stehen werden. Dieser Unterbelegung ist bei der Kalkulation dergestalt Rechnung zu tragen, dass die ermittelten Bewirtschaftungskosten (soweit belegungs- und verbrauchsabhängig) hochgerechnet werden.

$$15.609,00 \text{ €} / 10 \text{ Wohnungen} \times 12 \text{ Wohnungen} = 18.730,80 \text{ €}$$

$$18.730,80 \text{ €} + 790,00 \text{ €} = 19.520,80 \text{ €}$$

$$19.520,80 \text{ €} / 486,58 \text{ qm}^* / 12 \text{ Monate} = 3,34 \text{ € monatlich je qm}$$

* lt. Wohnflächenberechnungen

Nach der Rechtsprechung ist es für die Berechnung von Benutzungsgebühren für Übergangsheime erforderlich, zwischen Winter- und Sommerperiode zu differenzieren. Dies liegt insbesondere an den erheblich höheren Energiekosten in der Winterperiode.

Da für das Gebäude Zündorfer Weg 22 Heizkosten direkt an das Versorgungsunternehmen gezahlt werden, ist diese Differenzierung nur für das Gebäude Zündorfer Weg 20 erforderlich.

Für die Winterperiode wurde der Zeitraum vom 01.10. bis 30.04. festgesetzt;
für die Sommerperiode der Zeitraum vom 01.05. bis 30.09.

Zusätzliche Verbrauchskosten Zündorfer Weg 20:

9. Gas

Sommerperiode (5 Monate)

Da die Warmwasserbereitung vom Gas unabhängig abgerechnet wird, entstehen in der Sommerperiode im Wohnheim Zündorfer Weg 20 keine zusätzlichen Verbrauchskosten.

Winterperiode (7 Monate)

Die Energiekosten für die Winterperiode des Wohnheimes Zündorfer Weg 20 berechnen sich wie folgt:

Gas: 2.400,00 €

$$2.400,00 \text{ €} / 243,29 \text{ qm} / 7 \text{ Monate} = 1,41 \text{ € monatlich je qm}$$

Allgemeine Verbrauchskosten: 3,34 € monatlich je qm

Zusätzliche Verbrauchskosten für Gas: 1,41 € monatlich je qm

4,75 € monatlich je qm

III. Benutzungsgebühren insgesamt:

Die satzungsrechtliche festzusetzende Benutzungsgebühr setzt sich wie folgt zusammen:

Zündorfer Weg 20

Winterperiode (01.10. - 30.04.)

Betriebskosten	10,81 € je qm monatlich
Verbrauchskosten	<u>4,75 € je qm monatlich</u>
	<u>15,56 € je qm monatlich</u>

Sommerperiode (01.05. - 30.09.)

Betriebskosten	10,81 € je qm monatlich
Verbrauchskosten	<u>3,34 € je qm monatlich</u>
	<u>14,15 € je qm monatlich</u>

Zündorfer Weg 22

Betriebskosten	10,81 € je qm monatlich
Verbrauchskosten	<u>3,34 € je qm monatlich</u>
	<u>14,15 € je qm monatlich</u>

Berechnung der Verwaltungskosten**Anlage 1**

Konto-Nr.	Bezeichnung	Betrag
501101	Bezüge der Beamten	7.584,00 €
501201	Vergütung tariflich Beschäftigte	33.192,00 €
502201	Vers.kassenbeitr. tarifl. Beschäftigte	2.517,00 €
503201	Gesetzliche SV tariflich Beschäftigte AG-Ant.	5.800,00 €
503203	Gesetzliche Unfallversicherung	254,00 €
504101	Beihilfen/Unterstützungsleistungen f. Beschäftigte	950,00 €
505101	Aufwand für Pensionsrückstellung f. Beschäftigte	1.795,00 €
506101	Aufwand f. Beihilferückst. f. Beschäftigte	787,00 €
541103	Reisekosten	192,00 €
541201	Aus- und Fortbildung	32,00 €
	abzgl.	
458201	Erträge aus Aufl./Herabsetzg. von Rückstellungen	1.035,00 €
Gesamte Personalaufwendungen KTR 05030100		52.068,00 €

Obdachlosenunterbringung im Jahr 2016

Soll Heime Insgesamt:	88 Personen
Soll Kölner Straße 131	32 Personen
Soll Zündorfer Weg 20 - 22	36 Personen
Soll stadteigene Wohnungen	20 Personen
Anteil Zündorfer Weg 20 - 22	40,91%

Anteilige Personalaufwendungen KTR 05030100	21.301,02 €
---	-------------

581104 Umlage der Service- und Managementprodukte	20.139,00 €
---	-------------

Obdachlosenunterbringung im Jahr 2016

Soll Heime Insgesamt:	88 Personen
Soll Kölner Straße 131	32 Personen
Soll Zündorfer Weg 20 - 22	36 Personen
Soll stadteigene Wohnungen	20 Personen
Anteil Zündorfer Weg 20 - 22	40,91%

581104 Anteilige Umlage der Service- u Managementprodukte	8.238,86 €
---	------------

Berechnung der Verwaltungskosten

Anteilige Personalaufwendungen KTR 05030100	21.301,02 €
Anteilige Umlage der Service- u Managementprodukte	8.238,86 €
Verwaltungskosten Zündorfer Weg 20 - 22	29.539,88 €
aufgerundet	29.540,00 €