

<b>S i t z u n g s v o r l a g e</b>		<b>Nr. 018/2016</b>
Federführendes Amt: Stadtkämmerei	Erforderliche Protokollauszüge OB, BM, 14, 20, 23, Sfl	
Vorgang:	AZ:	
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	26.01.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	02.02.2016

**Betreff:**

***Gründung des Eigenbetriebs "Stadtbau Winnenden"***

**Beschlussvorschlag:**

**Siehe nächste Seite !**

Haushaltsrechtliche Deckung / HHST	.
Haushaltsansatz	
Haushaltsrest	
Haushaltsmittel insgesamt:	
Verpfl.erm f. Ausgaben im folg. Jahr:	
Aufträge erteilt (einschl. vorst. Vorgabe):	
Noch freie Mittel/über- bzw. außerpl. Ausgabe:	

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzzeichen/Datum):				
I	II				
_____					
H a a s					

## **Beschlussvorschlag:**

1. Zum 1. März 2016 wird der Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ auf Basis der als Anlage beigefügten Betriebssatzung gegründet.
2. Die Höhe des Stammkapitals des Eigenbetriebs „Stadtbau Winnenden“ wird auf 25.000 Euro festgesetzt und als Sacheinlage erbracht.  
Dazu werden
  - Flst. 92/2, Brunnenstraße in Winnenden, Gebäude und Freifläche
  - Flst. 92/3, Brunnenstraße 4 in Winnenden, Gebäude und Freifläche
  - Flst. 92/4, Brunnenstraße 4/1 in Winnenden, Gebäude und Freifläche und
  - Flst. 145, Kirchstraße 17 in Winnenden, Gebäude und Freiflächezum 1. März 2016 als Sacheinlage in den Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ eingebracht.  
Der Wert, um den die Sacheinlage das Stammkapital übersteigt, wird in die Rücklage eingestellt. Das vorhandene Anlagevermögen wird dem Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ zur Verwaltung und Nutzung übergeben. Dieses besteht aus den Grundstücken und Gebäuden nebst Inventar.
3. Der Verwaltungsausschuss und der technische Ausschuss als beschließende Ausschüsse werden die Aufgaben des Betriebsausschusses des Eigenbetriebs „Stadtbau Winnenden“ wahrnehmen.
4. Der Oberbürgermeister der Stadt Winnenden wird die nach dem Eigenbetriebsgesetz obliegenden Aufgaben der Betriebsleitung des Eigenbetriebs „Stadtbau Winnenden“ wahrnehmen.
5. Der Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ bedient sich bei der laufenden Betriebsführung der Ämter der Stadt Winnenden sowie ihrer Einrichtungen. Der Aufwand für die Betriebsführung wird zwischen der Stadt Winnenden und dem Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ verrechnet.
6. Für den Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ wird eine Sonderkasse eingerichtet. Die Kassengeschäfte werden an die Stadtkasse der Stadt Winnenden übertragen. Der Aufwand für die Führung der Kassengeschäfte wird zwischen der Stadt Winnenden und dem Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ verrechnet.

## **Begründung:**

### **Wohnraumbedarf**

Angesichts des in Baden-Württemberg stattfindenden Bevölkerungswachstums (+2,7 Prozent bis 2020 ohne Flüchtlingszugänge), der aktuell steigenden Flüchtlingszahlen sowie des steigenden Zuzugs außerhalb des Asylrechts (ca. 85.000 Menschen jährlich) wird es zu einem immensen Bedarf an neuem und zusätzlichem Wohnungsbau, vor allem im sozialen Segment, kommen. Schon ohne die Flüchtlingszugänge geht man davon aus, dass es in Baden-Württemberg in den nächsten Jahren einen Bedarf für 40.000 zusätzliche Wohnungen pro Jahr geben wird. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass in Baden-Württemberg jährlich rund 30.000 Wohnungen für die anerkannten Asylbewerber und deren nachgezogene Familien erforderlich werden.

### **Wohnraum für Flüchtlingsunterbringung**

Das Asylverfahren gliedert sich unter rechtlichen Gesichtspunkten in die drei folgenden verschiedenen Phasen: Landeserstaufnahme, vorläufige Unterbringung und

Anschlussunterbringung. Trotz dieser Aufteilung in verschiedene Phasen ist zunächst festzuhalten, dass die Unterbringung, die Begleitung und die Hilfestellung staatliche Aufgaben sind. Erst mit Abschluss des Verfahrens bzw. nach Ablauf von 24 Monaten und damit mit der Anschlussunterbringung beginnt die kommunale Zuständigkeit für die Unterbringung.

Landesweit beträgt die Quote der in der Anschlussunterbringung ankommenden Menschen 0,6 bis 1,1 % bezogen auf die Einwohnerzahl der Städte bzw. Gemeinden. Für die Anschlussunterbringung von Asylbewerbern in der Stadt Winnenden mit nahezu 28.000 Einwohnern ergibt sich ein errechneter Korridor von 168 bis 308 Personen. Im Rahmen des Familiennachzugs von Ehepartnern und leiblichen Kindern gehen Experten davon aus, dass sich die Zahl der zu integrierenden Personen zumindest um den Faktor drei bis vier erhöhen wird. Sofern 50 % der Asylbewerber anerkannt werden, würde sich die Zahl der unterzubringenden Personen um nochmals 336 bzw. 616 pro Jahr erhöhen. Somit sprechen wir von insgesamt 504 bis 924 Personen pro Jahr, für deren Unterbringung die Stadt Winnenden neuen Wohnraum schaffen und/oder anmieten muss. Dadurch entsteht sowohl kurz bis auch mittelfristig ein zusätzlicher Druck auf dem Wohnungsmarkt in Winnenden.

Es ist jedoch nicht abzusehen, ob diese Menschen tatsächlich auch an dem Ort ihrer Anschlussunterbringung sesshaft werden oder ob sie aufgrund einer beruflichen Perspektive bzw. sonstiger Gründe an anderer Stelle ihren dauerhaften Wohnsitz nehmen wollen. Für die Anschlussunterbringung scheint es daher geboten, eine alternative, den örtlichen Gegebenheiten angepasste Strategie zu verfolgen. So ist es sicherlich angezeigt, verfügbare Wohnkapazitäten durch Kauf oder Miete nutzbar zu machen. Gerade für Familien scheint diese Form der Unterbringung vorzugswürdig zu sein.

## **Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment**

Zugleich ist es auch aus sozialen Gesichtspunkten geboten, zunächst einmal den bisher nicht erfüllten Wohnungsbedarf der einheimischen Bevölkerung zu decken. Weil die Haushalte im Durchschnitt immer kleiner werden, steigt ihre Zahl und damit die Nachfrage nach Wohnraum stetig an. Dazu kommt, dass das Wohnen in der Stadt immer beliebter wird. Auch das steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Die Folge: Es entstehen vornehmlich im unteren und mittleren Preissegment zu wenig neue Wohnungen. Daher steigen in stark nachgefragten städtischen Wohnungsmärkten die Wiedervermietungsrenten, die besonders Haushalte mit niedrigen Einkommen, zunehmend aber auch mit mittleren Einkommen, betreffen.

## **Finanzierung des zu schaffenden Wohnraums**

Wann der Wohnungsbedarf auf die Stadt Winnenden zukommt und wie groß er genau wird, ist nicht absehbar. Fest steht jedoch, dass die Stadt Winnenden Wohnraum schaffen muss.

Die Finanzierung des zu schaffenden Wohnraums und die Mobilisierung von Leerständen durch den Erwerb gebrauchter Immobilien und deren Umbau zur Wohnnutzung könnte bei der Stadt Winnenden nur über zusätzliche Kreditaufnahmen bewerkstelligt werden. Dem gegenüber stehen zwar Mieteinnahmen oder Ersätze im Wege der Kostentragung für die Unterkunft durch den Sozialhilfeträger, die aber erst zeitlich stark versetzt zur Verfügung stehen. Der mit den Kreditaufnahmen zusammenhängende Schuldendienst (Zins, Tilgung) wäre bis dahin aus allgemeinen Steuermitteln zu finanzieren. Unter Berücksichtigung der Haushalts- und Finanzplanung 2016 – 2019 müssten bei einer Finanzierung der

Wohnraumbeschaffung im Kernhaushalt der Stadt Winnenden andere, bereits geplante Maßnahmen gestrichen oder verschoben werden, um die Genehmigungsfähigkeit des Haushalts durch die Rechtsaufsichtsbehörde zu gewährleisten.

Der Gemeindetag führte dazu in seiner Handreichung vom 3. November 2015 wie folgt aus:

*„Grundsätzlich sind sämtliche Finanzvorgänge der Unterbringung im Kernhaushalt abzubilden. Gleichwohl zeigen erste Reaktionen der Rechtsaufsichtsbehörden, dass - auch wenn der Kreditaufnahme Mieteinnahmen durch die Schaffung von Wohnraum oder Ersätze im Wege der Kostentragung für die Unterkunft durch den Sozialhilfeträger entgegenstehen - die Genehmigungsfähigkeit der Haushalte von Städten und Gemeinden und damit deren bisherige und zukünftige Investitionen und Freiwilligkeitsleistungen infrage gestellt werden.“*

*Die geschilderte Problematik kann am ehesten vermieden werden, wenn es unter der Maßgabe der in einem Zeitraum von mindestens 15 bis 20 Jahren zu erwartenden Rentierlichkeit der Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Wohnungssuchenden in einer Kommune möglich ist, die Finanzierung und die dafür notwendigen Kreditaufnahmen außerhalb des Kernhaushalts zu bewerkstelligen.*

*Gemeindetag, Städtetag sowie das Innenministerium und die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg stimmen darin überein, dass dies in der Organisationsform des Eigenbetriebs nach § 1 Eigenbetriebsgesetz möglich ist. Diese Organisationsform ist in der Praxis allgemein bekannt und etabliert. Schon bisher bestehen im Land einzelne Eigenbetriebe für die kommunale „Wohnungsverwaltung“, in denen der kommunale Wohnungsbestand zusammengefasst und verwaltet wird.“*

Es wird vorgeschlagen, entsprechend der vorgenannten Empfehlung die Finanzierung der Schaffung von Wohnraum außerhalb des Kernhaushalts der Stadt Winnenden vorzunehmen und dafür zum 1. März 2016 einen Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ zu gründen.

Die Verwaltung hat den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 19.11.2015 bereits darüber informiert, dass sie dem Gemeinderat vorschlagen möchte, für die Schaffung von Wohnraum einen Eigenbetrieb zu gründen.

## **Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“**

Ein Eigenbetrieb ist eine besondere öffentlich-rechtliche Unternehmensform. Er hat keine eigene Rechtspersönlichkeit, ist jedoch organisatorisch und finanzwirtschaftlich ausgegliedert. Nach außen werden die rechtlichen Handlungen der Stadt Winnenden zugerechnet. Die Gründung erfolgt durch Beschluss des Gemeinderats und Erlass einer Betriebssatzung.

Die Organisationsform „Eigenbetrieb“ wurde aus folgenden Gründen gewählt:

- a) Die Gründung des Eigenbetriebs ist schnell umsetzbar (im Gegensatz zu Stadt-/Wohnbaugesellschaft, etc.) und zum 1. März 2016 möglich.
- b) Der Eigenbetrieb ist schnell wieder veränderbar (z.B. kann der Eigenbetrieb in einen Zweckverband mit anderen Kommunen oder in eine eigene oder interkommunale Stadt-/Wohnbaugesellschaft überführt werden).
- c) Das Know-how für die Wirtschaftsplanung und das Rechnungswesen des Eigenbetriebs ist bei der Stadtverwaltung Winnenden vorhanden.

- d) Der Eigenbetrieb braucht kein eigenes Personal. Die Leistungen können von den Ämtern der Stadtverwaltung Winnenden erbracht werden:
- Vermietung – Amt für Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr
  - Hausmeister – Amt für Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr
  - Neu- und Umbau, Unterhaltung – Stadtbauamt
  - Haushalt/Wirtschaftsplan/Jahresabschluss – Stadtkämmerei.

Diese Leistungen würden dann als Dienstleistung erbracht und über einen Verwaltungskostenbeitrag oder über eine tatsächliche Aufwands-/Personalkostenzuordnung verrechnet werden. Eventuell zusätzlich notwendige Stellenanteile könnten dann in den jeweiligen Ämtern nach Bedarf aufgestockt werden. Das hat dann auch den Vorteil, dass die Einheit nicht zu „klein“ ist und damit jederzeit eine Vertretung gesichert ist, die Ämter somit (noch) mehr Flexibilität bei Über- und Unterauslastung bekommen (Synergieeffekte) und keine kostenaufwändigen Doppelstrukturen in der Verwaltung geschaffen werden. Außerdem ist hierdurch ebenfalls Schnelligkeit gewährleistet. Bei „neuem“ Personal bräuchte man zuerst noch Zeit für Personalauswahl und Einarbeitung.

- e) Der Vorteil des Eigenbetriebs besteht insbesondere darin, dass er über eine eigenständige Kreditermächtigung verfügt. Unter der Voraussetzung, dass sich der Eigenbetrieb wirtschaftlich mittelfristig selbst trägt, werden die Belastung des Kernhaushalts und die damit verbundene Kreditaufnahme zunächst vermieden. Die erforderlichen Kredite sind durch eine eigene Kreditermächtigung des Eigenbetriebs über dessen Wirtschaftsplan von der Rechtsaufsichtsbehörde unter dem Gesichtspunkt der rentierlichen Schulden zu genehmigen. Sofern der Eigenbetrieb über die Anfangsphase hinaus defizitär bleiben sollte, müsste ggf. ein Ausgleich aus dem Kernhaushalt der Stadt Winnenden (und damit aus allgemeinen Steuermitteln) erfolgen.
- f) Die Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum sind im Eigenbetrieb wesentlich transparenter darzustellen als bei einer Abbildung im Kernhaushalt der Stadt Winnenden.

Die Rechtsverhältnisse des Eigenbetriebs „Stadtbau Winnenden“ wurden gemäß § 3 Abs. 2 Eigenbetriebsgesetz (nachfolgend EigBG genannt) in einer Betriebssatzung geregelt, die als Anlage beigefügt ist.

Die Regelungen der Betriebssatzung des Eigenbetriebs „Stadtbau Winnenden“ lauten:

a) Name und Zweck des Eigenbetriebs (§ 1)

Der Eigenbetrieb soll die Bezeichnung „Stadtbau Winnenden“ führen und primär zunächst die Aufgabe der Beschaffung von Wohnraum (Kauf, Neubau, Miete etc.) für die Anschlussunterbringung wahrnehmen.

Der in der Betriebssatzung formulierte Zweck des Eigenbetriebs „Stadtbau Winnenden“ ermöglicht es, im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen. Soweit es zur Erfüllung des genannten Zwecks erforderlich ist, kann der Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ Immobilien erwerben, errichten, anmieten,

betreuen, bewirtschaften und verwalten. Hierzu gehört auch der Erwerb von Grundstücken und grundstücksähnlichen Rechten.

In einem zweiten Schritt könnten dem Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ damit z.B. städtische Mietwohnungen, Wohnungen für Asylbewerber, Teileigentum sowie angemietete Objekte zur Weitervermietung zugeordnet werden.

b) Stammkapital des Eigenbetriebs (§ 2)

Der Eigenbetrieb ist gemäß § 9 EigBG mit einem angemessenen Stammkapital auszustatten, dessen Höhe in der Betriebssatzung festzusetzen ist. Sacheinlagen sind angemessen zu bewerten. Bei Unternehmen, Einrichtungen und Hilfsbetrieben im Sinne des § 102 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (nachfolgend GemO genannt) kann von der Festsetzung des Stammkapitals abgesehen werden.

Der Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ ist ein Unternehmen im Sinne des § 102 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 der GemO. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart ist jedoch auch für den Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ ein Stammkapital in der Betriebssatzung aufzunehmen.

Die Höhe des Stammkapitals des Eigenbetriebs „Stadtbau Winnenden“ wird auf 25.000 € festgesetzt und als Sacheinlage erbracht.

Dazu werden

- Flst. 92/2, Brunnenstraße 4 in Winnenden, Gebäude und Freifläche
- Flst. 92/3, Brunnenstraße 4 in Winnenden, Gebäude und Freifläche
- Flst. 92/4, Brunnenstraße 4/1 in Winnenden, Gebäude und Freifläche und
- Flst. 145, Kirchstraße 17 in Winnenden, Gebäude und Freifläche

als Sacheinlage in den Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ eingebracht. Diese Gebäude werden schon heute für die Anschlussunterbringung genutzt.

Der Wert, um den die Sacheinlage das Stammkapital übersteigt, wird in die Rücklage eingestellt. Das vorhandene Anlagevermögen wird dem Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ zur Verwaltung und Nutzung übergeben. Dieses besteht aus den Grundstücken und Gebäuden nebst Inventar.

c) Gemeinderat (§ 3)

Der Gemeinderat (§ 9 EigBG) ist beim Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ oberstes Organ. Seiner Entscheidung unterliegen nach der GemO und dem EigBG die Grundsatzfragen (z.B. Satzungen, Wirtschaftsplan, Jahresabschluss) sowie die Angelegenheiten, die von erheblicher Bedeutung für die Stadt Winnenden sind. Er entscheidet im Rahmen seiner Zuständigkeiten nach Maßgabe der Hauptsatzung der Stadt Winnenden.

d) Betriebsausschuss (§ 4)

Für die Angelegenheiten des Eigenbetriebs kann gem. § 7 (1) EigBG ein beratender oder beschließender Ausschuss des Gemeinderats (Betriebsausschuss) gebildet werden. Ist für den Eigenbetrieb kein beschließender Betriebsausschuss gebildet

worden, entscheidet der Gemeinderat auch in den nach dem EigBG dem beschließenden Betriebsausschuss obliegenden Angelegenheiten, soweit diese nicht durch Betriebssatzung auf andere beschließende Ausschüsse übertragen werden (§ 9 Abs. 2 EigBG).

Es wird vorgeschlagen, dass der Verwaltungsausschuss und der technische Ausschuss als beschließende Ausschüsse die Aufgaben des Betriebsausschusses des Eigenbetriebs „Stadtbau Winnenden“ wahrnehmen. Sie entscheiden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten nach Maßgabe der Hauptsatzung der Stadt Winnenden.

e) Betriebsleitung (§ 5)

Für den Eigenbetrieb kann eine Betriebsleitung bestellt werden (§ 4 (1) EigBG). Ist für den Eigenbetrieb keine Betriebsleitung bestellt, nimmt der Oberbürgermeister auch die nach dem EigBG obliegenden Aufgaben wahr (§ 10 (3) EigBG).

Es wird vorgeschlagen, dass der Oberbürgermeister der Stadt Winnenden die nach dem EigBG der Betriebsleitung obliegenden Aufgaben wahrnimmt. Er entscheidet im Rahmen seiner Zuständigkeiten nach Maßgabe der Hauptsatzung der Stadt Winnenden.

f) Inanspruchnahme städtischer Ämter (§ 6)

Der Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ bedient sich bei der laufenden Betriebsführung der Ämter der Stadt Winnenden (z.B. Stadtkämmerei, Amt für Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr, Stadtbauamt, Hauptamt) sowie ihrer Einrichtungen zur Wahrung der Einheitlichkeit der Stadtverwaltung und zur Sicherung der Aufgabenerfüllung. Der Aufwand für die Betriebsführung wird zwischen der Stadt Winnenden und dem Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ verrechnet.

g) Wirtschaftsführung, Rechnungswesen und Kassenführung (§ 7)

Für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen des Eigenbetriebs besteht gem. § 12 Abs. 1 EigBG alternativ zum bekannten Wirtschaftsplan mit Erfolgsplan und Vermögensplan und der Bilanzierung unter Rückgriff auf die HGB-Vorschriften („HGB-Eigenbetrieb“) die Möglichkeit, die Vorschriften der kommunalen Doppik (NKHR) bei Planung und Rechnungslegung anzuwenden (§ 12 Abs. 1 EigBG, „NKHR-Eigenbetrieb“). Die zweite Variante würde die später ggf. erforderliche Aufstellung eines Gesamtabschlusses erleichtern.

Bei der Planung und Rechnungslegung des Eigenbetriebs „Stadtbau Winnenden“ sollen die Vorschriften der kommunalen Doppik (NKHR) angewendet werden.

Das Vermögen der Eigenbetriebe ist nach § 96 Abs. 1 Nr. 3 der GemO Sondervermögen. Gemäß § 98 der GemO sind für Sondervermögen und Treuhandvermögen, für die Sonderrechnungen geführt werden, Sonderkassen einzurichten. Sie sollen mit der Gemeindekasse verbunden werden. § 94 der GemO gilt entsprechend. Danach kann die Gemeinde die Kassengeschäfte ganz oder zum Teil von einer Stelle außerhalb der Gemeindeverwaltung besorgen lassen, wenn die ordnungsmäßige Erledigung und die Prüfung nach den für die Gemeinde geltenden

Vorschriften gewährleistet sind. Der Beschluss hierüber ist der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Das Vermögen des Eigenbetriebs „Stadtbau Winnenden“ ist Sondervermögen, für das eine Sonderkasse eingerichtet wird. Die Kassengeschäfte des Eigenbetriebs „Stadtbau Winnenden“ werden an die Stadtkasse der Stadt Winnenden übertragen. Der Aufwand für die Führung der Kassengeschäfte wird zwischen der Stadt Winnenden und dem Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ verrechnet.

h) Inkrafttreten (§ 8)

Die Betriebssatzung des Eigenbetriebs „Stadtbau Winnenden“ tritt am 1. März 2016 in Kraft.

**Anlagen:**

Betriebssatzung des Eigenbetriebs „Stadtbau Winnenden“