

Betriebssatzung für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Kommunales Immobilien Management (KIM) der Stadt Iserlohn

Der Rat der Stadt Iserlohn hat in seiner Sitzung am 27.10.2009 aufgrund der §§ 7, 41, 107 Abs. 2, 109 Abs. 1 Satz 1 und 114 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - EigVO - (Art. 16 des Gesetzes über ein neues kommunales Finanzmanagement für Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen vom 16.11.2004 - GV. NRW. S. 644) ebenfalls in der zurzeit gültigen Fassung folgende Betriebssatzung beschlossen. Zuletzt geändert durch Beschluss des Rates am 01. Juli 2014 und am 22. September 2015.

§ 1

Organisationsform, Name der Einrichtung

- (1) Die Stadt Iserlohn betreibt für die Durchführung der unter § 2 genannten Aufgaben die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Kommunales Immobilien Management. Diese wird als organisatorisch und wirtschaftlich eigenständiger Betrieb ohne eigene Rechtspersönlichkeit nach den Vorschriften der Gemeindeordnung (§ 107 Abs. 2 GO NRW), der Eigenbetriebsverordnung und dieser Betriebssatzung wie ein Eigenbetrieb geführt.
- (2) Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung führt den Namen "Kommunales Immobilien Management" (KIM).

§ 2

Betriebszweck, Aufgaben

- (1) Die im Eigentum der Stadt Iserlohn stehenden Gebäude und die dazugehörenden Grundstücke, die zum Zweck der Bewirtschaftung auf KIM übertragen wurden, sowie von der Stadt Iserlohn angemietete Gebäude und Räumlichkeiten einschließlich des dazugehörigen Grundbesitzes werden von KIM nach den Vorgaben dieser Satzung verwaltet und bewirtschaftet. KIM ist in gleicher Weise berechtigt, zur Deckung des städtischen Eigenbedarfs die Grundstücke und Gebäude der städtischen Gesellschaften und Anstalten öffentlichen Rechts zu verwalten und zu bewirtschaften.

Hiervon sind ausgenommen:

1. Öffentliche Straßen, Wege, Plätze
2. Forstvermögen
3. Grundstücke, die für die Ansiedlung gewerblicher Unternehmen und städtebauliche Planungen vorgehalten werden.

Der Bürgermeister kann im Einzelfall weitere Ausnahmeregelungen treffen.

(2) Die zu (1) beschriebenen Gebäude werden von KIM

- verwaltet,
- unterhalten,
- vermarktet und
- für den Verkauf aufbereitet

mit dem Ziel, die Bausubstanz in ihrem Wert möglichst zu erhalten, dem Nutzer eine optimale Nutzungsmöglichkeit zu bieten und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu dem Ziel zu führen, dass mindestens Kostendeckung erreicht wird, bzw. mögliche Gewinne oder Minderverbräuche in andere Immobilien eingebracht werden können.

Alle im Auftrag der Stadt neu zu erstellenden oder umzubauenden Gebäude werden von KIM nach Maßgabe der HOAI errichtet, in Einzelfällen können Fremdachitekten beauftragt werden. Bauherr ist die Stadt Iserlohn vertreten durch das jeweilig zuständige Fachamt.

KIM erhält von den Ressorts/Dezernaten die Aufträge zur Planung und Erstellung von Neu-, An- oder Umbauten. Nähere Bestimmungen hierzu ergeben sich aus der Dienst-anweisung zum Auftraggeber-Auftragnehmeverhältnis zwischen den städtischen Fachdienststellen und KIM.

Der An- und Verkauf von Gebäuden erfolgt unter Berücksichtigung der städtischen Ziele der Stadt Iserlohn und wird von KIM mit der hierfür zuständigen Organisationseinheit abgestimmt.

§ 3 Betriebsleitung

- (1) Zur Leitung des KIM wird ein Betriebsleiter bzw. eine Betriebsleiterin bestellt. Für den Fall der Abwesenheit des Betriebsleiters bzw. der Betriebsleiterin wird ein Vertreter oder eine Vertreterin bestellt.
- (2) Das KIM wird von der Betriebsleitung selbständig geleitet, soweit nicht durch Gemeindeordnung, Eigenbetriebsverordnung oder diese Satzung etwas anderes bestimmt ist. Der Betriebsleitung obliegt insbesondere
1. die laufende Betriebsführung, wozu alle Maßnahmen gehören, die zur Aufrechterhaltung des Betriebs laufend notwendig sind, insbesondere Einsatz des Personals, Anordnung der notwendigen Instandhaltungsarbeiten, Beschaffung von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen sowie Investitionsgütern des laufenden Bedarfs, Abschluss von Werkverträgen und von Verträgen mit privaten Dritten. Geschäfte der laufenden Betriebsführung sind alle Geschäfte, die regelmäßig wiederkehren, sich im Rahmen der normalen Betriebsführung erledigen lassen und, soweit sie sich wertmäßig erfassen lassen, den Betrag von 125.000_ nicht übersteigen;
 2. die Verantwortung für die wirtschaftliche Führung des KIM;
 3. die Geschäfts- und Aufgabenverteilung und die Festlegung der Verantwortlichkeit und Befugnisse der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des KIM;
 4. die Vorbereitung und Ausführung der Beschlüsse des Betriebsausschusses und der Ratsbeschlüsse in Angelegenheiten ;
 5. die Durchführung aller Maßnahmen in Angelegenheiten des KIM, soweit sie nicht dem Rat, dem Betriebsausschuss oder dem Bürgermeister obliegen;

6. eine umfassende Unterrichtungspflicht gegenüber dem Betriebsausschuss bezogen auf alle betrieblichen Angelegenheiten, zudem auch über die Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung.
- (3) Für Schäden haftet die Betriebsleitung entsprechend den Vorschriften des § 48 des Beamtenstatusgesetzes und § 81 LBG.

§ 4 Betriebsausschuss

- (1) Die Anzahl der Mitglieder des Betriebsausschusses wird in der gem. § 10 Hauptsatzung der Stadt Iserlohn vom Rat erlassenen Zuständigkeitsordnung festgelegt; für die Wahl der Mitglieder durch den Rat finden die Vorschriften der Gemeindeordnung entsprechende Anwendung. Die Haftung der Mitglieder bestimmt sich nach § 3 Abs. 3 sinngemäß.
- (2) Der Betriebsausschuss entscheidet in den Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung, die Hauptsatzung der Stadt Iserlohn und die Zuständigkeitsordnung der Stadt Iserlohn übertragen sind. Der Betriebsausschuss entscheidet über die Entlastung der Betriebsleitung. Dem Betriebsausschuss sollen keine Aufgaben bzw. Zuständigkeiten anderer Ausschüsse des Rates der Gemeinde übertragen werden.
- (3) Der Betriebsausschuss berät die Angelegenheiten vor, die vom Rat zu entscheiden sind. Er entscheidet in den Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Rates unterliegen, falls die Angelegenheit keinen Aufschub duldet. In Fällen äußerster Dringlichkeit kann der Bürgermeister mit dem Vorsitzenden bzw. der Vorsitzenden des Betriebsausschusses entscheiden. § 60 Abs. 1 Sätze 3 und 4 GO NRW gelten entsprechend.
- (4) In Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Betriebsausschusses unterliegen, kann der Bürgermeister mit dem Vorsitzenden bzw. der Vorsitzenden des Betriebsausschusses oder einem anderen dem Ausschuss angehörenden Ratsmitglied entscheiden, wenn die Einberufung des Betriebsausschusses nicht rechtzeitig möglich ist. § 60 Abs. 2 Sätze 2 und 3 GO NRW gelten entsprechend.
- (5) An den Beratungen des Betriebsausschusses nimmt die Betriebsleitung teil. Sie ist berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, ihre Ansicht zu einem Punkt der Tagesordnung darzulegen.
- (6) Der Bürgermeister und die von ihm benannten Mitglieder des Verwaltungsvorstandes sind zu den Sitzungen des Betriebsausschusses einzuladen. Ihnen ist zur Sache jederzeit das Wort zu erteilen.
- (7) Die Betriebsleitung hat den Betriebsausschuss vierteljährlich einen Monat nach Quartalsende über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Ausführungen des Vermögensplans schriftlich zu unterrichten ("Zwischenberichte").

§ 5 Rat

- (1) Der Rat entscheidet in allen Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung, die

Eigenbetriebsverordnung oder die Hauptsatzung vorbehalten sind, insbesondere über

1. die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes einschl. der Stellenübersicht;
 2. die Feststellung des Jahresabschlusses und Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung eines Jahresverlustes sowie die Entlastung des Betriebsausschusses;
 3. die Rückzahlung von Eigenkapital an die Stadt;
 4. die Bestellung des Betriebsleiters bzw. der Betriebsleiterin und für die Abwesenheitsvertretung einen Vertreter oder eine Vertreterin;
 5. die Abberufung des Betriebsleiters bzw. der Betriebsleiterin und des Abwesenheitsvertreters bzw. der -vertreterin.
- (2) Der Rat entscheidet ferner über
1. betriebspolitische Grundsatzfragen des KIM;
 2. die Ausweitung bzw. Veränderung der Geschäftsfelder des KIM;
 3. Niederschlagung und Erlass von Ansprüchen sowie über die Stundung von Forderungen, soweit nicht der Betriebsausschuss zuständig ist;
 4. den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken bzw. Bestellung von Rechten daran, soweit nicht der Betriebsausschuss zuständig ist;
 5. Vergaben von Lieferungen und Leistungen und Bauleistungen, soweit nicht der Betriebsausschuss zuständig ist.
- (3) An den Sitzungen des Rates soll die Betriebsleitung teilnehmen, sofern Angelegenheiten des KIM beraten werden.

§ 6 Bürgermeister

- (1) Der Bürgermeister ist Dienstvorgesetzter der Dienstkräfte des KIM.
- (2) Die Betriebsleitung hat den Bürgermeister über alle wichtigen Angelegenheiten rechtzeitig zu unterrichten. Über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Ausführung des Vermögensplanes ist der Bürgermeister von der Betriebsleitung vierteljährlich einen Monat nach Quartalsende schriftlich zu unterrichten ("Zwischenberichte"). Außerdem hat die Betriebsleitung den Bürgermeister unverzüglich zu unterrichten, wenn bei der Ausführung des Erfolgsplanes erfolgsgefährdende Mindererträge oder Mehraufwendungen zu erwarten sind. Der Bürgermeister kann seine vorstehenden Rechte auf einen anderen Bediensteten der Stadt übertragen.
- (3) Der Bürgermeister kann von der Betriebsleitung Auskunft verlangen und ihr im Interesse der Einheitlichkeit der Verwaltungsführung Weisungen erteilen. Dies gilt nicht für die Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung, die ausschließlich der Betriebsleitung unterliegen. Glaubt die Betriebsleitung nach pflichtgemäßem Ermessen, die Verantwortung für die Durchführung einer Weisung des Bürgermeisters nicht übernehmen zu können, so hat sie sich an den Betriebsausschuss zu wenden. Wird keine Übereinstimmung zwischen dem Betriebsausschuss und dem Bürgermeister erzielt, so ist die Entscheidung des Rates herbeizuführen. Der Bürgermeister kann seine vorstehenden Rechte auf einen anderen Bediensteten der Stadt übertragen.

§ 7 Kämmerer

- (1) Die Betriebsleitung hat dem Kämmerer den Entwurf des Wirtschaftsplanes und des Jahresabschlusses sowie die Zwischenberichte, die Ergebnisse der Betriebsstatistik und die Kostenrechnungen unverzüglich zuzuleiten. Sie hat ihm ferner auf Anforderung alle sonstigen finanzwirtschaftlichen Auskünfte zu erteilen.
- (2) Erfolggefährdende Mehraufwendungen i. S. v. § 15 Abs. 3 EigVO sowie Mehrausgaben für Einzelvorhaben i. S. v. § 16 Abs. 5 EigVO sind, soweit sie Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt haben, vor Entscheidung im Betriebsausschuss dem Kämmerer zur Stellungnahme zuzuleiten.

§ 8 Personalangelegenheiten

- (1) Dienstkräfte des KIM sind tariflich Beschäftigte. Beamte und Beamtinnen werden dem KIM von der Stadt Iserlohn zur Verfügung gestellt.
- (2) Die tariflich Beschäftigten werden auf Vorschlag der Betriebsleitung durch den Bürgermeister eingestellt, eingruppiert und entlassen. Die administrative Bearbeitung der Personalangelegenheiten erfolgt durch die in der Kernverwaltung zuständigen Bereiche.
- (3) Die bei KIM beschäftigten Beamten und Beamtinnen werden in den Stellenplan der Stadt aufgenommen und in der Stellenübersicht des KIM vermerkt.
- (4) Die Gleichstellungsbeauftragte und der Personalrat der Stadtverwaltung sind zu beteiligen.

§ 9 Vertretung des Kommunalen Immobilien Managements

- (1) Die Betriebsleitung vertritt in den Angelegenheiten , des KIM die ihrer Entscheidung oder der Entscheidung des Betriebsausschusses unterliegen, die Stadt Iserlohn.
- (2) Die Betriebsleitung unterzeichnet unter dem Namen des KIM ohne Angabe eines Vertretungsverhältnisses, wenn die Angelegenheit ihrer Entscheidung unterliegt, die übrigen Dienstkräfte "Im Auftrag". In den Angelegenheiten, die der Entscheidung anderer Organe unterliegen und in denen die Betriebsleitung mit der Vertretung beauftragt wird, ist unter der Bezeichnung "Der Bürgermeister der Stadt Iserlohn" unter Angabe des Vertretungsverhältnisses zu unterzeichnen.
- (3) Der Kreis der Vertretungsberechtigten und der Beauftragten sowie der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden von der Betriebsleitung öffentlich bekanntgemacht.

§ 10 Wirtschaftsjahr

Das Wirtschaftsjahr des KIM ist das Kalenderjahr.

§ 11 Stammkapital

Das Stammkapital des KIM beträgt 70.000.000,- €.

§ 12 Maßnahmen zur Erhaltung des Vermögens und der Leistungsfähigkeit

- (1) Es ist ein Überwachungssystem einzurichten, das es ermöglicht, etwaige bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Dazu gehört insbesondere
 - die Risikoidentifikation
 - die Risikobewertung
 - Maßnahmen der Risikobewältigung einschließlich der Risikokommunikation
 - die Risikoüberwachung/ Risikofortschreibung
 - die Dokumentation.
- (2) Ein etwaiger Jahresverlust ist, soweit er nicht aus Haushaltsmitteln der Gemeinde ausgeglichen wird, auf neue Rechnung vorzutragen, wenn hierdurch die erforderliche Eigenkapitalausstattung des Eigenbetriebes nicht gefährdet wird.
- (3) Vorübergehend nicht benötigte Geldmittel des Eigenbetriebs sollen in Abstimmung mit der Liquiditätslage der Gemeinde angelegt werden.

§13 Wirtschaftsplan

KIM hat spätestens einen Monat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht.

§ 14 Jahresabschluss, Lagebericht, Erfolgsübersicht

Der Jahresabschluss einschl. Anlagespiegel, der Lagebericht und die Erfolgsübersicht sind bis zum Ablauf von 3 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres von der Betriebsleitung aufzustellen und über den Bürgermeister dem Betriebsausschuss vorzulegen.

-7-

§ 15
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Betriebsatzung des Kommunalen Immobilienmanagements außer Kraft.

Iserlohn, 09.07.2014

Dr. Ahrens
Bürgermeister