

<b>Betriebssatzung für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Immobilienervice Menden“ (ISM) der Stadt Menden (Sauerland) vom 08.04.2013</b>	<b>3.6</b>
--	------------

Aufgrund der §§ 7, 107 Abs. 2, 109 Abs. 1 Satz 1 und 114 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Bürgerbeteiligung vom 13.12.20011 (GV. NRW. S. 685) in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – EigVO – vom 16.11. 2004 - GV NRW. S. 644, ber. 2005 S.15, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 17.12.2009 (GV. NRW. S.963) hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) am 19.03.2013 folgende Betriebssatzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Gegenstand und Zweck der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung**

- (1) Gegenstand der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Immobilienervice Menden“ ist die zentrale Bewirtschaftung von gemieteten, gepachteten oder im Eigentum der Stadt stehenden unbebauten und bebauten Liegenschaften wie Verwaltungsgebäude, Schulen, Gebäude des Brandschutzes und Rettungswesens, der Kultur- und Bildungseinrichtungen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, soziale Einrichtungen, Sporteinrichtungen sowie sonstigen Gebäude einschließlich dazugehöriger Außenanlagen.

Hiervon sind ausgenommen:

1. Öffentlich gewidmete und genutzte Straßen, Wege, Plätze,
2. Anlagevermögen der übrigen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen, Eigenbetriebe und Eigengesellschaften,
3. Immobilien der Betriebe gewerblicher Art und der kostenrechnenden Einrichtungen,
4. Kommunikationszentrum mit Neuem Rathaus, Bürgerhaus und Tiefgarage sowie Westwall 21/23,
5. Forstvermögen,
6. Sport- und Bolzplatzflächen,
7. Kinderspielplatzflächen,
8. Ausgleichsflächen,
9. Grünflächen.

Der Betriebsausschuss kann im Einzelfall weitere Ausnahmeregelungen treffen.

- (2) Zweck der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Immobilienervice Menden“ ist die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten und Dienstleistungsbereiche der Stadt Menden (Sauerland), jedoch ohne ihre Sondervermögen und ihre Eigengesellschaften, mit Grundstücken, Gebäuden, Räumen und zugehörigen Grundstücken (wirtschaftliche Einheit) unter betriebswirtschaftlich und ökologisch optimierten Bedingungen. Im Rahmen der sachgerechten Bewirtschaftung wird die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Immobilienervice Menden“ insbesondere in folgenden Bereichen tätig:

(3)

- a) An- und Verkauf, An- und Vermietung sowie An- und Verpachtung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Gebäuden, Räumen und zugehörigen Außenflächen,
- b) Herstellung, Umbau, Ausbau, Modernisierung, Instandhaltung und Unterhaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen,
- c) Dienstleistungen im Bereich des Energiemanagements,
- d) Bereitstellung (Gestaltung, Pflege) von Außenanlagen,
- e) Gebäudereinigung,
- f) Hausmeisterdienste,
- g) Umzugsservice,
- h) Gebäudesicherung.

Dabei ist es das Ziel, die Grundstücke und insbesondere die Gebäude in ihrem Wert zu erhalten, dem Nutzer eine optimale Nutzungsmöglichkeit zu bieten und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten

ten mindestens eine Kostendeckung zu erreichen. Zur Erfüllung seiner Aufgaben kann er sich Dritter bedienen.

Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung ist berechtigt, die in diesem Absatz genannten Aufgaben auch für die unter Absatz 1 Ziffern 1 – 9 aufgeführten Immobilien gegen Kostenerstattung zu erbringen.

- (4) Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung kann auch alle sonstigen die Betriebszwecke des Satzes 1 fördernden Geschäfte tätigen. Der An- und Verkauf von Liegenschaften erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Stadt Menden (Sauerland) und wird mit der hierfür zuständigen Organisationseinheit abgestimmt.

## **§ 2**

### **Organisationsform, Name der Einrichtung**

- (1) Die Stadt Menden (Sauerland) überträgt die unter § 1 genannten Aufgaben einem organisatorisch und wirtschaftlich eigenständigen Sondervermögen ohne eigene Rechtspersönlichkeit nach den Vorschriften der Gemeindeordnung NRW, der Eigenbetriebsverordnung NRW und dieser Betriebsatzung. Dieses Sondervermögen wird als eigenbetriebsähnliche Einrichtung im Sinne des § 107 Absatz 2 der Gemeindeordnung NRW geführt.
- (2) Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung führt den Namen „Immobilienervice Menden“ (ISM).

## **§ 3**

### **Betriebsleitung**

- (1) Zur Leitung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Immobilienervice Menden“ wird ein oder werden mehrere Betriebsleiter bestellt. Über die Bestellung und die Abberufung der Betriebsleitung und ggf. der Abwesenheitsvertreter entscheidet der Rat. Besteht die Betriebsleitung aus mehreren Personen, bestellt der Rat einen Ersten Betriebsleiter, sofern nicht schon § 2 Absatz 3 der Eigenbetriebsverordnung NRW Anwendung findet. Bei Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Betriebsleitung liegt das Letztentscheidungsrecht beim Ersten Betriebsleiter.
- (2) Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Immobilienervice Menden“ wird von der Betriebsleitung selbstständig geleitet, soweit nicht durch die Gemeindeordnung NRW, die Eigenbetriebsverordnung NRW oder diese Satzung etwas anderes bestimmt ist. Der Betriebsleitung obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung.  
Dazu gehören alle Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung eines einwandfreien Betriebes laufend notwendig sind, insbesondere der innerbetriebliche Personaleinsatz, die Anordnung der notwendigen Unterhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten, Beschaffungen von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen sowie Investitionsgütern des laufenden Bedarfs, die Ersatzbeschaffung von Betriebsmitteln sowie der Abschluss von Werk- und Dienstleistungsverträgen.
- (3) Die Betriebsleitung ist für die wirtschaftliche Führung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Immobilienervice Menden“ verantwortlich und hat die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden. Für Schäden haftet die Betriebsleitung entsprechend den Vorschriften des § 48 des Beamtenstatusgesetzes und § 81 des Landesbeamtengesetzes NRW.
- (4) Die Betriebsleitung hat die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister über alle wichtigen Angelegenheiten der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Immobilienervice Menden“ rechtzeitig zu unterrichten und ihm auf Verlangen Auskunft zu erteilen. Die Betriebsleitung bereitet die Vorlagen für den Betriebsausschuss und den Rat vor und unterrichtet die Bürgermeisterin/ den Bürgermeister rechtzeitig über diese Vorlagen.

## **§ 4**

### **Betriebsausschuss**

- (1) Der Rat bildet für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung einen Betriebsausschuss. Er besteht aus 14 stimmberechtigten Mitgliedern, die vom Rat nach den allgemeinen Bestimmungen der Gemeindeordnung NRW in Verbindung mit der Wahlordnung für Eigenbetriebe NRW (EigVO NRW) gewählt werden.

- (2) Der Betriebsausschuss ist über alle wichtigen Angelegenheiten von der Bürgermeisterin oder vom Bürgermeister oder der Betriebsleitung zu unterrichten.
- (3) Der Betriebsausschuss entscheidet in den Angelegenheiten der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Immobilien-service Menden“, die nicht zu den ausschließlichen Zuständigkeiten des Rates und nicht zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören, sondern ihm durch die Gemeindeordnung NRW, die Eigenbetriebsverordnung NRW oder diese Betriebssatzung übertragen sind. Dazu zählen insbesondere
- a) Stundung, Niederschlagung und Erlass von Forderungen, wenn sie im Einzelfall 15.000,00 € übersteigen,
  - b) Erwerb und Veräußerung von bebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten,
  - c) Erwerb und Veräußerung von unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ab einem Wert von mehr als 50.000,00 €,
  - d) Belastung von Grundstücken der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Immobilien-service Menden“ mit Baulasten und Grunddienstbarkeiten,
  - e) Anmietung und Anpachtung von Grundstücken und Gebäuden Dritter, bei denen eine Jahresmiete oder -pacht von mehr als 15.000,00 € vereinbart wird,
  - f) Vermietung oder Verpachtung bebauter Grundstücke, bei denen eine Jahresmiete oder -pacht von mehr als 15.000,00 € vereinbart wird,
  - g) Verpachtung unbebauter Grundstücke, bei denen eine Jahrespacht von mehr als 1.000,00 € vereinbart wird,
  - h) dauerhafte Umnutzung von Gebäuden der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Immobilien-service Menden“,
  - i) Vergabe von Aufträgen entsprechend den Regelungen der Vergabeordnung der Stadt Menden (Sauerland),
  - j) weitere einzelfallbezogene Ausnahmen gemäß § 1 Absatz 1 letzter Satz dieser Betriebssatzung
  - k) Zustimmung zu erfolgsgefährdenden Mehraufwendungen gemäß § 15 Absatz 3 der Eigenbetriebsverordnung NRW,
  - l) Zustimmung zu Mehrausgaben gemäß § 16 Absatz 5 der Eigenbetriebsverordnung NRW, soweit sie im Einzelfall 50.000,00 € überschreiten,
  - m) Benennung des Prüfers für den Jahresabschluss,
  - n) Entlastung der Betriebsleitung.
- (4) Der Betriebsausschuss entscheidet analog zu den Entscheidungsbefugnissen des Absatzes 3 Buchstaben a) bis n) auch in den der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ISM als Serviceleistung übertragenen Aufgabenbereichen.
- (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 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 Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister mit dem Betriebsausschussvorsitzenden entscheiden. § 60 Abs. 1 Sätze 3 und 4 der Gemeindeordnung NRW gelten entsprechend.
- (7) In Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Betriebsausschusses unterliegen, kann, falls die Angelegenheit keinen Aufschub duldet, die Bürgermeisterin/ der Bürgermeister mit dem Ausschussvorsitzenden oder einem anderen, dem Rat angehörenden Mitglied des Betriebsausschusses entscheiden. § 60 Absatz. 2 Sätze 2 und 3 der Gemeindeordnung NRW gelten entsprechend.

## **§ 5 Rat**

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

- a) die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes einschl. der Stellenübersicht,
- b) die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Jahresgewinns oder Behandlung eines Jahresverlustes und die Entlastung des Betriebsausschusses,

### **3.6**

- c) die Verminderung des Eigenkapitals zugunsten der Stadt Menden (Sauerland),
- d) die Aufstockung des Eigenkapitals,
- e) die Bestellung und die Abberufung der Betriebsleitung,
- f) die Bestellung und Abberufung des Abwesenheitsvertreters,
- g) die Wahl des Betriebsausschusses.

Vor der Beschlussfassung des Rates nach § 5 Buchstabe c sind der Betriebsausschuss und die Betriebsleitung zu hören; die Betriebsleitung hat schriftlich Stellung zu nehmen.

#### **§ 6**

##### **Bürgermeisterin/Bürgermeister**

- (1) Die Betriebsleitung hat die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister über alle wichtigen Angelegenheiten rechtzeitig zu unterrichten. Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister kann von der Betriebsleitung Auskunft verlangen.
- (2) Im Interesse der Einheitlichkeit der Verwaltungsführung kann die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister der Betriebsleitung Weisungen erteilen. Dies gilt nicht für Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung, die ausschließlich der Betriebsleitung unterliegen.
- (3) Glaubt die Betriebsleitung nach pflichtmäßigem Ermessen die Verantwortung für die Durchführung einer Weisung der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters nicht übernehmen zu können und führt ein Hinweis auf entgegenstehende Bedenken der Betriebsleitung nicht zu einer Änderung der Weisung, so hat sie sich an den Betriebsausschuss zu wenden. Wird keine Übereinstimmung zwischen dem Betriebsausschuss und der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister erzielt, so ist die Entscheidung des Hauptausschusses herbeizuführen.

#### **§ 7**

##### **Kämmerer**

Die Betriebsleitung hat dem Kämmerer oder dem sonst für das Finanzwesen zuständigen Beamten den Entwurf des Wirtschaftsplanes und des Jahresabschlusses, die Zwischenberichte, die Ergebnisse der Betriebsstatistik und die Kostenrechnungen zuzuleiten; sie hat ihm ferner auf Anforderung alle sonstigen finanzwirtschaftlichen Auskünfte zu erteilen.

#### **§ 8**

##### **Personalangelegenheiten**

- (1) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister ist Dienstvorgesetzte/r der Dienstkräfte der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „ImmobilienService Menden“.
- (2) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister trifft auf Vorschlag der Betriebsleitung die dienstrechtlichen und arbeitsrechtlichen Entscheidungen unter Beachtung der jeweils gültigen Zuständigkeitsregelungen der Hauptsatzung der Stadt Menden (Sauerland).
- (3) Die bei der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „ImmobilienService Menden“ beschäftigten Beamten werden in den Stellenplan der Stadt aufgenommen und in der Stellenübersicht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „ImmobilienService Menden“ vermerkt.
- (4) Pensionsverpflichtungen nach den beamtenrechtlichen Vorschriften sind für die Dauer der Beschäftigung von Beamtinnen und Beamten in der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung als Rückstellung zu bilanzieren, soweit die Gemeinde den Eigenbetrieb nicht gegen entsprechende Zahlungen von künftigen Versorgungsleistungen freistellt. § 36 Abs. 1 GemHVO NRW gilt entsprechend. Die Sätze 2 und 3 finden spätestens ab dem Wirtschaftsjahr 2011 Anwendung.

## § 9

### Vertretung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

- (1) In den Angelegenheiten der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Immobilien-service Menden“ wird die Stadt durch die Betriebsleitung vertreten, sofern die Gemeindeordnung NRW oder die Eigenbetriebsverordnung NRW keine andere Regelung treffen. Besteht die Betriebsleitung aus mehreren Mitgliedern, so vertreten zwei von ihnen gemeinschaftlich die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Immobilien-service Menden“.
- (2) Die Betriebsleitung unterzeichnet im Rahmen ihrer Vertretungsberechtigung unter dem Namen „Immobilien-service Menden“ ohne Angabe eines Vertretungsverhältnisses, die übrigen Dienstkräfte stets „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 „Die Bürgermeisterin oder Der Bürgermeister - Immobilien-service Menden -“ unter Angabe des Vertretungsverhältnisses zu unterzeichnen.
- (3) Verpflichtende Erklärungen gemäß § 3 Abs. 3 der Eigenbetriebsverordnung NRW sind von der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister oder seinem allgemeinen Vertreter und einem Mitglied der Betriebsleitung zu unterzeichnen. Bei Verhinderung der Betriebsleitung unterzeichnet deren Abwesenheitsvertreter.

Die Unterschriftenformel trägt die Bezeichnung „Stadt Menden (Sauerland) – Die Bürgermeisterin oder Der Bürgermeister – „Immobilien-service Menden“ “. Der allgemeine Vertreter der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters unterzeichnet „In Vertretung“, der Betriebsleiter unterzeichnet „Im Auftrag“.

- (4) Der Kreis der Vertretungsberechtigten und der Beauftragten sowie der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden von der Betriebsleitung öffentlich bekannt gemacht. Auf § 15 der Hauptsatzung der Stadt Menden (Sauerland) wird verwiesen. Die Vertretungsberechtigten unterzeichnen unter dem Namen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Immobilien-service Menden“.

## § 10

### Wirtschaftsführung und Rechnungswesen

Für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Immobilien-service Menden“ sind die Vorschriften der Gemeindehaushaltsverordnung NRW anzuwenden. Insofern gelten § 19 Absatz 2 und §§ 21 bis 25 der Eigenbetriebsverordnung NRW nicht.

## § 11

### Wirtschaftsjahr

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

## § 12

### Vermögen, Schulden und Stammkapital

- (1) Das Stammkapital des Betriebes beträgt 1.000.000,00 €
- (2) Die durch die Ausgliederung auf die eigenbetriebsähnliche Einrichtung übertragenen Vermögenswerte und die Schulden werden durch die testierte Eröffnungsbilanz 2009 festgestellt..

## § 13

### Wirtschaftsplan

- (1) Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung hat spätestens 1 Monat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser besteht aus dem Ergebnisplan, dem Finanzplan, der Stellenübersicht, den mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplänen und Anlagen.
- (2) Mehrauszahlungen für Einzelvorhaben des Vermögensplanes, die den Ansatz im Vermögensplan um mehr als 50.000,00 € überschreiten, bedürfen der Zustimmung des Betriebsausschusses. Bei Eilbedürftigkeit tritt an die Stelle der Zustimmung des Betriebsausschusses die Zustimmung des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin; der Betriebsausschuss ist unverzüglich zu unterrichten.

### **3.6**

- (3) Sind bei der Ausführung des Erfolgsplans ergebnisgefährdende Mindererträge zu erwarten, so hat die Betriebsleitung die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister unverzüglich zu unterrichten. Erfolggefährdende Mehraufwendungen bedürfen der Zustimmung des Betriebsausschusses, es sei denn, dass sie unabweisbar sind. Sind sie unabweisbar, so sind die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister und der Betriebsausschuss unverzüglich zu unterrichten. Bei Eilbedürftigkeit treten an die Stelle der Zustimmung des Betriebsausschusses die der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters und der oder des Vorsitzenden des Betriebsausschusses oder eines anderen dem Betriebsausschuss angehörenden Ratsmitglieds; der Betriebsausschuss ist unverzüglich zu unterrichten.

#### **§ 14 Zwischenberichte**

Die Betriebsleitung hat die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister und den Betriebsausschuss vierteljährlich, einen Monat nach Quartalsabschluss, über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Finanzplanes schriftlich zu unterrichten.

#### **§ 15 Jahresabschluss**

- (1) Der Jahresabschluss ist zum Schluss eines jeden Wirtschaftsjahres unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der in der Gemeindehaushaltsverordnung NRW enthaltenen Maßgaben aufzustellen
- (2) Der Jahresabschluss besteht aus
1. der Ergebnisrechnung,
  2. der Finanzrechnung,
  3. der Bilanz und
  4. dem Anhang.

Dem Jahresabschluss ist ein Lagebericht nach § 48 der Gemeindehaushaltsverordnung NRW beizufügen.

- (3) Die Betriebsleitung hat den Jahresabschluss und den Lagebericht bis zum Ablauf von drei Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen und unter Angabe des Datums zu unterschreiben. Besteht die Betriebsleitung aus mehreren Personen, haben sämtliche Betriebsleiterinnen/Betriebsleiter zu unterschreiben. Die Betriebsleitung legt den Jahresabschluss und den Lagebericht über die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister dem Betriebsausschuss vor, der diese Unterlagen mit dem Ergebnis seiner Beratungen an den Rat der Gemeinde weiterleitet.
- (4) Der Rat stellt den geprüften Jahresabschluss innerhalb eines Jahres nach Ende des Wirtschaftsjahres fest und nimmt den geprüften Lagebericht zur Kenntnis.

#### **§ 16 Personalvertretung**

Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung bleibt personalvertretungsrechtlich Teil der Dienststelle Stadt Menden (Sauerland), so dass der Personalrat der Stadtverwaltung Menden auch die Personalvertretung für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung übernimmt. Es gilt das Landespersonalvertretungsgesetz NRW.

#### **§ 17 Frauenförderung**

Die landesgesetzlichen und kommunalen Vorgaben zur Frauenförderung gelten uneingeschränkt für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung. Dies gilt auch für die Zuständigkeit der Gleichstellungsbeauftragten.

#### **§ 18 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Änderungen**

§§ 1, 10, 13, 14, geändert durch Änderungssatzung vom 16.02.2015 (19.02.2015)