



Das gemeindliche Kommunalunternehmen als Anstalt des öffentlichen Rechts

Art. 89 ff. Gemeindeordnung

Florian Zarbo

Mail: f.zarbo@kugw.de

Tel.: 08153 40490



Sept. 2010 - Sept. 2016

Finanzverwaltung / Liegenschaftsverwaltung
Markt Dießen am Ammersee

Okt. 2016 - Juni 2021

Geschäftsleiter, Kämmerer, Kfm. Vorstand
Gemeinde Utting am Ammersee

Jan. 2019 – Heute

Kaufmännischer Vorstand
Kommunalunternehmen Utting am Ammersee

Juni 2020 – Heute

Vorstand
Gemeindewerke Windach

Juli 2021 – Heute

Vorstand
Kommunalunternehmen Gemeinde Weßling

Rechtsformen:

Art. 86 Gemeindeordnung

Die Gemeinde kann Unternehmen außerhalb ihrer allgemeinen Verwaltung in folgenden Rechtsformen betreiben:

1. als Eigenbetrieb,
2. als selbständiges Kommunalunternehmen des öffentlichen Rechts,
3. in den Rechtsformen des Privatrechts (GmbH, AG)

Allgemeine Zulässigkeit:

Art. 87 Gemeindeordnung

Die Gemeinde darf ein Unternehmen nur errichten, übernehmen oder wesentlich erweitern, wenn:

1. ein öffentlicher Zweck das Unternehmen erfordert, insbesondere wenn die Gemeinde mit ihm gesetzliche Verpflichtungen oder ihre Aufgaben gemäß Art. 83 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung und Art. 57 GO erfüllen will,

Beispiele:

- Verwaltung des Gemeindevermögens und der Gemeindebetriebe
 - der örtliche Verkehr nebst Straßen- und Wegebau
 - die Versorgung der Bevölkerung mit Wasser, Licht, Gas und elektrischer Kraft
 - Einrichtungen zur Sicherung der Ernährung
 - Ortsplanung, Wohnungsbau und Wohnungsaufsicht
2. das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht,

Allgemeine Zulässigkeit:

Art. 87 Gemeindeordnung

Die Gemeinde darf ein Unternehmen nur errichten, übernehmen oder wesentlich erweitern, wenn:

3. die dem Unternehmen zu übertragenden Aufgaben für die Wahrnehmung außerhalb der allgemeinen Verwaltung geeignet sind,
4. bei einem Tätigwerden außerhalb der kommunalen Daseinsvorsorge der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen anderen erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Selbständige Kommunalunternehmen als Anstalt des öffentlichen Rechts

Art. 89 ff. Gemeindeordnung

Seit 1995 gibt es in Bayern die Möglichkeit zur Errichtung von selbständigen Kommunalunternehmen als Anstalt des öffentlichen Rechts.

Vorteile:

- Keine Bindung an das Vergaberecht bei Auftragssummen unterhalb der EU-Schwellenwerte bis zu 215.000 € netto bei Liefer- und Dienstleistungsverträgen sowie bis zu 5.382.000 € netto bei Bauaufträgen.
- Breite Palette für die kommunale Entwicklung (bis hin zum Satzungsrecht sowie Anschluss und Benutzungszwang).
- Verbesserung des wirtschaftlichen Handelns, u.a. durch das Vorliegen einer GuV-Rechnung und durch die Möglichkeit zur Bildung von Instandhaltungsrücklagen.
- Größere Transparenz durch den Einsatz einer kaufmännischen Buchführung (z.B. was kostet mich eine Stunde wirklich?).
- Bei größeren Investitionen wird der Gemeinde-HH entlastet. Dennoch erzielt das KU auf dem Kapitalmarkt gute Konditionen da es i.d.R. Kommunalkredite erhält.

Selbständige Kommunalunternehmen als Anstalt des öffentlichen Rechts

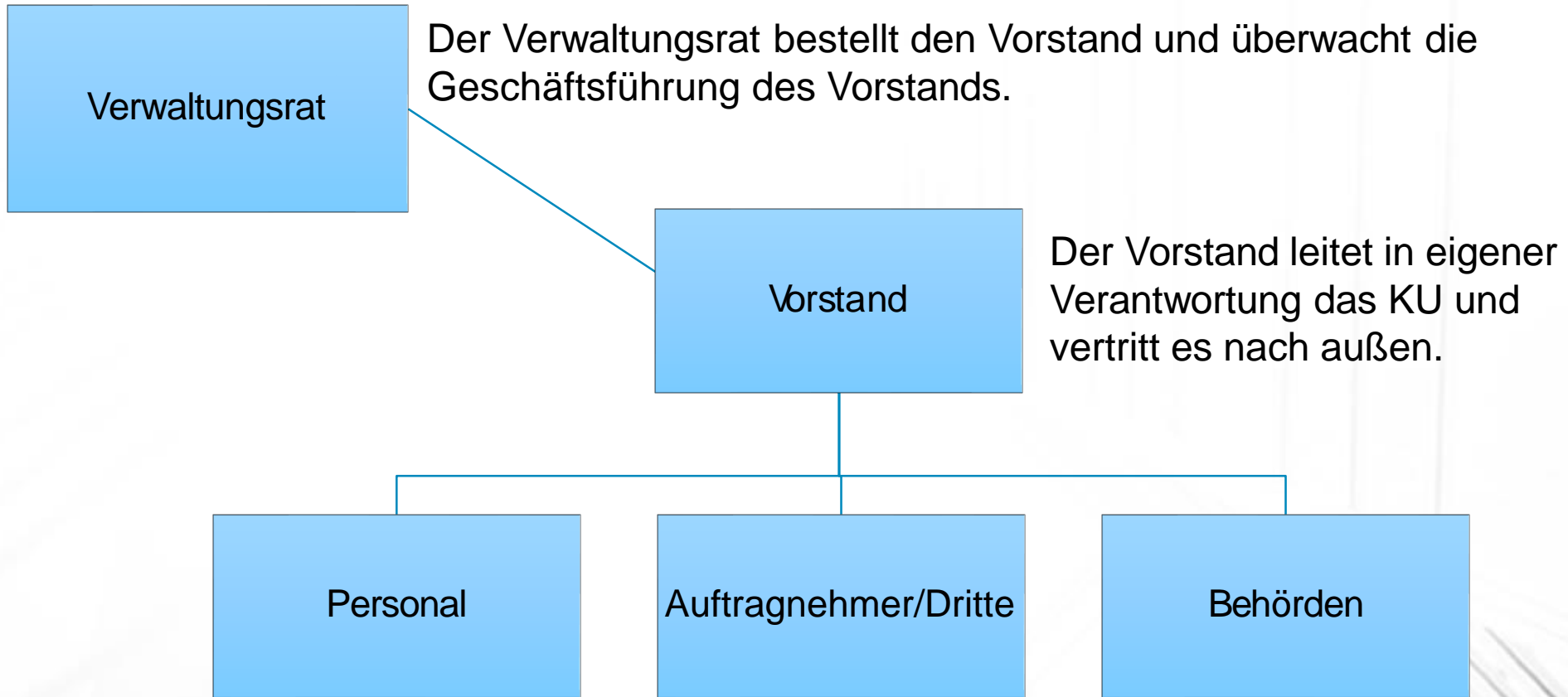
Art. 89 ff. Gemeindeordnung

Zu beachten ist:

- Der Jahresabschluss und der Lagebericht von Kommunalunternehmen werden nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt und geprüft (Art. 91 Abs. 1 GO).
- Die Gemeinde haftet für die Verbindlichkeiten des Kommunalunternehmens im Außenverhältnis unbeschränkt, soweit nicht Befriedigung aus dessen Vermögen zu erlangen ist (Gewährträgerschaft).
- Im Innenverhältnis zwischen der Gemeinde (Kommune) und dem Unternehmen obliegt der Kommune die Anstaltslast. D.h. die Kommune soll sicherstellen, dass das Unternehmen seine Aufgaben nachhaltig erfüllen kann, und sie soll es mit einem angemessenen Stammkapital ausstatten (§ 9 KUV).

Organe des Kommunalunternehmens; Personal

Art. 90 Gemeindeordnung



Beispiel für den Einsatz eines KU

Kommunaler Wohnungsbau in der Pötschnerstraße

Gemeinderat beauftragt das Kommunalunternehmen mittels Beschluss als Generalübernehmer mit der Planung, dem Bau und der gesamten Abwicklung des Bauvorhabens.

Vorteile:

- der Verwaltungsrat (bestehend aus Gemeinderäten) ist in das Vorhaben komplett involviert und trifft die für das Projekt notwendigen Entscheidungen.
- durch den Vorstand ist eine direkte Bindung an die Verwaltungsräte gegeben, anders als bei einem Generalübernehmenden dritten oder bspw. einer Genossenschaft.
- das Kommunalunternehmen kümmert sich um die gesamte Abwicklung, von der Planung über die Ausschreibung bis hin zur Finanzmittelbeschaffung und den Bau.
 - > durch die Möglichkeit der Nachverhandlung können bessere Preise erzielt werden. (*Schwellenwerte sind zu beachten!*)
 - > die Verwaltung bindet keine Ressourcen in dem Bauvorhaben. Das KU liefert alle Unterlagen unterschriftsreif.
 - > Möglichkeit die Wertschöpfung lokal zu gestalten

Beispiel für den Einsatz eines KU

Kommunaler Wohnungsbau in der Pötschnerstraße

Vorteile:

- die Gemeinde ist und bleibt Eigentümerin des Grundstückes und schafft sich Vermögenswerte auf lange Sicht, sowie bezahlbaren Wohnraum in einem angespannten Umfeld für ihre Bürgerinnen und Bürger.
- die Gemeinde legt neben der Miete auch die künftigen Mieter fest. Die Gestaltung der Wohnungsvergabe kann mittels Kriterienkatalog festgelegt werden, somit ist größtmögliche Transparenz und Gleichberechtigung möglich.
- Nach Baufertigstellung kann das KU die Mietverwaltung übernehmen und die Gemeinde hat lediglich die Einnahmen für die Zins- und Tilgungskosten aus dem Labo-Darlehen in ihrem Haushalt darzustellen.
- Die sog. Inhouse-Vergabe ist vergaberechtskonform. Das KommWfP führt sogar explizit aus, dass sich Gemeinden ihren kommunalen Unternehmen für die Vorhaben bedienen dürfen.

Beispiel für den Einsatz eines KU

Kommunaler Wohnungsbau in der Pötschnerstraße

Zu beachten ist:

- Das Förderprogramm KommWfP des Freistaats Bayern kann nur die Gemeinde beanspruchen, d.h. die Fördermittel gehen bei der Gemeinde ein und das zinsverbilligte Darlehen belastet den gemeindlichen Haushalt (**rentierliche Schulden!**).
- Das Kommunalunternehmen muss bei seinem ersten Projekt ausgestattet werden und verursacht zunächst nur Kosten. Allerdings gilt das ebenfalls für die Gemeindeverwaltung zu berücksichtigen.

Das Förderprogramm KommWfP des Freistaates Bayern (bis 2025)

- + 60 % Förderung auf vorbereitende Maßnahmen (Abbruch Gebäude, Architektenwettbewerb, Gutachten)
- + 30 % Förderung auf die Baukosten inkl. Planungskosten
- + 30 % Förderung auf das Baugrundstück (unabhängig ob es bereits im Eigentum der Gemeinde steht)

Zinssatz	nom.	eff.	Tilg. in %*	Stand
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm*				
Laufzeit 10 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 10 Jahre	0,00 ●	0,00 ●	11,11 ●	10.02.2022
Laufzeit 20 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 20 Jahre	0,45 ●	0,45 ●	5,26 ●	10.02.2022
Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 20 Jahre	0,65 ↗	0,65 ↗	3,45 ●	10.02.2022
Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 30 Jahre	0,80 ↗	0,80 ↗	3,45 ●	10.02.2022

Das Förderprogramm KommWfP des Freistaates Bayern kombinieren

Das KommWfP-Programm darf mit Mitteln aus der KfW (bspw. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)) kombiniert werden.



Die gemeindlichen Projekte können darüber hinaus um andere Fördertöpfe erweitert werden (bspw. Ausbau Ladeinfrastruktur).



Welche weiteren Schritte sind für die Gründung erforderlich

- Entschluss des Gemeinderates ein Kommunalunternehmen zu Gründen und die Festlegung des Aufgabenbereichs des KUs.
- Erstellung einer Unternehmenssatzung mit anschließender Anmeldung im Handelsregister.
- Festlegung der Anzahl der Verwaltungsräte mit anschließender Entsendung.
- Personalsuche (mind. ein Vorstand).
- Konstituierende Sitzung und Bestellung des Vorstands (max. 5 Jahre).
- usw...

ODER! Die Gründung eines gemeinsamen Kommunalunternehmens (gKU) um Synergien zu nutzen und langfristig effektiver zu agieren.

Welche Vorteile hat ein gemeinsames Kommunalunternehmen (gKU)

Beispiel: gKU mit der Gemeinde Weißling

Vorteile:

- Nutzen der vorhandenen Infrastruktur
- Kosten dritter wie Steuerberater, WP usw. werden nur einmal zur Zahlung fällig und nicht für jedes KU extra
- Kostentransparenz ist gewährleistet
 - > Eigene Kostenrechnung je Projekt
 - > Abrechnung erfolgt je Projekt, somit wird nur die Gemeinde belastet, die dem KU einen Auftrag erteilt
- Bündeln von Kapazitäten und Fachkunde
- Entlastung der gemeindlichen Verwaltungen
- Flexibilität bei der Auftragsvergabe an das KU (Erneuerbare Energien, Wohnungsbau, Öffentliche Bauten etc.). Man kann Inhouse vergeben, muss aber nicht!
- Langfristige Synergien möglich, da bei größerer Anzahl an Projekten/Liegenschaften gewisse Aufwände (bspw. Hausmeisterservice) darstellbar.
- *Bisher gibt es keine Anlagevermögen im KU Weißling, somit ist ein Verschmelzen/Überleiten problemlos möglich.*

Das gemeindliche Kommunalunternehmen als Anstalt des öffentlichen Rechts

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

