



Betriebssatzung Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft

Aufgrund von § 3 Abs. 2 des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Walldorf am 11.11.2014 folgende Betriebssatzung beschlossen:

§ 1

Errichtung des Eigenbetriebes, Name, Eigenkapital

- (1) Die Stadt Walldorf errichtet mit Wirkung vom 01. Januar 2015 den „Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft“.
- (2) Das Stammkapital des Eigenbetriebs beträgt 1.000.000 € (in Worten: Eine Million Euro).

§ 2

Zweck und Gegenstand des Eigenbetriebes

- (1) Zweck des Eigenbetriebes ist es, im Rahmen seiner kommunalen Aufgabenstellung die Bevölkerung von Walldorf zu angemessenen Bedingungen mit Wohnraum zu versorgen und die Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von im Eigentum oder im Besitz der Stadt Walldorf befindlichen Wohn- und Geschäftsgebäuden (einschließlich Nebenanlagen) durchzuführen. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung einer Wohnung ergibt sich hieraus nicht.
- (2) Der Eigenbetrieb kann bei Bedarf ferner die Verwaltung und Bewirtschaftung von sonstigen städtischen Grundstücken übernehmen.
- (3) Der Eigenbetrieb ist auch berechtigt, für den Wohnungsbestand der Astor Stiftung Walldorf die Verwaltung und Bewirtschaftung zu übernehmen.
- (4) Zur Erfüllung des in Abs. 1 genannten Zwecks kann der Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, verwalten und betreuen. Er kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
- (5) Der Eigenbetrieb kann auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Zweck nach Abs. 1 mittelbar oder unmittelbar dienlich sind.

§ 3 Organe

Die Verwaltungsorgane des Eigenbetriebes sind:

1. der Gemeinderat
2. der Betriebsausschuss
3. die Bürgermeisterin
4. die Betriebsleitung

§ 4 Betriebsleitung

Der Gemeinderat bestellt für den Eigenbetrieb einen Betriebsleiter/eine Betriebsleiterin. Die Stellvertretung ist für den Fall der Verhinderung der Betriebsleitung von der Bürgermeisterin zu regeln.

§ 5 Aufgaben der Betriebsleitung

- (1) Die Betriebsleitung leitet den Eigenbetrieb nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und aufgrund der Beschlüsse des Gemeinderats und des Betriebsausschusses in eigener Zuständigkeit und Verantwortung, soweit nicht durch die Gemeindeordnung, das Eigenbetriebsgesetz oder diese Satzung etwas anderes bestimmt ist. Ihr obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung, die Aufstellung des Wirtschaftsplans und Jahresabschlusses, der Gewinn- und Verlustrechnung, des Erfolgs- und Vermögensplanes, des Anlagenachweises und des Lageberichts.
- (2) Die Betriebsleitung vertritt die Stadt Walldorf im Rahmen der ihr zugewiesenen Aufgaben. Besteht die Betriebsleitung aus mehreren Betriebsleitern/Betriebsleiterinnen, sind zwei von ihnen gemeinschaftlich vertretungsberechtigt; ist nur ein Betriebsleiter/eine Betriebsleiterin bestellt, besteht Alleinvertretungsbefugnis. Die Betriebsleitung kann Beamte/Beamtinnen oder Arbeitnehmer/Arbeitnehmerinnen in bestimmtem Umfang mit ihrer Vertretung beauftragen; in einzelnen Angelegenheiten kann sie rechtsgeschäftliche Vollmacht erteilen. Rechtsgeschäftliche Vollmachten bedürfen der Zustimmung der Bürgermeisterin. Vertretungsberechtigte zeichnen unter dem Namen des Eigenbetriebs.
- (3) Die Betriebsleitung erfüllt ihre Aufgaben im Rahmen der Festsetzungen des Wirtschaftsplanes und Stellenplanes in eigener Zuständigkeit. Sie hat den Eigenbetrieb wirtschaftlich und sparsam zu führen.
- (4) In Angelegenheiten des Eigenbetriebes wirkt die Betriebsleitung an der Vorbereitung der Sitzungen des Gemeinderats und seiner Ausschüsse mit. Sie nimmt an diesen Sitzungen mit beratender Stimme teil. Die Betriebsleitung ist auf Verlangen verpflichtet, zu den Beratungsgegenständen Stellung zu nehmen und Auskünfte zu erteilen.

- (5) Die Betriebsleitung vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderats, des Betriebsausschusses und die Entscheidungen der Bürgermeisterin in sämtlichen Angelegenheiten des Eigenbetriebes.
- (6) Die Betriebsleitung hat die Bürgermeisterin über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebs rechtzeitig und unverzüglich zu unterrichten. Sie hat insbesondere
 - a) regelmäßig über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen und über die Abwicklung des Vermögensplanes zu berichten;
 - b) unverzüglich zu berichten, wenn unabweisbare, erfolgsgefährdende Mehraufwendungen zu leisten oder erfolgsgefährdende Mindererträge zu erwarten sind oder sonst in erheblichem Umfang vom Erfolgsplan abgewichen werden muss. Dies gilt auch, wenn Mehrausgaben, die für die einzelnen Vorhaben des Vermögensplans erheblich sind, geleistet werden müssen oder sonst vom Vermögensplan abgewichen werden muss.
- (7) Die Betriebsleitung hat dem Fachbeamten für das Finanzwesen der Stadt alle Maßnahmen mitzuteilen, welche die Finanzwirtschaft der Stadt Walldorf betreffen. Er hat ihm insbesondere den Entwurf des Wirtschaftsplans mit Finanzplanung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts, außerdem die Zwischenberichte an die Bürgermeisterin zuzuleiten.

§ 6

Betriebsausschuss

- (1) Für die Angelegenheiten des Eigenbetriebs ist ein beschließender Betriebsausschuss zu bilden. Der Betriebsausschuss besteht aus der Bürgermeisterin sowie weiteren vier Mitgliedern des Gemeinderats, die von diesem für die Dauer von fünf Jahren entsendet werden. Die Amtszeit richtet sich analog zur Amtszeit des Gemeinderats nach § 30 GemO. Die Leiter der Fachbereiche „Planen, Bauen, Immobilien“ sowie „Finanzen“ der Stadt sind beratende Mitglieder im Betriebsausschuss.
- (2) Der Betriebsausschuss ist beschlussfähig, soweit mindestens die Hälfte seiner bestellten beziehungsweise entsendeten Mitglieder anwesend und stimmberechtigt ist.
- (3) § 5 Abs. 4 gilt entsprechend.

§ 7

Aufgaben des Betriebsausschusses

- (1) Der Betriebsausschuss berät alle Angelegenheiten des Eigenbetriebes vor, die der Entscheidung des Gemeinderates vorbehalten sind.

- (2) Der Betriebsausschuss beschließt nach vorheriger Beratung mit der Betriebsleitung insbesondere über
- a) die Einstellung und Entlassung sowie sämtliche sonstigen personalrechtlichen Maßnahmen der beim Eigenbetrieb beschäftigten Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen bis einschließlich EG 10 TVöD sowie der Beamtinnen und Beamten bis einschließlich A 10 LBesG;
 - b) die Aufstellung allgemeiner Grundsätze zur Erfüllung des Zwecks des Eigenbetriebs (§ 2);
 - c) die Vergabe von Lieferungen und Leistungen zur Ausführung von Vorhaben des Vermögensplanes bei einer Vergabesumme von mehr als € 50.000 bis € 500.000;
 - d) die Stundung von Forderungen von mehr als € 5.000 bis € 10.000 im Einzelfall;
 - e) die Aufnahme von Fremddarlehen im Rahmen des Wirtschaftsplans von mehr als € 50.000 bis € 100.000 im Einzelfall;
 - f) den Abschluss von Miet-/Pachtverträgen mit einer Jahresmiete von mehr als € 15.000 bis € 20.000;
 - g) die Führung von Rechtsstreitigkeiten und den Abschluss von Vergleichen, wenn der Streitwert mehr als € 5.000,00 bis € 10.000,00 beträgt;
 - h) den Verzicht von Ansprüchen von mehr als 2.500 € bis € 10.000;
 - i) die Zustimmung zu erfolgsgefährdenden Mehraufwendungen im Erfolgsplan, sofern sie nicht unabweisbar sind;
 - j) die Zustimmung zu Mehrausgaben im Vermögensplan, die für einzelne Vorhaben erheblich sind;
 - k) die Zustimmung zur Geschäftsordnung für die Betriebsleitung.
- (3) Ist der Betriebsausschuss beschlussunfähig, so entscheidet an seiner Stelle der Gemeinderat.
- (4) Auf Antrag eines Viertels der Betriebsausschussmitglieder kann eine Angelegenheit dem Gemeinderat zur Beschlußfassung unterbreitet werden, wenn sie von besonderer Bedeutung ist.

§ 8

Aufgaben des Gemeinderates

- (1) Der Gemeinderat entscheidet über alle Angelegenheiten des Eigenbetriebes gemäß § 39 Abs. 2 GemO und § 9 des Eigenbetriebsgesetzes. Er entscheidet insbesondere über

- a) die Bestellung, Entlassung und Eingruppierung der Betriebsleitung;
- b) die Entlastung der Betriebsleitung;
- c) die wesentliche Erweiterung, Einschränkung oder Aufhebung des Eigenbetriebs, die Beteiligung des Eigenbetriebs an wirtschaftlichen Unternehmen, den Beitritt zu Zweckverbänden und den Austritt aus diesen, sowie über die Übernahme weiterer Aufgaben durch den Eigenbetrieb sowie die Änderung oder Aufhebung der Satzung;
- d) die Einbringung städtischer Grundstücke in das Sondervermögen des Eigenbetriebs und die Rückübertragung städtischer Grundstücke aus dem Sondervermögen des Eigenbetriebs;
- e) die Vergabe von Lieferungen und Leistungen zur Ausführung von Vorhaben des Vermögensplanes, wenn die Vergabesumme € 500.000 übersteigt;
- f) die Stundung von Forderungen im Einzelfall, wenn sie den Wert von € 10.000 übersteigt;
- g) die Aufnahme von Fremddarlehen von mehr als € 100.000;
- h) den Abschluss von Miet-/Pachtverträgen mit einer Jahresmiete von mehr als € 20.000;
- i) die Führung von Rechtsstreitigkeiten und den Abschluß von Vergleichen, wenn der Streitwert mehr als € 10.000 beträgt;
- j) den Verzicht von Ansprüchen von mehr als € 10.000;
- k) die Gewährung von Darlehen des Eigenbetriebes an die Gemeinde;
- l) die Bewilligung von Zuschüssen und Darlehen an Mieter oder Pächter von mehr als € 10.000 im Einzelfall;
- m) die Übernahme von Bürgschaften und Verpflichtungen aus Gewährsverträgen oder die Bestellung anderer Sicherheiten, wenn der Betrag oder Wert im Einzelfall € 10.000 übersteigt;
- n) die Rückzahlung von Eigenkapital an die Stadt Walldorf;
- o) die Feststellung und die Änderung des Wirtschaftsplanes;
- p) die Feststellung des Jahresabschlusses,
- q) die Verwendung des Jahresgewinns bzw. die Behandlung des Jahresverlustes;
- r) die Entsendung von Vertretern in die Organe von Unternehmen, öffentlich-rechtlichen Körperschaften, Interessenvertretungen und Verbänden, an denen der Eigenbetrieb beteiligt oder bei denen er Mitglied ist;

- s) die Umwandlung der Rechtsform des Eigenbetriebs.

§ 9

Aufgaben der Bürgermeisterin

- (1) In dringenden Angelegenheiten, die nach Gesetz oder Satzung in der Zuständigkeit des Gemeinderats bzw. des Betriebsausschusses liegen und deren Erledigung nicht bis zu einer Sitzung aufgeschoben werden kann, entscheidet die Bürgermeisterin anstelle des Gemeinderates bzw. des Betriebsausschusses. Die Entscheidung ist in der nächsten folgenden Sitzung dem entsprechenden Gremium zur Kenntnis zu geben.
- (2) Der Bürgermeisterin ist zuständig, soweit per Gesetz oder Satzung nicht der Betriebsausschuss oder Gemeinderat zuständig sind, für:
 - a) die Vergabe von Lieferungen und Leistungen zur Ausführung von Vorhaben des Vermögensplanes bei einer Vergabesumme bis € 50.000;
 - b) die Stundung von Forderungen bis € 5.000 im Einzelfall;
 - c) die Aufnahme von Fremddarlehen bis € 50.000 im Einzelfall;
 - d) den Abschluss von Miet-/Pachtverträgen mit einer Jahresmiete bis € 15.000;
 - e) die Führung von Rechtsstreitigkeiten und den Abschluss von Vergleichen, wenn der Streitwert € 5.000 nicht übersteigt;
 - f) den Verzicht von Ansprüchen bis € 2.500.

§ 10

Wirtschaftsjahr, Wirtschaftsplan, Jahresabschluss

- (1) Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Eigenbetrieb führt seine Rechnung nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung.
- (2) Die Betriebsleitung erstellt vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan. Dieser ist rechtzeitig über die Bürgermeisterin dem Betriebsausschuss zur Beratung zuzuleiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
- (3) Der Gemeinderat ist mindestens halbjährlich über den Geschäftsgang und die Entwicklung des Eigenbetriebs zu unterrichten.
- (4) Die Betriebsleitung hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht aufzustellen und der Bürgermeisterin zuzuleiten sowie dem Gemeinderat innerhalb eines Jahres zur Beschlussfassung vorzulegen.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Betriebssatzung tritt am 01.01.2015 in Kraft.

Walldorf, den 12.11.2014

gez. Christiane Staab, Bürgermeisterin

Das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Kommunalrechtsamt, hat mit Verfügung vom 26.11.2014 mitgeteilt, dass seitens der Rechtsaufsichtsbehörde keine Beanstandungen erhoben werden und die Gesetzmäßigkeit der Satzung bestätigt wird.

Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 gelten Satzungen – sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangener Bestimmungen zustande gekommen sind – ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister den Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
3. wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
4. die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften die gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Walldorf, 1.12.2014

gez. Christiane Staab, Bürgermeisterin