

LETZTVERSION
Bericht an den Gemeinderat

GZ: Präs - 028955/2013/0010

A21 - 036017/2013/0019

Einrichtung Eigenbetrieb

„Wohnen Graz“

BearbeiterIn: Mag. Fasch

BerichterstatteIn: *Mag. Spascher*

Graz,

zu Punkt 1.

Erfordernis der erhöhten Mehrheit
gemäß § 86 Abs 6 des Statutes der
Landeshauptstadt Graz:

Zustimmung von mehr als der Hälfte
aller Mitglieder des Gemeinderates
erforderlich.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.6.2013, GZ 028955/2013/0001 wurden die Präsidialabteilung und das Amt für Wohnungsangelegenheiten beauftragt, die notwendigen Schritte für die Einrichtung einer wirtschaftlichen Unternehmung gemäß § 85 Statut der Landeshauptstadt Graz (Eigenbetrieb) für die privatwirtschaftlichen Bereiche des Amtes für Wohnungsangelegenheit vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Nunmehr können nachstehende Ergebnisse zur Beschlussfassung vorgelegt werden:

1. Organisatorische Trennung:

Das derzeit bestehende Amt für Wohnungsangelegenheiten wird in 2 Organisationseinheiten getrennt:

- Eigenbetrieb „Wohnen Graz“
- Amt für Wohnungsangelegenheiten

Die Trennung erfolgt wie in der Beilage „Organigramme“ dargestellt.

Von den derzeit insgesamt 46 Dienstposten werden 35 Dienstposten dem Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ zugeordnet und 11 Dienstposten verbleiben im Amt (ohne „Geschützte Arbeitsplätze“).

2. Benennung:

Der Eigenbetrieb soll „Wohnen Graz“ heißen; Kurzbezeichnung: WG. Die Benennung des Amtes bleibt unverändert.

3. Statut des Eigenbetriebes:

In der Beilage ist der Vorschlag für das Statut des Eigenbetriebs angeschlossen.

4. Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“:

Der bestehende vorbereitende Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten soll gleichzeitig als Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ eingerichtet werden.

- **Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“**
Wirkungskreis
Verwaltung der wirtschaftlichen Unternehmung Grazer Wohnen (WG) gemäß § 5 des Organisationsstatutes für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ (WG)
- **Der Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten**
Wirkungskreis
Vorberatung und Antragstellung an den Gemeinderat in den Angelegenheiten des Wohnungsamtes (A 21)

5. Rechnungswesen:

Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ ist ein nettoveranschlagender Betrieb. Gemäß § 13 Statut für den Eigenbetrieb sind *bei der Finanzbuchhaltung die Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung und die Erfordernisse des Rechnungslegungsgesetzes zu beachten. Die Buchhaltung muss den unternehmens- und steuerrechtlichen sowie sonstigen einschlägigen Bestimmungen vollinhaltlich entsprechen.*

Da das erforderliche Know-how in der Stadt Graz nicht vorhanden ist, wurde - nach Prüfung verschiedener Varianten – die Variante, die Leistungen für das Rechnungswesen (Begleitung der Einrichtung des Rechnungswesens und das Rechnungswesen; dh. gesamte Immobilienbuchhaltung, Buchhaltung des Eigenbetriebes, Erstellung der Rohbilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Jahresabschlusses sowie Jahressteuererklärung) extern zuzukaufen, gewählt. Die operative Abwicklung soll dabei vor Ort durch MitarbeiterInnen des/der externen Partners/Partnerin erfolgen. Dazu wurde eine europaweite Ausschreibung für den Leistungszeitraum 2015-2017 durchgeführt. Als Bestbieter ist eine Bietergemeinschaft hervorgegangen, die Kosten für das laufende Rechnungswesen würden gesamt rund EUR 900.000.- (dh. rund EUR 300.000.-/Jahr) betragen.

Nach neuerlicher Prüfung der möglichen Varianten ist die externe Vergabe die wirtschaftlichste und zweckmäßigste Variante.

Deshalb soll eine Vergabe für die Jahre 2015-2017 erfolgen, wobei eine jährliche Evaluierung mit entsprechender Berichterstattung an den Verwaltungsausschuss erfolgt.

Der Ausschuss für Verfassung, Organisation, Gender Mainstreaming, Katastrophenschutz und Feuerwehr, internationale Beziehungen und Menschenrechte und der Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten stellen daher gemäß §§ 33, 45 Abs 2 Z 2 und Z 7 sowie 86 Abs 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 LGBl. Nr. 130/1967 idF LGBl. Nr. 87/2013 den

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ wird wie im Motivenbericht vorgeschlagen eingerichtet und das Statut für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ wird genehmigt.
2. Der Eigenbetrieb erhält den Namen „Wohnen Graz“.
3. Der Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten wird zugleich als Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ eingerichtet.
4. Das Rechnungswesen wird für die Jahre 2015-2017 extern vergeben. Die Kosten dafür sind im jährlichen Finanzplan für den Eigenbetrieb vorzusehen.

Für die Präsidialabteilung:

Die Bearbeiterin:

Mag. Evelyn Fasch

Gesehen!
Der Magistratsdirektor:

Die Abteilungsvorständin:

Dr. Ursula Hammerl

Der Bürgermeister:

**Für das Amt für
Wohnungsangelegenheiten:**

Der Abteilungsvorstand:

Dr. Norbert Wisiak

Die Stadträtin:

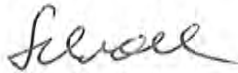
Elke Kahr

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Verfassung, Organisation, Gender Mainstreaming,
Katastrophenschutz und Feuerwehr, internationale Beziehungen und Menschenrechte.

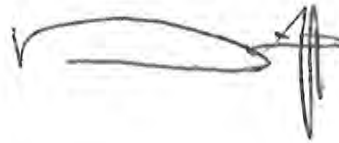
am 12.6.2014

1 Gegenstimme
letr. Pkt 4 / Antrag

Der/die Schriftführerin



Der/die Vorsitzende:



Abänderungs-/Zusatzantrag:

Vorberaten und ~~einstimmig~~/mehrheitlich/mit Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Wohnungsangelegenheiten

am 12.6.2014

1 Gegenstimme

Der/die Schriftführerin



Der/die Vorsitzende:



Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 12.6.14

Der/die Schriftführerin:



Beilage/n:

- 1. Organigramm „Amt für Wohnungsangelegenheiten“ und „Wohnen Graz“
- 2. Statut für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“

akt 1 mit Mehrheit: 46-1 W

Der Dienststellenausschuss/Zentralausschuss hat gemäß § 10 / § 14 Personalvertretungsgesetz am.....seine Zustimmung erteilt / beratend mitgewirkt.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:*WP*.....



ORGANISATIONSSTATUT FÜR DEN EIGENBETRIEB „WOHNEN GRAZ“

INDEX

I. Abschnitt - Allgemeine Bestimmungen	Seite 3
§ 1 - Rechtliche Stellung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“	
§ 2 - Aufgabenbereich des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“	
II. Abschnitt - Besondere Bestimmungen	Seite 4
§ 3 - Organe des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“	
§ 4 - Angelegenheiten des Gemeinderates	
§ 5 - Wirkungskreis des Verwaltungsausschusses	
§ 6 - Wirkungskreis der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters	
§ 7 - Wirkungskreis des Stadtsenates	
§ 8 - Wirkungskreis der Stadtsenatsreferentin/des Stadtsenatsreferenten	
§ 9 - Wirkungskreis der Geschäftsführung	
III. Abschnitt – Wirtschaftsführung	Seite 10
§ 10 - Urkundenfertigung	
§ 11 - Vermögensverwaltung	
§ 12 - Wirtschaftsplanung	
§ 13 - Buchhaltung	
§ 14 - Jahresabschluss	
§ 15 - Kosten- und Leistungsrechnung	
§ 16 - Berichtswesen (Controlling)	
§ 17 - Rechtsangelegenheiten und Kontrolle	
IV. Abschnitt – Schlussbestimmungen	Seite 14
§ 18 - Beschlussfassung	
§ 19 – Inkrafttreten	
Anhang A	Seite 15

Auf Grund des § 86 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl. Nr. 130/1967, idF LGBl. Nr. 87/2013 (Statut), wird verordnet:

I. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Rechtliche Stellung des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“

- (1) Träger des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ ist die Stadt Graz.
- (2) Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ ist gemäß § 85 des Statutes ein wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Graz. Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ sowie das von diesem verwaltete Vermögen bildet als ein gemeinnütziger, nicht gewinnorientierter Betrieb mit marktbestimmter Tätigkeit im Wohnbereich ein Sondervermögen der Stadt Graz ohne eigene Rechtspersönlichkeit.
- (3) Das Unternehmen ist nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung der Gebote der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und einer zeitgemäßen KundInnen-und MitarbeiterInnenorientierung zu führen.
- (4) Das Unternehmen wird nach den Vorschriften des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 und dieses Organisationsstatutes geführt.

§ 2

Aufgabenbereich des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“

- (1) Der Aufgabenbereich des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ umfasst die Zuweisung von städtischen Wohnungen und Genossenschaftswohnungen in Übertragungsbauten, die Verwaltung, Instandhaltung und Sanierung der stadt eigenen Wohnhäuser und der darin befindlichen Geschäftsobjekte sowie die Vorbereitung und Koordinierung von städtischen Wohnbaumaßnahmen.
- (2) Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ ist berechtigt, Leistungen der Stadt Graz zu denselben Bedingungen wie Magistratsabteilungen in Anspruch zu nehmen.

II. Abschnitt

Besondere Bestimmungen

§ 3

Organe des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“

- (1) Die Führung und Leitung des Unternehmens obliegt gemäß den Bestimmungen der folgenden §§ 4 bis 9:
 1. dem Gemeinderat (§ 4)
 2. dem Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ (§ 5)
 3. der Bürgermeisterin/dem Bürgermeister (§ 6)
 4. dem Stadtsenat (§ 7)
 5. der Stadtsenatsreferentin/dem Stadtsenatsreferenten (§ 8) und
 6. der Geschäftsführung (§ 9)
- (2) Wo in der Folge Prozentsätze der Jahreseinnahmen (Wertgrenzen) angeführt sind, sind darunter die veranschlagten ordentlichen Gesamteinnahmen des jeweiligen Haushaltsjahres zu verstehen, die der Gemeinderat anlässlich der ersten Beschlussfassung über den Voranschlag der Stadt festgesetzt hat. Die Wertgrenzen sind auf Tausender der EURO-Beträge aufzurunden.

§ 4

Angelegenheiten des Gemeinderates

- (1) Der Gemeinderat ist in den Angelegenheiten des Unternehmens das oberste beschließende und überwachende Organ.
- (2) Dem Gemeinderat obliegt, soweit nicht nach § 5 die Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ gegeben ist, die Beschlussfassung in allen Angelegenheiten, die ihm durch das Statut oder durch sonstige Gesetze vorbehalten sind.
- (3) Während der Gemeinderatsferien finden die Bestimmungen des § 45 Abs 5 des Statutes mit der Maßgabe Anwendung, dass an die Stelle des Stadtsenates der Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ tritt.

§ 5

Wirkungskreis des Verwaltungsausschusses

- (1) Dem Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ obliegt die Beschlussfassung in den im Anhang A zu diesem Organisationsstatut angeführten Angelegenheiten des Unternehmens.
- (2) Dem Verwaltungsausschuss obliegt weiters die Vorberatung und Antragstellung in allen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorbehaltenen Angelegenheiten des Unternehmens.
- (3) Wenn in einer Angelegenheit, die in den Wirkungskreis des Gemeinderates fällt, die Entscheidung des Gemeinderates ohne Nachteil für die Sache oder ohne Gefahr eines Schadens für die Stadt nicht abgewartet werden kann oder die Sache ihrer Natur nach einer sofortigen Erledigung bedarf, so ist gemäß § 58 Abs 1 des Statutes mit der Maßgabe vorzugehen, dass an die Stelle des Stadtsenates der Verwaltungsausschuss tritt.
- (4) Die Mitglieder und Ersatzmitglieder des Verwaltungsausschusses sind für die Erfüllung ihrer Aufgaben dem Gemeinderat verantwortlich.
- (5) Für die Geschäftsführung des Verwaltungsausschusses gelten die Bestimmungen für die Geschäftsführung der Gemeinderatsausschüsse in der Geschäftsordnung für den Gemeinderat sinngemäß mit der Maßgabe, dass an den Sitzungen des Verwaltungsausschusses je eine Vertreterin/ein Vertreter des Zentralausschusses und die/der gemäß § 38 Abs. 6 des Gemeinde-Personalvertretungsgesetzes 1994, LGBl. Nr. 37/1994 idF LGBl. Nr. 58/2014, dienstfreizustellende Vorsitzende des Dienststellenausschusses bzw. eine von dieser/diesem namhaft gemachte Vertretung mit beratender Stimme teilnehmen.

§ 6

Wirkungskreis der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters

- (1) Die Bürgermeisterin/Der Bürgermeister vertritt den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ nach außen. Sie/Er beaufsichtigt alle dem Unternehmen obliegenden Geschäfte und überwacht die Einhaltung der durch Gesetz oder dieses Organisationsstatut bestimmten Wirkungskreise der einzelnen Organe. Sie/Er ist als Vorständin/Vorstand des Magistrates auch Vorgesetzte/Vorgesetzter der Bediensteten des Unternehmens.

- (2) Die Bürgermeisterin/Der Bürgermeister ist jederzeit berechtigt, die Vorlage von Geschäftsstücken sowie die Erteilung von Auskünften zu verlangen und persönlichen Einblick in den Geschäftsgang zu nehmen.
- (3) Der Bürgermeisterin/Dem Bürgermeister obliegen weiters:
1. die Vollziehung der Beschlüsse des Gemeinderates und des Verwaltungsausschusses sowie die Vollzugsbeschränkung gemäß § 57 des Statutes;
 2. die Gewährung von einmaligen nicht rückzahlbaren Geldaushilfen bis zur Höhe eines Monatsbezuges an Bedienstete des Unternehmens;
 3. die Bewilligung von fallweisen Ausnahmen von der regelmäßigen Arbeitszeit;
 4. die Bewilligung unaufschiebbarer Ausgaben, für die im Wirtschaftsplan keine oder zu geringe Ansätze vorgesehen sind, gemäß § 95 Abs 3 des Statutes;
 5. erforderlichenfalls die vorläufige Enthebung der Leiterin/des Leiters des Unternehmens von seinem Posten und die vorübergehende Besetzung dieses Postens auf die Dauer von höchstens 6 Monaten; diese Maßnahmen sind dem Gemeinderat in seiner nächsten Sitzung zur Kenntnis zu bringen;
 6. Die Bestellung von verantwortlichen Beauftragten für Organisationseinheiten des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ nach § 9 VStG 1991, BGBl. Nr. 52/1991, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013.
- (4) Wenn in einer Angelegenheit, die in den Wirkungskreis des Verwaltungsausschusses fällt, dessen Entscheidung ohne Nachteil für die Sache oder ohne Gefahr eines Schadens für die Stadt nicht abgewartet werden kann oder die Angelegenheit ihrer Natur nach einer sofortigen Erledigung bedarf, ist die Bürgermeisterin/der Bürgermeister ermächtigt, im Sinne der Bestimmungen des § 58 Abs 2 und 3 des Statutes die notwendigen Verfügungen zu treffen.

§ 7

Wirkungskreis des Stadtsenates

Dem Stadtsenat obliegt die Entscheidung in den dienstrechtlichen Angelegenheiten der Bediensteten des Unternehmens, die er sich gemäß § 61 Abs 3 des Statutes zur kollegialen Beschlussfassung vorbehalten hat.

§ 8

Wirkungskreis der Stadtsenatsreferentin/des Stadtsenatsreferenten

- (1) Der/Dem nach der Referatseinteilung für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ zuständigen Stadtsenatsreferentin/Stadtsenatsreferenten obliegt die Aufsicht über die fachliche Leitung des Unternehmens. Zu diesem Zweck hat sie/er das Recht der Einsichtnahme in die Geschäftsführung des Unternehmens und kann von der Geschäftsführerin/dem Geschäftsführer die Vorlage von Akten, Urkunden, Rechnungen, Schriften und dergleichen sowie die Erstattung von Berichten verlangen. Insbesondere kann sie/er auch eine Prüfung des Jahresabschlusses gemäß § 17 Abs 4 anordnen.
- (2) Die Stadtsenatsreferentin/Der Stadtsenatsreferent für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ hat das Recht, der Geschäftsführerin/dem Geschäftsführer und ausnahmsweise den ihr/ihm unterstellten Bediensteten in allen fachlichen Angelegenheiten des Unternehmens Weisungen zu erteilen. Werden Weisungen ausnahmsweise direkt an Bedienstete erteilt, sind diese in jedem Fall der Geschäftsführerin/dem Geschäftsführer zu melden. Durch dieses Weisungsrecht werden die der Bürgermeisterin/dem Bürgermeister und der Magistratsdirektorin/dem Magistratsdirektor nach dem Statut oder anderen Gesetzen zukommenden Befugnisse nicht eingeschränkt.
- (3) Die Angelegenheiten der Personalverwaltung für die Bediensteten des Unternehmens werden - soweit sie nicht nach dem Statut, anderen Gesetzen oder diesem Organisationsstatut anderen Organen übertragen sind - von der/dem nach der Referatseinteilung zuständigen Stadtsenatsreferentin/Stadtsenatsreferenten besorgt. Diese/r kann sich, unbeschadet ihrer/seiner Verantwortlichkeit, in diesen Angelegenheiten von der Geschäftsführerin/dem Geschäftsführer vertreten lassen. Die Durchführung der Personalverrechnung bleibt bei der nach den Bestimmungen der Geschäftseinteilung zuständigen Magistratsabteilung.
- (4) Lässt sich die Bürgermeisterin/der Bürgermeister in ihrer/seiner Obliegenheit, die das Unternehmen betreffenden Beschlüsse des Gemeinderates, des Verwaltungsausschusses und des Stadtsenates zu vollziehen, durch die Stadtsenatsreferentin/den Stadtsenatsreferenten vertreten, kann diese/dieser der Geschäftsführerin/dem Geschäftsführer nähere Weisungen hinsichtlich des Vollzuges dieser Beschlüsse erteilen. Die Bürgermeisterin/der Bürgermeister ist trotzdem jederzeit berechtigt, die diesbezügliche Befugnis in einzelnen Fällen selbst auszuüben.
- (5) Der Stadtsenatsreferentin/Dem Stadtsenatsreferenten für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ obliegt weiters die Genehmigung der gänzlichen oder teilweisen Nachsicht (Befreiung) von sonstigen Forderungen privatrechtlicher Natur und deren Abschreibung für Beträge zwischen 0,001 bis 0,005 v. H. der Jahreseinnahmen.

§ 9

Wirkungskreis der Geschäftsführung

- (1) Der vom Gemeinderat bestellten Geschäftsführung obliegt die Führung der Geschäfte des Unternehmens nach den vom Gemeinderat festgelegten Unternehmenszielen, den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und einer zeitgemäßen KundInnen- sowie MitarbeiterInnenorientierung. Sie ist für den gesamten Betrieb und für die Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen verantwortlich.
- (2) Die Geschäftsführung hat die laufenden Betriebs- und Verwaltungsgeschäfte nach kaufmännischen Grundsätzen selbstständig zu führen.

Ihr obliegt insbesondere:

1. die Erstellung des Wirtschaftsplanes und des Jahresabschlusses sowie deren zeitgerechte Vorlage an den Gemeinderat;
2. die Antragstellung im Wege über die Stadtsenatsreferentin/den Stadtsenatsreferenten an die zuständigen Organe hinsichtlich aller im Rahmen dieses Statutes geregelter Befugnisse;
3. die Vergabe von Lieferungen und Leistungen, soweit der zu vergebende Betrag im Einzelfall 0,05 v.H. der Jahreseinnahmen nicht übersteigt; mit Ausnahme der gemeinsam mit dem Magistrat der Stadt Graz durchgeführten Vergaben, wenn der zu vergebende Betrag 0,01 v.H. der Jahreseinnahmen übersteigt.
4. die Bewilligung von Dienstreisen im Inland sowie in Mitgliedstaaten der Europäischen Union und in an Österreich angrenzende Staaten;
5. die Heranziehung der vom Gemeinderat Bevollmächtigten zur Vertretung des Unternehmens;
6. die fallweise Entsendung von Bediensteten in beratende Kommissionen und Ausschüsse;
7. die Aufnahme, Kündigung und Entlassung von zur vorübergehenden Dienstleistung aufgenommenen Vertragsbediensteten des Unternehmens sowie die Anordnung von Überstunden;
8. die Versetzung von Beamten und Vertragsbediensteten innerhalb des Unternehmens;
9. alle unterhalb der in Anhang A des Organisationsstatuts angeführten Wertgrenzen liegenden Angelegenheiten; jedoch bei der gänzlichen oder teilweisen Nachsicht (Befreiung) von sonstigen Forderungen privatrechtlicher Natur und deren Abschreibung (Pkt. 14) eingeschränkt auf Beträge bis 0,001 v.H. der Jahreseinnahmen;
10. die PR-Arbeit für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“, worüber der MD-Öffentlichkeitsarbeit und Information zu berichten ist;
11. die Bewilligung zur Verwendung von Rücklagen gemäß § 14 Abs 4 dieses Organisationsstatuts;

Weiters obliegt der Geschäftsführung die Besorgung aller Angelegenheiten des Unternehmens, die durch das Statut, ein anderes Gesetz oder dieses Organisationsstatut keinem anderen Organ der Stadt oder dem Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ ausdrücklich vorbehalten sind.

- (3) Die Geschäftsführung ist unter Berücksichtigung der nach den einschlägigen Rechtsvorschriften zu führenden Aufzeichnungen verpflichtet, innerhalb der ersten sechs Monate eines Jahres dem Gemeinderat im Wege des Verwaltungsausschusses und der zuständigen Stadtsenatsreferentin/des zuständigen Stadtsenatsreferenten über das vergangene Rechnungs- bzw. Kalenderjahr in Form eines Geschäftsberichtes zu berichten. Sofern eine Prüfung des Jahresabschlusses gem. § 17 Abs 4 dieses Organisationsstatuts angeordnet wurde, hat der Geschäftsbericht auch den geprüften Jahresabschluss zu enthalten, ist jedoch erst innerhalb der ersten neun Monate des darauf folgenden Kalenderjahres dem Gemeinderat im Wege des Verwaltungsausschusses und der zuständigen Stadtsenatsreferentin/des zuständigen Stadtsenatsreferenten vorzulegen. Darüber hinaus ist dem Verwaltungsausschuss im Wege der zuständigen Stadtsenatsreferentin/des zuständigen Stadtsenatsreferenten halbjährlich über den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ samt den notwendigen Aufzeichnungen, Statistiken und Soll-Ist-Vergleichen zu berichten.
- (4) Die Geschäftsführung kann sich unbeschadet ihrer Verantwortlichkeit im Rahmen ihres Wirkungskreises von Bediensteten des Unternehmens vertreten lassen. Die Vertretungsermächtigung ist der Präsidialabteilung im Wege über die Magistratsdirektorin/den Magistratsdirektor bekannt zu geben.
- (5) Unter Beachtung des § 70 des Statutes obliegt der Geschäftsführung in Abstimmung mit den Bereichsleiterinnen/Bereichsleitern weiters die Entscheidung in allen Fragen der innerbetrieblichen Organisation des Unternehmens sowie die Erlassung interner Dienstanweisungen. Im Übrigen gelten für die Geschäftsführung die in der Geschäftsordnung für den Magistrat enthaltenen Vorschriften für die Leiterinnen/Leiter der Dienststellen sinngemäß.
- (6) Der Geschäftsführung obliegt die Einhaltung der im Gemeinde-Personalvertretungsgesetz 1994 enthaltenen Mitwirkungs- und Informationsrechte der Personalvertretung.
- (7) Die Bürgermeisterin/Der Bürgermeister, der Verwaltungsausschuss und die zuständige Stadtsenatsreferentin/der zuständige Stadtsenatsreferent sind von der Geschäftsführung von allen wichtigen Angelegenheiten, insbesondere über die finanzielle Gebarung, in Kenntnis zu setzen.

III. Abschnitt

Wirtschaftsführung

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *M*.....

§ 10

Urkundenfertigung

Alle Urkunden, mit denen die Stadt in Angelegenheiten des Unternehmens Verbindlichkeiten gegen dritte Personen übernimmt, sind von der Bürgermeisterin/dem Bürgermeister, der Geschäftsführung oder den hiezu gemäß § 9 Abs 4 Berechtigten zu unterfertigen; betrifft die Urkunde ein Geschäft, zu dessen Abschluss die Zustimmung des Gemeinderates, des Stadtsenates oder eines Verwaltungsausschusses notwendig ist, so ist sie unter Anführung des bezüglichen Beschlusses außerdem durch zwei Mitglieder des beschlussfassenden Organes zu unterzeichnen und mit dem Siegel der Stadt zu versehen. Bedarf der Abschluss des Geschäftes der Genehmigung durch die Landesregierung, ist diese Genehmigung auf der Urkunde ersichtlich zu machen. Das Fehlen einer der vorstehenden Voraussetzungen berührt bei Beachtung der Bestimmungen des § 105 des Statuts die zivilrechtliche Wirksamkeit des Vertrages nicht.

§ 11

Vermögensverwaltung

- (1) Der Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ gehört zum Gemeindeeigentum.
- (2) Das Vermögen des Eigenbetriebes „Wohnen Graz“ ist als Sondervermögen der Stadt Graz darzustellen und gesondert zu verwalten. Es ist in seinem Gesamtwert bestmöglich zu erhalten und derart zu verwalten, dass ein möglichst großer und dauernder Ertrag daraus erzielt wird.
- (3) Mit Inkrafttreten dieses Organisationsstatutes ist das Vermögen des Unternehmens aufzunehmen und zu bewerten.

§ 12

Wirtschaftsplanung

- (1) Für das Kalenderjahr sind jeweils ein Wirtschaftsplan und ein Jahresabschluss vom Gemeinderat zu beschließen. Der Wirtschaftsplan bildet einen Bestandteil des Voranschlages der Stadt, in welchem er nur mit seinem Finanzmittelbedarf oder Finanzmittelüberschuss aufscheint. Ebenso ist der Jahresabschluss Teil des Rechnungsabschlusses der Stadt.

- (2) Der Wirtschaftsplan umfasst den Finanzplan und den Erfolgsplan (Plan-Betriebsergebnis und Plan-Gewinn- und Verlustrechnung). Dem Finanzplan sind der Kreditplan und der Investitionsplan, dem Erfolgsplan der Personalbedarfsplan vorgeschaltet.
- (3) Der Finanzplan hat alle voraussehbaren Einzahlungen und Auszahlungen des Wirtschaftsjahres zu berücksichtigen.
- (4) Der Erfolgsplan hat alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen (einschließlich Wertberichtigungen und Rückstellungen) des Wirtschaftsjahres zu enthalten. Alle im Erfolgsplan veranschlagten Ansätze sind gegenseitig deckungsfähig. Aufwendungen, durch die Ansätze überschritten werden, können vorgenommen werden, wenn deren Bedeckung durch einen Mehrertrag sichergestellt ist.
- (5) Die Salden des Kredit- und Investitionsplanes sowie das Unternehmensergebnis aus dem Erfolgsplan sind in den Finanzplan aufzunehmen und derart zusammenzufassen, dass im Endergebnis der Finanzmittelbedarf ersichtlich ist.
- (6) Der Entwurf des Wirtschaftsplanes ist so zeitgerecht zu erstellen, dass eine Beschlussfassung im Gemeinderat spätestens gleichzeitig mit dem Voranschlag der Stadt erfolgen kann.
- (7) Wurde der Wirtschaftsplan mit Jahresbeginn noch nicht verabschiedet, sind nur jene Ausgaben zu leisten, die bei sparsamster Wirtschaftsführung erforderlich sind, um den Betrieb des Unternehmens aufrechtzuerhalten sowie die gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen.
- (8) Der im Voranschlag für die Stadt ausgewiesene Zuschussbetrag ist vierteljährlich im Voraus zu akontieren. Die Höhe des Zuschusses wird auf Grundlage des Finanzmittelbedarfs aus dem Finanzplan ermittelt.

§ 13 Buchhaltung

- (1) Bei der Finanzbuchhaltung sind die Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung und die Erfordernisse des Rechnungslegungsgesetzes zu beachten. Die Buchhaltung muss den unternehmens- und steuerrechtlichen sowie sonstigen einschlägigen Bestimmungen vollinhaltlich entsprechen.
- (2) Das Unternehmen ist in Kostenstellen verrechnungstechnisch aufzugliedern, wobei alle ordentlichen Aufwendungen auf diese Kostenstellen aufzuteilen sind.
- (3) Für das Unternehmen können Kassen eingerichtet werden, die nach den Grundsätzen der Kassenführung gemäß GoB (Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung) zu führen sind. Die Kontrolle der ordnungsgemäßen Kassenführung obliegt der Magistratsdirektion - Innenrevision.

§ 14 Jahresabschluss

- (1) Der Jahresabschluss der Unternehmung hat den GoB zu entsprechen. Er ist klar und übersichtlich aufzustellen und hat ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln.
- (2) Der Jahresabschluss besteht aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang. Er ist innerhalb von fünf Monaten nach Ende des Geschäftsjahres zu erstellen. Die Gliederungen und Inhalte der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, die Bewertung der Aktiva und Passiva, die Erstellung des Anhangs und des Lageberichts haben nach den einschlägigen Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) zu erfolgen.
- (3) Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und des Postens "Aufwendungen für das Ingangsetzen, Erweitern und Umstellen des Betriebes" sind im Anhang darzustellen (Anlagenspiegel). Dabei sind ausgehend von den gesamten Anschaffungs- und Herstellungskosten die Zugänge, Abgänge, Umbuchungen und Zuschreibungen des Geschäftsjahres sowie die Abschreibungen in ihrer gesamten Höhe gesondert aufzuführen. Abweichend von den geltenden Bestimmungen der Geschäftsordnung für den Magistrat hat die Inventarisierung nach den einschlägigen Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches sowie des § 7 EStG zu erfolgen.
- (4) Ist der Finanzmittelbedarf geringer als im Voranschlag vorgesehen, so ist der Differenzbetrag zwischen Finanzmittelbedarf laut Voranschlag und Finanzmittelbedarf, der sich im Zuge der Erstellung des Jahresabschlusses ergibt, einer Rücklage zuzuführen. Diese Rücklage soll in den Folgejahren zur Aufrechterhaltung der Liquidität und zur Abdeckung allfälliger Überschreitungen verwendet werden.
- (5) Die Geschäftsführung kann zur Erstellung des Jahresabschlusses eine Wirtschaftstreuhänderin/einen Wirtschaftstreuhänder beauftragen.

§ 15 Kosten- und Leistungsrechnung

- (1) Zur laufenden Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Leistungserstellung ist eine Kosten- und Leistungsrechnung aufzustellen.
- (2) Die Kosten- und Leistungsrechnung muss die durch die Leistungserstellung entstandenen Kosten in richtiger, zeitlicher und sachlicher Abgrenzung erfassen und Veränderungen in der Kostenstruktur rechtzeitig anzeigen.

- (3) Die Zahlen der Kosten- und Leistungsrechnung sind nach einschlägigen Verfahren zu bestimmen und müssen mit der Finanzbuchhaltung und dem Wirtschaftsplan abgestimmt werden können.
- (4) Die Kosten- und Leistungsrechnung hat den für den Aufgabenbereich gewählten Zweckmäßigkeitüberlegungen zu entsprechen und hat vorwiegend der Planung, Steuerung und Kontrolle der Unternehmensaktivitäten zu dienen. Die für die Personalverrechnung notwendigen Auswertungen werden von den nach der Geschäftseinteilung für den Magistrat zuständigen Abteilungen zur Verfügung gestellt.

§ 16

Berichtswesen (Controlling)

Im Rahmen der mindestens halbjährlichen Berichte gem. § 9 Abs 3 ist die Entwicklung der Aufwendungen und Erträge entsprechend der Jahreserfolgsabrechnung darzustellen und mit den Sollwerten aus dem Wirtschaftsplan zu vergleichen. Erhebliche Abweichungen der Istdaten von den Sollwerten sind zu begründen.

§ 17

Rechtsangelegenheiten und Kontrolle

- (1) Gerichtliche Kündigungs- und Räumungsverfahren, Mietzinsklagen, Mahnklagen mit einem Streitwert über € 5.000,-- (jedoch bei Begründung von Vorzugspfandrechten nach Wohnungseigentumsgesetz ohne Wertgrenze), Besitzstörungsklagen, Durchführung von Exekutionen, Forderungsanmeldungen in Konkursangelegenheiten sowie arbeitsgerichtliche Verfahren iZm Hausbesorgerinnen und Hausbesorgern erfolgen weiterhin durch die Präsidialabteilung/Zivilrechtsreferat.
- (2) Die Geschäftsführung hat im Weg über die Stadtsenatsreferentin/den Stadtsenatsreferenten für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ der Finanzreferentin/dem Finanzreferenten und dem Verwaltungsausschuss über erhebliche Abweichungen der finanziellen Gebarung vom Wirtschaftsplan rechtzeitig zu berichten und auf Aufforderung jederzeit finanzwirtschaftliche Auskünfte zu erteilen.
- (3) Die Kontrolle der Gebarung und die Vorprüfung der Rechnungsabschlüsse des Unternehmens obliegt gemäß § 98 des Statutes dem Stadtrechnungshof.
- (4) Die Stadtsenatsreferentin/Der Stadtsenatsreferent und die Geschäftsführerin/der Geschäftsführer können – soweit dies erforderlich ist – eine Prüfung des Jahresabschlusses anordnen. Der Prüfungsauftrag an die Wirtschaftsprüferin/den Wirtschaftsprüfer ist in der jeweiligen Beauftragung zu konkretisieren. Im Zuge der Erstellung des ersten Jahresabschlusses sowie in weiterer Folge alle drei Jahre hat eine Prüfung des internen Kontrollsystems durch eine dazu befugte externe

.....
Der Schriftführer:

Fachfrau/einen befugten externen Fachmann zu erfolgen. Das Ergebnis einer derartigen Überprüfung ist dem Verwaltungsausschuss für das Unternehmen vorzulegen. Der Bericht des Verwaltungsausschusses ist mit der schriftlichen Äußerung des zuständigen Stadtsenatsmitgliedes und der Finanzreferentin/des Finanzreferenten dem Gemeinderat ohne unnötigen Aufschub vorzulegen.

IV. Abschnitt Schlussbestimmungen

§ 18 Beschlussfassung

Dieses Organisationsstatut wird vom Gemeinderat beschlossen. Zur gültigen Beschlussfassung ist gemäß § 86 Abs 6 des Statutes die Zustimmung von mehr als der Hälfte aller Mitglieder des Gemeinderates erforderlich.

§ 19 Inkrafttreten

Das Organisationsstatut für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ tritt am 1.1.2015 in Kraft.

Gefertigt auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom
GZ: GZ Präs -

Für die Stadt Graz:
Der Bürgermeister:

Anhang A

gemäß § 5 Abs 1 des Organisationsstatuts für die Leitung der wirtschaftlichen Unternehmung Eigenbetrieb „Wohnen Graz“

Dem Verwaltungsausschuss für den Eigenbetrieb „Wohnen Graz“ obliegt die Beschlussfassung in folgenden Angelegenheiten:

Zuweisung von Gemeindewohnungen

1. nach den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien betreffend die Zuweisung von Gemeindewohnungen in der jeweils geltenden Fassung;

Rechtsstreitigkeiten

2. Bewilligung
 - zur Einleitung oder Fortsetzung eines Rechtsstreites vor Gericht ausgenommen Besitzstörungs- und nicht anwaltpflichtige Mahnverfahren und gerichtliche Kündigungs- und Räumungsverfahren,
 - zum Abschluss eines gerichtlichen oder außergerichtlichen Vergleichs ausgenommen gerichtliche Kündigungs- und Räumungsverfahren und
 - zum Abschluss eines Schiedsvertrages,wenn der Streitwert 0,05 v.H. der Jahreseinnahmen nicht übersteigt;

Erwerb unbeweglicher Sachen

3. Bewilligung zum Erwerb von unbeweglichen Sachen und diesen gleichzuhaltenden Rechten, wenn der Kaufpreis oder Tauschwert
 - mehr als 0,03 v.H. der Jahreseinnahmen beträgt, aber
 - 0,05 v.H. der Jahreseinnahmen nicht übersteigt;

Neu-, Um- oder Zubauten

4. Bewilligung zur Ausführung von Neu-, Um- oder Zubauten, wenn die Gesamtkosten
 - mehr als 0,05 v.H. der Jahreseinnahmen betragen, aber
 - 0,1 v.H. der Jahreseinnahmen nicht übersteigen;

Anschaffung beweglicher Sachen; sonstige Aufwendungen

5. Bewilligung zur Anschaffung beweglicher Sachen und zu allen sonstigen Aufwendungen, wenn der Kaufpreis, der Tauschwert oder der aufzuwendende Betrag
 - mehr als 0,05 v.H. der Jahreseinnahmen beträgt, aber
 - 0,1 v.H. der Jahreseinnahmen nicht übersteigt;

**Veräußerung;
unentgeltliche Übereignung; Verpfändung**

6. Bewilligung zur
- Veräußerung,
 - unentgeltlichen Übereignung und
 - Verpfändung
- von beweglichen Sachen (einschließlich Wertpapiere, Forderungen, u. dgl.) wenn der Wert
- mehr als 0,03 v.H. der Jahreseinnahmen beträgt, aber
 - 0,05 v.H. der Jahreseinnahmen nicht übersteigt;
 - ausgenommen die Veräußerung von ausgeschiedenen Gegenständen bis zu einem Einzelwert von 0,0005 v.H. der Jahreseinnahmen;

Bestandverträge

7. Abschluss und außergerichtliche Auflösung von Bestandverträgen, wenn der Wert des Bestandsobjektes
- mehr als 0,02 v.H. der Jahreseinnahmen beträgt, aber
 - 0,2 v.H. der Jahreseinnahmen nicht übersteigt,
- ausgenommen die Zuweisung von Gemeindewohnungen und Geschäftsräumlichkeiten nach den Richtlinien des Gemeinderates;

Prekarium

8. prekaristische Überlassung von Grundstücken und Räumen, sofern deren Wert mehr als 0,005 v.H. der Jahreseinnahmen beträgt;

Mietzins

9. Mietzinsfestsetzungen in stadteigenen Wohnhäusern abweichend von der gesetzlich vorgeschriebenen Mietzinsbildung;

Gemeindefälle

10. Erklärungen zu Gemeindefällen;

Werkverträge

11. Bewilligung zum Abschluss von Werkverträgen, wenn das Entgelt
- mehr als 0,005 v.H. der Jahreseinnahmen beträgt, aber
 - 0,05 v.H. der Jahreseinnahmen nicht übersteigt,
- soweit es sich nicht um Tätigkeiten handelt, die der Gewerbeordnung unterliegen;

Versicherungen

12. Versicherungsabschlüsse (Neuversicherungen sowie Konvertierungen), wenn die Gesamtprämiensumme für die Vertragsdauer im Einzelfall
- mehr als 0,05 v.H. der Jahreseinnahmen beträgt, aber
 - 0,1 v.H. der Jahreseinnahmen nicht übersteigt;

Übernahme von Verbindlichkeiten;

Darlehen

13. Übernahme von sonstigen Verbindlichkeiten und die Aufnahme oder Gewährung von Darlehen, deren Wert
- mehr als 0,05 v.H. der Jahreseinnahmen beträgt, aber
 - 0,1 v.H. der Jahreseinnahmen nicht übersteigt;
- ausgenommen ist die Aufnahme von
- Darlehen zur Durchführung von Hausreparaturen nach § 18 Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981 idgF,
 - Darlehen zur Durchführung von Hausreparaturen nach § 28 Wohnungseigentumsgesetz, BGBl. I Nr. 70/2002 idgF,
 - Wohnbauförderungsdarlehen aufgrund einer Förderungszusicherung des Landes

Nachsicht von Forderungen

14. gänzliche oder teilweise Nachsicht (Befreiung) von sonstigen Forderungen privatrechtlicher Natur und deren Abschreibung, wenn der nachzusehende oder abzuschreibende Betrag
- mehr als 0,005 v.H. der Jahreseinnahmen beträgt, aber
 - 0,05 v.H. der Jahreseinnahmen nicht übersteigt;

Zahlungserleichterungen

15. Gewährung von Zahlungserleichterungen (Stundung oder Ratenzahlung) für Forderungen privatrechtlicher Natur, wenn die aushaftende Forderung
- mehr als 0,005 v.H. der Jahreseinnahmen beträgt, aber
 - 0,02 v.H. der Jahreseinnahmen nicht übersteigt;

Vergabe; Bauprojekte

16. Vergabe von immateriellen Leistungen für Bauprojekte einschließlich der örtlichen Bauaufsicht, Bauleitung und Baukoordination, wenn der zu vergebende Betrag im Einzelfall
- mehr als 0,005 v.H. der Jahreseinnahmen beträgt;

Ideen- und Entwurfswettbewerbe

17. Ideen- und Entwurfswettbewerbe, soweit die Aufwendungen dafür den Betrag von 0,05 v.H. der Jahreseinnahmen nicht übersteigen;

Stellungnahmen

18. Stellungnahmen der Stadt Graz

- zu Gesetzes- und Verordnungsentwürfen des Bundes und des Landes sowie
- zu Verordnungs- und Richtlinienentwürfen der Europäischen Union, soweit diese Entwürfe den eigenen Wirkungsbereich der Stadt Graz berühren oder sonst für die Stadt Graz von nicht nur untergeordneter Bedeutung sind.

