

Betriebssatzung
für den
Eigenbetrieb
Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck
der Stadt Kirchheim unter Teck
vom 15.12.2021

Übersicht

§ 1 Name und Sitz	3
§ 2 Stammkapital	3
§ 3 Gegenstand des Eigenbetriebs	3
§ 4 Organe des Eigenbetriebs	4
§ 5 Gemeinderat	4
§ 6 Betriebsausschuss	5
§ 7 Oberbürgermeister	7
§ 8 Betriebsleitung	7
§ 9 Berichtspflichten der Betriebsleitung	8
§ 10 Vertretung des Eigenbetriebs	8
§ 11 Wirtschaftsjahr, Wirtschaftsplanung, Jahresabschluss	9
§ 12 Geschäftsordnung	9
§ 13 Inanspruchnahme städtischer Ressourcen	9
§ 14 Personalangelegenheiten	9
§ 15 Inkrafttreten	10

Auf Grund von § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020, sowie § 3 Abs. 2 Eigenbetriebsgesetz (EigBG) in der Fassung vom 08.01.1992, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), hat der Gemeinderat der Stadt Kirchheim unter Teck am 15.12.2021 die folgende Betriebssatzung für den Eigenbetrieb Wohnbau Kirchheim unter Teck beschlossen:

§ 1 Name und Sitz

- (1) Der Eigenbetrieb führt den Namen „Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck“.
- (2) Der Eigenbetrieb hat seinen Sitz in Kirchheim unter Teck.

§ 2 Stammkapital

Das Stammkapital des Eigenbetriebs beträgt 1.000.000,- € (in Worten: eine Million Euro).

§ 3 Gegenstand des Eigenbetriebs

- (1) Der Eigenbetrieb hat die Aufgabe, zu einer angemessenen, bedarfsorientierten und ausreichenden Wohnraumversorgung zu sozial vertretbaren Bedingungen beizutragen. Seine Haupttätigkeit besteht in der Bereitstellung von Mietwohnungen für Personen, die sich am freien Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Dabei soll im Rahmen des rechtlich Zulässigen ein Schwerpunkt auf die Lösung der Wohnraumversorgungsprobleme der örtlichen Bevölkerung gelegt werden. Rechtsansprüche werden durch die vorstehenden Regelungen nicht begründet.
- (2) Der Eigenbetrieb ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die die Erfüllung der Aufgabe nach Abs. 1 unmittelbar oder mittelbar fördern können. Er kann insbesondere Grundstücke erwerben, belasten oder veräußern sowie Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, bewirtschaften, verwalten und betreuen. Der Eigenbetrieb kann auch an Maßnahmen der Stadtentwicklung mitwirken sowie Infrastrukturen und soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen bereitstellen.
- (3) Der Eigenbetrieb kann sich zur Erfüllung seiner Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten oder pachten.
- (4) Der Eigenbetrieb wird als wirtschaftliches Unternehmen geführt. Er stellt Wohnraum grundsätzlich nur gegen angemessene Vergütung zur Verfügung. Auch die Stadt hat dem Eigenbetrieb für die Vorhaltung von Wohnraum ein angemessenes Entgelt zu bezahlen. Der Eigenbetrieb kann gegen angemessene Vergütung die Verwaltung von Wohnungen übernehmen, die sich im Eigentum oder Besitz der Stadt befinden, aber nicht zum Sondervermögen des Eigenbetriebs gehören.
- (5) Der Eigenbetrieb kann sich nur nach Maßgabe von § 102 Abs. 7 Satz 1 GemO außerhalb des Gemeindegebiets betätigen.

§ 4 Organe des Eigenbetriebs

Organe des Eigenbetriebs sind

- der Gemeinderat,
- der Betriebsausschuss,
- der Oberbürgermeister und
- die Betriebsleitung.

§ 5 Gemeinderat

- (1) Der Gemeinderat entscheidet über alle Angelegenheiten des Eigenbetriebs, die ihm durch die Gemeindeordnung, das Eigenbetriebsgesetz, die Hauptsatzung und diese Betriebssatzung vorbehalten sind. Dies umfasst insbesondere
1. die Entscheidung, ob die Betriebsleitung aus einem oder mehreren Betriebsleitern besteht;
 2. Ernennung, Einstellung und Entlassung der Betriebsleitung im Einvernehmen mit dem Oberbürgermeister;
 3. den Erlass und die Änderung von Satzungen;
 4. die grundlegenden Ziele und die strategische Ausrichtung des Eigenbetriebs;
 5. die wesentliche Erweiterung, die wesentliche Einschränkung und die Auflösung des Eigenbetriebs;
 6. der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen des Eigenbetriebs an Unternehmen und Zweckverbänden;
 7. die Änderung der Rechtsform des Eigenbetriebs und der Unternehmen, an denen der Eigenbetrieb beteiligt ist;
 8. die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans und der Finanzplanung;
 9. die Gewährung von Darlehen des Eigenbetriebs an die Gemeinde;
 10. die Feststellung des Jahresabschlusses und die Entscheidung über die Verwendung des Jahresüberschusses oder die Behandlung des Jahresfehlbetrags;
 11. die Entlastung der Betriebsleitung;
 12. die Rückzahlung von Eigenkapital an die Stadt;
 13. die Bestimmung eines Abschlussprüfers im Fall einer Jahresabschlussprüfung;
 14. die Veräußerung von Grundstücken.
- (2) Der Gemeinderat ist in jedem Fall und ohne Berücksichtigung bestimmter Wertgrenzen ausschließlich zuständig

- a. in Angelegenheiten, die für die Stadt von erheblicher oder grundsätzlicher Bedeutung sind;
 - b. wenn durch eine Entscheidung die Organe des Eigenbetriebs oder Einzelpersonen in ihrer Eigenschaft als Mitglied dieser Organe betroffen werden.
- (3) Der Gemeinderat kann allgemein oder im Einzelfall Weisungen erteilen, jede Angelegenheit an sich ziehen und Beschlüsse des Betriebsausschusses, solange sie noch nicht vollzogen sind, ändern oder aufheben. Der Gemeinderat hat über eine Angelegenheit zu entscheiden, wenn ein Sechstel aller Mitglieder des Gemeinderats dies beantragt.

§ 6 Betriebsausschuss

- (1) Für die Angelegenheiten des Eigenbetriebs wird ein beschließender Betriebsausschuss gebildet. Er führt die Bezeichnung „Betriebsausschuss Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck“. Er besteht aus der Oberbürgermeisterin/dem Oberbürgermeister als Vorsitzender / Vorsitzendem und zwölf Stadträtinnen/ Stadträten; § 7 Abs. 5 bleibt unberührt. Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder und Stellvertreter richtet sich nach § 40 GemO. Die Regelungen in der Hauptsatzung über beschließende Ausschüsse finden entsprechende Anwendungen soweit in dieser Betriebsatzung nichts Abweichendes geregelt ist.
- (2) Der Betriebsausschuss tagt in der Regel vier Mal pro Jahr. Er berät alle Angelegenheiten des Eigenbetriebs vor, die der Entscheidung des Gemeinderats vorbehalten sind.
- (3) Soweit nicht nach § 5 der Gemeinderat oder nach § 8 die Betriebsleitung zuständig ist, entscheidet der beschließende Betriebsausschuss über
1. die Umsetzung von Bauvorhaben (Baubeschluss), wenn die Gesamtbaukosten voraussichtlich mehr als 1.800.000 € betragen, unabhängig davon, ob es sich um eine Maßnahme des Vermögens- oder des Erfolgsplans handelt;
 2. die Erteilung von Bauaufträgen mit einem voraussichtlichen Wert von mehr als 1.200.000 €, sofern hierüber nicht bereits mit dem Baubeschluss entschieden worden ist;
 3. die Erteilung von Liefer- und Dienstleistungsaufträgen einschließlich Aufträgen über Planungs- und Ingenieurleistungen mit einem voraussichtlichen Wert von mehr als 240.000 €, soweit hierüber nicht bereits mit dem Baubeschluss entschieden worden ist und die Leistungen nicht Bestandteil eines Bauauftrags sind;
 4. die Zustimmung zu über- oder außerplanmäßigen Mehraufwendungen von mehr als 100.000 € bis 200.000 € im Einzelfall nach Maßgabe von § 11 Abs. 3;
 5. die Zustimmung zu über- oder außerplanmäßigen Investitionen von mehr als 200.000 € bis 400.000 € im Einzelfall nach Maßgabe von § 11 Abs. 3;
 6. Erwerb und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, sofern der Wert im Einzelfall 500.000 € übersteigt;

7. Erwerb und Veräußerung von beweglichem Vermögen des Eigenbetriebs im Wert von mehr als 50.000 € bis zu 250.000 €;
 8. den Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen, sofern der monatliche Miet- oder Pachtzins mehr als 5.000 € beträgt;
 9. Gewährung von Darlehen, Bestellung von Sicherheiten, Übernahme von Schuldverpflichtungen, Bürgschaften (ausgenommen für den Wohnungsbau) und anderen Gewährschaften bis zu 100.000 € im Einzelfall, sofern das Geschäft nicht im Wirtschaftsplan besonders vorgesehen ist.
 10. Bewilligung von Freigebigkeitsleistungen von mehr als 2.500 € bis 25.000 € im Einzelfall, sofern die Leistungen im Wirtschaftsplan nicht besonders ausgewiesen sind;
 11. die Niederschlagung von Forderungen, den Erlass von Forderungen sowie den Verzicht auf Ansprüche von mehr als 15.000 € bis 100.000 € im Einzelfall, es sei denn, es handelt sich um eine Niederschlagung aus der Insolvenzordnung;
 12. die Stundung von Forderungen
 - a. über einen Zeitraum von mehr als 3 Monaten bis zu 12 Monaten und einem Wert von mehr als 100.000 €;
 - b. über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten.
 13. die Annahme von Spenden, Stiftungen, Vermächtnissen, Schenkungen und sonstigen Zuwendungen bis zu 10.000 €. Beträgt die Spende, Schenkung oder sonstige Zuwendung nicht mehr als 100 Euro, wird über deren Annahme vierteljährlich in zusammengefasster Form entschieden,
 14. den Abschluss von Versicherungsverträgen (ausgenommen Pflichtversicherungen) mit einer Jahresprämie von mehr als 5.000 € sowie die Änderung von Versicherungsverträgen mit einer Erhöhung der Jahresprämie um mehr als 5.000 €;
 15. die Erhebung einer Klage, sofern der Streitwert mehr als 100.000 € bis zu 500.000 € beträgt;
 16. der Abschluss von gerichtlichen oder außergerichtlichen Vergleichen, sofern der Wert des Nachgebens mehr als 50.000 € bis zu 250.000 € beträgt;
 17. die Stellungnahme in Planfeststellungsverfahren für überörtliche Planungen und zu baulichen Maßnahmen des Bundes und des Landes, sofern im Schwerpunkt die Interessen des Eigenbetriebs betroffen sind;
 18. die allgemeine Festsetzung von Tarifen und Entgelten; mit Ausnahme von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, für die die Betriebsleitung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 zuständig ist;
 19. die Festsetzung der allgemeinen Lieferbedingungen;
 20. sonstige wichtige Angelegenheiten des Eigenbetriebs.
- (4) Soweit sich die Zuständigkeit gemäß Abs. 3 nach Wertgrenzen bestimmt, ist von dem einheitlichen wirtschaftlichen Vorgang auszugehen; die Zerlegung eines solchen Vorgangs in mehrere Teile zur Begründung der Zuständigkeit ist

unzulässig. Bei vorhersehbaren wiederkehrenden Leistungen ist der Jahresbedarf maßgeblich. Die Wertgrenzen sind inklusive Umsatzsteuer zu verstehen.

- (5) Soweit die Zuständigkeit des Betriebsausschusses oberhalb einer bestimmten Wertgrenze begründet ist, ist unterhalb der Wertgrenze die Betriebsleitung zuständig. Soweit die Zuständigkeit des Betriebsausschusses betragsmäßig begrenzt ist, ist für Angelegenheiten mit einem höheren Wert der Gemeinderat zuständig.

§ 7 Oberbürgermeister

- (1) Der Oberbürgermeister nimmt die Aufgaben wahr, die ihm durch die Gemeindeordnung, das Eigenbetriebsgesetz und diese Satzung zugewiesen sind. Er sorgt insbesondere dafür, dass die verschiedenen Organisationseinheiten der Stadt und der Eigenbetrieb zusammenwirken, so dass die Einheitlichkeit der Gemeindeverwaltung gewahrt und die Erfüllung der kommunalen Aufgaben sichergestellt wird.
- (2) Der Oberbürgermeister kann der Betriebsleitung Weisungen erteilen, um die Einheitlichkeit der Gemeindeverwaltung zu wahren, die Erfüllung der Aufgaben des Eigenbetriebs zu sichern und Missstände zu beseitigen.
- (3) 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 Gemeinde nachteilig sind.
- (4) In dringenden Angelegenheiten des Eigenbetriebs, deren Erledigung auch nicht bis zu einer ohne Frist und formlos einberufenen Gemeinderatssitzung (§ 34 Abs. 2 GemO) aufgeschoben werden kann, entscheidet der Bürgermeister an Stelle des Gemeinderats. Die Gründe für die Eilentscheidung und die Art der Erledigung sind den Gemeinderäten unverzüglich mitzuteilen. Das Gleiche gilt für Angelegenheiten, für deren Entscheidung der Betriebsausschuss zuständig ist.
- (5) Der Beigeordnete, zu dessen Geschäftskreis die Aufgaben des Eigenbetriebs nach § 2 gehören, vertritt den Oberbürgermeister ständig im Aufgabenbereich des Eigenbetriebs (ständiger Sondervertreter). Er nimmt insoweit insbesondere die dem Oberbürgermeister nach dieser Satzung zugewiesenen Aufgaben wahr. Der Oberbürgermeister kann dem Beigeordneten allgemein oder im Einzelfall Weisungen erteilen.

§ 8 Betriebsleitung

- (1) Die Betriebsleitung besteht aus einem oder mehreren Betriebsleitern, der oder die die Bezeichnung „Geschäftsführer Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck“ führt bzw. führen. Bei Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Betriebsleitung entscheidet der Oberbürgermeister.
- (2) Die Betriebsleitung leitet den Eigenbetrieb, soweit im Eigenbetriebsgesetz oder dieser Satzung nichts anderes bestimmt ist. Ihr obliegt insbesondere die laufende

Betriebsführung. Sie ist im Rahmen seiner Zuständigkeit für die wirtschaftliche Führung des Eigenbetriebs verantwortlich.

- (3) Die Betriebsleitung wirkt in Angelegenheiten des Eigenbetriebs bei der Vorbereitung der Sitzungen des Gemeinderats und des Betriebsausschusses mit, nimmt an den Sitzungen mit beratender Stimme teil und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderats, des Betriebsausschusses und des Bürgermeisters. Die Betriebsleitung ist auf Verlangen verpflichtet, zu den Beratungsgegenständen Stellung zu nehmen und Auskünfte zu erteilen.

§ 9 Berichtspflichten der Betriebsleitung

- (1) Die Betriebsleitung hat den Oberbürgermeister über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebs rechtzeitig zu unterrichten. Sie hat ihm den Entwurf des Wirtschaftsplans und des Finanzplans, den Entwurf des Jahresabschlusses und des Lageberichts zuzuleiten. Auf Anforderung des Oberbürgermeisters hat sie einen Zwischenbericht über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie die Abwicklung des Vermögensplans in Textform abzugeben.
- (2) Die Betriebsleitung hat dem Fachbediensteten für das Finanzwesen oder dem sonst für das Finanzwesen der Gemeinde zuständigen Bediensteten (§ 116 der Gemeindeordnung) alle Maßnahmen mitzuteilen, welche die Finanzwirtschaft der Gemeinde berühren. Insbesondere leitet sie ihm den Entwurf des Wirtschaftsplans und des Finanzplans, den Entwurf des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie den Bericht nach Absatz 1 Satz 3.

§ 10 Vertretung des Eigenbetriebs

- (1) Die Betriebsleitung vertritt die Stadt im Rahmen ihrer Aufgaben. Besteht die Betriebsleitung aus mehreren Betriebsleitern, so ist jeder Betriebsleiter einzelvertretungsberechtigt.
- (2) Die Betriebsleitung kann Beamte und Arbeitnehmer in bestimmten Umfang mit ihrer Vertretung beauftragen; in einzelnen Angelegenheiten kann sie rechtsgeschäftliche Vollmacht erteilen.
- (3) Die Vertretungsberechtigten zeichnen unter dem Namen des Eigenbetriebs.
- (4) Verpflichtungserklärungen (§ 54 der Gemeindeordnung) bedürfen der Schriftform oder müssen in elektronischer Form mit einer dauerhaft überprüfbarer Signatur versehen sein. Sie sind durch zwei Vertretungsberechtigte zu unterzeichnen; besteht die Betriebsleitung aus einem Betriebsleiter, kann dieser allein unterzeichnen. § 54 Abs. 4 der Gemeindeordnung gilt mit der Maßgabe, dass die Geschäfte der laufenden Betriebsführung den Geschäften der laufenden Verwaltung gleichstehen.
- (5) Sind in Angelegenheiten des Eigenbetriebs Erklärungen Dritter gegenüber der Gemeinde abzugeben, genügt die Abgabe gegenüber einem Betriebsleiter.

§ 11 Wirtschaftsjahr, Wirtschaftsplanung, Jahresabschluss

- (1) Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebs ist das Haushaltsjahr der Gemeinde.
- (2) Die Betriebsleitung hat nach Maßgabe von § 14 Eigenbetriebsgesetz den Entwurf eines Wirtschaftsplans zu erstellen, dem Oberbürgermeister sowie dem Fachbediensteten für das Finanzwesen nach § 9 Abs. 2 zu übermitteln sowie dem Betriebsausschuss zur Vorberatung und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung zuzuleiten.
- (3) Über- und außerplanmäßige Mehraufwendungen sowie über- und außerplanmäßige Investitionen nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 und 5 darf der Eigenbetrieb nur tätigen, wenn die Finanzierung vom Eigenbetrieb sichergestellt werden kann.
- (4) Der Eigenbetrieb stellt einen Jahresabschluss und Lagebericht nach Maßgabe von § 16 Eigenbetriebsgesetz auf. Es gelten die Rechnungslegungsgrundsätze nach der Eigenbetriebsverordnung Doppik.

§ 12 Geschäftsordnung

Sofern die Betriebsleitung mehrere Betriebsleiter umfasst, regelt der Oberbürgermeister die Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung mit Zustimmung des Betriebsausschusses durch eine Geschäftsordnung.

§ 13 Inanspruchnahme städtischer Ressourcen

Der Eigenbetrieb kann zur laufenden Betriebsführung auf verfügbare personelle und sachliche Ressourcen der Stadt zurückgreifen, die nicht seinem Vermögen zuzurechnen sind. Er hat dafür angemessene Kostenerstattung zu leisten; für marktgängige Leistungen der Stadt sind marktübliche Preise zu bezahlen.

§ 14 Personalangelegenheiten

- (1) Der Gemeinderat regelt die allgemeinen Rechtsverhältnisse der Bediensteten des Eigenbetriebs.
- (2) Der Oberbürgermeister ist zuständig für
 - die Einstellung und Entlassung von Bediensteten des Eigenbetriebs und die Ernennung von Beamten,
 - die nicht nur vorübergehende Übertragung einer anders bewerteten Tätigkeit bei einem Arbeitnehmer sowie die Festsetzung des Entgelts, sofern kein Anspruch auf Grund eines Tarifvertrags besteht.
- (3) Der Geschäftsführer ist berechtigt, dem Oberbürgermeister in den Angelegenheiten nach Absatz 1 Vorschläge zu unterbreiten. Der Oberbürgermeister ist nicht an die Vorschläge

gebunden. Er hat den Geschäftsführer jedoch anzuhören, wenn er von dessen Vorschlägen abweichen will.

- (4) Personalentscheidungen werden auf Grundlage eines strukturierten Auswahlverfahrens getroffen, dessen Ablauf der Oberbürgermeister nach Anhörung des Geschäftsführers festlegt.
- (5) Der Geschäftsführer ist Vorgesetzter, der Oberbürgermeister ist Dienstvorgesetzter und oberste Dienstbehörde für alle Bediensteten des Eigenbetriebs.

§ 15 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2022 in Kraft.

Kirchheim unter Teck, den 15.12.2021

[Ausfertigung]