



Sachgebiet
Immobilienmanagement

Sachbearbeiter
Frau Schäfer

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Werkausschuss	12.03.2026	öffentlich	Beschluss
Betreff Änderung der Dienstanweisung für den Eigenbetrieb Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren vom 01.04.2017			

Sachverhalt:

Im Prüfbericht vom 09.04.2024 zur Prüfung des Jahresabschlusses 2021 wurde vom Rechnungsprüfungsamt in TZ 4 ausgeführt, dass die bestehenden Befugnisregelungen der Dienstanweisung für die Werkleitung des Eigenbetriebs Immobilienverwaltung vom 01.04.2017 den kommunalgesetzlichen Regelungen widersprechen. Infolgedessen hat der Rechnungsprüfungsausschuss dem Werkausschuss empfohlen, die Dienstanweisung für den Eigenbetrieb Immobilienverwaltung entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen zu überarbeiten (vgl. Anlagen 1 und 2).

Konkret bemängelt wurden die Befugnis-Einschränkung der Werkleitung sowie die Befugnis-Übertragung auf Referatsleiter, Oberbürgermeister und Abteilungsleiter Hochbau durch den Werkausschuss sowie die Befassung des Bauausschusses, welche in § 3 Abs. 2-5, § 4 und § 5 der Dienstanweisung für den Eigenbetrieb Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren geregelt sind (Anlage 3).

Die Werkleitung beauftragte Rödl & Partner mit einer entsprechenden Überprüfung. Rödl & Partner empfahl der Werkleitung daraufhin ebenfalls die Überarbeitung der bestehenden Regelungen ist (vgl. Anlage 4). Insbesondere sollten die Regelungen bzgl. der Befugnisverteilung sowie der Vorberatungen und Beschlussfassungen angepasst werden (§ 3 Abs. 2 – 5, §4, § 5).

Einige grundsätzliche Fragen zur Neugestaltung obiger Regelungen, die Dienstanweisung und Betriebssatzung betreffend, wurden von der Rechtsabteilung der Stadt Kaufbeuren an die Rechtsaufsichtsbehörde (Regierung von Schwaben) weitergegeben. Auf Basis deren Einschätzung wurden in Zusammenarbeit zwischen der Rechtsabteilung und der Werkleitung folgende Änderungen erarbeitet:

- Die Befugnisbeschneidungen und -delegationen der Werkleitung durch die Dienstanweisung vom 01.04.2017 werden aufgehoben
- (separater Tagesordnungspunkt im Werkausschuss am 12.03.2026) Änderung der Betriebssatzung mit den Zielen, dass
 - o Befugnisse mittels Verfügung von der Werkleitung an die Referatsleitungen 400 und 200 sowie die Abteilungsleitung 403 übertragen werden können, da sich dies in der Vergangenheit in der Praxis bewährt hat, und dass
 - o insbesondere hinsichtlich des Bauprojekts Blasiusblick keine kurzfristigen Entscheidungen erforderlich sind, die in der Vergangenheit aufgrund des geringen Sitzungs-Turnus des Werkausschusses im Bauausschuss behandelt worden wären
- Es werden für den Eigenbetrieb Immobilienverwaltung keine Beschlüsse im Bauausschuss gefasst.

Auch Vorberatungen durch den Bauausschuss sind für den Fall rechtlich nicht vorgesehen und werden entsprechend künftig im Einzelfall mittels Einberufung einer außerplanmäßigen Sitzung des Werkausschusses oder der direkten Befassung des Stadtrates umgangen.

- (separater Tagesordnungspunkt im Werkausschuss am 12.03.2026) Schaffung und Klarstellung der Möglichkeit, den Aufgabenbereich des Eigenbetriebes Immobilienverwaltung zu erweitern: Das Aufgabengebiet des Eigenbetriebes Immobilienverwaltung soll bei Bedarf im Einzelfall mittels Stadtratsbeschluss um den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken oder Immobilien sowie den Bau von Immobilien erweitert werden können. Grund hierfür ist v.a. die Ausweitung der Handlungsmöglichkeiten des Eigenbetriebes bei der Erstellung eines Bestandskonzeptes, da hier bei kritischen Objekten alle Alternativen in Betracht gezogen werden sollten (Sanierung, Verkauf, Abriss).
- Da die Befugnisbeschneidung der Werkleitung nach Einschätzung sowohl des Rechnungsprüfers also auch von Rödl & Partner kommunalrechtlichen Regelungen widerspricht, sollte diese aufgehoben werden. Das gleiche gilt für die Möglichkeit der Beschlussfassung im Bauausschuss statt dem Werkausschuss.

Aus diesem Grund sollten folgende Passagen der Dienstanweisung für den Eigenbetrieb Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren vom 01.04.2017 ersatzlos gestrichen werden:

- § 3 Abs. 2 - 5
- § 4
- § 5

Da sich entsprechende Befugnisse der Referenten 400 und 200 sowie der Abteilungsleitung 403 in der Praxis bewährt haben, sollen diese zukünftig per Verfügung and die entsprechenden Personengruppen delegiert werden können (vgl. TOP Änderung der Betriebssatzung des Eigenbetriebs Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren im Werkausschuss am 12.03.2026).

Die Befugnisdelegationen des § 4 können ebenfalls von der Werkleitung direkt vorgenommen werden, eine Regelung durch den Werkausschuss durch die Dienstanweisung ist nicht korrekt.

Vorschlag zum Beschluss:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates zur Änderung der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb der Stadt Kaufbeuren "Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren" nach dem Entwurf der Rechtsabteilung vom 09.02.2026, vorberaten im Werkausschuss am 12.03.2026, werden § 3 Abs. 2 – 5, § 4 sowie § 5 der Dienstanweisung für den Eigenbetrieb Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren vom 01.04.2017 ersatzlos gestrichen.

Die Änderung der Dienstanweisung tritt am Tag nach der Bekanntmachung der 4. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb der Stadt Kaufbeuren "Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren" in Kraft.

Über stellv. Abteilungsleiter Herrn Majhen an Herrn Oberbürgermeister Stefan Bosse mit der Bitte um Vorlage im Werkausschuss am 12.03.2026.

Originalbeschluss an 204 (über den Referatsleiter)

Kaufbeuren, 03.03.2026
Immobilienmanagement

Harald Hailand