

## **Betriebssatzung Wohnungswirtschaft**

Aufgrund von § 3 Abs. 2 des Eigenbetriebsgesetzes in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 12.12.2002 folgende Betriebssatzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Errichtung des Eigenbetriebes, Name, Eigenkapital**

- (1) Die Große Kreisstadt Rastatt errichtet mit Wirkung ab dem 01.01.2003 den Eigenbetrieb „Wohnungswirtschaft Rastatt“.
- (2) Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt € 13.160.000 (in Worten: dreizehn Millionen einhundertsechzigtausend Euro).

### **§ 2**

#### **Zweck und Gegenstand des Eigenbetriebes**

- (1) Zweck des Eigenbetriebes ist es, im Rahmen seiner kommunalen Aufgabenstellung
  1. zu einer angemessenen Wohnungsversorgung der Bevölkerung beizutragen;
  2. die Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von im Eigentum oder Besitz der Stadt Rastatt befindlichen bebauten Grundstücke samt Wohn- und Geschäftsgebäuden (einschließlich Nebenanlagen).

Dem Eigenbetrieb kann durch Beschluß des Gemeinderates die Verwaltung und Bewirtschaftung von sonstigen städtischen Grundstücken übertragen werden, soweit die notwendig und zweckmäßig ist

- (2) Soweit es zur Erfüllung der in Abs. 1 genannten Zwecke erforderlich ist, kann der Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen betreuen, bewirtschaften und verwalten, insbesondere Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bilden.

### **§ 3**

#### **Verwaltungsorgane**

Die Verwaltungsorgane des Eigenbetriebes sind:

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

### **§ 4**

#### **Betriebsleitung**

Für den Eigenbetrieb wird ein Betriebsleiter/eine Betriebsleiterin (nachfolgend: Betriebsleitung) durch den Gemeinderat bestellt.

Für den Fall der Verhinderung wird vom Oberbürgermeister die Stellvertretung geregelt.

### **§ 5**

#### **Aufgaben der Betriebsleitung**

- (1) Die Geschäftsführung leitet den Eigenbetrieb, soweit im Eigenbetriebsgesetz oder in dieser Satzung nichts anderes bestimmt ist. Ihr obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung. Dazu gehören die Bewirtschaftung der im Erfolgsplan veranschlagten Aufwendungen und Erträge sowie alle sonstigen Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig sind, insbesondere der Einsatz des Personals, die Anordnung von Instandsetzungsarbeiten und die Beschaffung von Vorräten im Rahmen einer wirtschaftlichen Lagerhaltung.
- (2) Die Betriebsleitung erledigt im Rahmen der Festsetzungen des Wirtschaftsplanes in eigener Zuständigkeit:
  1. die Vergabe von Lieferungen und Leistungen , sofern die Vergabesumme im Einzelfall € 50.000 nicht übersteigt;
  2. die Aufnahme von Fremddarlehen, soweit der Betrag im Einzelfall € 100.000 nicht übersteigt, und von Kassenkrediten im Rahmen des Wirtschaftsplans;
  3. die Prolongation oder Umschuldung von Fremddarlehen;

4. den Verzicht und Erlaß von Ansprüchen des Eigenbetriebes und die Niederschlagung solcher Ansprüche, wenn der Wert des Anspruchs im Einzelfall € 5.000 nicht übersteigt;
5. die Stundung von Forderungen bis zu einem Betrag von € 10.000 im Einzelfall;
6. die Führung von Rechtsstreitigkeiten und den Abschluß von Vergleichen, wenn der Streitwert nicht mehr als € 10.000 beträgt;
7. den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Wohnungseigentum, wenn im Einzelfall der Wert von € 25.000 nicht überschritten wird;
8. die Überschreitung von Auftragssummen, über die ein Gremium entschieden hat, im Einzelfall bis 5 %, höchstens bis zu einem Betrag von € 25.000;
9. die Bewilligung von Freigiebigkeitsleistungen und die Annahme von Schenkungen bis € 25.000 im Einzelfall;
10. die Bewilligung von Zuschüssen und Darlehen an Mieter oder Pächter bis zu einem Betrag von € 25.000 im Einzelfall;
11. die Übernahme von Bürgschaften und Verpflichtungen aus Gewährsverträgen oder die Bestellung anderer Sicherheiten bis zu einem Betrag von € 25.000 im Einzelfall.

(3) In Angelegenheiten des Eigenbetriebes wirkt die Betriebsleitung an der Vorbereitung der Sitzungen des Gemeinderats und seiner Ausschüsse mit. Sie nimmt an den Sitzungen mit beratender Stimme teil. Die Betriebsleitung ist auf Verlangen verpflichtet, zu den Beratungsgegenständen Stellung zu nehmen und Auskünfte zu erteilen.

(4) Die Betriebsleitung vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderats, des Betriebsausschusses und die Entscheidungen des Oberbürgermeisters in sämtlichen Angelegenheiten des Eigenbetriebes, soweit der Oberbürgermeister für einzelne Fälle oder einen bestimmten Kreis von Angelegenheiten nicht etwas anderes bestimmt.

(5) Die Betriebsleitung hat den Oberbürgermeister über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebs rechtzeitig zu unterrichten. Sie hat insbesondere

1. regelmäßig über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen und über die Abwicklung des Vermögensplanes zu berichten;
2. unverzüglich zu berichten, wenn
  - a) unabweisbare, erfolgsgefährdende Mehraufwendungen zu leisten sind, erfolgsgefährdende Mindererträge zu erwarten sind oder sonst in erheblichem Umfang vom Erfolgsplan abgewichen werden muß;
  - b) Mehrausgaben, die für die einzelnen Vorhaben des Vermögensplans erheblich sind, geleistet werden müssen oder sonst vom Vermögensplan abgewichen werden muß.

(6) Die Betriebsleitung hat dem Fachbeamten für das Finanzwesen alle Maßnahmen mitzuteilen, welche die Finanzwirtschaft der Stadt Rastatt berühren.

Sie hat ihm insbesondere den Entwurf des Wirtschaftsplanes, des Jahresabschlusses und des Jahresberichts zuzuleiten. Sie hat ihn auf Wunsch über die Tätigkeit des Eigenbetriebs zu unterrichten, soweit sie für die Finanzwirtschaft der Stadt Rastatt von Bedeutung ist, insbesondere über die Ergebnisse der Betriebsstatistik und der Kostenrechnung.

(7) Die Betriebsleitung vertritt die Stadt Rastatt im Rahmen der zugewiesenen Aufgaben. Die Betriebsleitung kann Beamte und Angestellte in bestimmtem Umfang mit ihrer Vertretung beauftragen. Rechtsgeschäftliche Vollmachten bedürfen der Zustimmung des Oberbürgermeisters.

## **§ 6**

### **Betriebsausschuß**

Für die Angelegenheiten des Eigenbetriebes ist der Betriebsausschuß der Stadt Rastatt zuständig.

## § 7

### Aufgaben des Betriebsausschusses

- (1) Der Betriebsausschuß berät alle Angelegenheiten des Eigenbetriebes vor, die der Entscheidung des Gemeinderates vorbehalten sind.
  
- (2) Der Betriebsausschuß entscheidet neben den in § 10 genannten Personalangelegenheiten über
  1. den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bei einem Wert über € 50.000 bis € 250.000 im Einzelfall;
  2. die Vergabe von Lieferungen und Leistungen zur Ausführung von Vorhaben des Vermögensplanes bei einer Vergabesumme über € 100.000 bis € 250.000;
  3. den Verzicht und Erlaß von Ansprüchen und die Niederschlagung solcher Ansprüche über € 10.000 bis € 250.000;
  4. die Stundung von Forderungen über € 50.000 bis € 250.000 im Einzelfall;
  5. die Aufnahme von Fremddarlehen von über € 100.000 bis € 250.000;
  6. die Überschreitung von Auftragssummen im Einzelfall um mehr als 5%, jedoch höchstens 10% und bis zu einem Höchstbetrag von über € 25.000 bis € 50.000;
  7. die Führung von Rechtsstreitigkeiten und den Abschluß von Vergleichen, wenn der Streitwert über € 25.000 bis € 250.000 beträgt;
  8. die Zustimmung zu erfolgsgefährdenden Mehraufwendungen im Erfolgsplan, sofern sie nicht unabweisbar sind
  9. die Zustimmung zu Mehrausgaben im Vermögensplan, die für das einzelne Vorhaben erheblich sind;
  10. die Zustimmung zur Geschäftsordnung für die Betriebsleitung.

- (3) Wird der Betriebsausschuß wegen Befangenheit seiner Mitglieder beschlußunfähig, so entscheidet an seiner Stelle der Gemeinderat.
- (4) Ein Viertel der aus der Mitte des Gemeinderats bestellten Mitglieder des Betriebsausschusses kann eine Angelegenheit dem Gemeinderat zur Beschlußfassung unterbreiten, wenn sie von besonderer Bedeutung ist.

## **§ 8**

### **Aufgaben des Gemeinderates**

Der Gemeinderat entscheidet über alle Angelegenheiten, die nach § 39 Abs. 2 GemO und § 9 des Eigenbetriebsgesetzes nicht auf beschließende Ausschüsse übertragen werden können sowie insbesondere über

1. die Bestellung der Betriebsleitung;
2. 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;
3. die Umwandlung der Rechtsform des Eigenbetriebs oder von wirtschaftlichen Unternehmen, an denen der Eigenbetrieb beteiligt ist;
4. die Aufstellung allgemeiner Grundsätze zur Erfüllung des Zwecks des Eigenbetriebs (§ 2);
5. den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Wohnungseigentum, wenn der Wert im Einzelfall € 250.000 übersteigt;
6. die Einbringung städtischer Grundstücke in das Sondervermögen und die Rückübertragung städtischer Grundstücke aus dem Sondervermögen des Eigenbetriebs;
7. die Vergabe von Lieferungen und Leistungen zur Ausführung von Vorhaben des Vermögensplanes, wenn die Vergabesumme € 250.000 übersteigt;
8. die Überschreitung von Auftragssummen im Einzelfall um mehr als 10% und insgesamt um mehr als € 50.000;

9. die Gewährung von Darlehen des Eigenbetriebes an die Gemeinde;
10. die Aufnahme von Fremddarlehen von mehr als € 250.000;
11. die Stundung von Forderungen im Einzelfall, wenn sie den Wert von € 250.000 übersteigt;
12. die Bewilligung von Zuschüssen und Darlehen an Mieter oder Pächter von mehr als € 50.000 im Einzelfall;
13. die Übernahme von Bürgschaften und Verpflichtungen aus Gewährsverträgen oder die Bestellung anderer Sicherheiten, wenn der Betrag oder Wert im Einzelfall € 50.000 übersteigt;
14. den Verzicht und Erlaß von Ansprüchen des Eigenbetriebs und die Niederschlagung solcher Ansprüche, wenn der Wert des Anspruchs im Einzelfall € 250.000 übersteigt;
15. die Bewilligung von Freigiebigkeitsleistungen und die Annahme von Schenkungen im Wert von über € 25.000 im Einzelfall;
16. die Führung von Rechtsstreitigkeiten und den Abschluß von Vergleichen, wenn der Streitwert mehr als € 250.000 beträgt;
17. die Rückzahlung von Eigenkapital an die Stadt Rastatt;
18. die Feststellung und die Änderung des Wirtschaftsplanes;
19. die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastung der Betriebsleitung, die Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung des Jahresverlustes;
20. die Bestimmung eines Abschlußprüfers im Falle einer Jahresabschlußprüfung;
21. 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, sowie über die Erteilung von Weisungen an entsandte Vertreter.

## § 9

### Aufgaben des Oberbürgermeisters

- (1) Der Oberbürgermeister kann der Betriebsleitung Weisungen erteilen, um die Einheitlichkeit der Stadtverwaltung zu wahren, die Erfüllung der Aufgaben des Eigenbetriebes zu sichern und Mißstände zu beseitigen.
- (2) Der Oberbürgermeister muß anordnen, daß Maßnahmen der Betriebsleitung, die er für gesetzwidrig hält, unterbleiben oder rückgängig gemacht werden; er kann dies anordnen, wenn er der Auffassung ist, daß Maßnahmen für die Stadt Rastatt nachteilig sind.
- (3) In dringenden Angelegenheiten, die nach Gesetz oder Satzung in der Zuständigkeit des Gemeinderats bzw. des Betriebsausschusses liegen, deren Erledigung nicht bis zu einer Sitzung aufgeschoben werden kann, entscheidet der Oberbürgermeister anstelle des Gemeinderates bzw. des Betriebsausschusses. Die Gründe für die Eilentscheidung und die Art der Erledigung sind dem sonst zuständigen Gremium unverzüglich mitzuteilen (§ 43 GemO).
- (4) Der Oberbürgermeister ist zuständig für:
  1. die Stundung von Forderungen über € 10.000 bis zu einem Wert von höchstens € 50.000 im Einzelfall;
  2. die Führung von Rechtstreitigkeiten und den Abschluß von Vergleichen, wenn der Streitwert über € 10.000 bis € 25.000 beträgt;
  3. den Verzicht und Erlaß von Ansprüchen des Eigenbetriebes und die Niederschlagung solcher Ansprüche, wenn der Wert des Anspruchs im Einzelfall über € 5.000 bis € 10.000 liegt;
  4. den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Wohnungseigentum, wenn der Wert im Einzelfall über € 25.000 bis € 50.000 liegt;
  5. die Vergabe von Lieferungen und Leistungen bei einer Vergabesumme von über € 50.000, zur Ausführung von Vorhaben des Vermögensplans bis € 100.000;



6. die Bewilligung von Zuschüssen und Darlehen an Mieter oder Pächter über € 25.000 bis € 50.000 im Einzelfall;
7. die Übernahme von Bürgschaften und Verpflichtungen aus Gewährsverträgen oder die Bestellung anderer Sicherheiten, wenn der Betrag oder der Wert sich im Einzelfall auf über € 25.000 bis € 50.000 beläuft;
8. die Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung.

## **§ 10**

### **Personalangelegenheiten**

- (1) Der Gemeinderat regelt die allgemeinen Rechtsverhältnisse der Bediensteten des Eigenbetriebs. Er entscheidet im Einvernehmen mit dem Oberbürgermeister über die Einstellung, Eingruppierung und Entlassung der Betriebsleitung. Diese ist vor einer Versetzung oder Abordnung von Bediensteten der Stadtverwaltung an den Eigenbetrieb zu hören.
- (2) In Personalangelegenheiten gelten, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, die Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt Rastatt mit der Maßgabe, daß an Stelle des Verwaltungs- und Finanzausschusses der Betriebsausschuß zuständig ist.
- (3) Soweit über die Ernennung, Einstellung und Entlassung der beim Eigenbetrieb beschäftigten Bediensteten der Betriebsausschuß entscheidet, gilt § 24 Abs. 2 Satz 1 und 2 GemO entsprechend mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Einvernehmens des Oberbürgermeisters das der Betriebsleitung tritt. Soweit darüber der Gemeinderat entscheidet, bleibt § 24 Abs. 2 Satz 1 und 2 GemO unberührt.
- (4) Die Betriebsleitung hat ein Vorschlagsrecht für die Ernennung und, soweit sie nicht selbst entscheidet, für die Einstellung und Entlassung der beim Eigenbetrieb beschäftigten Bediensteten. Soweit nicht das Einvernehmen der Betriebsleitung erforderlich ist, ist sie vorher zu hören, wenn von ihrem Vorschlag abgewichen werden soll.

- (5) Absätze 3 und 4 gelten auch für die nicht nur vorübergehende Übertragung einer anders bewerteten Tätigkeit bei Angestellten oder Arbeitern sowie für die Festsetzung der Vergütung oder des Lohns, sofern kein Anspruch aufgrund eines Tarifvertrages besteht.
- (6) Die Betriebsleitung ist Vorgesetzter der beim Eigenbetrieb beschäftigten Bediensteten.
- (7) Der Oberbürgermeister ist Dienstvorgesetzter und oberste Dienstbehörde der Beschäftigten des Eigenbetriebes.

## **§ 11**

### **Wirtschaftsjahr, Wirtschaftsplan, Jahresabschluß**

- (1) 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 den Oberbürgermeister dem Betriebsausschuß zur Beratung zuzuleiten und dem Gemeinderat zur Beschlußfassung vorzulegen.
- (3) Die Geschäftsführung hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres den Jahresabschluß und den Lagebericht aufzustellen und dem Oberbürgermeister vorzulegen.

## **§ 12**

### **Inkrafttreten**

Diese Betriebssatzung tritt am 01.01.2003 in Kraft.

Rastatt, den 13.12.2002

Klaus-Eckhard Walker  
Oberbürgermeister