

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 XX.XX.XXX mit Änderungen vom XX.XX.XXXX sowie XX.XX.2023 folgende Betriebssatzung beschlossen:

Präambel

Der Gemeinderat der Stadt Walldorf hat in seiner Sitzung am 23. Juli 2013 einstimmig beschlossen, das städtische Wohnungswesen in Form eines Eigenbetriebs zu organisieren. Zweck ist es, im Rahmen seiner kommunalen Aufgabenstellung die Bevölkerung von Walldorf zu angemessenen Bedingungen mit Wohnraum zu versorgen und die Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung der ihm übertragenen Liegenschaften. Diese werden zunächst im Bestand kontinuierlich weiterentwickelt und im Zuge des Klimaschutzes energetisch modernisiert. D. h. insbesondere die Wärmeversorgung ohne fossile Energieträger, Reduzierung der CO²-Emissionen durch Dämmmaßnahmen sowie den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen. Maßgeblich sind die durch den Gemeinderat vorgegebenen Ziele.

§ 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 Gewerbetriebe, 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 Ausschuss Technik, Umwelt, Planung und Verkehr (als Betriebsausschuss)
3. **der Bürgermeister**
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 dem Bürgermeister** 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 Anlagennachweises und des Lageberichts.
- (2) Die Betriebsleitung vertritt den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft im Rahmen der ihr zugewiesenen Aufgaben. Besteht die Betriebsleitung aus mehreren Betriebs-

leitern/Betriebsleiterinnen, sind zwei von ihnen gemeinschaftlich vertretungsbe-
rechtigt; ist nur ein Betriebsleiter/eine Betriebsleiterin bestellt, besteht Alleinver-
tretungsbefugnis. Die Betriebsleitung kann Beamte/Beamtinnen oder Arbeitneh-
mer/Arbeitnehmer-innen in bestimmtem Umfang mit ihrer Vertretung beauftra-
gen; in einzelnen Angelegenheiten kann sie rechtsgeschäftliche Vollmacht ertei-
len. Rechtsgeschäftliche Vollmachten bedürfen der Zustimmung **des Bürgermeis-
ters**. Vertretungsberechtigte zeichnen unter dem Namen des Eigenbetriebs.

- (3) Die Betriebsleitung erfüllt ihre Aufgaben im Rahmen der Festsetzungen des Wirt-
schaftsplanes und Stellenplanes in eigener Zuständigkeit. Sie hat den Eigenbe-
trieb wirtschaftlich und sparsam zu führen.
- (4) In Angelegenheiten des Eigenbetriebes wirkt die Betriebsleitung an der Vorberei-
tung der Sitzungen des Gemeinderats und seiner Ausschüsse mit. Sie nimmt an
diesen Sitzungen mit beratender Stimme teil. Die Betriebsleitung ist auf Verlan-
gen verpflichtet, zu den Beratungsgegenständen Stellung zu nehmen und Aus-
künfte zu erteilen.
- (5) Die Betriebsleitung vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderats, **des Ausschusses
für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr** und die Entscheidungen **des Bürger-
meisters** in sämtlichen Angelegenheiten des Eigenbetriebes.
- (6) Die Betriebsleitung hat **den Bürgermeister** über alle wichtigen Angelegenheiten
des Eigenbetriebs rechtzeitig und unverzüglich zu unterrichten. Sie hat insbeson-
dere
 - a) regelmäßig über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen und über die
Abwicklung des Vermögensplanes zu berichten;
 - b) unverzüglich zu berichten, wenn unabweisbare, erfolgsgefährdende Mehrauf-
wendungen 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 Ver-
mögensplan abgewichen werden muss.
- (7) Die Betriebsleitung hat dem Fachbeamten für das Finanzwesen der Stadt alle
Maßnahmen mitzuteilen, welche die Finanzwirtschaft der Stadt Walldorf berüh-
ren. Er hat ihm insbesondere den Entwurf des Wirtschaftsplans mit Finanzpla-
nung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts, außerdem die Zwischenbe-
richte an **den Bürgermeister** zuzuleiten.

§ 6**Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr**

Anstelle eines eigenen Betriebsausschusses im Sinne des § 7 i.V.m. § 8 Eigenbetriebsgesetz werden die Aufgaben dem Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 des Eigenbetriebsgesetzes übertragen. Dessen Zuständigkeiten ergeben sich aus der Hauptsatzung der Stadt Walldorf.

§ 7**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 Jahreskaltmiete 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 Jahresüberschusses bzw. die Behandlung des Jahresfehlbetrags;
- 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.

§ 8

Aufgaben des Bürgermeisters

- (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 **der Bürgermeister** anstelle des Gemeinderates bzw. des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr. Die Entscheidung ist in der nächsten folgenden Sitzung dem entsprechenden Gremium zur Kenntnis zu geben.
- (2) **Der Bürgermeister** 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 Jahreskaltmiete 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.

§ 9

Wirtschaftsjahr, Wirtschaftsplan, Jahresabschluss

- (1) Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr. ~~Der Eigenbetrieb führt seine Rechnung nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung.~~
- (2) Die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen, erfolgt auf der Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (Eigenbetriebsverordnung HGB-EigBVO)
- (3) Die Betriebsleitung erstellt vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan. Dieser ist rechtzeitig über den Bürgermeister dem Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr zur Beratung zuzuleiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
- (4) Der Gemeinderat ist mindestens halbjährlich über den Geschäftsgang und die Entwicklung des Eigenbetriebs zu unterrichten.
- (5) 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.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Betriebssatzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Betriebssatzung vom XX.XX.XXXX in Verbindung mit der 1. Änderung vom XX.XX.XXXX außer Kraft.

Walldorf, den X.XX.XXXX

Matthias Renschler
Bürgermeister

Diese Satzung wurde der Rechtsaufsicht des Rhein-Neckar-Kreises angezeigt, mit Verfügung vom XX.XX.XXXX, Az: 093.0955, wurde von dort mitgeteilt, dass keine Beanstandungen erhoben werden und die Gesetzmäßigkeit bestätigt wird. Die amtliche Bekanntmachung der Satzung im amtlichen Mitteilungsblatt fand am XX.XX.XXXX statt.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Stadt Walldorf
11-801.0

Walldorf, XX.XX.XXXX

Vfg.:

1. Je eine Mehrfertigung an FB 3, 4 und den Eigenbetrieb zur Kenntnis
2. Mehrfertigung zur Veröffentlichung in der Rundschau, amtlicher Teil in der Walldorfer Rundschau
3. Z.d.A bei 1 zur Satzungssammlung

Matthias Renschler
Bürgermeister