

Bereich Immobilien-Management
Az: 60
Datum: 19.11.2003

2003/349
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	10.12.2003	
Rat der Stadt	18.12.2003	

Betreff

Betriebssatzung des Eigenbetriebes Immobilienmanagement

Finanzielle Auswirkungen ☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt	Haushaltsstelle(n): Gesamtkosten der Maßnahme: ggf. Höhe des Zuschusses %=
---	---

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt die als Anlage beigefügt Betriebssatzung für den Eigenbetrieb Immobilienmanagement

Kruse
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Mit der Errichtung des Eigenbetriebes Immobilienmanagement ergibt sich gemäß § 114 Abs. 1 GO sowie § 1 der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (EigVO NW) die Notwendigkeit, eine Betriebssatzung zu beschließen.

Diese Betriebssatzung muss mindestens Bestimmungen enthalten über die Zusammensetzung des Werkausschusses (§ 5 Abs. 2 EigVO), die Höhe des Stammkapitals (§ 9 Abs. 2 EigVO) und die Festlegung des Wirtschaftsjahres, wenn dieses vom Haushaltsjahr der Gemeinde abweichen soll (§12 EigVO).

Die Betriebssatzung muss außerdem das Verfahren bei Meinungsverschiedenheiten regeln, wenn die Werkleitung aus mehreren Mitgliedern besteht (§ 2 Abs. 2 EigVO) und Bestimmungen über die Mitwirkung der Werkleitung bei Anstellung, Beförderung und Entlassung der Angestellten und Arbeiter enthalten, wenn nicht die Hauptsatzung nach § 6 Abs.1 EigVO der Werkleitung diese Befugnisse überträgt.

Die Betriebssatzung kann ferner u. a. Bestimmungen enthalten über eine Abgrenzung der Zuständigkeiten der Werksleitung, die Erweiterung der Vertretungsbefugnis der Werkleitung und die Erweiterung der Zuständigkeit des Werkausschusses.

Die anliegende Betriebssatzung erfüllt diese Mindestanforderungen und enthält zusätzlich Festlegungen, die auf den zu gründenden Eigenbetrieb im Detail zugeschnitten sind.

B e t r i e b s s a t z u n g

für den Eigenbetrieb Immobilienmanagement der Stadt Castrop-Rauxel vom _____

Aufgrund der §§ 7 Abs.1, 107 und 114 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.4.2003 (GV NRW S.254) i.V.m. den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (EigVO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 1988 (GV NW S. 324) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.4.2002 (GV NRW S.160) hat der Rat der Stadt Castrop-Rauxel in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand, Zweck und Name

- (1) Die Verwaltung und die Bewirtschaftung des bebauten und unbebauten Grundbesitzes, mit Ausnahme von Straßen, Wegen, Plätzen und öffentliche Grünanlagen, einschließlich mit diesen Aufgaben unmittelbar und mittelbar zusammenhängenden öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Tätigkeiten nach den gesetzlichen oder vertraglichen Regelungen werden nach § 107 Abs. 2 Satz 1 GO entsprechend den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung und nach den Bestimmungen dieser Betriebssatzung wie ein Eigenbetrieb geführt.
- (2) Zweck des Betriebs ist die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten und Dienstleistungsbereiche der Stadt Castrop-Rauxel mit Gebäuden, Räumen und dazu gehörigen Grundstücken und die Verwaltung des Grundvermögens unter betriebswirtschaftlichen Aspekten. Der Betrieb ist insbesondere für folgende Aufgaben betreffend das Grundvermögen zuständig:
 - An- und Vermietung
 - An- und Verkauf
 - Betrieb und Bewirtschaftung
 - Unterhaltung und Instandsetzung
 - Neu- und Ersatzinvestition

(3) Der Betrieb führt den Namen

„Immobilienmanagement der Stadt Castrop-Rauxel“
- nachfolgend „Immobilienmanagement“ genannt.

(4) Das Immobilienmanagement soll alle seine Betriebszwecke fördernden oder ihn wirtschaftlich betreffenden Geschäfte sowie Hilfs- und Nebengeschäften betreiben. Er kann sich dabei Dritter bedienen.

§ 2

Werkleitung

(1) Für das Immobilienmanagement wird eine Werkleitung bestellt.

Die Werkleitung besteht aus:

- dem Ersten Werkleiter
- dem Kaufmännischen Werkleiter und Vertreter des Ersten Werkleiter

(2) Die Geschäftsverteilung innerhalb der Werkleitung wird durch Dienstanweisung geregelt, die der Bürgermeister mit Zustimmung des Werksausschusses erlässt.

(3) Bei Meinungsverschiedenheiten der Werkleitung entscheidet der Erste Werkleiter.

§ 3

Zuständigkeit der Werkleitung

(1) Das Immobilienmanagement wird von der Werkleitung selbständig geleitet, soweit nicht durch Gemeindeordnung, Eigenbetriebsverordnung oder diese Satzung etwas anderes bestimmt ist. Die Werkleitung vollzieht die Beschlüsse des Rates der Stadt, des Werksausschusses, des Bürgermeisters in Angelegenheiten des Eigenbetriebs.

(2) Die Werkleitung ist für die laufende Betriebsführung des Eigenbetriebes verantwortlich.

Insbesondere besteht die ausschließliche Zuständigkeit für:

- Aufstellung des Wirtschaftsplanes, des Jahresabschlusses, des Jahresberichtes, der Kostenrechnungen und der Zwischenberichte
- Ausführung des Wirtschaftsplanes
- Einsatz des Personals

- Abschluss von Verträgen und die Vergabe von Aufträgen nach den Vorschriften der Dienstanweisung für das Beschaffungs- und Vergabewesen der Stadt Castrop-Rauxel im Rahmen des Wirtschaftsplanes
 - Stundung, Niederschlagung und Erlass von Forderungen nach den Vorschriften der Dienstanweisung über Stundung, Niederschlagung und Erlass von Forderungen der Stadt Castrop-Rauxel
 - Festsetzung privatrechtlicher Entgelte
 - Einleitung und Fortführung von Rechtsstreitigkeiten
 - Vertretung gegenüber dem Personalrat in allen das Immobilienmanagement betreffenden Angelegenheiten.
- (3) Die Werkleitung hat den Bürgermeister in allen wichtigen Angelegenheiten des Immobilienmanagements zu unterrichten und ihm auf Verlangen über alle Vorgänge Auskunft zu erteilen.

Die Vorlagen für den Werksausschuss und den Rat werden von der Werkleitung vorbereitet; an den Beratungen des Werksausschusses nimmt die Werkleitung teil.

§ 4

Werksausschuss

- (1) Der Werksausschuss besteht aus den Mitgliedern des Betriebsausschuss 3 sowie 2 Beschäftigten des Eigenbetriebes, die nicht der Werkleitung angehören.
- (2) Der Werksausschuss entscheidet in den Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung und die Eigenbetriebsverordnung übertragen sind. Darüber hinaus entscheidet der Werksausschuss in den ihm vom Rat der Stadt Castrop-Rauxel ausdrücklich übertragenen Aufgaben.

In allen Stellenplanangelegenheiten des Immobilienmanagements entscheidet der Werksausschuss, soweit nicht die Zuständigkeit des Rates gegeben ist.

Der Werksausschuss berät die Angelegenheiten vor, die vom Rat zu entscheiden sind. Er entscheidet in allen Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Rates unterliegen, falls die Angelegenheiten keinen Aufschub dulden. In Fällen äußerster Dringlichkeit kann der Bürgermeister mit dem Vorsitzenden des Werksausschusses entscheiden. § 60 Abs. 1 Satz 3 und 5 GO gelten entsprechend.

- (3) In Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Werksausschusses unterliegen, entscheidet, falls die Angelegenheit keinen Aufschub duldet, der Bürgermeister im Einvernehmen mit dem Vorsitzenden des Werksausschusses.
- (4) Auf das Verfahren in dem Werksausschuss findet die Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Castrop-Rauxel entsprechende Anwendung.

§ 5

Rat

Der Rat entscheidet in allen Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung oder die Hauptsatzung vorbehalten sind.

Im übrigen entscheidet er über Angelegenheiten des Stellenplanes im Rahmen der Feststellung des Wirtschaftsplanes des Immobilienmanagements.

§ 6

Bürgermeister

- (1) Der Bürgermeister ist Dienstvorgesetzter aller Dienstkräfte des Immobilienmanagements.
- (2) Im Interesse der Einheitlichkeit der Verwaltungsführung kann der Bürgermeister der Werkleitung Weisungen erteilen.
- (3) Wenn nach pflichtgemäßen Ermessen die Verantwortung für die Durchführung der Weisung des Bürgermeisters durch die Werkleitung nicht übernommen werden kann und ein Hinweis auf entgegenstehende Bedenken nicht zu einer Änderung der Weisung führt, so ist der Werksausschuss einzuschalten. Wird keine Übereinstimmung zwischen dem Werksausschuss und dem Bürgermeister erzielt, so ist die Entscheidung des Haupt- und Finanzausschusses herbeizuführen.
- (4) Das Immobilienmanagement wird organisatorisch in den Geschäftsbereich des Technischen Beigeordneten eingegliedert. Die zur Führung des Immobilienmanagements erforderlichen Entscheidungsbefugnisse werden vom Bürgermeister auf den Technischen Beigeordneten delegiert.

§ 7

Unterrichtung des Kämmerers

- (1) Die Werkleitung hat dem Kämmerer den Entwurf des Wirtschaftsplanes, des Vermögensplanes, des Erfolgsplanes und des Jahresabschlusses, die Ergebnisse der Betriebsstatistik, die Halbjahresberichte bis spätestens 01.10. jeden Jahres zuzuleiten; er hat ihm ferner auf Anforderung alle sonstigen finanzwirtschaftlichen Auskünfte zu erteilen.
- (2) Das Immobilienmanagement wird in einen Beteiligungsbericht gemäß § 112 Abs. 3 GO einbezogen.

§ 8

Personalangelegenheiten

- (1) Beim Immobilienmanagement sind in der Regel Angestellte und Arbeiter im Rahmen der tarifrechtlichen Bestimmungen beschäftigt. Eine Besetzung von Stellen mit Beamten ist möglich.
- (2) Die Zuständigkeiten der Werkleitung und des Werksausschusses in arbeits- und tarifrechtlichen Angelegenheiten richten sich nach der Hauptsatzung der Stadt Castrop-Rauxel.
- (3) Die im Immobilienmanagement beschäftigten Beamten werden im Stellenplan des Immobilienmanagements nachrichtlich geführt. Eine Entscheidung des Rates in Stellenplanangelegenheiten erfolgt im Zusammenhang mit der Feststellung des jeweils für das kommende Jahr gültigen Wirtschaftsplanes.

§ 9

Vertretung des Immobilienmanagements

- (1) Unbeschadet der anderen Organen zustehenden Entscheidungsbefugnisse wird die Stadt Castrop-Rauxel in den Angelegenheiten des Immobilienmanagements durch die Werkleitung vertreten.
- (2) Der Kreis der Vertretungsberechtigten und der Beauftragten sowie der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden von der Werkleitung öffentlich bekannt gemacht.
- (3) Die Vertretung eines Mitgliedes der Werkleitung wird in Übereinstimmung mit dem Werksausschuss durch Dienstanweisung geregelt.

- (4) Die Werkleitung unterzeichnet unter dem in § 1 Abs. 3 festgelegten Namen ohne Angabe eines Vertretungsverhältnisses.

§ 10

Wirtschaftsjahr

Wirtschaftsjahr ist das jeweilige Kalenderjahr.

§ 11

Stammkapital

Das Stammkapital des Immobilienmanagements beträgt 25.000 EUR.

§ 12

Wirtschaftsplan

Das Immobilienmanagement hat vor Beginn eines jeden Jahres einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht. Der Wirtschaftsplan ist einschließlich des Vermögensplanes und der Stellenübersicht dem Rat der Stadt Castrop-Rauxel rechtzeitig zur Feststellung vorzulegen.

Über Mehrausgaben für Einzelvorhaben des Wirtschafts- bzw. Vermögensplanes, die zu keiner Veränderung des Gesamtergebnisses führe, entscheidet bis zu einer Summe von 50.000,00 EUR der Erste Werkleiter, darüber hinaus bedürfen solche Mehrausgaben der Zustimmung des Werksausschusses. Näheres wird in einer Dienstanweisung geregelt.

§ 13

Zwischenberichte

Die Werkleitung hat den Bürgermeister und den Werksausschuss halbjährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes schriftlich zu unterrichten.

§ 14

Jahresabschluss, Lagebericht

- (1) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind bis zum Ablauf von 6 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres von der Werkleitung aufzustellen und dem Werksausschuss vorzulegen.
- (2) Der Rat beschließt über den geprüften Jahresabschluss spätestens bis zum 31. Dezember des auf das Wirtschaftsjahr folgenden Jahres. Gleichzeitig ist über die Entlastung der Werkleitung zu entscheiden.
- (3) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind entsprechend den Vorschriften der GO öffentlich auszulegen.

§ 15

Schlussbestimmungen

Alle weiteren Details zur Errichtung des Eigenbetriebes Immobilienmanagements sind in einer Übernahmevereinbarung festgelegt, die sowohl das Immobilienmanagement als auch die Verwaltung gleichermaßen bindet.

§ 16

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am _____.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung kann gegen Satzungen und sonstige ortsrechtliche Bestimmungen nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung oder die sonstige ortsrechtliche Bestimmung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Castrop-Rauxel, den _____

K r u s e
Bürgermeister