

---

**B e t r i e b s s a t z u n g**  
**der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung**  
**„Kommunales Gebäudemanagement**  
**Leopoldshöhe“**  
**vom 31. Oktober 2024**

### **Präambel**

Aufgrund der §§ 7, 41 Abs.1 S. 2 Buchstabe f, 107 und 114 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666; SGV NRW S. 2023) in der z. Zt. gültigen Fassung in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (EigVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.2004 (GV NRW S.644) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am 31. Oktober 2024 folgende Betriebssatzung beschlossen:

### **§ 1 Gegenstand**

- (1) Das Kommunale Gebäudemanagement Leopoldshöhe wird als eigenbetriebsähnliche Einrichtung auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften (GO NRW / EigVO) und der Bestimmungen dieser Betriebssatzung geführt.
- (2) Zweck der Einrichtung einschließlich etwaiger Hilfs- und Nebenbetriebe ist eine wirtschaftliche, sichere, ökologisch nachhaltige sowie zukunftsweisende zentrale Verwaltung des immobilien Vermögens, insbesondere von Gebäuden sowie den diesen zugeordneten Grundstücken, die der Gemeinde Leopoldshöhe zur Erfüllung ihrer Aufgaben dienen. Die zentrale Verwaltung umfasst im Wesentlichen die Bereiche Reinigung, Bewirtschaftung und Unterhaltung.

### **§ 2 Name der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung**

Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung führt den Namen "Kommunales Gebäudemanagement Leopoldshöhe".

### **§ 3 Betriebsleitung**

- (1) Das Gebäudemanagement wird von der Betriebsleitung selbstständig geleitet, soweit nicht durch Gemeindeordnung, Eigenbetriebsverordnung oder diese Satzung etwas anderes bestimmt ist. Der Betriebsleitung obliegt insbesondere die lfd. Betriebsführung. Dazu gehören alle Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung eines einwandfreien Betriebes laufend notwendig sind, insbesondere der innerbetriebliche Personaleinsatz, die Anordnung der notwendigen Instandhaltungsarbeiten, Beschaffungen von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen sowie Investitionsgütern des laufenden Bedarfs, die Ersatzbeschaffung von Betriebsmitteln sowie der Abschluss von Werk- und Dienstleistungsverträgen sowie von Verträgen mit Kunden.
- (2) Die Betriebsleitung ist für die wirtschaftliche Führung des Gebäudemanagements verantwortlich und hat die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden. Dabei hat sie ein Überwachungssystem einzurichten, das eine dauerhafte Risikofrüherkennung gewährleistet. Für Schäden haftet die Betriebsleitung entsprechend den Vorschriften des § 48 des Beamtenstatusgesetzes und § 81 des Landesbeamtengesetzes.

- (3) Die Betriebsleitung besteht aus den Leitungen der Fachbereiche II „Finanzen“ und IV „Bauen/ Planen/Ordnung“. Die Zuständigkeiten ergeben sich aus dem jeweils aktuellen Verwaltungsgliederungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe, der auf die Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung analog anzuwenden ist. Der Fachbereichsleitung IV obliegt damit im Wesentlichen die technische Leitung des Betriebes, während die Fachbereichsleitung II vorrangig für die kaufmännische Leitung des Betriebes zuständig ist, soweit nicht Zuständigkeiten des Fachbereichs I „Zentrale Dienste/Haupt- und Personalverwaltung“ betroffen sind. § 8 Abs. 4 der Satzung bleibt unberührt.

#### § 4 Betriebsausschuss

- (1) Die Anzahl der Ausschussmitglieder wird durch den Rat bestimmt. Auf § 5 Abs. 1 Satz 2 der EigVO, wonach für mehrere Eigenbetriebe / eigenbetriebsähnliche Einrichtungen ein gemeinsamer Betriebsausschuss gebildet werden kann, wird Bezug genommen.
- (2) Der Betriebsausschuss überwacht die Tätigkeit der Betriebsleistung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.
- (3) Der Betriebsausschuss entscheidet in den Angelegenheiten des Gebäudemanagements, die ihm durch die Gemeindeordnung und die Eigenbetriebsverordnung übertragen sind. Darüber hinaus entscheidet der Betriebsausschuss über die ihm vom Rat der Gemeinde ausdrücklich übertragenen Aufgaben sowie über

- a) die Zustimmung zu Verträgen, wenn der Wert im Einzelfall 25.000 € übersteigt; ausgenommen sind die Geschäfte der laufenden Betriebsführung und Angelegenheiten, die nach der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung oder durch die Hauptsatzung der Zuständigkeit des Rates vorbehalten sind,
- b) den Erlass von Forderungen, wenn sie im Einzelfall 2.500 € übersteigen und
- c) Stundung von Zahlungsverbindlichkeiten, wenn sie im Einzelfall 5.000 € übersteigen.

Unterhalb der in den Buchstaben a), b) und c) festgesetzten Beträge unterliegt die Entscheidung der Betriebsleitung.

- (4) An den Beratungen des Betriebsausschusses nimmt die Betriebsleitung teil. Sie ist berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, ihre Ansicht zu einem Tagesordnungspunkt darzulegen.
- (5) 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 / der Bürgermeister mit der / dem Vorsitzenden des Betriebsausschusses entscheiden. § 60 Abs. 1 Sätze 3 und 4 GO NW gelten entsprechend.

- (6) In Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Betriebsausschusses unterliegen, entscheidet, falls die Angelegenheit keinen Aufschub duldet und die Beschlussfassung des Betriebsausschusses nicht rechtzeitig herbeigeführt werden kann, die Bürgermeisterin / der Bürgermeister mit der / dem Vorsitzenden des Betriebsausschusses oder einem anderen dem Rat angehörenden Ausschussmitglied. § 60 Abs. 3 GO NRW gilt entsprechend.

**§ 5 Rat**

Der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe entscheidet in allen Angelegenheiten des Gebäudemanagements, die ihm durch die Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung oder die Hauptsatzung vorbehalten sind, insbesondere über:

- a) die Errichtung, Erweiterung, Einschränkung oder Auflösung des "Kommunalen Gebäude-managements Leopoldshöhe",
- b) die Umwandlung der Rechtsform,
- c) die Wahl der Mitglieder und stellvertretenden Mitglieder des Betriebsausschusses und ihrer Vertreterinnen und Vertreter,
- d) die Bestellung und Abberufung der Betriebsleitung.
- e) die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes,
- f) die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Jahresgewinns oder die Deckung des Verlustes,
- g) die Rückzahlung von Eigenkapital an die Gemeinde,
- h) die Übernahme von Bürgschaften, den Abschluss von Gewährverträgen und die Bestellung sonstiger Sicherheiten für andere sowie solche Rechtsgeschäfte, die den vor genannten wirtschaftlich gleich kommen,
- i) die Verfügung über Vermögen des Gebäudemanagements, die Veräußerung und Belastung von Grundstücken und die Vornahme von Schenkungen sowie die Hingabe von Darlehen zu Lasten des Gebäudemanagements, soweit es sich nicht um Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt bzw. diese Entscheidungen ganz oder teilweise dem Betriebsausschuss übertragen sind; die Entscheidung über die Aufnahme von Investitionskrediten und Krediten zur Liquiditätssicherung im Rahmen der Festsetzungen des Wirtschaftsplanes trifft die Betriebsleitung,
- j) die Führung von Rechtsstreitigkeiten und den Abschluss von Vergleichen, soweit es sich nicht um Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt.

§ 4 Abs. 3 dieser Satzung bleibt davon unberührt.

**§ 6 Bürgermeisterin / Bürgermeister**

- (1) Im Interesse der Einheitlichkeit der Verwaltungsführung kann die Bürgermeisterin / der Bürgermeister der Betriebsleitung Weisungen erteilen. Dies gilt nicht für Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung, die ausschließlich der Betriebsleitung unterliegen.
- (2) Die Betriebsleitung hat die Bürgermeisterin / den Bürgermeister über alle wichtigen Angelegenheiten des Gebäudemanagements rechtzeitig zu unterrichten und ihr / ihm auf Verlangen Auskunft zu erteilen. Die Betriebsleitung bereitet die Vorlagen für den Betriebsausschuss und den Rat in Abstimmung mit der Bürgermeisterin / dem Bürgermeister vor.
- (3) Glaubt die Betriebsleitung nach pflichtgemäßem Ermessen die Verantwortung für die Durchführung einer Weisung der Bürgermeisterin / des Bürgermeisters nicht übernehmen zu können und führt ein Hinweis der Betriebsleitung auf entgegenstehende Bedenken nicht zu einer Änderung der Weisung, so hat sie sich an den Betriebsausschuss zu wenden. Wird keine Übereinstimmung zwischen dem Betriebsausschuss und der Bürgermeisterin / dem Bürgermeister erzielt, so ist die Entscheidung des Hauptausschusses herbeizuführen.
- (4) Bei Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Betriebsleitung im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz EigVO entscheidet die Bürgermeisterin / der Bürgermeister abschließend.

---

**§ 7 Kämmerin / Kämmerer**

Die Betriebsleitung hat der Kämmerin / dem Kämmerer den Entwurf des Wirtschaftsplanes und des Jahresabschlusses, die Zwischenberichte, die Ergebnisse der Betriebsstatistik und die Kostenrechnungen zuzuleiten; sie hat ihr / ihm ferner auf Anforderung alle sonstigen finanzwirtschaftlichen Auskünfte zu erteilen.

**§ 8 Personalangelegenheiten**

- (1) Bei dem Gebäudemanagement sind in der Regel Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer (Personen ohne Beamtenstatus) zu beschäftigen.
- (2) Die Betriebsleitung entwirft für jedes Wirtschaftsjahr eine Stellenübersicht über die tariflich Beschäftigten des Gebäudemanagements.
- (3) Beamtinnen und Beamte, die beim Gebäudemanagement beschäftigt werden, sind im Stellenplan der Gemeinde zu führen und in der Stellenübersicht des Gebäudemanagements nachrichtlich anzugeben.
- (4) Hinsichtlich der Einstellung und Entlassung sowie bei Ein-, Höher- und Rückgruppierungen von Beamtinnen und Beamten sowie tariflich Beschäftigten des Gebäudemanagements sind die Regelungen der Hauptsatzung der Gemeinde anzuwenden. Der Betriebsleitung kommt dabei ein Vorschlagsrecht zu; der Betriebsausschuss ist zu informieren.
- (5) Zur notwendigen Aufgabenabwicklung kann bei Bedarf auf weitere Bedienstete der Gemeinde Leopoldshöhe zurückgegriffen werden.

**§ 9 Vertretung der Einrichtung**

- (1)–In den Angelegenheiten des KGL wird die Gemeinde Leopoldshöhe durch die Betriebsleitung vertreten, sofern die Gemeindeordnung oder die Eigenbetriebsverordnung keine anderen Regelungen treffen.
- (2) Die Betriebsleitung unterzeichnet unter dem Namen der Einrichtung ohne Angabe eines Vertretungsverhältnisses, die übrigen Dienstkräfte unterzeichnen entsprechend der geltenden Anordnung über die Regelung der Unterschriftsbefugnisse „In Vertretung“ oder „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

Gemeinde Leopoldshöhe  
Die Bürgermeisterin / Der Bürgermeister  
Kommunales Gebäudemanagement  
Leopoldshöhe

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 Kommunalen Gebäudemanagements Leopoldshöhe beträgt 3.300.000,00 €.

(2) Pensionsverpflichtungen nach den beamtenrechtlichen Vorschriften sind für die Dauer der Beschäftigung von Beamtinnen und Beamten im Eigenbetrieb als Rückstellung zu bilanzieren, soweit die Gemeinde den Eigenbetrieb nicht gegen entsprechende Zahlungen von künftigen Versorgungsleistungen freistellt. § 37 Abs. 1 KomHVO gilt entsprechend.

(3) Der Wert des Stammkapitals wurde wie folgt ermittelt:

- Summe des übertragenen An- u. Umlagevermögens	31.905.000,00 €
- Summe der übertragenen Sonderposten	11.265.000,00 €
- Summe der übertragenen Schulden u. passiven Rechnungsabgrenzungsposten	11.215.000,00 €
- Summe der gebildeten Rückstellungen	1.150.000,00 €
- Summe des übertragenen Eigenkapitals	<u>8.275.000,00 €</u>
- davon übertragenes Stammkapital	<u>3.300.000,00 €</u>

## § 12 Wirtschaftsplan

(1) Das Gebäudemanagement soll den Wirtschaftsplan für das Folgejahr vor Ablauf des lfd. Wirtschaftsjahres feststellen. Der Wirtschaftsplan besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht.

(2) Ausgaben für verschiedene Vorhaben des Vermögensplanes, die sachlich eng zusammenhängen, sind gegenseitig deckungsfähig. Mehrausgaben für Einzelvorhaben des Vermögensplans, die mehr als 15.000 € (soweit sie auf gesetzlichen oder vertraglichen Grundlagen beruhen 30.000 €) betragen, bedürfen der Zustimmung des Betriebsausschusses. In Fällen äußerster Dringlichkeit tritt an die Stelle der Zustimmung des Betriebsausschusses die Entscheidung der Bürgermeisterin / des Bürgermeisters und der oder des Vorsitzenden des Betriebsausschusses oder eines anderen dem Betriebsausschuss angehörenden Ratsmitglieds. Dem Betriebsausschuss ist hierüber unverzüglich zu berichten.

(3) Sind bei der Ausführung des Erfolgsplans erfolgsgefährdende Mindererträge zu erwarten, so hat die Betriebsleitung die Bürgermeisterin oder 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 die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister und der Betriebsausschuss unverzüglich zu unterrichten. Bei Eilbedürftigkeit tritt 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.

## § 13 Zwischenberichte

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

**§ 14 Jahresabschluss / Lagebericht**

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind bis zum Ablauf von 6 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres von der Betriebsleitung aufzustellen und über die Bürgermeisterin / den Bürgermeister dem Betriebsausschuss vorzulegen. Die Kämmerin oder 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**

Das Gebäudemanagement bleibt personalvertretungsrechtlich Teil der Dienststelle Gemeindeverwaltung Leopoldshöhe, so dass der Personalrat der Gemeindeverwaltung Leopoldshöhe auch die Personalvertretung für das Gebäudemanagement übernimmt. Es gilt das Landespersonalvertretungsgesetz (LPVG).

**§ 16 Frauenförderung**

Die landesgesetzlichen und kommunalen Vorgaben zur Förderung von Frauen gelten uneingeschränkt für das Gebäudemanagement, ebenso die Zuständigkeit der Gleichstellungsbeauftragten.

**§ 17 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit dem Tag nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Betriebssatzung der Gemeinde Leopoldshöhe für das Gebäudemanagement vom 13. September 2007 in der bisher geltenden Fassung außer Kraft.