



**Gebäudewirtschaft
der Stadt Köln**

Bauten / Management / Service

Betriebssatzung

der Stadt Köln für die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

vom 4. Dezember 1996
(Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 64 vom 23. Dezember 1996)
(Stand: 27.04.2005)

Änderungen der Satzung

lfd Nr.	ändernde Satzung	Datum	Fundstelle	geänderte Paragraphen	Art der Änderung
1	1. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung	26.03.1997	Amtsblatt Nr. 18 vom 14.04.97 S. 175	4 Abs.2	Ergänzung
2	2. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung	02.04.1998	Amtsblatt Nr. 18 vom 11.05.98 S. 133	1 Abs. 4	Ergänzung
3	3. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung	22.05.2000	Amtsblatt Nr. 31 vom 26.06.2000 S. 241	§ 2 Abs.1, § 5 Abs. 1 – 4, § 6 Abs. 2, § 8 Abs. 2 u. 4, § 15, § 16 Abs. 1	Änderung
4	4. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung	22.12.2000	Amtsblatt Nr. 62 vom 27.12.2000 S. 562	§ 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 3 Abs. 4	Ergänzung, Änderung
5	5. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung	21.12.2001	Amtsblatt Nr. 61 vom 27.12.2001 S. 564	§ 3 Abs. 2 a), 2 b), 2 e), § 10, § 12 Abs. 4	Änderung
6	6. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung	20.01.03	Amtsblatt Nr. 5 vom 03.02.2003, S. 44	§ 1 Abs. 3 Satz 2, § 2 Abs. 2	Ergänzung, Änderung
7	7. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung	18.04.2005	Amtsblatt Nr. 19 vom 27.04.2005, S.247	§ 1 Abs. 3, Satz 3; § 2 Abs.1 Satz 3, 4	Ergänzung, Änderung

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 05.11.1996 aufgrund der §§ 7, 107 Absatz 2 Satz 2 und 114 Absatz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666; SGV NW 2023) in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 1. Juni 1988 (GV NW S. 324; SGV NW 641) - jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung - folgende Betriebssatzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand und Name des Betriebes

(1) Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln wird ab dem 1. Januar 1997 als städtische Einrichtung ohne Rechtspersönlichkeit wie ein Eigenbetrieb nach den Vorschriften der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung und den Bestimmungen dieser Betriebssatzung geführt.

(2) Der Betrieb führt den Namen „Gebäudewirtschaft der Stadt Köln“.

(3) Der Zweck der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln einschließlich etwaiger Hilfs- und Nebenbetriebe ist die zentrale Bewirtschaftung von Verwaltungsgebäuden, Schulen, Kindertagesstätten und sonstigen Gebäuden, die der Stadt Köln zur Erfüllung ihrer Aufgaben dienen. Der Betriebszweck umfasst auch den Neubau und die Planung, den Erwerb und die Veräußerung, die An- und Vermietung der in Satz 1 genannten Liegenschaften sowie die Bewirtschaftung von Nebenflächen und Nebennutzungen und alle den Betriebszweck fördernde Geschäfte. Betriebszweck der Gebäudewirtschaft ist auch die nachhaltige Minimierung des Energie- und sonstigen Ressourcenverbrauchs bei den von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln nach dieser Betriebssatzung bewirtschafteten Gebäuden.

(4) Die von dem Betrieb nach Absatz 3 zu bewirtschaftenden Objekte werden - soweit sie im Eigentum der Stadt Köln stehen und nicht zum notwendigen Betriebsvermögen eines Betriebes gewerblicher Art gehören - im Sondervermögen des Betriebes geführt. Das Sondervermögen wird in der Eröffnungsbilanz nachgewiesen und jährlich im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses auf der Basis der jeweils zur Bilanz erstellten Anlagennachweise fortgeschrieben.

§ 2

Werkleitung

(1) Die Werkleitung besteht aus dem nach der Geschäftsverteilung des Rates für die Gebäudewirtschaft zuständigen Beigeordneten als Erstem Werkleiter und einem geschäftsführenden Werkleiter. Die Geschäftsverteilung innerhalb der Werkleitung regelt der Oberbürgermeister mit Zustimmung des Werksausschusses durch Dienstanweisung. Bei Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Werkleitung entscheidet der Erste Werkleiter. Im Falle der Verhinderung des Ersten Werkleiters wird dieser von dem jeweiligen Vertreter des nach der Geschäftsordnung des Rates für die Gebäudewirtschaft zuständigen Beigeordneten vertreten. Im Falle der Verhinderung beider Werkleiter wird der Betrieb von dem jeweiligen Vertreter des nach der Geschäftsordnung des Rates für die Gebäudewirtschaft zuständigen Beigeordneten alleine vertreten.

(2) Der Betrieb wird von der Werkleitung selbständig geführt, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften, insbesondere durch die Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung oder diese Satzung etwas anderes bestimmt ist. Der Werkleitung obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung. Dazu gehören alle Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes laufend notwendig sind, insbesondere Einsatz des Personals, Anordnung der notwendigen Instandhaltungsarbeiten, Beschaffung von Material und Betriebsstoffen sowie Investitionsgütern des laufenden Bedarfs und der Abschluß von Werkverträgen.

Die Werkleitung entscheidet selbständig über den Abschluß von Grundstücksgeschäften



in den durch die Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln für die Geschäfte der laufenden Verwaltung festgelegten Wertgrenzen.

(3) Die Werkleitung ist für die wirtschaftliche Führung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln verantwortlich.

§ 3

Werksausschuss

(1) Der Werksausschuss der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ist der Bau- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Köln.

(2) Der Werksausschuß entscheidet in den Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung und die Eigenbetriebsverordnung übertragen sind. Darüber hinaus entscheidet der Werksausschuß in den ihm vom Rat der Stadt Köln ausdrücklich übertragenen Angelegenheiten sowie über

- a) Erlaß und Niederschlagung von Forderungen, wenn sie im Einzelfall
- b) Stundung von Zahlungsverbindlichkeiten, wenn sie im Einzelfall übersteigen;
- c) Planung und Neubau einschließlich Erweiterungsbau von Hochbauten, soweit es sich um Objekte im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln handelt und die Kosten
Entscheidungsbefugnisse des Ausschusses für Schule und Weiterbildung und des Jugendhilfeausschusses hinsichtlich der Entschließung zum Bau und der Festlegung der baulichen Anforderungen aus pädagogischer Sicht bleiben unberührt,
- d) Erwerb, Veräußerung oder Belastung von Grundstücken soweit der Rat die Entscheidungsbefugnis für diese Geschäfte in der Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln auf einen Ausschuß übertragen hat;
- e) Zustimmung zu Grundstücksmiet- und –pachtverträgen soweit der Rat die Entscheidungsbefugnis für diese Geschäfte in der Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln auf einen Ausschuß übertragen hat;
- f) Zustimmung zu sonstigen Verträgen, wenn der Wert im Einzelfall den Betrag von
men sind die Geschäfte der laufenden Betriebsführung und Angelegenheiten, die nach der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung oder dieser Betriebssatzung der Zuständigkeit des Rates vorbehalten sind;
- g) Die Auslobung von Architekturwettbewerben, auch bei Gebäuden, die durch Dritte errichtet werden.
- h) Benennung des Prüfers für den Jahresabschluß.

(3) Der Werksausschuß 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 der Oberbürgermeister zusammen mit dem Vorsitzenden des Werksausschusses oder einem anderen dem Werksausschuß angehörenden Ratsmitglied entscheiden. § 60 Abs.1 S. 3 und 4 Gemeindeordnung gilt entsprechend.

(4) In Angelegenheiten, die der Beschlußfassung des Werksausschusses unterliegen, entscheidet, falls die Angelegenheit keinen Aufschub duldet, der Oberbürgermeister mit dem Vorsitzenden des Werksausschusses oder einem anderen dem Werksausschuß angehörenden Ratsmitglied. § 60 Abs. 2 S. 2 und 3 Gemeindeordnung gilt entsprechend.

(5) Die Werkleitung vertritt - unbeschadet der Vorschrift des § 69 der Gemeindeordnung bzw. des § 48 der Gemeindeordnung vom 13.08.1984 - die Angelegenheiten der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln vor dem Werksausschuß selbständig. § 29 Abs. 2 der Hauptsatzung gilt mit der Maßgabe, daß die Werkleitung bestimmen kann, welche weiteren Betriebsangehörigen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln an den Sitzungen teilzunehmen haben.

(6) Der Stadtkämmerer oder ein von ihm Beauftragter ist berechtigt, an allen Sitzungen des Werksausschusses teilzunehmen und sich jederzeit zu Wort zu melden.

§ 4

Aufgaben des Rates und der Bezirksvertretungen

(1) Der Rat entscheidet in allen Angelegenheiten der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln, die ihm durch die Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung oder die Hauptsatzung vorbehalten sind. Hierzu gehören insbesondere:

- a) die Bestellung des geschäftsführenden Werkleiters,
- b) die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans,
- c) die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ergebnisbehandlung,
- d) die Rückzahlung von Eigenkapital an die Stadt.

(2) Die Rechte der Bezirksvertretungen aus § 37 Abs. 1 Gemeindeordnung bleiben unberührt.

§ 5

Die Stellung des Oberbürgermeisters

(1) Der Oberbürgermeister ist Dienstvorgesetzter der Dienstkräfte der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

- (2) Im Interesse der Einheitlichkeit der Verwaltung kann der Oberbürgermeister der Werkleitung Weisungen erteilen.
- (3) Die Werkleitung hat den Oberbürgermeister in wichtigen Angelegenheiten rechtzeitig zu unterrichten und ihm auf Verlangen Auskunft zu erteilen. Der Oberbürgermeister bereitet im Benehmen mit der Werkleitung die Vorlagen für den Werksausschuß und den Rat vor.
- (4) Glaubt die Werkleitung nach pflichtgemäßem Ermessen die Verantwortung für die Durchführung einer Weisung des Oberbürgermeisters nicht übernehmen zu können und führt ein Hinweis auf entgegenstehende Bedenken der Werkleitung nicht zu einer Änderung der Weisung, so hat sie sich an den Werksausschuß zu wenden. Der Werksausschuß entscheidet dann abschließend.

§ 6

Stellung des Stadtkämmerers

- (1) Die Werkleitung hat dem Stadtkämmerer den Entwurf des Wirtschaftsplans, des Finanzplanes, der fünfjährigen Finanzplanung und des Jahresabschlusses zuzuleiten. Ferner sind ihm von der Werkleitung die Vierteljahresübersichten, die Ergebnisse der Betriebsstatistik und die Selbstkostenrechnungen zur Verfügung zu stellen. Auf Verlangen hat die Werkleitung dem Stadtkämmerer darüber hinaus alle sonstigen finanzwirtschaftlichen Auskünfte zu erteilen.
- (2) Tritt der Stadtkämmerer einem nach Abs. 1 vorgelegten Entwurf nicht bei, so ist der Entwurf den Einwendungen entsprechend zu ändern, soweit der Oberbürgermeister dies verlangt.

§ 7

Personalangelegenheiten

Für die Ernennung, Beförderung und Entlassung von Beamten sowie für die Einstellung, Höhergruppierung und Kündigung von Angestellten und Arbeitern gelten die Vorschriften des § 28 der Hauptsatzung.

§ 8

Vertretung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

- (1) In den Angelegenheiten der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln, die der Entscheidung der Werkleitung unterliegen, wird die Stadt Köln unbeschadet der besonderen Vorschriften über die Abgabe formbedürftiger Verpflichtungserklärungen durch die Mitglieder der Werkleitung gemeinschaftlich vertreten.

(2) Die Werkleitung unterzeichnet

- a) in allen Angelegenheiten, die der Werkleitung durch diese Betriebssatzung zur selbständigen Entscheidung übertragen sind, unter dem Namen „Gebäudewirtschaft der Stadt Köln“ ohne Zusatz;
- b) in allen übrigen Angelegenheiten unter dem Namen „Stadt Köln -Der Oberbürgermeister- Gebäudewirtschaft der Stadt Köln“ mit dem Zusatz „In Vertretung“ bzw. „Im Auftrag“.

(3) Andere Dienstkräfte der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln sind vertretungsberechtigt, wenn sie hierzu besonders bevollmächtigt sind. Sie unterzeichnen stets „Im Auftrag“.

(4) Formbedürftige Verpflichtungserklärungen im Sinne des § 64 Abs. 1 Gemeindeordnung werden - soweit sie nicht zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören - vom Oberbürgermeister oder seinem Stellvertreter und einem Mitglied der Werkleitung unterzeichnet. Sie sind unter der Bezeichnung „Stadt Köln -Der Oberbürgermeister- Gebäudewirtschaft der Stadt Köln“ abzugeben.

(5) Der Kreis der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer Vertretungsbefugnisse werden durch die Werkleitung im Amtsblatt der Stadt Köln bekanntgegeben.

§ 9

Personalvertretung

Die Rechte der Personalvertretung bleiben unberührt.

§ 10

Stammkapital

Das Stammkapital der Gebäudewirtschaft beträgt
Euro).

§ 11

Wirtschaftsjahr

Wirtschaftsjahr ist das Haushaltsjahr der Stadt Köln.

§ 12

Wirtschaftsplan und Wirtschaftsführung

(1) Vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres hat die Werkleitung rechtzeitig einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht. Ist der Wirtschaftsplan ausnahmsweise zu Beginn des Wirtschaftsjahres noch nicht aufgestellt, gilt § 81 Gemeindeordnung entsprechend.

(2) Der Wirtschaftsplan ist unverzüglich zu ändern, wenn eine der in § 14 Abs. 2 Buchstabe a) bis d) der Eigenbetriebsverordnung genannten Voraussetzungen eintritt. Dabei gilt:

1. Eine erhebliche Verschlechterung des Jahresergebnisses gegenüber dem Erfolgsplan im Sinne von § 14 Abs. 2 Buchstabe a) der Eigenbetriebsverordnung liegt insbesondere vor, wenn sich im Laufe des Wirtschaftsjahres zeigt, daß das veranschlagte Jahresergebnis nicht in der ausgewiesenen Höhe erreicht und der Gesamtbetrag der Aufwandsplanansätze um mehr als 15 % überschritten wird.
2. Eine erheblich höhere Zuführung im Sinne von § 14 Abs. 2 Buchstabe b der Eigenbetriebsverordnung liegt vor, wenn die geplante Zuführung um mehr als 20 % erhöht werden muß.
- (3) Erfolgsgefährdende Mindererträge oder Mehraufwendungen beim Erfolgsplan liegen im Sinne von § 15 Abs. 3 der Eigenbetriebsverordnung vor, wenn ein Planansatz (Summe Aufwand und Ertrag) um mehr als 10 % unter- bzw. überschritten werden muß.
- (4) Ausgaben für verschiedene Vorhaben des Vermögensplans, die sachlich eng zusammenhängen, sind gegenseitig deckungsfähig. Der Zustimmung des Werksausschusses gem. § 16 Absatz 5 Satz 2 Eigenbetriebsverordnung bedürfen Mehrausgaben für Einzelvorhaben, die 10 % des Ansatzes im Vermögensplan, mindestens jedoch 100.000 überschreiten.

§ 13 Finanzplanung

- (1) Zusammen mit dem Wirtschaftsplan ist ein fünfjähriger Finanzplan vorzulegen. Das erste Jahr des Planungszeitraums ist das laufende Wirtschaftsjahr.
- (2) Der Finanzplan besteht aus:
 - a) einer Übersicht über die Entwicklung der Ausgaben und der Deckungsmittel des Vermögensplans entsprechend der für diesen vorgeschriebenen Ordnung, nach Jahren gegliedert, sowie
 - b) einer Übersicht über die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben der Gebäudewirtschaft, die sich auf die Finanzplanung für den Haushalt der Stadt Köln auswirken.

§ 14 Buchführung

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln führt ihre Rechnung nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung.

§ 15 Zwischenberichte

Die Werkleitung hat den Oberbürgermeister und den Werksausschuß vierteljährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Vermögensplans schriftlich zu unterrichten.

§ 16 Jahresabschluß, Lagebericht

(1) Jahresabschluß und Lagebericht sind bis zum Ablauf von vier Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres von der Werkleitung aufzustellen und über den Oberbürgermeister dem Werksausschuß vorzulegen.

(2) Aufstellung, Prüfung und Feststellung von Jahresabschluß und Lagebericht sind entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches vorzunehmen.

§ 17 Kassenführung

Für die Kassenführung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln wird eine Sonderkasse eingerichtet. Die Bestimmungen der Verordnung über die Kassenführung der Gemeinden -Gemeindekassenverordnung- vom 14.05.1995 werden in der jeweils geltenden Fassung entsprechend angewendet. Die Einzelheiten regelt eine gesonderte Dienstanweisung.

§ 18 Prüfung

(1) Die Rechte des Rechnungsprüfungsamtes (§ 103 Gemeindeordnung in Verbindung mit der vom Rat erlassenen Rechnungsprüfungsordnung) und des Gemeindeprüfungsamtes (§§ 105, 106 Gemeindeordnung) bleiben unberührt.

(2) Der Leiter des Rechnungsprüfungsamtes oder ein von ihm Beauftragter ist berechtigt, an allen Sitzungen des Werksausschusses teilzunehmen.

§ 19 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.