

## 9. Nachtragssatzung

zur Satzung der Stadt Niederkassel über die Einrichtung und Unterhaltung der Wohnheime Zündorfer Weg 20 und 22 in Niederkassel-Lülsdorf mit Gebührenordnung zur vorläufigen Unterbringung von Personen vom \_\_\_\_\_

---

Aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 – SGV NRW 2023) - in der derzeit geltenden Fassung - und der §§ 4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) vom 21.10.1969 (GV NRW S. 712) - in der derzeit geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ folgende 9. Nachtragssatzung zu der am 21.12.1995 beschlossenen Satzung beschlossen:

### § 1

§ 4 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

(2) Die für die Benutzung der Übergangsheime zu entrichtende Gebühr beträgt monatlich

#### **Zündorfer Weg 20**

Winterperiode (01.10 - 30.04.)

a) Betriebskosten	5,00 € pro qm Wohnfläche
b) Verbrauchskosten	5,78 € pro qm Wohnfläche

Sommerperiode (01.05. - 30.09.)

a) Betriebskosten	5,00 € pro qm Wohnfläche
b) Verbrauchskosten	2,37 € pro qm Wohnfläche

In der Benutzungsgebühr sind die Kosten für Allgemeinstrom, Wasser, Müllabfuhr, Kanalbenutzung, Schornsteinfeger, Heizung und sonstige Umlagen enthalten.

#### **Zündorfer Weg 22**

a) Betriebskosten	5,00 € pro qm Wohnfläche
b) Verbrauchskosten	2,37 € pro qm Wohnfläche

In der Benutzungsgebühr sind die Kosten für Allgemeinstrom, Wasser, Müllabfuhr, Kanalbenutzung, Schornsteinfeger und sonstige Umlagen enthalten.

### § 2

Die 9. Nachtragssatzung tritt am 01.01.2007 in Kraft.

### 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 im Haushaltsjahr 2001 (Bäder und Heizungen)	2.669,00 €	
Im Haushaltsjahr 2003 wurden Anschlüsse für 6 Waschmaschinen verlegt.	52,00 €	
Im Haushaltsjahr 2006 wurden 2 Therme ausgetauscht.	404,00 €	
Im Haushaltsjahr 2007 ist der Austausch 2 weiterer Thermen vorgesehen.	188,00 €	
		3.313,00 €

##### 2. Kalkulatorische Verzinsung

Für die kalkulatorische Verzinsung wurde für das Jahr 2007 ein Zinssatz von 5,00 % 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 €

Zündorfer Weg 22:

Grundstückswert nach vorliegendem Gutachten: 40.990,27 €

Modernisierungsmaßnahmen 65.387,00 €

Anschlüsse für Waschmaschinen 807,00 €

Austausch von 2 Thermen 4.245,00 €

128.920,57 €

128.920,57 € x 5,00% = 6.446,03 €

Für Investitionen im Haushaltsjahr 2007 wurde  
eim Zinssatz von 2,50 % zugrunde gelegt.

Austausch von 2 Thermen 4.312,00 €

4.312,00 €

4.312,00 € x 2,50% = 107,80 €

6.553,83 €

~ 6.554,00 €

3. Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betragen für den UA 4350  
einschließlich der Verwaltungskostenerstattung an  
die Querschnittsämtler (Anlage 1):

24.789,00 €

4. Instandhaltungs- und Unterhaltungsaufwendungen

Die Instandhaltungs- und Unterhaltungsaufwendungen  
wurden auf der Grundlage der kalkulierten Aufwendungen  
für 2007 ermittelt.

3.000,00 €

5. Beschaffung und Unterhaltung von Ausstattungsgegenständen

Es ist erforderlich, die Ausstattungsgegenstände in dem  
Heim zu unterhalten bzw. zu ersetzen.

Die Aufwendungen wurden auf der Grundlage des kalkulierten

Bedarfs für 2007 ermittelt.

2.400,00 €

Insgesamt

40.056,00 €

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:

40.056,00 € / 486,58 qm / 12 Monate = 6,86 €

## 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 sowohl für das Wohnheim Zündorfer Weg 20 als auch für das Wohnheim Zündorfer Weg 22:

1. Wasser/ Abwasser	3.600,00 €
2. Stromkosten für Allgemeinbeleuchtung	500,00 €
3. Straßenreinigung	150,00 €
4. Müllabfuhr	4.000,00 €
5. Schornsteinfeger	250,00 €
6. Versicherung	700,00 €

7. Kosten Inanspruchnahme Bauhof

2.520,00 €

11.720,00 €

Bei der Veranschlagung der Bewirtschaftungskosten wurde davon ausgegangen, dass 2 Wohnungen im Laufe des Jahres 2007 leer stehen werden. Dieser Unterbelegung ist bei der Kalkulation dergestalt Rechnung zu tragen, dass die ermittelten Bewirtschaftungskosten (soweit belegungs- und verbrauchsabhängig) hochgerechnet werden.

$$10.620,00 \text{ €} / 10 \text{ Wohnungen} \times 12 \text{ Wohnungen} = 12.744,00 \text{ €}$$

$$12.744,00 \text{ €} + 1.100,00 \text{ €} = 13.844,00 \text{ €}$$

$$13.844,00 \text{ €} / 486,58 \text{ qm}^* / 12 \text{ Monate} = 2,37 \text{ € monatlich je qm}$$

\* lt. Wohnflächenberechnungen

Nach der Rechtssprechung 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:

8. 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: 5.800,00 €

$$5.800,00 \text{ €} / 243,29 \text{ qm} / 7 \text{ Monate} = 3,41 \text{ € monatlich je qm}$$

Allgemeine Verbrauchskosten: 2,37 € monatlich je qm

Zusätzliche Verbrauchskosten für Gas: 3,41 € monatlich je qm

5,78 € monatlich je qm

### III. Benutzungsgebühren insgesamt:

Die satzungsrechtliche festzusetzende Benutzungsgebühr setzt sich wie folgt zusammen:

#### Zündorfer Weg 20

Winterperiode (01.10. - 30.04.)

Betriebskosten	6,86 € je Person monatlich
Verbrauchskosten	<u>5,78 € je Person monatlich</u>
	<u>12,64 € je Person monatlich</u>

Sommerperiode (01.05. - 30.09.)

Betriebskosten	6,86 € je Person monatlich
Verbrauchskosten	<u>2,37 € je Person monatlich</u>
	<u>9,23 € je Person monatlich</u>

#### Zündorfer Weg 22

Betriebskosten	6,86 € je Person monatlich
Verbrauchskosten	<u>2,37 € je Person monatlich</u>
	<u>9,23 € je Person monatlich</u>

## Verwaltungskostenerstattung von UA 4350 an Querschnittsämtler

	Haushaltsjahr	2007	Obdachlosenunterbringung:	
a) Ermittlung des Kostenanteils			Soll Heime insgesamt:	76 Personen
			Soll Kölner Straße 131	26 Personen
			Soll Zündorfer Weg	30 Personen
	Ausgaben der gesamten Verwaltung	Ausgaben UA 4350	Soll stadteigene Wohn.	20 Personen
			Anteil Zündorfer Weg:	39,47%
SN 9301	14.482.000,00€	50.400,00€		
Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand	456.100,00€	1.705,00€		
Gesamt	14.938.100,00€	52.105,00€		
+ Aus- und Fortbildung		67,00€		
		52.172,00€	39,47% =	20.592,29€
Kostenanteil UA 4350	0,34881 %			

Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand beinhaltet die Kosten für die Unterhaltung und Bewirtschaftung der Verwaltungsgebäude, Unterhaltung der Einrichtung, Unterhaltung der Dienst- Kfz, besondere Aufwendungen für Beschäftigte und Versicherungen

## b) Berechnung der VKE an die Querschnittsämtler

Unterabschnitt	SN 9301	Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand	Sonstige	Summe	Ergebnis 2007
0000	541.200,00€	20.588,00€		561.788,00€	1.960,00€
0100	122.500,00€	6.203,00€	4.600,00€ *1	133.303,00€	465,00€
0200	913.300,00€	50.484,00€	39.100,00€ *2+4	1.002.884,00€	3.498,00€
0300	696.900,00€	37.740,00€		734.640,00€	2.562,00€
0600			334.530,00€ *3	334.530,00€	1.167,00€
6010	257.600,00€	23.324,00€		280.924,00€	980,00€
<b>Summen</b>	<b>2.531.500,00€</b>	<b>138.339,00€</b>	<b>378.230,00€</b>	<b>3.048.069,00€</b>	<b>10.632,00€</b>
				*	39,47%
				=	4.196,45€
				Insgesamt:	24.788,74€
				Aufgerundet:	24.789,00€
*1	Kostenerstattung für das RPA an die Stadt Siegburg:			<b>4.600,00€</b>	
*2	Kostenerstattung für das Archiv an die Stadt Lohmar:			<b>27.900,00€</b>	
*3	Miete für Maschinen			67.500,00€	
	Kosten für die Benutzung von EDV- Anlagen			+ 267.500,00€	
	abzüglich der Erstattung durch die Stadtwerke			- 470,00€	
				=	<b>334.530,00€</b>
*4	Kosten des Sicherheitsingenieurs und des arbeitsmedizinischen Dienstes			6.200,00€	
				+ 5.000,00€	
				=	<b>11.200,00€</b>