

**Satzung des Eigenbetriebs "Kommunaler Immobilien Service (KIS)"**  
Textfassung

---

**Betriebssatzung**  
**für den Eigenbetrieb „Kommunaler Immobilien Service“**  
**der Landeshauptstadt Potsdam vom 10.01.2005**  
**(in der Fassung vom 05.01.2006)**

Auf Grund des § 103 Abs. 2 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59/66) in Verbindung mit § 3 der Verordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsverordnung – EigV) vom 27. März 1995 (GVBl. II S. 314), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28. November 2001 (GVBl. II S. 638, 639) hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer Sitzung am 01. Dezember 2004 folgende Satzung beschlossen:

Geändert durch die „Erste Satzung zur Änderung der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Kommunaler Immobilien Service“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 5. Januar 2006.

Die in dieser Satzung verwendeten personen- und funktionsbezogenen Bezeichnungen gelten für Frauen und Männer.

**§ 1**  
**Name des Eigenbetriebes**

- (1) Die Stadt Potsdam führt den Eigenbetrieb „Kommunaler Immobilien Service“ als organisatorisch und wirtschaftlich selbständigen Betrieb ohne eigene Rechtspersönlichkeit nach den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der EigV, der GO und dieser Satzung.
- (2) Der Eigenbetrieb trägt den Namen „Kommunaler Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam“.

**§ 2**  
**Zweck und Aufgaben des Eigenbetriebes**

- (1) Der Zweck des Betriebes ist die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Potsdam mit Grundstücken und Gebäuden sowie die Wahrnehmung von Dienstleistungen für die Grundstücke und Gebäude, die sich in der Verfügungsbefugnis eines Geschäfts- oder Fachbereiches der Landeshauptstadt Potsdam finden mit Ausnahme der Straßen, Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen und Spielplätze, sofern nicht hierfür eine Zuweisung zu Gunsten des Eigenbetriebes erfolgt ist. Dies erfolgt unter betriebswirtschaftlich optimierten Bedingungen in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam.
- (2) Im Rahmen der bedarfsgerechten Versorgung der Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Potsdam mit Grundstücken und Gebäuden wird der Betrieb insbesondere in folgenden Bereichen tätig:

## **Satzung des Eigenbetriebs "Kommunaler Immobilien Service (KIS)"** **Textfassung**

---

- Bestandsoptimierung
  - Planung, Erstellung, Instandhaltung, Umbau, Ausbau und Modernisierung sowie die laufende Unterhaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen,
  - Betriebskostenmanagement und
  - Vermietung und Anmietung von Grundstücken und Gebäuden sowie deren Pflege und Unterhaltung.
- (3) Darüber hinaus ist der Betrieb als Dienstleister für die Grundstücke und Gebäude, die sich in der Verfügungsbefugnis eines Geschäfts- oder Fachbereiches der Landeshauptstadt Potsdam befinden, mit Ausnahme der Straßen-, Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen und Spielplätze, sofern nicht hierfür eine Zuweisung zu Gunsten des Eigenbetriebes erfolgt ist, tätig, insbesondere:
- als Verwalter,
  - als Käufer und Verkäufer,
  - als Besteller von Erbbaurechten,
  - als Vertreter der Landeshauptstadt Potsdam in nachbarrechtlichen Angelegenheiten,
  - als Vertreter der Landeshauptstadt Potsdam in Angelegenheit des Zuordnungs- und des Vermögensrechtes und
  - als Verwalter dinglicher Rechte der Landeshauptstadt Potsdam
- und als Verwalter für solche Grundstücke und Gebäude, die für städtische Angelegenheiten angemietet oder geleast wurden.
- (4) Darüber hinaus ist er zuständig für die Planung, Erstellung und Instandhaltung den Umbau und Ausbau und die Modernisierung sowie die laufende Unterhaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen der Landeshauptstadt Potsdam.
- (5) Der Betrieb ist auch dazu berechtigt, alle sonstigen die Betriebszwecke fördernden Maßnahmen und Geschäfte zu tätigen. Er kann sich zur Erfüllung seiner Aufgaben Dritter bedienen.

### **§ 3** **Zuständige Organe**

Für die Angelegenheiten des Eigenbetriebes sind folgende Organe zuständig:

1. die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam (§ 7 EigV),
2. der Werksausschuss (§ 8 EigV),
3. der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam (§ 9 EigV),
4. die Werkleitung (§ 4 EigV).

### **§ 4** **Zuständigkeit der Stadtverordnetenversammlung**

**Satzung des Eigenbetriebs "Kommunaler Immobilien Service (KIS)"**  
**Textfassung**

---

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt unbeschadet des § 35 Abs. 2 GO und der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam über die Angelegenheiten nach § 7 EigV:
1. die wesentliche Aus- und Umgestaltung des Eigenbetriebes,
  2. die Festsetzung der allgemeinen Leistungsbedingungen (allgemeine Liefer-, Leistungs- und Nutzungsbedingungen), insbesondere der allgemeinen Tarife,
  3. den aufgestellten Wirtschaftsplan und die Änderung des Wirtschaftsplanes,
  4. die Feststellung des geprüften Jahresabschlusses und die Ergebnisverwendung,
  5. die Entlastung der Werkleitung und
  6. die Entnahme von Eigenkapital aus dem Eigenbetrieb.
- (2) Darüber hinaus ist sie zuständig für:
1. die Entscheidung, ob für den Eigenbetrieb ein Werksausschuss gebildet wird und die Bestellung der Werksausschussmitglieder sowie
  2. die Entscheidung, ob für den Eigenbetrieb eine Werkleitung bestellt wird und die Bestellung der Werkleitung, soweit die Zuständigkeit nicht nach § 73 Abs. 2 Satz 4 GO auf den Oberbürgermeister übertragen wurde.
- (3) Die Stadtverordnetenversammlung kann die Entscheidung in weiteren Angelegenheiten, für die der Werksausschuss zuständig ist, im Einzelfall an sich ziehen.

**§ 5**  
**Werksausschuss**

- (1) Der Werksausschuss besteht aus zwölf stimmberechtigten Mitgliedern, davon
1. acht Stadtverordnete, die nach dem für Ausschüsse der Stadtverordnetenversammlung geltenden Verfahren zu benennen sind,
  2. zwei sachkundige Einwohner, die auf Vorschlag des Oberbürgermeisters von der Stadtverordnetenversammlung zu bestimmen sind und
  3. zwei Vertreter der Beschäftigten des Eigenbetriebes, die von der Stadtverordnetenversammlung nach den Vorschriften über das Verfahren zur Benennung von Beschäftigtenkandidaten für Werksausschüsse von Eigenbetrieben aus einem Vorschlag der Versammlung der Beschäftigten des Eigenbetriebes gewählt werden.
- (2) Der für die Aufgaben des Eigenbetriebes zuständige Beigeordnete und ein Vertreter aus dem Bereich Beteiligungsmanagement können mit beratender Stimme an den Werksausschusssitzungen teilnehmen.
- (3) Die Sitzungen des Werksausschuss sind öffentlich, soweit nicht gemäß § 11 Abs. 3 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam die Öffentlichkeit auszuschließen ist.
- (4) Der Werksausschuss tagt mindestens ein Mal im Kalenderhalbjahr. Im Übrigen ist der Werksausschuss einzuberufen, wenn es die Geschäftslage erfordert oder von mindestens einem Drittel der Werksausschussmitglieder beantragt wird.

**Satzung des Eigenbetriebes "Kommunaler Immobilien Service (KIS)"**  
**Textfassung**

---

- (5) An den Sitzungen des Werksausschusses nimmt die Werkleitung mit beratender Stimme teil. Auf Verlangen des Werksausschusses ist die Werkleitung verpflichtet, zu den Beratungsgegenständen Stellung zu nehmen und Auskünfte zu erteilen.

**§ 6**  
**Zuständigkeit des Werksausschusses**

- (1) Für die Angelegenheiten des Eigenbetriebes, die der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung unterliegen, wird der Werksausschuss als beratender Ausschuss tätig.
- (2) Über alle Werksangelegenheiten, die nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadtverordnetenversammlung, des Oberbürgermeisters oder der Werkleitung fallen, entscheidet der Werksausschuss als beschließender Ausschuss insbesondere über:
1. Vergaben von mehr als 1 Mio. €, es sei denn, die Stadtverordnetenversammlung hat sich die Angelegenheit im Einzelfall vorbehalten. Dies gilt auch für die Vergabe von Leistungen, Lieferungen und Bauleistungen. Hat das Rechnungsprüfungsamt gegen eine Vergabe Bedenken, ist ihm die Möglichkeit einer Erörterung im Werksausschuss einzuräumen.
  2. Entscheidungen über Grundstücks- und Vermögensgeschäfte bis zu einem Wert von 300.000,- €, es sei denn, es handelt sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung oder der Wert des Vermögensgegenstandes überschreitet nicht einen Betrag von 150.000,- €.
  3. Befristete Niederschlagungen von Ansprüchen des Eigenbetriebes, soweit sie im Einzelfall die Höhe von 50.000,- € überschreiten.
  4. Unbefristete Niederschlagungen und Erlasse von Ansprüchen des Eigenbetriebes, soweit sie im Einzelfall die Höhe von 25.000,- € überschreiten.
  5. Aufnahmen von Darlehen sowie Abschlüsse sonstiger Rechtsgeschäfte, die einer Aufnahme von Darlehen wirtschaftlich gleichkommen, soweit sie den Betrag von 500.000,- € nicht übersteigen.
  6. Erfolgsgefährdende Mehraufwendungen gemäß § 16 Abs. 3 EigV,
  7. Vorschlag über den Wirtschaftsprüfer oder die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gemäß § 26 Abs. 1 S. 3 EigV und
  8. Angelegenheiten, die ihm durch die Stadtverordnetenversammlung zur Vorberatung und Empfehlung übertragen oder vom Oberbürgermeister zur Entscheidung in Angelegenheiten des Eigenbetriebes weiterhin vorgelegt werden.

**§ 7**  
**Stellung des Oberbürgermeisters**

- (1) Der Oberbürgermeister kann der Werkleitung Weisungen erteilen, um die Einheitlichkeit der Stadtverwaltung zu wahren, die Erfüllung der Aufgaben des Eigenbetriebes zu sichern und Missstände zu beseitigen.

**Satzung des Eigenbetriebs "Kommunaler Immobilien Service (KIS)"**  
**Textfassung**

---

- (2) Der Oberbürgermeister ist entsprechend §§ 72 Abs. 2 und 73 Abs. 2 GO Dienstvorgesetzter aller Beschäftigten im Eigenbetrieb. Nach § 3 Abs. 3 EigV beauftragt er die Werkleitung mit der Ausübung seiner personalrechtlichen Befugnisse.
- (3) In dringenden Angelegenheiten des Eigenbetriebes kann der Oberbürgermeister nach § 68 GO die entsprechenden Entscheidungen im Einvernehmen mit dem Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung treffen.
- (4) Der Oberbürgermeister muss anordnen, dass Maßnahmen der Werkleitung, die er für rechtswidrig hält, unterbleiben oder rückgängig gemacht werden. Er kann diese anordnen, wenn er der Auffassung ist, dass Maßnahmen für die Landeshauptstadt Potsdam nachteilig sind.
- (5) Ist keine Werkleitung bestellt, nimmt der Oberbürgermeister auch die Aufgaben der Werkleitung wahr.
- (6) Nimmt der Oberbürgermeister gemäß § 9 Abs. 3 EigV Aufgaben der Werkleitung wahr, besteht die in § 5 Abs. 3 EigV genannte Unterrichtungspflicht auch gegenüber der Stadtverordnetenversammlung

**§ 8**  
**Werkleitung**

- (1) Zur Leitung des Eigenbetriebes wird ein Werkleiter bestellt.
- (2) Die Werkleitung erfüllt die sich aus dieser Satzung sowie den Vorschriften der GO und der EigV ergebenden Aufgaben und bestimmt die innere Organisation des Eigenbetriebes.
- (3) Die Werkleitung leitet den Eigenbetrieb selbständig, ist für seine wirtschaftliche Führung verantwortlich und führt die Geschäfte nach kaufmännischen Grundsätzen. § 9 Abs. 1 und 2 EigV bleibt unberührt.
- (4) Der Werkleitung obliegen die laufenden Geschäfte des Eigenbetriebes. Dazu gehören alle im täglichen Betrieb regelmäßig wiederkehrenden Maßnahmen, die zur Durchführung der Aufgaben, zur Aufrechterhaltung des Betriebes und zum reibungslosen Geschäftsablauf notwendig sind.
- (5) Die Werkleitung bereitet die Beschlüsse des Werksausschusses und der Stadtverordnetenversammlung vor und ist für deren Ausführung verantwortlich.
- (6) Die Werkleitung wird im Auftrag des Oberbürgermeisters in den personalrechtlichen Angelegenheiten tätig, für welche die Zuständigkeit des Oberbürgermeisters besteht.
- (7) Für Forderungen bis zu den in § 6 Abs. 2 Ziff. 1 bis 4 genannten Wertgrenzen ist die Zuständigkeit der Werkleitung gegeben.

**Satzung des Eigenbetriebes "Kommunaler Immobilien Service (KIS)"**  
**Textfassung**

---

**§ 9**  
**Vertretung des Eigenbetriebes**

- (1) In den Angelegenheiten des Eigenbetriebes, die der Entscheidung der Werkleitung unterliegen, zeichnet der Werkleiter unter Zusatz des Namens des Eigenbetriebes § 67 Abs. 2 bis 4 GO gilt entsprechend.
- (2) Die Werkleitung kann Betriebsangehörige für einzelne Angelegenheiten und für bestimmte Sachgebiete mit der Vertretung beauftragen.
- (3) Die Werkleitung gibt die Vertretungsberechtigten und die Beauftragten sowie den Umfang ihrer Vertretungsbefugnis im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam ortüblich bekannt.

**§ 10**  
**Vermögen**

- (1) Der Eigenbetrieb wird als Sondervermögen der Landeshauptstadt Potsdam gesondert verwaltet und nachgewiesen.
- (2) Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt 100.000,- €.
- (3) Im Übrigen gelten bezüglich der Bewirtschaftung und Verwaltung des Eigenbetriebes ergänzend die §§ 10 und 11 EigV.

**§ 11**  
**Kassenwirtschaft**

Für den Eigenbetrieb wird eine Kasse (Sonderkasse) eingerichtet. Im Übrigen gilt § 12 EigV.

**§ 12**  
**Wirtschaftsjahr**

Wirtschaftsjahr ist das Haushaltsjahr der Landeshauptstadt Potsdam (Kalenderjahr)

**§ 13**  
**Leitung des Rechnungswesens**

Alle Zweige des Rechnungswesens sind einheitlich zu leiten.

**Satzung des Eigenbetriebs "Kommunaler Immobilien Service (KIS)"**  
Textfassung

---

**§ 14**  
**Wirtschaftsplan**

- (1) Der Eigenbetrieb hat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser besteht aus:
- den Festsetzungen im Sinne des § 76 Abs. 2 GO,
  - einer Zusammenstellung der nach den §§ 84, 85, 86 und 87 GO genehmigungspflichtigen Verpflichtungsermächtigungen, Kreditaufnahmen, Sicherheiten und Gewährleistungen für Dritte und Kassenkredite,
  - einem Vorbericht,
  - die Zusammenstellung gemäß § 15 Abs.1 EigV
  - dem Erfolgsplan gemäß § 16 EigV, welcher wie die Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 24 Abs. 1 EigV zu gliedern ist,
  - dem Vermögensplan gemäß § 17 EigV,
  - der Stellenübersicht gemäß § 18 EigV
  - der fünfjährige Finanzplan gemäß § 19 EigV und
  - der Anlagennachweis gemäß § 25 Abs. 2 EigV.
- (2) Der Wirtschaftsplan ist unter den in § 15 Abs. 3 EigV genannten Voraussetzungen zu ändern.
- (3) Für die Bekanntmachung des Wirtschaftsplanes gilt § 78 Abs. 5 GO entsprechend.

**§ 15**  
**Buchführung und Kostenrechnung**

- (1) Die Buchführung erfolgt nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung gemäß § 20 EigV.
- (2) Die Kostenrechnung erfolgt nach § 20 EigV.

**§ 16**  
**Berichtswesen**

- (1) Die Werkleitung hat den Oberbürgermeister und den Werksausschuss über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes unverzüglich zu unterrichten.
- (2) Die Werkleitung hat den Oberbürgermeister und den Werksausschuss gemäß § 21 EigV mindestens halbjährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen

**Satzung des Eigenbetriebs "Kommunaler Immobilien Service (KIS)"**  
**Textfassung**

---

und über die Abwicklung des Vermögensplanes sowie den Oberbürgermeister nach dessen Vorgaben quartalsmäßig schriftlich zu unterrichten.

**§ 17**

**Jahresabschluss und Lagebericht**

- (1) Gemäß §§ 22 ff EigV stellt die Werkleitung für den Eigenbetrieb einen Jahresabschluss auf, der sich aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang zusammensetzt. Nach § 22 Abs. 2 EigV ist neben dem Jahresabschluss ein Lagebericht aufzustellen.
- (2) Für die Jahresabschlussprüfung werden die §§ 117 GO und 26 EigV sowie die Vorschriften der Jahresabschlussprüfungsverordnung (JapV) angewendet. Die Stadtverordnetenversammlung kann gemäß § 117 Abs. 3 GO dem Landesrechnungshof Brandenburg für die Jahresabschlussprüfung einen Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorschlagen.
- (3) Der Oberbürgermeister stellt den Jahresabschluss in analoger Anwendung des § 93 Abs. 2 Satz 1 GO i.V. m. § 27 Abs. 1 EigV fest. Anschließend wird der Jahresabschluss nach § 117 GO i.V. m. § 26 EigV und den Regelungen der JapV geprüft. Der Oberbürgermeister leitet danach den geprüften Jahresabschluss der Stadtverordnetenversammlung zu. Diese beschließt nach § 7 Nr. 4 EigV und § 27 Abs. 1 Satz 2 EigV über den geprüften Jahresabschluss sowie die Behandlung des Jahresergebnisses und entscheidet über die Entlastung der Werkleitung.

**§ 18**

**Beschluss der Stadtverordnetenversammlung  
über den Jahresabschluss  
Entlastung des Werkleiters, Bekanntmachung**

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 27 Abs. 2 EigV i.V.m. § 7 Nr. 4 über den geprüften Jahresabschluss bis spätestens zum 31. Dezember des auf das Wirtschaftsjahr folgenden Jahres.
- (2) Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet gemäß § 27 Abs. 2 EigV i.V.m. § 7 Nr. 5 zugleich über die Entlastung der Werkleitung. Verweigert sie die Entlastung oder spricht sie diese Einschränkungen aus, so hat sie dafür Gründe anzugeben.
- (3) Der Beschluss der Stadtverordneten über den Jahresabschluss, die Entlastung und die Gewinnverwendung ist ortsüblich bekannt zu machen. Gleichzeitig ist der Jahresabschluss einschließlich des Bestätigungsvermerkes eine Woche öffentlich auszulegen; in der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen.

**§ 19**

**Kontrahierungszwang**

- (1) Die städtischen Nutzer haben bis zum 31.12.2009 ihren Raum- und Gebäudebedarf ausschließlich bei dem Eigenbetrieb zu beziehen (Kontrahierungszwang) Die Einzelheiten regeln Nutzungsverträge.

**Satzung des Eigenbetriebs "Kommunaler Immobilien Service (KIS)"**  
**Textfassung**

---

- (2) Der Kontrahierungszwang verlängert sich automatisch um jeweils ein Jahr, es sei denn, der Oberbürgermeister trifft eine andere Entscheidung.

**§ 20**  
**Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt**

Das Rechnungsprüfungsamt der Landeshauptstadt Potsdam prüft den Eigenbetrieb nach § 113 GO. Für diese Prüfung sind die Vorschriften der Rechnungsprüfungsordnung und die Vorschriften der Dienstanweisung für das Rechnungsprüfungsamt der Landeshauptstadt Potsdam sowie der Vergabeordnung der Landeshauptstadt Potsdam anzuwenden.

**§ 21**  
**In-Kraft-Treten**

Die Eigenbetriebssatzung tritt am 10.01.2005 in Kraft.

Potsdam, dem 10.01.2005

**Jann Jakobs**  
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam

(Veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam 3/2005 und 1/2006)