

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)

3.743,08 €

Anschlüsse für 6 Waschmaschinen

73,01 €

3.816,09 € ~

3.817,00 €

Für die Abschreibungen werden die Wiederbeschaffungszeitwerte zugrunde gelegt.

2. Kalkulatorische Verzinsung

Für die kalkulatorische Verzinsung wurde für das Jahr 2021 ein Zinssatz von 5,42 % 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

28.023,00 €

Zündorfer Weg 22:

Grundstückswert nach vorliegendem Gutachten:

40.990,27 €

Anschlüsse für Waschmaschinen

78,10 €

86.582,67 €

86.582,67 € x 5,42% =

4.692,78 €

~ 4.693,00 €

3. Verwaltungskosten

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

Die Verwaltungskosten betragen für den Kostenträger Obdachlosenangelegenheiten (Anlage 1)

35.571,00 €

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 2021 ermittelt.

2.000,00 €

5. Laufende Unterhaltung Gebäude/ Aufbauten/ Betriebsvorrichtungen

Die Aufwendungen wurden auf der Grundlage des kalkulierten Bedarfs für 2021 ermittelt.

68.400,00 €

Insgesamt

114.481,00 €

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:

114.481,00 € / 486,58 qm / 12 Monate = 19,61 €

II. Verbrauchskosten

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 verwaltungswirtschaftlichen 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	2.800,00 €
2. Heizung	5.000,00 €
3. Wasser	1.200,00 €
4. Abwasser (Kanal)	3.100,00 €
5. Straßenreinigungsgebühren	145,00 €
6. Abfallbeseitigung	4.600,00 €
7. Gebäudeversicherung	800,00 €
8. Sonstige Bewirtschaftskosten	275,00 €
9. Inanspruchnahme Bauhof	3.600,00 €
abzüglich	
10 Leistungen für Schadensfälle	170,00 €
	<hr/>
	21.350,00 €

Bei der Veranschlagung der Bewirtschaftungskosten wurde davon ausgegangen, dass 2 Wohnungen im Laufe des Jahres 2021 leer stehen werden. Dieser Unterbelegung ist bei der Kalkulation dergestalt Rechnung zu tragen, dass die ermittelten Bewirtschaftungskosten (soweit belegungs- und verbrauchsabhängig) hochgerechnet werden.

$$20.405,00 \text{ €} / 10 \text{ Wohnungen} \times 12 \text{ Wohnungen} = 24.486,00 \text{ €}$$

$$24.486,00 \text{ €} + 945,00 \text{ €} = 25.431,00 \text{ €}$$

$$25.431,00 \text{ €} / 486,58 \text{ qm}^* / 12 \text{ Monate} = 4,36 \text{ € monatlich je qm}$$

* lt. Wohnflächenberechnungen

III. Benutzungsgebühren insgesamt:

Die satzungsrechtliche festzusetzende Benutzungsgebühr setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	19,61 € je qm monatlich
Verbrauchskosten	<u>4,36 € je qm monatlich</u>
	<u>23,97 € je qm monatlich</u>

Berechnung der Verwaltungskosten**Anlage 1**

Konto-Nr.	Bezeichnung	Betrag
501101	Bezüge der Beamten	6.380,00 €
501201	Vergütung tariflich Beschäftigte	42.551,00 €
502201	Vers.kassenbeitr. tarifl. Beschäftigte	2.575,00 €
503201	Gesetzliche SV tariflich Beschäftigte AG-Ant.	7.311,00 €
503203	Gesetzliche Unfallversicherung	484,00 €
504101	Beihilfen/Unterstützungsleistungen f. Beschäftigte	592,00 €
505101	Aufwand für Pensionsrückstellung f. Beschäftigte	1.894,00 €
506101	Aufwand f. Beihilferückst. f. Beschäftigte	795,00 €
541103	Reisekosten	78,00 €
541201	Aus- und Fortbildung	135,00 €
<hr/>		
Gesamte Personalaufwendungen KTR 05030100		62.795,00 €

Obdachlosenunterbringung im Jahr 2021

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

Anteilige Personalaufwendungen KTR 05030100 25.689,43 €

581104 Umlage der Service- und Managementprodukte 24.152,00 €

Obdachlosenunterbringung im Jahr 2021

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

581104 Anteilige Umlage der Service- u Managementprodukte 9.880,58 €

Berechnung der Verwaltungskosten

Anteilige Personalaufwendungen KTR 05030100	25.689,43 €
Anteilige Umlage der Service- u Managementprodukte	9.880,58 €
<hr/>	
Verwaltungskosten Zündorfer Weg 20 - 22	35.570,01 €
aufgerundet	35.571,00 €