



## Beschlussvorlage Nr. 2016/168

05.10.2016

**Federführend:** Stadtkämmerei

**Beteiligt:** Baudezernat  
 Dezernat I  
 Finanzdezernat

### Tagesordnungspunkt:

### Betriebssatzung Wohnbau Rottenburg am Neckar

---

#### Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	17.11.2016	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	29.11.2016	Entscheidung	öffentlich

---

#### Stand der bisherigen Beratung:

- Klausurtagung des Gemeinderats am 15. / 16. Juli 2016
- Gründung einer städtischen Wohnbaugesellschaft - Grundsatzbeschluss Vorlage Nr. 2016/150

#### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

1. die Betriebssatzung „Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar“ - Satzungsbeschluss (Anlage 1),
2. die Gewährung eines Trägerdarlehens für die Übertragung des bisherigen Altbestands an die „Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar“ in Höhe von voraussichtlich 5.350.182 EUR zum 01.01.2017 entsprechend den in der Darlehensvereinbarung genannten Konditionen (Anlage 3),
3. die Zuordnung des Geschäftskreises der „Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar“ zum Finanzdezernat (Dezernat III).

Der Gemeinderat bestellt die Mitglieder des Betriebsausschusses Wohnbau wie in der Anlage 4 aufgelistet.

#### Anlagen:

1. Entwurf einer Betriebssatzung der „Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar“
2. Verzeichnis der zu übertragenden Grundstücke und Wohngebäude
3. Darlehensvereinbarung Trägerdarlehen mit Zins- und Tilgungsplan
4. Mitglieder des Betriebsausschusses Wohnbau

gez. Stephan Neher  
 Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz  
 Bürgermeister

gez. Berthold Meßmer  
 Amtsleiter



**Finanzielle Auswirkungen:**

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über	EUR
ja nein	Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
EUR		
- apl/üpl.		
EUR	Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

\* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

Der wesentliche wohnwirtschaftliche Gebäudebestand wird vom städtischen Kernhaushalt in den rechtlich unselbstständigen, aber wirtschaftlich selbstständigen Eigenbetrieb entsprechend dem Verzeichnis der Grundstücke und Gebäude (Anlage 2) übertragen. Der Gesamtwert liegt nach derzeitiger Schätzung bei rd. 5,35 Mio. EUR. Der Eigenbetrieb erhält zur Finanzierung der Übernahme der Grundstücke und Gebäude (Kauf) ein betraglich deckungsgleiches Trägerdarlehen aus dem städtischen Kernhaushalt.

Neben der Ausstattung mit satzungsmäßigem Stammkapital mit 600.000 EUR erhält der Betrieb für den Neubau von 60 Wohneinheiten 3,20 Mio. EUR verteilt über die Jahre 2017 – 2019, für Sanierungsmaßnahmen 1.214.000 EUR sowie für die Übernahme des Gebäudes „Hammerwasen“ 100.000 EUR aus dem städtischen Kernhaushalt. Ab dem Jahr 2020 ist der Neubau von weiteren 30 Wohneinheiten vorgesehen.

Die jährlichen Mieteinnahmen im städtischen Haushalt mit rd. 580.000 EUR stehen dann künftig dem Eigenbetrieb zu. Er hat daraus die laufenden Aufwendungen des Betriebs zu tragen und insbesondere dafür zu sorgen, dass die notwendigen Sanierungen des Altbestands in Angriff genommen werden.

## **Begründung:**

### **I. Ausgangslage**

Die Stadt Rottenburg am Neckar verfügt derzeit über 92 Wohneinheiten mit einer Wohn-Nutzfläche von rd. 7.000 qm (siehe Anlage 2). Diese werden derzeit als Brutto-Regiebetrieb im städtischen Haushalt dargestellt (UA 8810 Wohn- und Geschäftsgrundstücke). Dieser Brutto-Regiebetrieb soll hinsichtlich des aufgezeigten Wohnungsbestands ab 01. Januar 2017 in einen Eigenbetrieb überführt werden.

In diesem Eigenbetrieb sollen in den folgenden Wirtschaftsjahren in erheblichem Umfang städtische Wohnungen gebaut werden, die im allgemeinen und im sozialen Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum anbieten sollen (ca. 300 Wohnungen in einem Zeitraum von 10 Jahren). Auf den Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 29.11.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 2016/150) wird verwiesen.

### **II. Rechtliche Bewertung**

Die gemeindefinanziellen Voraussetzungen für die Fortsetzung bzw. wesentliche Weiterentwicklung der städtischen Wohnungswirtschaft nach § 102 Abs. 1 GemO im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge liegen vor (Rechtfertigung des Unternehmens durch den öffentlichen Zweck, angemessenes Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt und Berücksichtigung des voraussichtlichen Bedarfs). Auf die Sitzungsvorlage Nr. 2016/150 (Grundsatzbeschluss) wird verwiesen. Die Bedarfsentwicklung wird auch in den folgenden Jahren jeweils intensiv beobachtet werden.

Art und Umfang der städtischen Wohnungswirtschaft rechtfertigen eine selbstständige Wirtschaftsführung dieses wirtschaftlichen Unternehmens, so dass die Voraussetzungen für die Rechtsform (Betriebsform) Eigenbetrieb nach § 1 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG) gegeben sind.

### **III. Eigenbetrieb**

#### **1. Allgemeines**

Der Eigenbetrieb ist eine rechtlich unselbstständige Einrichtung der Gemeinde, die als Sondervermögen eine selbstständige Wirtschaftsführung hat.

Dem Gemeinderat ist die Betriebsform Eigenbetrieb bereits aus dem Entwässerungsbereich (SER), von der WTG (Wirtschaft, Tourismus, Gastronomie) und den Technischen Betrieben (TBR) bekannt.

Die Rechtsverhältnisse des Eigenbetriebs sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften durch eine Betriebssatzung zu regeln. Der Entwurf der Betriebssatzung Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar - ist dieser Vorlage als Anlage 1 angeschlossen. Die Betriebssatzung bedarf der Mehrheit der Stimmen aller Mitglieder des Gemeinderats (§ 3 Abs. 2 des Eigenbetriebsgesetzes - EigBG - in Verbindung mit § 4 Abs. 2 GemO).

## **2. Satzungssystem**

Der Entwurf der Betriebssatzung könnte einen wesentlich geringeren Umfang haben, wenn die gesetzlichen Regelungen nicht wiederholend in ihr dargestellt würden. Die Wiederholung hat jedoch - insbesondere auch für den ehrenamtlichen Bereich - den Vorteil, die wesentlichen Vorschriften für den Eigenbetrieb (z. B. Aufgaben, Organe, Zuständigkeiten) konzentriert in einem Papier erfassen zu können. Die Betriebssatzung folgt damit insoweit den Vorgaben der Hauptsatzung und den anderen Betriebssatzungen der Stadt.

Es wurde versucht, die Zuständigkeiten der Organe der Stadt einerseits und diejenigen der Organe der Eigenbetriebe andererseits grundsätzlich deckungsgleich zu formulieren. Dadurch soll der Sicherheitsgrad für Verwaltungsvorgänge erhöht werden.

Derzeit sind keine Gründe erkennbar, die eine wesentliche Differenzierung erforderlich machen würden. Es war jedoch zu beachten, dass der (fakultative) beschließende Betriebsausschuss gem. § 8 EigBG einen weitgehend gesetzlich vorgegebenen Aufgabenbereich hat, der Gemeinderat im Rahmen des § 9 EigBG beschränkte Zuständigkeiten aufweist und die (fakultative) Betriebsleitung gem. §§ 4 bis 6 EigBG Organstellung mit gesetzlich zugewiesenem Aufgabenbestand hat.

## **3. Kapitalausstattung**

### **3.1 Stammkapital**

Der Eigenbetrieb soll mit einem Stammkapital von 600.000 EUR ausgestattet werden.

### **3.2. Trägerdarlehen**

Die vom Eigenbetrieb zu übernehmenden Grundstücke und Gebäude sollen mit den in der Anlage 2 genannten Werten zum 01. Januar 2017 übertragen werden. Dieser Anlageübergang wird mit einem Trägerdarlehen (Anlage 3; Darlehensvereinbarung) finanziert. Die Grundstücke und Gebäude gehen als Sachanlagevermögen und das Trägerdarlehen als Verbindlichkeit betraglich deckend direkt in die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs ein.

### **3.3. Eigenkapitalrücklage**

Im Zusammenhang mit dem Beginn der Neubauten wird rechtzeitig die Kapitalausstattung angepasst werden.

## **4. Steuerliche Beurteilung**

Vermietungen und Verpachtungen von Wohnungen sind grundsätzlich als eine vermögens-verwaltende Tätigkeit zu werten. Danach fallen insoweit zulasten des Eigenbetriebs grundsätzlich keine Ertragssteuern (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Kapitalertragsteuer) an (Briefgutachten WIBERA vom 11. Juli 2016).

## **5. Organisatorische Zuordnung des Betriebs**

Die Aufgaben der Wohnungswirtschaft waren bisher der Stadtkämmerei zugeordnet, die zum Geschäftskreis von Dezernat III gehört. Die wohnungswirtschaftlichen Belange sowie ein Teil des Mietwohnungsbestands verbleiben weiterhin in der Zuständigkeit der Stadtkämmerei. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den neu zu gründenden Eigenbetrieb dem Geschäftskreis des Finanzdezernenten (Dezernat III) zuzuordnen.

## **6. Gremien**

### **6.1 Gemeinderat**

Die tragenden Entscheidungen für den Eigenbetrieb werden durch den Gemeinderat getroffen (§ 5 BS). Dies gilt sowohl für den organisatorischen, als auch für den personellen und finanzwirtschaftlichen Regelungsbedarf.

### **6.2 Betriebsausschuss**

Der Satzungsentwurf (§ 6) sieht einen beschließenden Betriebsausschuss vor, der über wichtige Angelegenheiten entscheidet und zudem die Entscheidungen des Gemeinderats vorberät.

Die Verwaltung schlägt vor, dass der Betriebsausschuss aus dem Oberbürgermeister als Vorsitzendem und den Stadträten des nach der Hauptsatzung gebildeten Verwaltungsausschusses besteht. Letzteres hat vor allem sitzungsoökonomische Vorteile. Der Verwaltungsausschuss kann in gleicher Besetzung und in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang als Betriebsausschuss vorweg oder im Nachlauf tagen. Sachlich wird der Verwaltungsausschuss hinsichtlich der Verhandlungsgegenstände die größte Nähe zum Eigenbetrieb aufweisen (z. B. Wirtschaftsplanung, Finanzierungen, Jahresabschlüsse, Prüfungswesen, allgemeine Verwaltungsangelegenheiten). Soweit ausnahmsweise Beratungsbedarf durch einen anderen Ausschuss besteht, kann eine entsprechende Stellungnahme von diesem eingeholt werden.

Damit die Besetzung des Betriebsausschusses Wohnbau im Wege der Einigung erfolgen kann, ist Voraussetzung, dass kein anwesendes Mitglied des Gemeinderates dagegen stimmt oder sich enthält.

## **7. Oberbürgermeister**

Dem Oberbürgermeister kommen kraft Gesetzes insbesondere das Eilentscheidungsrecht, ein Weisungsrecht gegenüber der Betriebsleitung zur Wahrung der Einheitlichkeit der Stadtverwaltung und zur Sicherung der Aufgabenerfüllung und ein Anordnungsrecht bei gesetzwidrigen oder nachteiligen Maßnahmen zu (§ 8). Darüber hinaus ist der Oberbürgermeister Dienstvorgesetzter und oberste Dienstbehörde für alle Bediensteten des Eigenbetriebs (§11).

## **8. Betriebsleitung / Geschäftsführung**

Die Verwaltung schlägt eine aus einer Person bestehende Betriebsleitung vor. Art und Größe des Betriebs lassen dies als ausreichend erscheinen. Die Betriebsleitung vertritt die Stadt im Rahmen ihres Aufgabenbereichs nach außen und ist insbesondere für die ordnungsgemäße Betriebsführung zuständig.

## **9. Wirtschaftsführung**

Der Eigenbetrieb hat eine eigene Wirtschaftsführung. Das Vermögen des Eigenbetriebs ist gesondert zu verwalten und nachzuweisen (Sondervermögen). Über den Wirtschaftsplan (Erfolgsplan, Vermögensplan, Stellenübersicht) und eine 5-jährige Finanzplanung wird der Eigenbetrieb in wesentlichen Teilen gesteuert. Für die Festsetzung des Wirtschaftsplans und die Feststellung des Jahresabschlusses ist der Gemeinderat zuständig. Diese Verhandlungsgegenstände werden zwingend vom Betriebsausschuss vorberaten.

## **10. Dienstleistungsvertrag**

Der Eigenbetrieb kann Dienstleistungen der Stadt in Anspruch nehmen. Die Einzelheiten werden in einem gesonderten Vertrag geregelt.