

---

Betriebssatzung des Stadtbetriebes Zentrales Immobilienmanagement vom 24.07.2003 in der Fassung der 4. Änderungssatzung vom 11.12.2024

**Betriebssatzung für den Stadtbetrieb nach Eigenbetriebsrecht  
„Zentrales Immobilienmanagement Euskirchen (ZIM)“  
vom 11.12.2024**

Aufgrund der §§ 7 und 114 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-EigVO vom 16.11.2004 – GV NRW S. 644, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023 hat der Rat der Stadt Euskirchen am 10.12.2024 folgende 4. Änderungssatzung zur Betriebssatzung des Stadtbetriebes Zentrales Immobilienmanagement Euskirchen beschlossen.

**§ 1**

**Gegenstand, Zweck und Name des Betriebes**

- (1) Die im Eigentum der Stadt Euskirchen stehenden und von der Stadt angemieteten Gebäude und Räumlichkeiten einschließlich zugehörigen Grundbesitz werden als organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige Einrichtung nach den für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften geführt.

Hiervon sind ausgenommen:

- Parkhäuser Entenpfuhl und Spiegelstraße
- City-Forum Euskirchen
- Waldfreibad Steinbachtalsperre
- Wohnungsbesitz in der Verwaltung der EGB
- Kulturhof
- Pumpenhaus ehem. Freibad

- (2) Der Zweck des Betriebes ist die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten und Dienstleistungsbereiche der Stadt Euskirchen (ohne Gesellschaften der Stadt) mit Gebäuden, Räumen und zugehörigen Grundstücken (wirtschaftliche Einheit) unter betriebswirtschaftlich und ökologisch optimierten Bedingungen. Im Rahmen der sachgerechten Bewirtschaftung wird der Betrieb insbesondere in folgenden Bereichen tätig:

- An- und Verkauf sowie Vermietung und Verpachtung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Gebäuden, Räumen und Außenflächen;
- Erstellung, Instandhaltung, Umbau, Ausbau und Modernisierung von Gebäuden und baulichen Anlagen;
- Energiedienstleistungen;
- Bereitstellung (Gestaltung, Pflege) von Außenanlagen;
- Gebäudereinigung;

- Hausmeisterdienste;
- Umzugsservice;
- Möblierungsservice;
- Gebäudesicherung.

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

Der An- und Verkauf von Liegenschaften erfolgt im Benehmen mit dem städtischen Fachbereich Liegenschaften und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Stadt Euskirchen.

- (3) Der Betrieb wird als organisatorisch und wirtschaftlich eigenständige, eigenbetriebsähnliche Einrichtung gemäß § 107 Abs. 2 GO NW ohne eigene Rechtspersönlichkeit geführt und trägt die Bezeichnung „Zentrales Immobilienmanagement Euskirchen (ZIM)“.

## **§ 2 Aufgaben und Ziele**

- (1) Das Immobilienmanagement erfolgt mit der Maßgabe, die Versorgung der städtischen Organisationseinheiten und Dienstleistungsbereiche der Stadt Euskirchen mit Gebäuden und zugehörigen Leistungen entsprechend der jeweiligen Bedarfe (kundenorientiert) unter Anrechnung der jeweiligen Vollkosten durchzuführen. Hiermit wird das Ziel verfolgt, Kostentransparenz zu schaffen und den für die städtische Aufgabenerledigung notwendigen Immobilienbestand wirtschaftlich zu optimieren und die Betriebskosten zu minimieren. Damit wird das Ziel verfolgt, die für die kommunalen Aufgaben benötigten Grundstücks- und Gebäudeflächen zu günstigen Entgelten zur Verfügung zu stellen und bei den Nutzern ein Kosten sparendes Verhalten zu fördern.
- (2) Die Aufgaben und Ziele des Betriebes sind unter Beachtung gesamtstädtischer Ziele zu formulieren und zu erfüllen.

## **§ 3 Zuständigkeiten des Rates**

Der Rat der Stadt Euskirchen entscheidet in allen Angelegenheiten des Betriebes, die ihm durch die GO NRW und die EigVO NRW vorbehalten sind. Der Rat entscheidet weiterhin über:

- a) die Bestellung und Abberufung der Betriebsleitung und deren Stellvertretung,
- b) die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes,
- c) die Festlegung strategischer und operativer Zielsetzungen,

- d) die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung eines Jahresverlustes und die Entlastung des Betriebsausschusses,
- e) die Verminderung des Eigenkapitals zugunsten der Stadt.

#### **§ 4 Betriebssauschuss**

- (1) Die Aufgaben des Betriebsausschuss für den Stadtbetrieb „Zentrales Immobilienmanagement Euskirchen (ZIM)“ werden vom Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften wahrgenommen.
- (2) Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften ist Betriebsausschuss des Stadtbetriebes im Sinne des § 5 Abs. 1 EigVO NRW.

#### **§ 5 Bürgermeister/in, Beigeordnete(r)**

- (1) Der / Die Bürgermeister/in bereitet im Benehmen mit dem / der Betriebsleiter/in die Beschlüsse des Rates vor.
- (2) Der / Die Bürgermeister/in 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.
- (3) Der / Die Bürgermeister/in kann dem / der Betriebsleiter/in im Interesse der Einheitlichkeit der Verwaltung Weisungen erteilen. Glaubt der / die Betriebsleiter/in eine Weisung des / der Bürgermeisters / Bürgermeisterin nicht übernehmen zu können, so hat er die Angelegenheit dem Betriebsausschuss vorzutragen. Wird keine Übereinstimmung zwischen dem Betriebsausschuss und dem / der Bürgermeister/in erzielt, so regelt sich das weitere Verfahren nach den Vorschriften der EigVO NRW.
- (4) Der / Die Bürgermeister/in ist Dienstvorgesetzte(r) aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Betriebes einschließlich des / der Betriebsleiters / Betriebsleiterin.
- (5) Der / Die Bürgermeister/in regelt in einer Dienstanweisung, inwieweit er / sie die ihm / ihr nach der GO NRW und der Hauptsatzung des Rates der Stadt Euskirchen zustehenden Befugnisse auf den / die Betriebsleiter/in überträgt.
- (6) Der / Die für das Zentrale Immobilienmanagement zuständige Beigeordnete vertritt und unterstützt den / die Bürgermeister/in gemäß Absatz 1, 2, 3 und 5 im Rahmen seiner Befugnisse gemäß § 68 Abs. 2 GO NRW. Er / Sie ist berechtigt, an den Sitzungen des Betriebsausschusses teilzunehmen und ist dort jederzeit zu hören. Die Betriebsleitung hat ihn/sie über wichtige Angelegenheiten des Betriebes zu unterrichten. Ihm / Ihr ist auf Verlangen in allen Angelegenheiten Auskunft zu erteilen.
- (7) Der / Die für das Zentrale Immobilienmanagement zuständige Beigeordnete nimmt als Vorgesetzte(r) der Betriebsleitung im Sinne des Punktes 2.3 der „Allgemeinen Dienst-

und Geschäftsanweisung der Stadt Euskirchen“ (ADGA) in der jeweils geltenden Fassung lenkende Funktionen zur Koordinierung der Tätigkeit des Stadtbetriebes im Hinblick auf die baulichen und städtebaulichen Belange der Stadt sowie zur Erhaltung der Einheitlichkeit der Verwaltungsführung des Stadtbetriebes und der allgemeinen Verwaltung wahr.

## **§ 6**

### **Unterrichtung des Stadtkämmerers/ der Stadtkämmerin**

- (1) Die Betriebsleitung hat dem Stadtkämmerer / der Stadtkämmerin vor Weiterleitung an den Betriebsausschuss den Entwurf des Wirtschaftsplanes und außerdem den Entwurf des Jahresabschlusses zuzuleiten. Hat der Kämmerer / die Kämmerin Bedenken oder schlägt er / sie Änderungen oder Ergänzungen vor, sind diese, so weit sie nicht mit der Auffassung der Betriebsleitung übereinstimmen, mit dem Entwurf dem Betriebsausschuss vorzulegen.
- (2) Der Stadtkämmerer / die Stadtkämmerin ist von der Betriebsleitung über alle wichtigen finanziellen Angelegenheiten unverzüglich zu unterrichten bzw. es ist seine / ihre Entscheidung einzuholen. Als wichtig gelten alle finanzwirtschaftlichen Angelegenheiten, bei denen nach § 13 dieser Satzung der Betriebsausschuss zu unterrichten bzw. zuzustimmen hat.
- (3) Gemäß § 7 EigVO NRW sind von der Betriebsleitung dem Stadtkämmerer / der Stadtkämmerin auf Anforderung alle sonstigen finanzwirtschaftlichen Auskünfte zu erteilen.

## **§ 7**

### **Betriebsleiter/in**

- (1) Dem Betriebsleiter / Der Betriebsleiterin obliegt die selbstständige und eigenverantwortliche Leitung des Betriebes, soweit nicht durch die GO NRW, die EigVO NRW oder die Betriebssatzung etwas anderes bestimmt ist. Dem/Der Betriebsleiter/in obliegen insbesondere alle Aufgaben der laufenden Betriebsführung im Rahmen des genehmigten Wirtschaftsplanes. Er / Sie ist für die wirtschaftliche Führung des Eigenbetriebes verantwortlich.
- (2) Der Betriebsleiter / Die Betriebsleiterin berichtet über Erfolgsgefährdende Mehraufwendungen, die unabweisbar sind. Er unterrichtet hierüber unverzüglich den Bürgermeister / die Bürgermeisterin, den Stadtkämmerer / die Stadtkämmerin sowie den Betriebsausschuss.
- (3) Der Betriebsleiter / Die Betriebsleiterin nimmt an den Sitzungen des Betriebsausschusses teil. Er / Sie ist berechtigt und auf Verlangen des Ausschusses verpflichtet, seine / ihre Ansicht zu einem Tagesordnungspunkt darzulegen.
- (4) Der / Die Bürgermeister/in kann im Einzelfall oder durch Dienstanweisung weitergehende Regelungen für die Teilnahme des / der Betriebsleiters / Betriebsleiterin an Sitzungen des Rates und anderer Ausschüsse und den Vortrag des / der Betriebsleiters / Betriebsleiterin im Rat und in den anderen Ausschüssen treffen.

- (5) Der Bürgermeister / Die Bürgermeisterin entscheidet auf Vorschlag des Betriebsleiters / der Betriebsleiterin über Einstellung, Ein- oder Höhergruppierung und Beendigung von Arbeitsverhältnissen von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern im Rahmen des genehmigten Wirtschaftsplanes. Vor beamtenrechtlichen Entscheidungen ist der Betriebsleiter / die Betriebsleiterin zu hören.

## **§ 8 Vertretung des Stadtbetriebes**

- (1) In Angelegenheiten des Betriebes, die der Entscheidung des Betriebsleiters / der Betriebsleiterin oder des Betriebsausschusses unterliegen, wird die Stadt Euskirchen unbeschadet der besonderen Vorschriften über die Abgabe formbedürftiger Verpflichtungserklärungen durch den Betriebsleiter / die Betriebsleiterin vertreten.
- (2) Der Betriebsleiter / Die Betriebsleiterin unterzeichnet unter dem Namen „Zentrales Immobilienmanagement der Stadt Euskirchen (ZIM)“ ohne Zusatz, der Vertreter / die Vertreterin mit dem Zusatz „In Vertretung“, die übrigen Beschäftigten „Im Auftrag“.
- (3) Formbedürftige Verpflichtungserklärungen werden, soweit sie nicht zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören, vom Bürgermeister / von der Bürgermeisterin bzw. dem / der für den Betrieb zuständigen Beigeordneten und dem / der Betriebsleiter/in unterzeichnet.

## **§ 9 Personalvertretung / Gleichstellungsbeauftragte**

- (1) Der Stadtbetrieb „Zentrales Immobilienmanagement Euskirchen (ZIM)“ bildet keine selbstständige Dienststelle im Sinne des Landespersonalvertretungsgesetzes NRW.
- (2) Für die Beteiligung des Personalrates und der Gleichstellungsbeauftragten gelten die gesetzlichen Vorschriften.

## **§ 10 Wirtschaftsführung**

- (1) Der Betrieb ist wirtschaftlich zu führen.
- (2) Der Betrieb ist finanzwirtschaftlich als Sondervermögen im Sinne des § 97 GO NRW zu verwalten und nachzuweisen. Auf die Erhaltung des Sondervermögens ist Bedacht zu nehmen.
- (3) Der Betrieb hat eine kaufmännische doppelte Finanzbuchhaltung sowie eine Kosten- und Leistungsrechnung zu führen.
- (4) Das Wirtschaftsjahr des Betriebes ist das Kalenderjahr.
- (5) Das Stammkapital des Betriebes beträgt 50 Mio. EUR.

## **§ 11 Wirtschaftsplan**

- (1) Für den Betrieb wird vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres ein Wirtschaftsplan erstellt. Dieser Plan besteht aus dem Erfolgsplan, Vermögensplan, Stellenübersicht und der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung.
- (2) Der Entwurf des Wirtschaftsplanes ist vom Betriebsleiter / von der Betriebsleiterin auf der Grundlage der Kundenanforderungen und den Vorgaben der Stadt Euskirchen zu erstellen. Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes sind die Rahmenbedingungen, die sich aus der Haushaltswirtschaft ergeben, zu berücksichtigen.
- (3) Der Wirtschaftsplan ist unverzüglich zu ändern und Betriebsausschuss, Bürgermeister/in, sowie Stadtkämmerer /-kämmerin zu informieren, wenn:
  - a) das Jahresergebnis sich gegenüber dem Erfolgsplan erheblich verschlechtern wird und diese Verschlechterung die Haushaltslage der Stadt Euskirchen beeinträchtigt oder eine Änderung des Vermögensplanes bedingt;
  - b) zum Ausgleich des Vermögensplanes erheblich höhere Zuführungen der Stadt oder höhere Kredite erforderlich werden;
  - c) im Vermögensplan weitere Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen werden sollen;
  - d) eine erhebliche Vermehrung oder Hebung der in der Stellenübersicht vorgesehenen Stellen erforderlich wird, es sei denn, dass es sich um eine vorübergehende Einstellung von Aushilfskräften handelt.

## **§ 12 Berichtspflichten**

- (1) Der Jahresabschluss und die Erfolgsübersicht sind bis zum Ablauf von drei Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres von der Betriebsleitung nach den Vorschriften der §§ 21 bis 26 EigVO NRW aufzustellen.
- (2) Die Betriebsleitung legt den Jahresabschluss und die Erfolgsübersicht über den Bürgermeister / die Bürgermeisterin und den/die Stadtkämmerer/in dem Betriebsausschuss vor, der/die ihn mit dem Beratungsergebnis an den Rat der Stadt zur Feststellung weiterleitet.
- (3) Zur Überprüfung der Einhaltung der Zielvereinbarung des Wirtschaftsplanes (gemäß § 11, Ziffer 1) berichtet der / die Betriebsleiter/in dem / der Bürgermeister/in, dem / der Stadtkämmerer / Stadtkämmerin und dem Betriebsausschuss anhand spezifischer, auf den Wirtschaftsplan bezogener Kennzahlen innerhalb eines Monats nach Quartalsabschluss.

### **§ 13 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 vom Rat der Stadt Euskirchen ausdrücklich übertragenen Aufgaben sowie über
- die Zustimmung zu erfolgsgefährdenden Mehraufwendungen und Mindererträge, es sei denn, dass sie unabweisbar sind.
  - Stundung von Forderungen des Stadtbetriebes bei Beträgen über 25.000 EUR. Über die Stundung von Forderungen des Stadtbetriebes bei Beträgen bis zu 50.000 EUR entscheidet der Betriebsleiter / die Betriebsleiterin, wenn der Stundungszeitraum einmalig sechs Monate nicht übersteigt.
  - Niederschlagung von Forderungen des Stadtbetriebes, bei Beträgen über 25.000 EUR.
  - Erlass von Forderungen des Stadtbetriebes bei Beträgen über 2.500 EUR. In den Fällen der §§ 304 Insolvenzordnung entscheidet der Betriebsleiter / die Betriebsleiterin ohne die Beteiligung des Betriebsausschusses.
  - den Vorschlag zur Benennung des Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüferin oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für den Jahresabschluss.
  - Beratung der Ergebnisse der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gemäß § 106 GO NRW sowie ggfls. der Ergebnisse der Prüfung nach § 103 GO NRW.
  - die Festlegung allgemeiner Vertragsbedingungen.
  - die Entlastung der Betriebsleitung.
- (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 / die Bürgermeister/in mit dem / der Vorsitzenden des Betriebsausschusses entscheiden. § 60 Abs. 1 Abs. 1 Satz 2 der GO NRW gilt entsprechend.
- (4) Der Betriebsausschuss berät den Entwurf des Wirtschaftsplanes (gemäß § 11). Gegenstand sind alle Aspekte, die die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung betreffen. Die Leistungsanforderungen der Kunden des Zentralen Immobilienmanagements stellen die Rahmenbedingungen des betrieblichen Handelns dar und können somit nicht Gegenstand der Beratungen des Betriebsausschusses sein.

### **§ 14 Kassenprüfung**

Die Kassengeschäfte des Betriebes werden über eine Sonderkasse abgewickelt. Einzelheiten regelt der/die Bürgermeister/in durch Dienstanweisung.

## § 15 Prüfung

Die Jahresabschlussprüfung erfolgt auf Basis des § 103 GO NRW durch Beauftragung eines Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die örtliche Rechnungsprüfung kann nach eigenem Ermessen an Eröffnungs- und Schlussbesprechungen der Jahresabschlussprüfung teilnehmen und gegebenenfalls ergänzende Prüfungsschwerpunkte definieren. Der Prüfungsbericht ist dem Betriebsausschuss zuzuleiten.

## § 16 Inkrafttreten

### § 16 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

	Inkrafttreten	Veröffentlicht
Satzung vom 17.10.2003	01.01.2004	Bekanntmachungstafel des Rathauses Kölner Str. 75 vom 18.10. – 25.10.2003 Bekanntmachungstafel des Alten Rathauses Baumstr. 2 vom 18.10. – 25.10.2003
1. Änderung vom 18.06.2008	01.07.2008	Bekanntmachungstafel des Rathauses Kölner Str. 75 vom 23.06. – 30.06.2008 Bekanntmachungstafel des Alten Rathauses Baumstr. 2 vom 23.06. – 30.06.2008
2. Änderung vom 21.05.2014	01.01.2015	Kölnische Rundschau vom 28.05.2014 Kölner Stadt-Anzeiger vom 28.05.2014
3. Änderung vom 21.05.2014	01.10.2021	Rundblick Euskirchen (Amtsblatt) vom 08.10.2021 Bekanntmachungstafel des Rathauses Kölner Str. 75 vom 04.10. – 18.10.2021 Bekanntmachungstafel des Alten Rathauses Baumstr. 2 vom 04.10. – 18.10.2021
4. Änderung vom 11.12.2024	23.01.2025	Rundblick Euskirchen (Amtsblatt) vom 22.01.2025



**Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende 4. Änderungssatzung der Betriebssatzung für den Stadtbetrieb nach Eigenbetriebsrecht „Zentrales Immobilienmanagement Euskirchen (ZIM)“ wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird gleichzeitig darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der 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 Satzung 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 vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Euskirchen, 11.12.2024

Sacha Reichelt  
Bürgermeister