

Satzung des Eigenbetriebs Kommunale Immobilien Jena (KIJ)

vom 29.06.2023

veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 33/23 vom 17.08.2023, S. 238

Auf Grund der §§ 19 Abs. 1 Satz 1, 20 Abs. 2 Nr.1, 76 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.10.2022 (GVBl. S. 414, 415) und der Thüringer Eigenbetriebsverordnung (ThürEBV) vom 06.09.2014 (GVBl. S. 642 ff.), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.11.2020 (GVBl. S. 565) hat der Stadtrat in der Sitzung am 29.06.2023 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Eigenbetrieb, Name, Stammkapital und Zuordnung von Wirtschaftsgütern

- (1) Zur qualitativen Sicherung und optimalen Organisation der Tätigkeitsfelder der Stadt Jena, teilt sich diese in verschiedene Organisationseinheiten auf, deren Ziel die optimale Erbringung ihres individuellen öffentlichen Zwecks im Rahmen der Daseinsvorsorge und öffentlichen Vermögensverwaltung ist. Diese Organisationseinheiten agieren dabei sowohl miteinander als auch gegenüber Dritten stets im Sinne des gemeinsamen Verbunds.
- (2) Der Eigenbetrieb wird als organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich gesondertes wirtschaftliches Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Eigenbetrieb) der Stadt Jena geführt.
- (3) Der Eigenbetrieb führt den Namen „Kommunale Immobilien Jena“. Die Stadt Jena tritt in Angelegenheiten des Eigenbetriebes unter diesem Namen im gesamten Geschäfts- und Rechtsverkehr auf. Die Kurzbezeichnung des Eigenbetriebes lautet „KIJ“.
- (4) Das Stammkapital des Eigenbetriebes „Kommunale Immobilien Jena beträgt 25.000,00 €.
- (5) Die Stadt Jena hat ihre Grundstücke in das Sondervermögen ihrer Eigenbetriebe eingelegt. In das Sondervermögen des Eigenbetriebes „Kommunale Immobilien Jena“ sind insbesondere sämtliche Grundstücke, die der öffentlichen Daseinsvorsorge dienen und / oder vermarktbare sind, eingelegt. Davon ausgenommen sind folgende Grundstücke:
 - a. Grundstücke, die der Verkehrsinfrastruktur dienen,
 - b. öffentliche Grünanlagen und nicht vermarktbare Grundstücke,
 - c. Friedhöfe,
 - d. Forstflächen,
 - e. Flächen, die naturschutzrechtlichen Auflagen unterliegen,
 - f. Spielplätze, die nicht einer Sozialimmobilie zugeordnet sind,
 - g. vom KSJ genutzte Gebäude und Betriebsgrundstücke einschließlich des „Schottplatzes“.

Darüber hinaus sind im Eigenbetrieb „Kommunale Immobilien Jena“ die kommunalen Denkmäler eingelegt. Zukünftig eingelegt werden alle erworbenen Grundstücke, welche eine Nutzung im Sinne des Satzes 2 aufweisen. Außerdem werden zukünftig alle Grundstücke eingelegt, bei denen sich die Nutzung im Sinne des Satzes 2 ändern wird, zu dem Zeitpunkt, zu dem die vorherige Nutzung endet.

- (6) Die Stadt Jena hat ihre Beteiligungen an Unternehmen, deren Unternehmensgegenstand vorrangig in der Unterstützung der Leistungserbringung des Eigenbetriebs im Sinne seines Zwecks gemäß § 2 liegen, in das Sondervermögen des Eigenbetriebs „Kommunale Immobilien Jena“ eingelegt.

§ 2

Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebs

- (1) Die Aufgaben des Eigenbetriebs „Kommunale Immobilien Jena“ sind:
- a. die Bereitstellung, Bewirtschaftung und Unterhaltung sämtlicher kommunal genutzter Gebäude mit Inventar und Grundstücke mit Ausnahme der Grundstücke für öffentliche und nicht öffentliche Verkehrsflächen und der Waldgrundstücke,
 - b. der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken für städtebauliche Maßnahmen,
 - c. die Veräußerung oder Vermietung/Verpachtung von nicht oder nicht mehr für die Erfüllung kommunaler Aufgaben benötigter bebauter und nicht bebauter kommunaler Grundstücke.
- (2) Der Eigenbetrieb „Kommunale Immobilien Jena“ kann sämtliche Tätigkeiten ausüben, die seinem Gegenstand und Zweck nach Abs. 1 dienen. Er hat seine Tätigkeiten am Bedarf der Stadtverwaltung und der übrigen Eigenbetriebe der Stadt Jena unter Beachtung des Standes der Technik und unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit auszurichten. Die Veräußerung von Grundstücken im Sondervermögen anderer Eigenbetriebe der Stadt Jena, insbesondere der Grundstücke des Eigenbetriebs „Kommunalservice Jena“ nach Abs. 1 Buchst. a) erfolgt auf der Grundlage einer entgeltlichen Geschäftsbesorgung für Rechnung des jeweiligen anderen Eigenbetriebs.
- (3) Der Eigenbetrieb „Kommunale Immobilien Jena“ kann im Rahmen der Gesetze die in Absatz 1 bezeichneten Aufgaben auch für Dritte erbringen.

§ 3

Organe des Eigenbetriebes

Die für die Angelegenheiten des Eigenbetriebes „Kommunale Immobilien Jena“ zuständigen Organe sind:

- Werkleitung (§ 4)
- Werkausschuss (§ 5)
- Stadtrat (§ 6)
- Oberbürgermeister (§ 7).

§ 4

Werkleitung

- (1) Der Stadtrat der Stadt Jena bestellt zur Leitung des Eigenbetriebes eine Werkleitung. Diese setzt sich aus dem(n) Werkleiter(n) und dem(n) Stellvertreter(n) zusammen. Diese werden im Amtsblatt bekannt gemacht.
- (2) Die Werkleitung führt die laufenden Geschäfte des Eigenbetriebes auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes entsprechend § 76 Abs. 1 ThürKO. Laufende Geschäfte sind insbesondere:
- a. die selbstständige verantwortliche Leitung des Eigenbetriebes einschließlich Organisation und Geschäftsleitung,
 - b. wiederkehrende Geschäfte,

- c. unter Beachtung des § 24 ThürGemHV-Doppik:
 - c.i. die Veräußerung von Grundstücken bis zu einem Verkehrswert von 75.000 € unter Beachtung des § 6 (2),
 - c.ii. die Begründung von Erbbaurechten an Grundstücken bis zu einem nicht indizierte Wert des Erbbauzinses über die gesamte Laufzeit von 100.000 €,
 - c.iii. die Vermietung bzw. Verpachtung von bebauten oder unbebauten Grundstücke bis zu einer Laufzeit von 15 Jahren im Rahmen des Wirtschaftsplanes, gleiches gilt für die Anmietung oder Anpachtung,
 - c.iv. der Erwerb von Grundstücken, soweit der Wert des Geschäftes nicht den Betrag von 250.000 € übersteigt,
 - c.v. die Belastung von Grundstücken bei Verkauf bis zur Höhe des Kaufpreises, soweit die Werkleitung für den Verkauf zuständig ist, sowie in unbegrenzter Höhe, sobald der Stadtrat einem Verkauf bereits zugestimmt hat.
 - d. der Personaleinsatz,
 - e. Personalangelegenheiten, die im Rahmen von Verfügungen des Oberbürgermeisters nach § 29 ThürKO auf die Werkleitung übertragen sind; insbesondere:
 - e.i. Einstellung, Eingruppierung, Abordnung, Versetzung und Entlassung,
 - e.ii. dienstrechtliche Maßnahmen, soweit es für Personalentscheidungen nicht der Zustimmung des Stadtrates/des Werkausschusses bedarf,
 - f. unter Beachtung des § 24 ThürGemHV-Doppik der Abschluss von Verträgen bis zu einem Wert von 500.000 € im Einzelfall - im Rahmen des Wirtschaftsplanes,
 - g. Durchführung von Verträgen, wie Änderungen, Nachträge, Kündigungen etc. unabhängig vom Wert und der Zuständigkeit für den ursprünglichen Abschluss des jeweiligen Vertrages,
 - h. den Erlass von Forderungen, Stundungen und der Abschluss von gerichtlichen und außergerichtlichen Vergleichen, soweit der Gegenstandswert im Einzelfall bis zu 100.000 € beträgt,
 - i. die Einleitung eines Rechtsstreits (Aktivprozess) bis zu einem Streitwert von 100.000 € im Einzelfall,
 - j. Mehrausgaben für einzelne Vorhaben des Vermögensplanes (§ 15 Abs. 6 ThürEBV) bis zur Grenze gemäß § 5 Abs.5 Buchstabe e).
- (3) Die Werkleitung bereitet in Angelegenheiten des Eigenbetriebes die Beschlüsse des Stadtrates und des Werkausschusses in Abstimmung mit der Stadtverwaltung, insbesondere mit dem für Finanzen zuständigen Dezernat vor. Stadtrat und Werkausschuss geben ihr in Angelegenheiten des Eigenbetriebes die Möglichkeit zum Vortrag.
- (4) Die Werkleitung hat dem Oberbürgermeister und dem Werkausschuss dritteljährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Wirtschaftsplanes schriftlich zu berichten.

§ 5 Werkausschuss

- (1) Der Stadtrat der Stadt Jena bestellt einen Werkausschuss. Die Zusammensetzung regelt die Geschäftsordnung für den Stadtrat und die Ausschüsse der Stadt Jena.
- (2) Der Werkausschuss überwacht die Werkleitung. Er kann jederzeit von der Werkleitung über den Gang der Geschäfte und die Lage des Eigenbetriebes einen Bericht verlangen.

- (3) Die Mitgliedschaft im Werkausschuss endet im Falle einer Abberufung; jedenfalls aber mit dem Verlust des kommunalen Mandates.
- (4) Der Werkausschuss ist als vorberatender Ausschuss in allen Angelegenheiten des Eigenbetriebes tätig, die dem Beschluss des Stadtrates unterliegen.
- (5) Der Werkausschuss entscheidet als beschließender Ausschuss über alle Werksangelegenheiten, soweit nicht die Werkleitung (§ 4), der Stadtrat (§ 6) oder der Oberbürgermeister (§ 7) zuständig sind, insbesondere über:
- a. den Erlass einer Geschäftsordnung für die Werkleitung,
 - b. den Abschluss von Verträgen im Rahmen des Wirtschaftsplanes, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall über 500.000 € liegt,
 - c. den Erlass von Forderungen, Stundungen und der Abschluss von gerichtlichen und außergerichtlichen Vergleichen, sofern der Gegenstandswert im Einzelfall zwischen 100.000 € und 400.000 € beträgt,
 - d. die Einleitung eines Rechtsstreits (Aktivprozess), soweit der Streitwert über 100.000 € im Einzelfall liegt,
 - e. Mehrausgaben für einzelne Vorhaben des Vermögensplanes (§ 15 Abs. 6 ThürEBV), die 15 % des Ansatzwertes, mindestens jedoch den Betrag von 200.000 € nicht jedoch den Betrag von 400.000 € an Eigenmitteln übersteigen,
 - f. Erfolgsgefährdende Mehraufwendungen (§ 14 Abs. 3 ThürEBV) bis zu einem Betrag von 400.000 €,
 - g. den Vorschlag an den Stadtrat, den Jahresabschluss festzustellen, die Werkleitung zu entlasten und über die Behandlung des Ergebnisses zu entscheiden,
 - h. Entscheidungen über die Zustimmung in Personalangelegenheiten nach § 29 Abs. 3 Satz 3 ThürKO.

§ 6 Zuständigkeit des Stadtrates

- (1) Der Stadtrat beschließt über:
- a. den Erlass und die Änderung der Betriebssatzung,
 - b. die Bestellung des Werkausschusses mit seinen Mitgliedern,
 - c. die Bestellung und Abbestellung der Werkleitung sowie die Regelung dieser Dienstverhältnisse,
 - d. die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes,
 - e. die Bestellung des Prüfers für den Jahresabschluss,
 - f. die Feststellung des geprüften Jahresabschlusses, Verwendung des Jahresgewinns, Behandlung des Jahresverlustes sowie die Entlastung der Werkleitung,
 - g. die Festsetzung von Abgaben und privatrechtlichen Entgelten,
 - h. Mehrausgaben für einzelne Vorhaben des Vermögensplanes (§ 15 Abs. 6 ThürEBV), die 25 % des Ansatzwertes, mindestens jedoch den Betrag von 400.000 € an Eigenmitteln übersteigen,
 - i. erfolgsgefährdende Mehraufwendungen (§ 14 Abs. 3 ThürEBV) soweit sie einen Betrag von 400.000 € übersteigen
 - j. den Erlass von Forderungen, Stundungen und der Abschluss von gerichtlichen und außergerichtlichen Vergleichen, sofern der Gegenstandswert im Einzelfall 400.000 € übersteigt,
 - k. wesentliche Änderungen des Betriebsumfanges und des Zwecks des Eigenbetriebes „Kommunale Immobilien Jena“, insbesondere die Übernahme von neuen Aufgaben,
 - l. Angelegenheiten, zu deren Erledigung die Stadt der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde oder sonstiger staatlicher Zustimmung bedarf.
 - m. die Änderung der Rechtsform des Eigenbetriebes „Kommunale Immobilien Jena“.

- (2) Dem Stadtrat wird ein Veräußerungsgeschäft zur Entscheidung vorgelegt, wenn der Verkehrswert des Grundstücks den Betrag von 75.000 € übersteigt oder der Verkauf oder Tausch unter dem vollen Verkehrswert erfolgt. Soll ein Grundstücksgeschäft mit Mitgliedern des Stadtrates sowie dessen Ausschüssen oder des Ortsteilrates oder hauptamtlich Bediensteten oder Ehrenbeamten der Stadt oder Personen, die in einem Dienst- oder Treueverhältnis zu einer Körperschaft, Anstalt, Stiftung oder Gesellschaft stehen, an der die Stadt unmittelbar oder mittelbar mit mehr als 50 v. H. beteiligt ist oder den von den eben genannten Personen vertretenen natürlichen oder juristischen Personen abgeschlossen werden, wird dieses dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt, sofern es einen Betrag von 20.000 € übersteigt.

§ 7

Zuständigkeit des Oberbürgermeisters

- (1) Der Oberbürgermeister ist oberste Dienstbehörde der Beschäftigten/Beamten des Eigenbetriebes „Kommunale Immobilien Jena“, Vorgesetzter und Dienstvorgesetzter der im Eigenbetrieb eingesetzten Bediensteten, soweit er seine Befugnisse nicht auf die Werkleitung übertragen hat.
- (2) Der Oberbürgermeister entscheidet anstelle des Stadtrates und des Werkausschusses in Angelegenheiten, deren Erledigung nicht ohne Nachteile für den Eigenbetrieb „Kommunale Immobilien Jena“ bis zu einer Sitzung des Stadtrates oder des Werkausschusses aufgeschoben werden können.

§ 8

Beauftragung von Dienststellen der Stadtverwaltung

Die Werkleitung kann mit Einverständnis des Oberbürgermeisters Fachdienststellen der Stadtverwaltung mit der Bearbeitung einschlägiger Geschäftsvorfälle betrauen.

§ 9

Vertretungsbefugnis

- (1) Die Werkleitung vertritt die Stadt in Werkangelegenheiten gerichtlich und außergerichtlich, soweit es sich um laufende Geschäfte des Eigenbetriebes nach § 4 Abs. 2 handelt. In darüber hinausgehenden Angelegenheiten unterzeichnet die Werkleitung nach Bevollmächtigung des Oberbürgermeisters mit dem Zusatz „in Vertretung“.
- (2) Jedes Mitglied der Werkleitung ist allein vertretungsberechtigt. Die Einzelheiten werden mit Wirkung für das Innenverhältnis in einer Geschäftsordnung geregelt.
- (3) Verpflichtende Erklärungen bedürfen der Schriftform.
- (4) Die Werkleitung kann ihre Vertretungsbefugnisse für bestimmte Angelegenheiten allgemein oder im Einzelfall auf Beschäftigte des Eigenbetriebes übertragen. Diese Bediensteten unterzeichnen mit dem Zusatz „im Auftrag“.
- (5) Bei Erklärungen Dritter in Angelegenheiten des Eigenbetriebes gegenüber der Stadt Jena genügt die Abgabe gegenüber dem Werkleiter.

§ 10 Wirtschaftsführung, Wirtschaftsjahr und Gesamtabschluss

- (1) Der Eigenbetrieb „Kommunale Immobilien Jena“ ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu führen. Die Leistungen sind so gut und preiswert wie möglich zu erbringen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Thüringer Eigenbetriebsverordnung über Wirtschaftsführung und Rechnungswesen. Von der Befreiungsmöglichkeit nach § 2 Abs. 1 Satz 1 ThürEBV wird kein Gebrauch gemacht.
- (2) Das Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebes „Kommunale Immobilien Jena“ ist das Kalenderjahr.
- (3) Die Stadt Jena stellt jährlich einen Gesamtabschluss auf. Der Eigenbetrieb „Kommunale Immobilien Jena“ wirkt an dessen Erstellung vollumfänglich mit. Die entsprechende Richtlinienkompetenz liegt hierbei beim zuständigen Dezernenten der Stadtverwaltung Jena.

§ 11 Gleichstellung

Status- und Funktionsbezeichnungen in dieser Satzung gelten jeweils in der weiblichen und der männlichen Form.

§ 12 Bekanntmachung

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Kommunale Immobilien Jena – KIJ“ vom 21.11.2001 (Amtsblatt Nr. 3/02 vom 24.01.2002, S. 23), zuletzt geändert durch Satzung vom 22.04.2009 (Amtsblatt Nr. 25/09 vom 25. Juni 2009, S. 247) außer Kraft.