

N i e d e r s c h r i f t

über die 12. Sitzung des Stadtrates

vom 27. November 2014

ö6. Beratungsgegenstand: **Eigenbetrieb Immobilienmanagement Lindau**
a) **Erlass der Eigenbetriebssatzung**
b) **Bestellung des Werkleiters**
c) **Bildung des Werkausschusses**

AZ: **006**

Berichterstatter: **Thomas Nuber, Leiter des Hauptamtes**
 Malte Norstedt vom VdW Bayern

Herr N u b e r erläutert den S a c h v e r h a l t wie folgt:

a) Erlass der Eigenbetriebssatzung

Zum 01.01.2015 soll der Eigenbetrieb Immobilienmanagement Lindau (IML) gegründet werden, der die ihm übertragenen städtischen Immobilien zentral verwalten und bewirtschaften soll.

Hierzu ist eine Eigenbetriebssatzung zu erlassen. Diese wurde grundsätzlich in Anlehnung an die Regelungen des Eigenbetriebs Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau (GTL) entworfen, aber an die Besonderheiten des Immobilienmanagements angepasst (siehe Anlage 1).

Die Abgrenzung der Zuständigkeiten zwischen Werkleitung, Werkausschuss und Stadtrat (Wertgrenzen) sind weitestgehend an die Regelungen der Geschäftsordnung für den Stadtrat angeglichen, damit der Eigenbetrieb entsprechend dem Aufgabenbereich handlungsfähig ist.

b) Bestellung des Werkleiters

Zum Werkleiter soll Herr A l e x a n d e r M a y e r bestellt werden. Mit ihm ist noch ein Arbeitsvertrag zu schließen.

c) Bildung des Werkausschusses

Für den Eigenbetrieb Immobilienmanagement Lindau ist ein Werkausschuss zu bilden. Wegen des mit der GWG artverwandten Unternehmensgegenstandes (zentrale Verwaltung und

Bewirtschaftung von Immobilien) schlagen wir als sinnvoll vor, dass Personengleichheit der Mitglieder im Werkausschuss mit den Aufsichtsräten der GWG besteht.

Die Gründung des Eigenbetriebs „Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau“ bewirkt, dass der bisherige Werkausschuss „Stadtentwässerungswerke“ umbenannt werden muss.

Deshalb werden zusammengefasst folgende Änderungen vorgeschlagen:

Hauptsatzung:

- § 1 Abs. 1 und 2 erhalten folgenden Wortlaut (Änderungen in **Fettdruck**) :

- (1) *Der Stadtrat bestellt zur Mitwirkung bei der Erledigung seiner Aufgaben folgende ständige Ausschüsse:*
- a) *Hauptausschuss*
 - b) *Finanzausschuss*
 - c) *Bau- und Umweltausschuss*
 - d) *Stadtentwicklungsausschuss*
 - e) *Werkausschuss Bäderbetriebe*
 - f) ***Werkausschuss Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau***
 - g) ***Werkausschuss Immobilienmanagement Lindau***
 - h) *Kulturausschuss*
 - i) *Projektausschuss Inselhalle*
 - j) *Rechnungsprüfungsausschuss*
- (2) *Die Ausschüsse in Abs. 1 Buchstaben a) bis einschl. h) bestehen aus dem Vorsitzenden und 10 Stadtratsmitgliedern. Der Projektausschuss Inselhalle (Buchst. i) besteht aus dem Vorsitzenden und 7 Mitgliedern. Der Rechnungsprüfungsausschuss (Buchst. j) besteht aus 7 Stadtratsmitgliedern, wobei der Vorsitzende aus der Mitte des Ausschusses kommt und vom Stadtrat bestimmt wird.*

Geschäftsordnung:

- § 9 Abs. 1 Nr. f) und g) erhalten folgenden Wortlaut:

- f) **Werkausschuss Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau**
*Alle Angelegenheiten der **Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau**, soweit sich nicht der Stadtrat die Entscheidung in der Betriebssatzung (Art. 95 Abs. 4 GO) vorbehält oder im Einzelfall an sich zieht oder es sich um Angelegenheiten der laufenden Geschäftsführung des **Garten- und Tiefbaubetriebes Lindau** handelt.*
- g) **Werkausschuss Immobilienmanagement Lindau**
*Alle Angelegenheiten des **Eigenbetriebes Immobilienmanagement Lindau**, soweit sich nicht der Stadtrat die Entscheidung in der Betriebssatzung (Art. 95 Abs. 4 GO) vorbehält oder im Einzelfall an sich zieht oder es sich um Angelegenheiten der laufenden Geschäftsführung des **Eigenbetriebes Immobilienmanagement Lindau** handelt.*

- die bisherigen § 9 Abs. 1 Nrn. g) bis i) werden zu Nrn. h) bis j).

Ausschuss-Verzeichnis:

- Die Überschrift „WERKAUSSCHUSS STADTENTWÄSSERUNGSWERKE“ wird geändert in „WERKAUSSCHUSS GARTEN- UND TIEFBAUBETRIEBE LINDAU“
- Nach der dem Verzeichnis der Mitglieder des Werkausschusses Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau wird folgendes Verzeichnis eingefügt:

„WERKAUSSCHUSS IMMOBILIENMANAGEMENT LINDAU

| | | | |
|---------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 1) OB | Dr. Ecker | | |
| 2) CSU | Bgm. Schober. | Stadtrat Eschbaumer | Stadtrat Hummler |
| 3) CSU | Stadtrat Kreitmeir | Stadtrat Büchele | Stadtrat Böhm |
| 4) BL | Stadtrat Strauß | Stadträtin Dr. Lorenz-Meyer | Stadtrat M. Kaiser |
| 5) BL | Stadtrat Kiss | Stadtrat M. Kaiser | Stadtrat U. Kaiser |
| 6) SPD | Stadträtin Dorf Müller | Bgm. Dr. Birk | Stadtrat Gebhard |
| 7) JA | Stadtrat Krühn | Stadtrat Hotz | Stadträtin Sommerweiß |
| 8) FB | Stadtrat Brombeiß | Stadtrat Rupflin | Stadtrat Hostenkamp |
| 9) LI | Stadträtin Ederer | Stadtrat Schnell | ----- |
| 10) ÖDP | Stadtrat Borel | Stadtrat Fichtl | Stadtrat Dr. Zipse (FW) |
| 11) FW | Stadtrat Schönberger | Stadtrat Dr. Zipse | Stadtrat Fichtl (ÖDP)“ |

Der Wirtschafts- und der Finanzplan für den Eigenbetrieb soll im Finanzausschuss am 02. Dez. 2014 vorberaten und in der Haushaltssitzung des Stadtrates am 18. Dez. 2014 beschlossen werden.

./ Herr Malte Norstedt vom VdW Bayern erläutert die Eigenbetriebssatzung, die in der Anlage der Niederschrift beigefügt ist.

Der Stadtrat beschließt einstimmig:

1. Der Stadtrat beschließt die Gründung des Eigenbetriebs Immobilienmanagement Lindau zum 01.01.2015 und den in Anlage 1 beigefügten Entwurf der Eigenbetriebssatzung.
2. Zum Werkleiter des Eigenbetriebs wird Herr Alexander Mayer bestellt.
3. Der Stadtrat beschließt die unter Nr. c) der Vorlage dargestellten Änderungen der Hauptsatzung, der Geschäftsordnung und des Ausschussverzeichnisses.

II. An die Fraktionen

III. An die Ämter 14, 20, 30, GWG

IV. Zum Akt

Lindau, 5. Dezember 2014



Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister



beglaubigt



Lena Choi
Protokollführerin

Betriebssatzung

für den Eigenbetrieb der Stadt Lindau „Immobilienmanagement“ vom 27.11.2014

Aufgrund von Artikel 23 Satz 1, Art. 88 Abs. 5 der Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl S. 286) erlässt die Stadt Lindau (B) folgende Satzung:

Präambel

Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement wird künftig die Verwaltung der Liegenschaften der Stadt Lindau durchführen:

§ 1

Eigenbetrieb, Name, Stammkapital

- (1) Die Immobilienverwaltung der Stadt Lindau wird als organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich gesondertes Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Eigenbetrieb) der Stadt Lindau (B) geführt.
- (2) Der Eigenbetrieb führt den Namen (Firma) „Immobilienmanagement Lindau“. Die Stadt tritt in Angelegenheiten des Eigenbetriebes unter diesem Namen im gesamten Geschäfts- und Rechtsverkehr auf. Die Firmenkurzbezeichnung lautet IML.
- (3) Das Stammkapital beträgt € 6.000.000,00 (in Worten: Euro sechs Millionen).

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

- (1) Aufgabe des IML ist die zentrale Verwaltung und Bewirtschaftung der dem Eigenbetrieb übertragenen Immobilien der Stadt Lindau. Hierzu gehört insbesondere
 - Wahrnehmung der Eigentümerpflichten und -befugnisse,
 - Unterhaltung und Instandsetzung der städtischen Immobilien,
 - Modernisierung der städtischen Immobilien,
 - kaufmännische Immobilienverwaltung,
 - Neuordnung von Grundstücken, insbesondere in der Form der Bildung neuer oder der Verschmelzung bestehender Flurstücke,
 - Erwerb sowie die Veräußerung von Grundstücken mit und ohne Bauten,
 - Neubautätigkeiten,
 - Mietverwaltung.

Hierzu gehört im Rahmen der Gesetze auch die Einrichtung und Unterhaltung von Neben- und Hilfsbetrieben, die die Aufgaben des IML fördern und wirtschaftlich mit ihnen zusammenhängen. Zur Förderung der Aufgaben des IML kann sich der IML im Rahmen der Gesetze an anderen Unternehmen beteiligen.

- (2) Außerhalb des Stadtgebietes kann der IML im Rahmen der Gesetze tätig werden zur Förderung seiner in Abs. 1 bezeichneten Aufgaben.
- (3) Der IML ist in Erfüllung der Aufgaben nach Abs. 1 zuständig für die Regelungen nach kommunalrechtlichen Vorschriften, einschließlich des Erlasses von Beschei-

den (z.B. Beiträge, Gebühren, Kostenerstattungen). Entsprechendes gilt auch für die Erhebung privatrechtlicher Mieten, Pachten u.ä. sowie für die Durchführung aller weiteren Maßnahmen im Vollzug.

§ 3

Für den Eigenbetrieb Immobilienmanagement Lindau zuständige Organe

Zuständige Organe für die Angelegenheiten des IML sind:

Werkleitung (§ 4)

Werkausschuss (§ 5)

Stadtrat (§ 6)

Oberbürgermeister (§ 7)

§ 4

Werkleitung

- (1) Die Werkleitung besteht aus einem Mitglied (Werkleiter).
- (2) Die Werkleitung führt die laufenden Geschäfte des IML. Laufende Geschäfte sind insbesondere
 1. die selbstständige verantwortliche Leitung des IML einschließlich Organisation und Geschäftsleitung (Erlass einer Geschäftsordnung)
 2. wiederkehrende Geschäfte, z.B. Werk- und Dienstverträge (Handwerker, Architekten, Ingenieure), Beschaffung von Roh-, Hilfs und Betriebsstoffen sowie Investitionsgütern des laufenden Bedarfs, auch soweit die Gegenstände auf Lager genommen werden
 3. die Regelungen nach § 2 Abs. 3.Dem Werkleiter stehen im Übrigen sämtliche Befugnisse zu, die nach Gesetz, der Eigenbetriebsverordnung und dieser Betriebssatzung nicht dem Werkausschuss (§ 5), dem Stadtrat (§ 6) oder dem Oberbürgermeister (§ 7) vorbehalten sind.
- (3) Die Werkleitung ist Dienstvorgesetzter der Beamten im Eigenbetrieb und führt die Dienstaufsicht über sie und die im Eigenbetrieb tätigen Arbeitnehmer. Die Werkleitung ist auch zuständig für den Personaleinsatz.
- (4) Die Werkleitung ist zuständig für Personalangelegenheiten, die der Stadtrat nach Art. 88 Abs. 3 Satz 4 i.V. mit Art. 43 Abs. 2 GO auf die Werkleitung übertragen hat, insbesondere für die Ernennung, Einstellung, Beförderung, Höhergruppierung, Abordnung, Versetzung, Ruhestandsversetzung und Entlassung bei Beamten bis Besoldungsgruppe A 9 mittlerer Dienst (Amtsinspektor), bei Arbeitnehmern bis Entgeltgruppe 8 nach TVöD oder bis zu einem entsprechenden Entgelt.
- (5) Die Werkleitung bereitet in den Angelegenheiten des IML die Beschlüsse des Stadtrates und des Werkausschusses verwaltungsmäßig vor. Stadtrat und Werkausschuss geben ihr in Angelegenheiten des IML die Möglichkeit zum Vortrag:

- (6) In Angelegenheiten des IML vertritt die Werkleitung, soweit es sich dabei um laufende Geschäfte handelt, die Stadt nach außen. Einzelheiten werden in der Geschäftsordnung geregelt. Für Rechtsgeschäfte mit der GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH wird die Werkleitung von den Beschränkungen des § 18 1 BGB befreit.
- (7) Die Werkleitung hat dem Oberbürgermeister und dem Werkausschuss halbjährlich Zwischenberichte über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes schriftlich vorzulegen.

§ 5

Zuständigkeit des Werkausschusses

- (1) Der Werkausschuss kann jederzeit von der Werkleitung über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens Berichterstattung verlangen.
- (2) Der Werkausschuss ist als vorbereitender Ausschuss in allen Angelegenheiten des IML tätig, die dem Beschluss des Stadtrates unterliegen.
- (3) Der Werkausschuss entscheidet als beschließender Ausschuss über alle Werkanlagen, soweit nicht die Werkleitung (§ 4), der Stadtrat (§ 6) oder der Oberbürgermeister (§ 7) zuständig sind, insbesondere über
1. Erlass einer Dienstanweisung für die Werkleitung
 2. Mehrausgaben für einzelne Vorhaben des Vermögensplanes, die 10,0 % des Ansatzes, mindestens jedoch den Betrag von € 100.000,00 übersteigen (§ 15 Abs. 5 S. 2 EBV)
 3. erfolgsgefährdende Mehraufwendungen (§ 14 Abs. 3 S. 2 EBV), soweit sie den Betrag von € 100.000,00 übersteigen
 4. Verfügungen über Anlagevermögen und die Verpflichtung hierzu, insbesondere Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Gewährung von Darlehen, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall den Betrag von € 70.000,00 überschreitet
 5. Aufnahme von Darlehen, Übernahme von Bürgschaften sowie über den Abschluss sonstiger Rechtsgeschäfte, die einer Aufnahme von Darlehen wirtschaftlich gleichkommen, soweit sie den Betrag von € 100.000,00 überschreiten
 6. Vergabe von Lieferungen und Leistungen im Rahmen des Vermögensplanes, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall € 400.000,00 übersteigt
 7. Erlass von Forderungen und Abschluss von außergerichtlichen Vergleichen, soweit der Gegenstandswert im Einzelfall mehr als € 20.000,00 beträgt
 8. Einleitung eines Rechtsstreites (Aktivprozess), soweit der Streitwert mehr als € 20.000,00 beträgt
 9. Personalangelegenheiten (Art. 43 Abs. 1 Satz 1 GO), soweit nicht der Stadtrat, der Oberbürgermeister oder die Werkleitung zuständig ist

10. Vorschlag an den Stadtrat, den Jahresabschluss festzustellen und über die Behandlung des Ergebnisses zu entscheiden
11. Bestellung des Prüfers für den Jahresabschluss
12. Gewährung von Gehaltsvorschüssen und Darlehen an die Mitglieder der Werkleitung, deren Stellvertreter und an Bedienstete des IML, die mit diesen verwandt sind

§ 6

Zuständigkeit des Stadtrates

(1) Der Stadtrat beschließt über

1. Erlass und Änderung von Satzungen
2. Bestellung des Werkausschusses und seiner Mitglieder
3. Bestellung der Werkleitung sowie Berufung und Abberufung ihrer Mitglieder und deren Stellvertreter sowie Regelung der Dienstverhältnisse
4. Ernennung, Einstellung, Beförderung, Höhergruppierung, Abordnung, Versetzung, Ruhestandsversetzung und Entlassung der Bediensteten, soweit nicht der Werkausschuss, der Oberbürgermeister oder die Werkleitung zuständig ist
5. Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes
6. Feststellung des geprüften Jahresabschlusses, Verwendung des Jahresgewinns, Behandlung des Jahresverlustes sowie Entlastung der Werkleitung
7. Rückzahlung von Eigenkapital
8. Verfügungen über Anlagevermögen und die Verpflichtung hierzu, insbesondere Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, wenn der Gegenstandswert im Einzelfall den Betrag von € 400.000,00 überschreitet, sowie die Veräußerung von Vermögensgegenständen unter ihrem Wert und die Verpflichtung hierzu
9. Wesentliche Änderungen des Betriebsumfanges des IML, insbesondere die Übernahme von neuen Aufgaben
10. Änderung der Rechtsform des IML

(2) Der Stadtrat kann die Entscheidung in weiteren Angelegenheiten, für die der Werkausschuss zuständig ist, im Einzelfall an sich ziehen.

§ 7

Zuständigkeit des Oberbürgermeisters

(1) Der Oberbürgermeister ist Vorsitzender des Werkausschusses. Er ist Dienstvorgesetzter der im Beamtenverhältnis stehenden Werkleitung und Vorgesetzter der nicht im Beamtenverhältnis stehenden Werkleitung.

- (2) Der Oberbürgermeister erlässt anstelle des Stadtrates und des Werkausschusses für den IML dringliche Anordnungen und besorgt für diesen unaufschiebbare Geschäfte.

§ 8

Beauftragung von Dienststellen der Stadtverwaltung

Die Werkleitung kann mit Einverständnis des Oberbürgermeisters Fachdienststellen der Stadtverwaltung gegen Kostenerstattung mit der Bearbeitung einschlägiger Geschäftsvorfälle betrauen.

§ 9

Verpflichtungserklärungen

- (1) Verpflichtende Erklärungen bedürfen der Schriftform oder müssen in elektronischer Form mit einer dauerhaft überprüfbar qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein. Die Unterzeichnung erfolgt unter dem Namen „IML“ durch den Vertretungsberechtigten.
- (2) Der Werkleiter unterzeichnet ohne Beifügung eines Vertretungszusatzes, sein Stellvertreter mit dem Zusatz „in Vertretung“.

§ 10

Wirtschaftsführung und Rechnungswesen

- (1) Der IML ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu führen. Die Aufgabenerfüllung hat so gut und preiswert wie möglich zu erfolgen. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung über Wirtschaftsführung und Rechnungswesen.
- (2) Die Werkleitung hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Erfolgsübersicht bis zum Ablauf von 6 Monaten nach Schluss des Wirtschaftsjahres aufzustellen, zu unterschreiben und vorzulegen (§ 25 EBV).

§ 11

Mitwirkung der Stadt

- (1) Der Kämmerer und der Leiter des Rechnungsprüfungsamtes sind berechtigt, an den Sitzungen des Werkausschusses beratend teilzunehmen.
- (2) Die Werkleitung hat dem Kämmerer den Entwurf des Wirtschaftsplanes und des Jahresabschlusses rechtzeitig zuzuleiten.
- (3) Die Werkleitung hat die Zwischenberichte des IML dem Kämmerer zur Kenntnis zu bringen. Sind bei der Ausführung des Erfolgsplanes erfolgsgefährdende Mindererträge zu erwarten, so hat die Werkleitung den Kämmerer gleichzeitig mit der Berichterstattung an den Werkausschuss zu verständigen.

§ 12

Wirtschaftsjahr

Das Wirtschaftsjahr des IML ist das Kalenderjahr.

**§ 13
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung, frühestens aber am 01.01.2015 in Kraft.