

Betriebssatzung
für den Eigenbetrieb Immobilienmanagement Willebadessen
der Stadt Willebadessen
vom 08.11.2024
1. Änderung vom 26.09.2025

Aufgrund der §§ 7,8 und 9 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 das Gesetz vom 16.11.2004 (GV.NRW. S. 644) in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – EigVO – (Artikel 16 des Gesetzes über ein Neues Kommunales Finanzmanagement für Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen vom 16.11.2004 – GV NRW. S. 644), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.1988 (GV NRW S. 324) hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner Sitzung am 25.09.2025 die folgende Betriebssatzung beschlossen:

§ 1
Name des Eigenbetriebs

Der Eigenbetrieb führt den Namen „Immobilienmanagement Willebadessen“.

§ 2
Gegenstand des Eigenbetriebes

- (1) Der Eigenbetrieb wird auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen dieser Betriebssatzung geführt.
- (1) Zweck des Eigenbetriebes einschließlich etwaiger Hilfs- und Nebenbetriebe ist die Versorgung der Organisationseinheiten und Dienstleistungsbereiche der Stadt Willebadessen (ohne Sondervermögen) mit Gebäuden, Räumen und zugehörigen Grundstücken (wirtschaftliche Einheit) unter betriebswirtschaftlich und ökologisch optimierten Bedingungen. Im Rahmen der sachgerechten Bewirtschaftung wird der Betrieb insbesondere auf folgenden Gebieten tätig:
 - An- und Verkauf sowie Vermietung und Verpachtung von bebauten Grundstücken, Gebäuden, Räumen und den zugehörigen Außenflächen
 - Erstellung, Instandhaltung, Umbau, Ausbau, Modernisierung von Gebäuden und baulichen Anlagen
 - Energiedienstleistung
 - Energieerzeugung.

§ 3
Betriebsleitung

- (1) Zur Leitung des Eigenbetriebs wird eine Betriebsleiterin oder ein Betriebsleiter bestellt.
- (1) Der Eigenbetrieb wird von der Betriebsleitung selbstständig geleitet, soweit nicht durch Gemeindeordnung, Eigenbetriebsverordnung 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 Instandhaltungsarbeiten und der laufenden Systemerweiterungen, Beschaffungen von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen sowie Investitionsgütern des laufenden Bedarfs, die Ersatzbeschaffung von Betriebsmitteln sowie der Abschluss von Werk- und Dienstleistungsverträgen.

- (2) Die Betriebsleitung ist für die wirtschaftliche Führung des Eigenbetriebes verantwortlich und hat die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden. Für Schäden haftet die Betriebsleitung entsprechend den Vorschriften des § 48 des Beamtenstatusgesetzes und § 80 des Landesbeamtengesetzes.
- (3) Bei Abwesenheit nimmt der zuständige Fachbereichsleiter die Stellvertretung wahr.
- (4) Die Betriebsleitung nimmt an den Beratungen des Betriebsausschusses teil.

§ 4 Betriebsausschuss

- (1) Der Betriebsausschuss besteht aus insgesamt 15 Mitgliedern. Er setzt sich zusammen aus Ratsmitgliedern und maximal 7 zum Rat wählbaren sachkundigen Bürgern.
- (2) Der Betriebsausschuss überwacht die Tätigkeit der Betriebsleitung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.
- (3) Der Betriebsausschuss entscheidet in den Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung und die Eigenbetriebsverordnung übertragen sind. Darüber hinaus entscheidet der Betriebsausschuss in den ihm vom Rat ausdrücklich übertragenen Aufgaben sowie in den folgenden Fällen:
 - a) Auftragsvergaben:

Betriebsausschuss und Rat sind über Auftragsvergaben, die nicht Geschäfte der laufenden Verwaltung sind, umfassend zu informieren. Es sollen hierbei u. a. Informationen zu der Ausführung, dem ausführenden Unternehmen sowie Angaben zum Preisspiegel gemacht werden.
 - b) Stundung von Zahlungsverbindlichkeiten, wenn sie im Einzelfall 5.000,00 € übersteigen und die Stundung über 6 Monate hinaus gewährt wird,
 - c) Niederschlagung von Forderungen, wenn sie im Einzelfall 2.500,00 € übersteigen,
 - d) Erlass von Forderungen, wenn sie im Einzelfall 500,00 € übersteigen.
- (4) 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 der oder dem Ausschussvorsitzenden entscheiden. § 60 Abs. 1 Sätze 3 und 4 GO gelten entsprechend.
- (6) In Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Betriebsausschusses unterliegen, kann, falls die Angelegenheit keinen Aufschub duldet, der Bürgermeister mit der oder dem Ausschussvorsitzenden oder einem anderen dem Rat angehörenden Ausschussmitglied des Betriebsausschusses entscheiden. § 60 Abs. 2, Sätze 2 und 3 GO gelten entsprechend.

§ 5 Rat

Der Rat entscheidet in allen Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung oder die Hauptsatzung vorbehalten sind. § 4 Abs. 3 dieser Satzung bleibt davon unberührt.

§ 6 Bürgermeister

- (1) Im Interesse der Einheitlichkeit der Verwaltungsführung kann der Bürgermeister der Betriebsleitung Weisungen erteilen. Dies gilt nicht für Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung, die ausschließlich der Betriebsleitung unterliegen.
- (2) Die Betriebsleitung hat den Bürgermeister über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes rechtzeitig zu unterrichten und ihm auf Verlangen Auskunft zu erteilen. Der Bürgermeister bereitet die Vorlagen für den Betriebsausschuss und den Rat im Benehmen mit der Betriebsleitung vor.
- (3) Glaubt die Betriebsleitung nach pflichtmäßigem Ermessen die Verantwortung für die Durchführung einer Weisung 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 dem Bürgermeister erzielt, so ist die Entscheidung des Hauptausschusses herbeizuführen.

§ 7 Kämmerer

Die Betriebsleitung hat dem Kämmerer 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 Befugnis zur Einstellung, Ein- und Höhergruppierung und Beendigung von Arbeitsverhältnissen Arbeitnehmern liegt beim Bürgermeister, wobei der Betriebsleitung ein Vorschlagsrecht zukommt.
- (2) Die bei dem Eigenbetrieb beschäftigten Beamten werden im Stellenplan der Stadt geführt und in der Stellenübersicht des Eigenbetriebs nachrichtlich angegeben.

§ 9 Vertretung des Eigenbetriebs

- (1) In den Angelegenheiten des Eigenbetriebes wird die Stadt durch die Betriebsleitung vertreten, sofern die Gemeindeordnung oder die Eigenbetriebsordnung keine anderen Regelungen treffen.
- (2) Die Betriebsleitung unterzeichnet unter dem Namen des Eigenbetriebs ohne Angabe eines Vertretungsverhältnisses, 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 Eigenbetrieb Immobilienmanagement Willebadessen“ unter Angabe des Vertretungsverhältnisses zu unterzeichnen.

- (3) Der Kreis der Vertretungsberechtigten und der Beauftragten sowie der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden von der Betriebsleitung öffentlich bekannt gemacht.

§ 10 Wirtschaftsjahr

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 11 Stammkapital und Bilanzierung von Pensionsverpflichtungen

- (1) Das Stammkapital des Eigenbetriebs beträgt 1.000.000,00 Euro.
- (2) Pensionsverpflichtungen nach den beamtenrechtlichen Vorschriften sind für die Dauer der Beschäftigung von Beamten im Eigenbetrieb als Rückstellung zu bilanzieren, soweit die Stadt den Eigenbetrieb nicht gegen entsprechende Zahlungen von künftigen Versorgungsleistungen freistellt. § 37 Abs. 1 KomHVO gilt entsprechend.

§ 12 Wirtschaftsplan

- (1) Der Eigenbetrieb hat spätestens einen Monat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht.
- (2) Mehrauszahlungen für Einzelvorhaben des Vermögensplanes, die den Ansatz im Vermögensplan um mehr als 10 %, mindestens jedoch um 2.500,00 Euro überschreiten, bedürfen der Zustimmung des Betriebsausschusses. Bei Eilbedürftigkeit ist anstelle der Zustimmung des Betriebsausschusses die Entscheidung per Dringlichkeitsentscheidung herbeizuführen; der Betriebsausschuss ist unverzüglich zu unterrichten.
- (3) Sind bei der Ausführung des Erfolgsplans erfolgsgefährdende Mindererträge zu erwarten, so hat die Betriebsleitung den Bürgermeister unverzüglich zu unterrichten. Erfolg gefährdende Mehraufwendungen bedürfen der Zustimmung des Betriebsausschusses, es sei denn, dass sie unabweisbar sind. Sind sie unabweisbar, so sind der Bürgermeister und der Betriebsausschuss unverzüglich zu unterrichten. Bei Eilbedürftigkeit tritt an die Stelle der Zustimmung des Betriebsausschusses die Zustimmung des Bürgermeisters; der Betriebsausschuss ist unverzüglich zu unterrichten.

§ 13 Zwischenbericht

Die Betriebsleitung hat den Bürgermeister und den Betriebsausschuss vierteljährlich einen Monat nach Quartalsende über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Ausführung des Vermögensplanes schriftlich zu unterrichten.

§ 14 Jahresabschluss

Der Jahresabschluss ist bis zum Ablauf von drei Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres von der Betriebsleitung aufzustellen und über den Bürgermeister dem Betriebsausschuss vorzulegen. Der Kämmerer ist rechtzeitig zu beteiligen. Nach Aufstellung hat eine Prüfung unter Beachtung der §§ 103, 114 Abs. 1 GO i. V. m. § 21 EigVO zu erfolgen.

§ 15 Personalvertretung

Der Eigenbetrieb bleibt personalvertretungsrechtlich Teil der Dienststelle Stadt Willebadessen, so dass der Personalrat der Stadt Willebadessen auch die Personalvertretung für den Eigenbetrieb übernimmt. Es gilt das Landespersonalvertretungsgesetz (LPVG).

§ 16 Frauenförderung

Die landesgesetzlichen und kommunalen Vorgaben zur Frauenförderung gelten auch für den Eigenbetrieb.

§ 17 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

- (1) Die vorstehende Satzung der Stadt Willebadessen wird hiermit gem. § 7 Abs. 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) und der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516) jeweils in der zurzeit gültigen Fassung öffentlich bekannt gemacht.

- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und/oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - b) die Änderungssatzung 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 Willebadessen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Willebadessen, den 26.09.2025

gez.

Norbert Hofnagel

Bürgermeister