

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

Betriebssatzung für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung  
„Zentrale Grundstückswirtschaft der Stadt Soest (ZGW)“  
vom 12.12.2008 in Form der 1.Änderungssatzung vom 28.03.2011

Aufgrund der §§ 7, 107 Abs.2 und 114 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW, S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NW S. 380) in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (EigVO) in der Fassung von Art.16 Ges. vom 16.11.2004 (GV NW, S. 644/SGV NRW 641), hat der Rat der Stadt Soest in seiner Sitzung am 29.10. 2008 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Gegenstand, Zweck und Name des Betriebes**

1. Die im Eigentum der Stadt stehenden und von der Stadt angemieteten Gebäude und Räumlichkeiten einschließlich zugehörigem Grundbesitz sowie die im Eigentum der Stadt stehenden unbebauten, nicht öffentlich gewidmeten Grundstücke werden als organisatorisch und wirtschaftlich selbständige Einrichtung nach der für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften geführt.
2. Der Zweck des Betriebs ist die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten und Dienstleistungsbereiche der Stadt Soest (ohne Gesellschaften der Stadt) mit Gebäuden, Räumen und zugehörigen Grundstücken sowie die Verwaltung und Bewirtschaftung der unbebauten, nicht öffentlich gewidmeten Grundstücke für die Stadt unter betriebswirtschaftlich optimierten Bedingungen. Im Rahmen der sachgerechten Bewirtschaftung wird der Betrieb insbesondere in folgenden Bereichen tätig:
  - Neubau, Umbau, Ausbau und Instandhaltung von Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen und Infrastrukturvermögen
  - Abwicklung von Grundstücksgeschäften/Vertragswesen
  - An- und Vermietung von Gebäuden/Gebäudeteilen und Grundstücken
  - Energiemanagement für die städtischen Gebäude
  - Gebäudereinigung
  - Sachversicherung
  - Baufachliche Beratung der Stadtverwaltung

Der Betrieb kann auch alle sonstigen die Betriebszwecke des Satzes 1 fördernden Geschäfte tätigen.

An- und Verkauf von Liegenschaften erfolgt in Abstimmung mit der Abteilung Finanzen der Stadtverwaltung.

3. Der Betrieb führt die Bezeichnung Zentrale Grundstückswirtschaft der Stadt Soest (ZGW).

## **§ 2** **Aufgaben und Ziele**

1. Die Zentrale Grundstückswirtschaft erfolgt mit der Maßgabe, die Versorgung der städtischen Organisationseinheiten mit Gebäuden und zugehörigen Leistungen entsprechend der jeweiligen Bedarfe (kundenorientiert) unter Anrechnung der jeweiligen Vollkosten sowie die Verwaltung der unbebauten, nicht öffentlich gewidmeten Grundstücke durchzuführen. Hiermit wird das Ziel verfolgt, Kostentransparenz zu schaffen und den Immobilienbestand wirtschaftlich zu optimieren.
2. Die Organisationseinheiten der Stadtverwaltung haben ihren Gebäudebedarf grundsätzlich über den Betrieb zu decken.
3. Die Aufgaben und Ziele sollen sich –soweit möglich und wirtschaftlich sinnvoll– an den übergeordneten Ziele der Stadt orientieren.

## **§ 3** **Zuständigkeit des Rates**

Der Rat entscheidet in allen Angelegenheiten des Betriebes, die ihm durch die Gemeindeordnung und die Eigenbetriebsverordnung vorbehalten sind. Der Rat entscheidet weiterhin über:

- a) Bestellung und Abberufung der Betriebsleitung
- b) die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes,
- c) die Festlegung strategischer Zielsetzungen,
- d) die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Jahresgewinns oder die Deckung eines Verlustes und die Entlastung des Betriebsausschusses,
- e) die Rückzahlung von Eigenkapital an die Gemeinde.

## **§ 4** **Betriebsausschuss**

1. Der Betriebsausschuss besteht aus 15 Mitgliedern.
2. Für den Betriebsausschuss gelten die Vorschriften für Ausschüsse des Rates, soweit diese Satzung keine besonderen Bestimmungen enthält.
3. An den Beratungen des Betriebsausschusses nimmt die Betriebsleitung teil; sie ist berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, ihre Ansicht zu einem Punkt der Tagesordnung darzulegen.

## **§ 5** **Bürgermeister**

1. Der Bürgermeister bereitet im Benehmen mit der Betriebsleitung die Beschlüsse des Rates vor.
2. Der Bürgermeister überwacht die Tätigkeit der Betriebsleitung auf Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Zielen und achtet darauf, dass ein angemessener Interessenausgleich zwischen Betrieb und anderen Teilen der Stadtverwaltung erfolgt. Dabei sind wirtschaftliche Belange vorrangig.
3. Der Bürgermeister kann der Betriebsleitung im Interesse der Einheitlichkeit der Verwaltungen Weisungen erteilen. Glaubt die Betriebsleitung eine Weisung des Bürgermeisters nicht übernehmen zu können, so hat sie die Angelegenheit dem Betriebsausschuss vorzutragen. Wird keine Übereinstimmung zwischen dem Betriebsausschuss und dem Bürgermeister erzielt, so ist die Entscheidung des Haupt- und Finanzausschusses herbeizuführen. Dies gilt nicht in Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung, die ausschließlich der Betriebsleitung obliegen.
4. Der Bürgermeister ist Dienstvorgesetzter aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Betriebes.
5. Der Bürgermeister regelt in einer Dienstanweisung, inwieweit er die ihm nach der Gemeindeordnung und der Hauptsatzung zustehenden Befugnisse auf den Betriebsleiter überträgt.

## **§ 6** **Betriebsleitung**

1. Der Betriebsleitung obliegt die selbständige und eigenverantwortliche Leitung des Betriebes, soweit nicht durch Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung oder die Betriebssatzung etwas anderes bestimmt ist. Der Betriebsleitung obliegen insbesondere alle Aufgaben der laufenden Betriebsführung im Rahmen des genehmigten Wirtschaftsplanes.
2. Die Betriebsleitung berichtet über den Erfolg gefährdende Mehraufwendungen, die unabweisbar sind. Der Bürgermeister sowie der Betriebsausschuss sind hierüber unverzüglich zu unterrichten.

## **§ 7** **Vertretung nach innen und außen**

1. In Angelegenheiten des Betriebes wird die Stadt Soest unbeschadet der besonderen Vorschriften über die Abgabe formbedürftiger Verpflichtungserklärungen durch die Betriebsleitung vertreten.
2. Der Betriebsleiter bzw. die Betriebsleiterin unterzeichnet unter dem Namen „Zentrale Grundstückswirtschaft der Stadt Soest (ZGW)“ ohne Zusatz.
3. Andere Dienstkräfte des Betriebes sind vertretungsberechtigt, wenn sie hierzu besonders bevollmächtigt sind. Sie unterzeichnen stets „im Auftrag“.

4. Formbedürftige Verpflichtungserklärungen werden, soweit sie nicht zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören, vom Bürgermeister und dem Betriebsleiter bzw. der Betriebsleiterin unterzeichnet.

## **§ 8**

### **Wirtschaftsführung**

1. Der Betrieb ist wirtschaftlich zu führen.
2. Der Betrieb ist finanzwirtschaftlich als Sondervermögen zu verwalten und nachzuweisen. Auf die Erhaltung des Sondervermögens ist Bedacht zu nehmen.
3. Der Betrieb führt seine Rechnung nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung. Die Buchführung erfolgt nach den handelsrechtlichen Grundsätzen. § 97 Absatz 3 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen findet Anwendung.
4. Das Wirtschaftsjahr des Betriebes ist das Haushaltsjahr der Stadt.
5. Das Stammkapital des Betriebes beträgt 5 Millionen €.

## **§ 9**

### **Wirtschaftsplan**

1. Für den Betrieb wird spätestens einen Monat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres ein Wirtschaftsplan erstellt. Dieser Plan besteht aus dem Erfolgsplan, Vermögensplan, Stellenübersicht, der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung sowie der ergänzenden Ziel- und Leistungsvereinbarungen (siehe Absatz 2).
2. Der Entwurf des Wirtschaftsplans ist von der Betriebsleitung auf der Basis der Anforderungen und Vorgaben der Stadtverwaltung zu erstellen. Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes sind die Rahmenbedingungen, die sich aus der Haushaltswirtschaft ergeben, zu berücksichtigen.

Für das Wirtschaftsjahr werden Ziel- und Leistungsvereinbarungen zwischen Bürgermeister und Betriebsleitung zur Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung getroffen. Die Vorgaben für die Produktqualität und Quantität durch die Verwaltung müssen für die Erstellung des Wirtschaftsplans bzw. des Haushaltsplans der Stadt dem Betrieb rechtzeitig vorgelegt werden.

3. Der Wirtschaftsplan ist unverzüglich zu ändern und der Betriebsausschuss sowie der Bürgermeister zu informieren, wenn:
  - a) das Jahresergebnis sich gegenüber dem Erfolgsplan erheblich verschlechtern wird und diese Verschlechterung die Haushaltslage der Stadt beeinträchtigen könnte oder eine Änderung des Vermögensplans bedingt,
  - b) zum Ausgleich des Vermögensplans erheblich höhere Kredite erforderlich wären,
  - c) im Vermögensplan weitere Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen werden sollen,

- d) es zu deutlichen Abweichungen gegenüber den vereinbarten Leistungszielen kommt und diese im verbleibenden Wirtschaftsjahr nicht wieder aufgeholt werden können.

Erheblich im Sinne von Buchstabe a) ist eine Abweichung von mehr als 100.000 €. Erheblich im Sinne von Buchstabe b) ist eine höhere Zuführung, die 10 % des Vermögensplans übersteigt.

4. Abweichungen gegenüber dem Planansatz für Einzelvorhaben des Vermögensplanes, die 50.000 € übersteigen, bedürfen der Zustimmung des Betriebsausschusses. Mehrausgaben, für die eine Deckung im Rahmen des Vermögensplanes nicht erreicht werden kann, bedürfen der Zustimmung des Bürgermeisters.

## **§ 10** **Berichtspflichten**

1. Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Erfolgsübersicht sind bis zum Ablauf von 6 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres von der Betriebsleitung aufzustellen und über den Bürgermeister dem Betriebsausschuss vorzulegen, der sie mit dem Beratungsergebnis an den Rat zur Feststellung weiterleitet.
2. Die Betriebsleitung leitet dem Kämmerer den Entwurf des Jahresabschlusses, die Vierteljahresübersichten, die Ergebnisse der Betriebsstatistik und die Selbstkostenrechnungen zu.
3. Die Betriebsleitung unterrichtet den Bürgermeister und den Betriebsausschuss vierteljährlich einen Monat nach Quartalsende schriftlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen, die Abwicklung des Vermögensplans sowie den Stand der Ziel- und Leistungsvereinbarungen des Wirtschaftsplanes (§ 9 Nr.2) anhand spezifischer, auf diese Vereinbarungen bezogene Kennzahlen.

## **§ 11** **Aufgaben des Betriebsausschusses**

1. Der Betriebsausschuss berät die Beschlüsse des Rates vor.
2. Der Betriebsausschuss entscheidet über die ihm nach der Eigenbetriebsverordnung zugewiesenen Aufgaben. Darüber hinaus entscheidet er über die ihm vom Rat der Stadt ausdrücklich übertragenen Aufgaben sowie über
  - a) den Abschluss von Verträgen und Aufträgen bei Lieferungen und Leistungen (VOL/A) und Bauleistungen im Wert von über 250.000 €, bei freiberuflichen Leistungen (VOF) im Wert von über 50.000 €
  - b) die Zustimmung zu Mehraufwendungen, die im Wirtschaftsplan nicht enthalten sind, wenn sie einen Betrag von 50.000 € überschreiten;
  - c) Stundungen, Niederschlagungen sowie den Erlass von Forderungen über 10.000 €;

- d) die Führung von Rechtsstreitigkeiten und den Abschluss von Vergleichen, sofern die finanzielle Belastung für den Betrieb einen Betrag von 25.000 € überschreitet.
  - e) die Entlastung der Betriebsleitung;
  - f) die Benennung des Prüfers für den Jahresabschluss;
  - g) die Geschäftsanweisung für die Betriebsleitung
  - h) die Veräußerung und Belastung sowie der Erwerb von Grundvermögen im Wert von mehr als 10.000 € sowie die Bestellung von Erbbaurechten ab einem jährlichen Erbbauzins von über 5.000 €.
3. Der Betriebsausschuss entscheidet ferner in den Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Rates unterliegen, falls die Angelegenheit keinen Aufschub duldet. In den Fällen äußerster Dringlichkeit kann der Bürgermeister mit dem Vorsitzenden des Betriebsausschusses entscheiden, § 60 Abs. 1 Satz 3 und 4 der Gemeindeordnung NW gilt entsprechend.
  4. Der Betriebsausschuss ist an den Beratungen zur Erstellung des Wirtschaftsplans zu beteiligen. Gegenstand der Beratungen sind alle Aspekte, die die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung betreffen. Die Leistungsanforderungen der Stadt stellen die Rahmenbedingungen des betrieblichen Handelns dar und können nicht Gegenstand der Beratungen des Betriebsausschusses sein.
  5. Der Betriebsausschuss überwacht die Geschäftsführung der Betriebsleitung sowie die Einhaltung der Zielvorgaben entsprechend den Vereinbarungen des Wirtschaftsplanes.

## **§ 12** **Grundsätze für die Auftragsvergabe**

Das Immobilienmanagement der Stadt Soest ist verpflichtet, bei der Vergabe externer Aufträge die öffentlichen Vergabegrundsätze im Sinne von § 25 der Gemeindehaushaltsverordnung zu beachten. Gesetzliche Regelungen zum Mindestlohn werden berücksichtigt.

## **§ 13** **Prüfung**

Unbeschadet der Abschlussprüfung prüft das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Soest die Wirtschaftsführung des Betriebes gemäß der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und der vom Rat der Stadt erlassenen Rechnungsprüfungsordnung.

## **§ 15** **Inkrafttreten**

Diese Betriebssatzung tritt am 01.01.2009 in Kraft.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NW) 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 ist nicht durchgeführt worden,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Soest vorher gerügt und die dabei verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

59494 Soest, 12.12.2008

Dr. Eckhard Ruthemeyer  
Bürgermeister