



## Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Bad Wiessee

**Sitzungstermin:** Donnerstag, den 31.07.2014

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 20:00 Uhr

**Ort, Raum:** Rathaus, Sitzungssaal

### Vorsitzender / 1. Bürgermeister:

Peter Höß	
-----------	--

### 2. Bürgermeister:

Robert Huber	
--------------	--

### Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Josef Brenner	
Georg Erlacher	
Rainer Kathan	
Bernd Kuntze-Fechner	
Klaudia Martini	
Beate Meister	
Rolf Neresheimer	
Fritz Niedermaier	
Florian Sareiter	
Kurt Sareiter	
Herbert Stadler	
Armin Thim	
Birgit Trinkl	
Markus Trinkl	
Ingrid Versen	entschuldigt

**Sachverständiger**

Bernhard Popp	Steuerberatungskanzlei Popp & Partner
---------------	---------------------------------------

**Von der Verwaltung:**

Petra Bollen	
Christiane Greif	
Michael Herrmann	
Thomas Holzapfel	
Thomas Lange	
Franz Ströbel	

**Tagesordnung:**

1. Allgemeine Informationen zum Kommunalunternehmen  
Vorlage: 00055/2014-2020
2. Besetzung des Verwaltungsrats  
Vorlage: 00056/2014-2020
3. Bestellung des Vorstandes  
Vorlage: 00057/2014-2020
4. Ausgliederungsvereinbarung  
Vorlage: 00058/2014-2020
5. Laufender Betrieb ab 2015  
Vorlage: 00059/2014-2020

## Protokoll:

### Top 1 Allgemeine Informationen zum Kommunalunternehmen

#### Sachverhalt:

1. Bürgermeister Höß überlässt 2. Bürgermeister Huber die Sitzungsleitung. Dieser verweist auf den aktuellen Zustand der Wohnraumsituation und auf die Notwendigkeit den gemeindlichen Wohnraumbestand zu ertüchtigen. In einem ersten Schritt wurde in der letzten Legislaturperiode die „Arbeitsgruppe Immobilien“ gegründet. In vielen Gesprächen wurde festgestellt, dass die Strukturen in der Wohnungsverwaltung nicht mehr zeitgemäß sind. Nach eingehenden Beratungen und mit Gesprächen mit Vertretern des LRA-MB, BayernFM, BKPV und anderen Sachverständigen, ist man zu dem Ergebnis gekommen, dass die Unternehmensform „Kommunalunternehmen“ für die Gemeinde Bad Wiessee optimal ist. Daraufhin hat man sich der Dienste von Herrn Popp angenommen und am 25.02.2014 den Satzungsbeschluss zur Gründung des Kommunalunternehmens Bad Wiessee, Anstalt des öffentlichen Rechts getroffen.

Herr Popp hat anschließend den Anwesenden die Einzelheiten zum Kommunalunternehmen anhand einer Power-Point-Präsentation dargestellt. Diese Präsentation ist dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

#### Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt

### Top 2 Besetzung des Verwaltungsrats

#### Sachverhalt:

Laut der Unternehmenssatzung besteht der Verwaltungsrat aus dem Bürgermeister („geborenes Mitglied“) und 6 Mitgliedern. Diese Mitglieder werden vom Gemeinderat in einer der nächsten Sitzungen bestimmt. Sie unterliegen dem Weisungsrecht des Gemeinderats. Jedes Gemeinderatsmitglied hat ein Informationsrecht.

In der Beratung werden Bedenken dahingehend geäußert, dass der Gemeinderat Zuständigkeiten verliert und z. B. bei Grundstücksverkäufen nicht mehr beteiligt ist.

Herr Popp verweist hierzu auf den Wirtschaftsplan. Damit hat der Gemeinderat gegenüber dem Kommunalunternehmen „die Zügel in der Hand“. Im Wirtschaftsplan, der vom Verwaltungsrat beschlossen wird und in dem die Vertreter des Gemeinderats sind, werden u. a. die zu erledigenden Maßnahmen beschlossen. Insofern besteht eine hohe Beteiligung des Gemeinderats nach wie vor.

Weiterhin wird die mangelnde Beteiligung des Gemeinderats im Rahmen der Rechnungsprüfung besprochen. Herr Popp informiert, dass die Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsrat gewünscht werden kann. Damit hätte auch der Gemeinderat die erforderlichen Informationen. Diese Verfahrensweise wird von den Anwesenden befürwortet.

#### Beschluss:

Keine Beschlussfassung erfolgt

### Top 3 Bestellung des Vorstandes

#### **Sachverhalt:**

Die Bestellung des Vorstandes ist Angelegenheit des Verwaltungsrats. Der Vorstand kann aus einem oder mehreren Mitgliedern bestehen und wird für höchstens 5 Jahre vom Verwaltungsrat bestimmt. Ein Vorschlag aus den Reihen des Gemeinderats ist nicht erfolgt.

In der Beratung wird die Frage nach der Besetzung des Geschäftsführers aufgeworfen. Hier gilt darzustellen, dass es einen „Geschäftsführer“ nach der KU-Satzung nicht gibt.

Die Aufgaben der Geschäftsführung obliegen dem Vorstand (Verwaltungsrat). Die Benennung soll nach der Sommerpaus erfolgen. Die Fraktionen werden aufgefordert bis dahin Vorschläge zu unterbreiten.

2. Bürgermeister Huber spricht 3 Geschäftsfelder an, die zukünftig durch das Kommunalunternehmen bearbeitet werden.

- Gemeindliche Wohnungen  
Die Ertüchtigung der gemeindlichen Wohnungen wird über einen langen Zeitraum erfolgen. Es ist nicht abzusehen, dass dies allein in der aktuellen Legislaturperiode geschehen wird.
- Neue Immobilien  
um der Aufgabe –Bereitstellung von Wohnraum zu sozialverträglichen Konditionen- gerecht zu werden, wird es erforderlich sein ggf. neue Immobilien zu erwerben.
- Auftritt auf dem Immobilienmarkt  
Bisher haben Private mit dem Kauf gemeindlicher Grundstücke Geld verdient. Dies soll dahingehend geändert werden, dass mit dem Kommunalunternehmen das Geld bei der Gemeinde bleibt und ggf. dazu verdient wird.

Eine Sanierung der gemeindlichen Wohnungen über die reinen Mieteinnahmen wird ausgeschlossen.

#### **Beschluss:**

Keine Beschlussfassung erfolgt

### Top 4 Ausgliederungsvereinbarung

#### **Sachverhalt:**

Über die Notwendigkeit der Ausgliederungsvereinbarung wird informiert. Derzeit wird sie erstellt bzw. aktualisiert und soll zusammen mit den anderen Angelegenheiten des Kommunalunternehmens nach dem Ende der Sommerpause beraten und beschlossen werden.

Basis für die Ausgliederung ist eine vollständige „Bilanz“ des Regiebetriebs „sozialer Wohnungsbau“ inklusive aller Vermögensgegenstände und Schulden.

Die Wertermittlung der Grundstücke und Gebäude ist abgeschlossen und erfolgte auf Basis der

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL).

#### **Wertermittlung auf den 01.01.1984**

Grund und Boden	€ 11.000.330,00
Wohnbauten	€ 4.458.737,87

#### **Wertermittlung auf den 01.01.2015**

Grund und Boden	11.000.330,00
Wohnbauten	€ 4.295.679,00

Im Rahmen der allgemeinen Diskussion informiert Kämmerer Franz Ströbel über die Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt (stellt aktuelle Zahlen vor) und über die volle Haftung der Gemeinde für das Kommunalunternehmen. Seines Erachtens erfolgen durch die Gründung des Kommunalunternehmens massive Einschnitte im Haushalt der Gemeinde.

Bürgermeister Höß verweist auf Maßnahmen der letzten Jahre wie z. B. Bau des Feuerwehrhauses, die trotz sinkender Spielbankeinnahmen realisiert werden konnten. Im Übrigen konnten durch Umschuldungen verbesserte Konditionen bei den Kredittilgungen erwirkt werden.

**Beschluss:**

Keine Beschlussfassung erfolgt.

<b>Top 5      Laufender Betrieb ab 2015</b>
---

**Sachverhalt:**

Das Kommunalunternehmen wird ab 01.01.2015 seinen Betrieb aufnehmen. Derzeit arbeitet die Verwaltung mit Hochdruck daran die erforderliche Infrastruktur aufzubauen.

- Buchhaltung/Mahnwesen  
das vorhandene EDV-Programm der AKDB soll an das Buchungssystem DATEV der Steuerberater angepasst werden. Außerdem sind Voraussetzungen zu schaffen um einen möglichst schnellen Datenaustausch zwischen KU und Steuerberater zu ermöglichen.
- Bankverbindung  
Diese kann erst nach der Bestellung des Verwaltungsrats und des Vorstand erfolgen.
- Versicherungsschutz  
hier liegen bereits schriftliche Zusagen der Bayerischen Versicherungskammer zu Haftpflicht- und Rechtsschutzversicherung vor.

**Beschluss:**

Keine Beschlussfassung erfolgt

**Für die Richtigkeit:**

Peter Höß  
1. Bürgermeister

Thomas Lange  
Schriftführer