

Betriebssatzung
der Stadt Radevormwald
für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung
„Gebäudemanagement Stadt Radevormwald“ („GSR“)

Aufgrund der §§ 7 Abs. 1, 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f, 107 Abs. 2 und 114 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein Westfalen in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Radevormwald in seiner Sitzung am 14.07.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Rechtsstellung, Name, Sitz

- (1) Das Gebäudemanagement der Stadt Radevormwald wird als städtische Einrichtung ohne Rechtspersönlichkeit (Eigenbetriebsähnliche Einrichtung) nach den Vorschriften der Gemeindeordnung, den Bestimmungen dieser Betriebssatzung und der Eigenbetriebsverordnung geführt.
- (2) Die Einrichtung führt den Namen „Gebäudemanagement Stadt Radevormwald“ („GSR“).
- (3) Sitz der Einrichtung ist Radevormwald.

§ 2 Gegenstand und Aufgaben der Einrichtung

- (1) Zweck der Einrichtung ist die zentrale, wirtschaftliche, nachhaltige und bedarfsgerechte Bewirtschaftung der dem Sondervermögen zugeordneten bebauten Grundstücke einschließlich der darauf befindlichen Gebäude sowie der von der Stadt zur Aufgabenerfüllung genutzten angemieteten oder gepachteten Gebäude, soweit deren Betreuung übertragen wurde.

Die Einrichtung erfüllt ihre Aufgaben als interner Hilfsbetrieb der Stadt Radevormwald und unterstützt die fachlich zuständigen Organisationseinheiten bei der Sicherstellung und Weiterentwicklung der Gebäudenutzung.

- (2) Zum Aufgabenbereich gehören insbesondere:

1. Planung, Neubau, Erweiterung, Umbau und Sanierung städtischer Gebäude;

2. bauliche Unterhaltung der Gebäude;
 3. technisches Gebäudemanagement;
 4. infrastrukturelles Gebäudemanagement;
 5. kaufmännisches Gebäudemanagement;
 6. Energiemanagement sowie energetische Optimierung der Gebäude;
 7. Wahrnehmung der Bauherrenfunktion bei städtischen Bauvorhaben;
 8. Wahrnehmung der Vermieterpflichten sowie Verwaltung bestehender Nutzungsverhältnisse im Zusammenhang mit den der Einrichtung zugeordneten Gebäuden.
- (3) Die Einrichtung kann alle Maßnahmen treffen, die dem Betriebszweck unmittelbar oder mittelbar dienen, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen des § 107 GO NRW erfüllt sind.
- (4) Die Übertragung weiterer Aufgaben oder einzelner bebauter Grundstücke auf die Einrichtung erfolgt durch gesonderten Ratsbeschluss im jeweiligen Einzelfall.

§ 3 Stammkapital

Das Stammkapital wird gemäß § 9 EigVO NRW auf EUR 2.000.000 festgesetzt.

§ 4 Vermögenszuordnung

- (1) Dem Sondervermögen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung werden die bebauten Grundstücke der Stadt Radevormwald einschließlich der darauf befindlichen Gebäude zugeordnet.
- (2) Unbebaute Grundstücke verbleiben im Vermögen der Stadt Radevormwald und werden weiterhin durch die zuständigen Organisationseinheiten der Stadtverwaltung verwaltet.
- (3) Die Übertragung der Vermögensgegenstände erfolgt mit den Werten, die im Rahmen der Bewertung zur Aufstellung der Eröffnungsbilanz der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches ermittelt werden und in dieser als Buchwerte des Sondervermögens ausgewiesen sind. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage eines gesonderten Bewertungsverfahrens.

- (4) Die Einzelheiten der Vermögenszuordnung werden im Rahmen der Eröffnungsbilanz der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung festgelegt.
- (5) Künftig erworbene oder neu errichtete bebaute Grundstücke können durch Ratsbeschluss dem Sondervermögen zugeordnet werden. Gleiches gilt für Grundstücke, die im Zuge städtischer Bauvorhaben bebaut werden.

§ 5 Rat der Stadt

- (1) Der Rat entscheidet in allen Angelegenheiten, die ihm nach der Gemeindeordnung Nordrhein Westfalen, der Eigenbetriebsverordnung Nordrhein Westfalen oder dieser Satzung vorbehalten sind.
- (2) Hierzu gehören insbesondere
 - 1. Erlass und Änderung der Betriebssatzung;
 - 2. Bestellung und Abberufung der Betriebsleitung (§ 2 EigVO NRW);
 - 3. Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans (§ 4 EigVO NRW);
 - 4. Feststellung des Jahresabschlusses (§ 26 EigVO NRW);
 - 5. Beschluss über die Verwendung des Jahresergebnisses.

§ 6 Betriebsausschuss

- (1) Der Betriebsausschuss der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ist der Ausschuss für Eigenbetriebe und Beteiligungen der Stadt Radevormwald.
- (2) Der Betriebsausschuss überwacht die Geschäftsführung der Betriebsleitung.
- (3) Der Betriebsausschuss bereitet die Beschlüsse des Rates vor und entscheidet in den ihm übertragenen Angelegenheiten.

§ 7 Zuständigkeiten des Betriebsausschusses

Die Zuständigkeiten des Betriebsausschusses bestimmen sich ergänzend nach dem als Anlage zur Betriebssatzung beschlossenen Wertgrenzenkatalog.

Der Betriebsausschuss entscheidet insbesondere über

- 1. Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung,

2. Investitionsmaßnahmen nach Maßgabe des Wertgrenzenkatalogs,
3. Vergaben nach Maßgabe des Wertgrenzenkatalogs,
4. Grundstücksgeschäfte nach Maßgabe des Wertgrenzenkatalogs,
5. Miet- und Pachtverhältnisse nach Maßgabe des Wertgrenzenkatalogs,
6. Angelegenheiten der strategischen Weiterentwicklung des Gebäudemanagements,
7. Vorberatung des Jahresabschlusses und Beschlussempfehlung an den Rat,
8. Vorschlag zur Bestellung der Abschlussprüfung.

§ 8 Stellung des Bürgermeisters

- (1) Der Bürgermeister nimmt die ihm nach der Eigenbetriebsverordnung sowie der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen zugewiesenen Aufgaben wahr.
- (2) Der Bürgermeister achtet auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie des Ortsrechts.
- (3) Der Bürgermeister kann sich jederzeit über die Angelegenheiten der Einrichtung unterrichten lassen.

§ 9 Betriebsleitung

- (1) Die Betriebsleitung leitet die Einrichtung selbstständig gemäß § 2 EigVO NRW.
- (2) Die Betriebsleitung ist insbesondere verantwortlich für
 1. die wirtschaftliche Führung des Betriebes;
 2. die Durchführung des Wirtschaftsplans;
 3. die Vorbereitung der Beschlüsse des Betriebsausschusses;
 4. die Aufstellung des Jahresabschlusses (§ 26 EigVO NRW).
- (3) Die Betriebsleitung entscheidet über alle Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung, soweit gesetzliche Vorschriften, diese Satzung oder Beschlüsse des Rates oder des Betriebsausschusses nichts anderes bestimmen.

§ 10 Unterrichtungspflichten

Die Betriebsleitung unterrichtet den Betriebsausschuss regelmäßig über

1. die wirtschaftliche Lage der Einrichtung;
2. die Durchführung des Wirtschaftsplans;
3. wesentliche Abweichungen vom Wirtschaftsplan.

§ 11 Bestellung der Betriebsleitung

- (1) Die Betriebsleitung wird durch Beschluss des Rates gemäß § 2 EigVO NRW bestellt.
- (2) Aufgaben und Zuständigkeiten der Betriebsleitung ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften, dieser Satzung sowie ergänzenden organisatorischen Regelungen.

§ 12 Vertretung der Einrichtung

- (1) Die Vertretung der Einrichtung richtet sich nach § 3 EigVO NRW.
- (2) Bei Bestellung mehrerer Mitglieder der Betriebsleitung regelt der Rat die Geschäftsverteilung. Im Fall abweichender Auffassungen entscheidet das nach Geschäftsverteilung zuständige Mitglied der Betriebsleitung; soweit keine Zuständigkeit bestimmt ist, entscheidet der Bürgermeister im Rahmen seiner gesetzlichen Befugnisse.

§ 13 Personalangelegenheiten

- (1) Die Beschäftigten der Einrichtung sind Bedienstete der Stadt Radevormwald.
- (2) Personalentscheidungen erfolgen nach den für die Stadt geltenden Zuständigkeitsregelungen. Soweit Personalentscheidungen durch die Stadt getroffen werden, ist die Betriebsleitung vorher anzuhören.
- (3) Die personalvertretungsrechtlichen Zuständigkeiten richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Zuständigkeiten des Personalrates, der Gleichstellungsbeauftragten sowie der Schwerbehindertenvertretung der Stadt bleiben unberührt.

§ 14 Wirtschaftsführung

Die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen erfolgen nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung Nordrhein Westfalen unter Ausübung des Wahlrechts gemäß § 19 EigVO NRW zur Anwendung der handelsrechtlichen Rechnungslegung.

§ 15 Wirtschaftsjahr

Ein Wirtschaftsjahr ist das jeweilige Kalenderjahr. Das erste Wirtschaftsjahr beginnt am 01.01.2027 und endet am 31.12.2027.

§ 16 Wirtschaftsplan

- (1) Für jedes Wirtschaftsjahr ist gemäß § 4 EigVO NRW ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan ist vor Beginn des Wirtschaftsjahres vom Rat festzustellen.
- (2) Der Wirtschaftsplan besteht aus
 1. Erfolgsplan
 2. Vermögensplan
 3. Stellenübersicht
 4. Finanzplanung.
- (3) Die Planung erfolgt nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen unter Anwendung der handelsrechtlichen Rechnungslegung.

§ 17 Zwischenberichte

Die Betriebsleitung berichtet dem Betriebsausschuss regelmäßig über

1. die wirtschaftliche Entwicklung der Einrichtung;
2. die Durchführung des Wirtschaftsplans;
3. wesentliche Abweichungen vom Wirtschaftsplan.

§ 18 Jahresabschluss

- (1) Der Jahresabschluss ist gemäß § 26 EigVO NRW unter Anwendung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches über den Jahresabschluss von Kapitalgesellschaften aufzustellen.
- (2) Der Jahresabschluss besteht insbesondere aus
 1. Bilanz
 2. Gewinn und Verlustrechnung
 3. Anhang
- (3) Der Jahresabschluss ist gemäß den gesetzlichen Vorschriften zu prüfen.
- (4) Der geprüfte Jahresabschluss ist dem Rat zur Feststellung vorzulegen.

§ 19 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage zur Betriebssatzung

Wertgrenzenkatalog

für das Gebäudemanagement der Stadt Radevormwald (GSR)

§ 1 Ziel und Zweck

Dieser Wertgrenzenkatalog regelt die Zuständigkeiten der Betriebsleitung, des Betriebsausschusses sowie des Rates der Stadt Radevormwald für Entscheidungen im Bereich des Gebäudemanagements.

Ziel ist eine klare, rechtssichere und effiziente Abgrenzung der Entscheidungsbefugnisse unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und organisatorischer Anforderungen.

§ 2 Entscheidungen der Betriebsleitung

Die Betriebsleitung entscheidet eigenverantwortlich über:

1. Vergaben von Lieferungen und Leistungen bis zu einem Betrag von **250.000 EUR** im Einzelfall
2. Bauunterhaltungsmaßnahmen bis zu einem Betrag von **500.000 EUR** im Einzelfall
3. Investitionsmaßnahmen bis zu einem Betrag von **1.000.000 EUR**, soweit diese im Wirtschaftsplan veranschlagt sind
4. den Abschluss von Verträgen bis zu einem Betrag von **250.000 EUR** im Einzelfall
5. Miet- und Pachtverträge bis zu einem Gesamtwert von **250.000 EUR**, unabhängig von der Laufzeit, sofern diese der laufenden Betriebsführung zuzuordnen sind
6. alle Geschäfte der laufenden Betriebsführung im Sinne der Eigenbetriebsverordnung

§ 3 Entscheidungen des Betriebsausschusses

Der Betriebsausschuss entscheidet über:

1. Vergaben von Lieferungen und Leistungen zwischen **250.000 EUR und 2.500.000 EUR** im Einzelfall
2. Investitionsmaßnahmen zwischen **1.000.000 EUR und 5.000.000 EUR** im Einzelfall
3. den Abschluss von Verträgen mit einem Gesamtwert von mehr als **250.000 EUR**, soweit diese nicht der laufenden Betriebsführung zuzuordnen sind
4. Miet- und Pachtverträge mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren und einem Gesamtwert von mehr als **500.000 EUR**
5. Grundstücksgeschäfte ab einem Wert von **250.000 EUR**, soweit diese nicht dem Rat vorbehalten sind

§ 4 Entscheidungen des Rates

Der Rat der Stadt Radevormwald entscheidet über:

1. Investitionsmaßnahmen von mehr als **5.000.000 EUR** im Einzelfall
2. Grundstücksgeschäfte von besonderer Bedeutung
3. die Aufnahme von Krediten außerhalb des genehmigten Wirtschaftsplans
4. Grundsatzentscheidungen über Bauprojekte
5. Angelegenheiten von besonderer strategischer oder finanzieller Bedeutung, unabhängig von Wertgrenzen

§ 5 Maßgeblicher Wert und Abgrenzung

- (1) Maßgeblich ist jeweils der Gesamtwert der Maßnahme oder des Vertrages.
- (2) Bei Miet- und Pachtverträgen ist der Gesamtwert über die gesamte Vertragslaufzeit zu berechnen. Bei unbefristeten Verträgen ist eine fiktive Laufzeit von **zehn Jahren** zugrunde zu legen.
- (3) Eine Aufteilung von Maßnahmen oder Verträgen mit dem Ziel der Umgehung von Zuständigkeitsregelungen ist unzulässig.
- (4) Überschreiten Maßnahmen im Verlauf ihrer Umsetzung die festgelegten Wertgrenzen, ist die jeweils zuständige nächsthöhere Entscheidungsinstanz zu beteiligen.

(5) Gesetzliche Zuständigkeiten sowie Regelungen der Gemeindeordnung Nordrhein Westfalen, der Eigenbetriebsverordnung und der Hauptsatzung bleiben unberührt.

§ 6 Inkrafttreten

Dieser Wertgrenzenkatalog tritt am Tage nach Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Radevormwald in Kraft.

Begründung

Die Festlegung der Wertgrenzen orientiert sich an den Regelungen vergleichbarer eigenbetriebsähnlicher Einrichtungen, insbesondere der Gebäudewirtschaft großer Kommunen. Unter Berücksichtigung der Größenverhältnisse der Stadt Radevormwald sowie der typischen Volumina im kommunalen Hochbau wurden die Wertgrenzen angemessen skaliert.

Die Kombination aus Wertgrenzen und ergänzenden Regelungen für Miet- und Pachtverträge stellt sicher, dass wirtschaftlich relevante Entscheidungen den politischen Gremien vorbehalten bleiben, während gleichzeitig die Handlungsfähigkeit der Betriebsleitung im operativen Geschäft gewährleistet wird.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Betriebssatzung der Stadt Radevormwald für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Gebäudemanagement Stadt Radevormwald“ („GSR“) wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der vorstehenden Betriebssatzung mit dem Beschluss des Rates der Stadt Radevormwald vom 14.07.2026 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) verfahren worden ist.

Hinweis gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

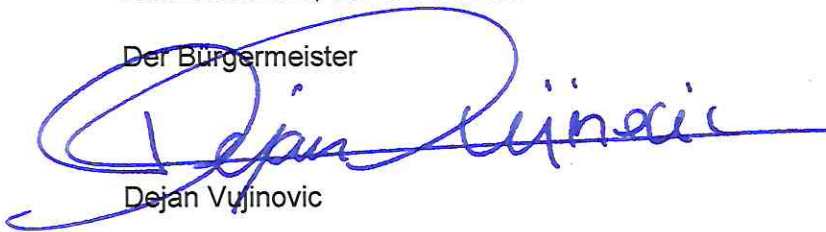
Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen kann gegen diese Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- 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 Radevormwald vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Radevormwald, den 01.09.2026

Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dejan Vujinovic', with a large, stylized initial 'D'.

Dejan Vujinovic