



Der Rat hat in seiner Sitzung am 03.07.2025 aufgrund der §§ 7, 41 Abs. 1 Satz 2 lit. f), 107 Abs. 2 Satz 2 und 114 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung – folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Gliederung, Name und Gegenstand der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung**

- (1) Das städtebauliche Projekt „Parkstadt Süd“ wird als eine städtische eigenbetriebsähnliche Einrichtung ohne eigene Rechtspersönlichkeit nach den Vorschriften der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung und den Bestimmungen dieser Satzung geführt.
- (2) Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung führt den Namen „Planung und Realisierung der Parkstadt Süd“.
- (3) Gegenstand der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ist die Planung und Realisierung der Parkstadt Süd. Das Stadtentwicklungsprojekt Parkstadt Süd umfasst neben der Vollendung des inneren Grüngürtels die Entwicklung eines urbanen, vielfältigen und zukunftsfähigen Quartiers mit (Bildungs- und Sport) Infrastrukturen, dazu soll Raum für Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen. Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung betreibt für die Stadt Köln die vollständige Projektplanung die Projektentwicklung, sowie die Projektrealisierung. Sie erwirbt, erschließt und vermarktet Grundstücke im Projektgebiet in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie entwickelt sowohl städtische wie Grundstücke Dritter im Rahmen der Projektrealisierung.
- (4) Die Tätigkeit der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ist räumlich auf das ist der in Anlage 1 dargestellte Plangebiet beschränkt.

## **§ 2 Betriebsleitung**

- (1) Die Betriebsleitung besteht aus einer Betriebsleiterin bzw. einem Betriebsleiter oder mehreren Betriebsleiterinnen bzw. Betriebsleitern. Solange nur ein Betriebsleiter bzw. eine Betriebsleiterin bestellt ist, vertritt die bestellte Person die Gesellschaft allein.
- (2) Sind mehrere Personen zur Betriebsleitung bestellt, so wird ein Mitglied der Betriebsleitung vom Rat zum Ersten Betriebsleiter/zur ersten Betriebsleiterin bestellt. Ist ein Beigeordneter/eine Beigeordnete Mitglied der Betriebsleitung, so ist er/sie Erster Betriebsleiter/Erste Betriebsleiterin. Die Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung regelt der Oberbürgermeister/die Oberbürgermeisterin mit Zustimmung des Betriebsausschusses durch Dienstanweisung. Bei Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Betriebsleitung entscheidet der Erste Betriebsleiter/die Erste Betriebsleiterin.

- (3) Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung wird von der Betriebsleitung selbständig geführt, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften, insbesondere durch die Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung oder diese Satzung etwas Anderes bestimmt ist.
- (4) Der Betriebsleitung obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung. Sie ist für die wirtschaftliche Führung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung verantwortlich und hat die Sorgfalt einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleitung anzuwenden.

### **§ 3 Betriebsausschuss**

- (1) Betriebsausschuss der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ist der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln.
- (2) Der Betriebsausschuss berät die Angelegenheiten vor, die vom Rat zu entscheiden sind. Der Betriebsleitung obliegt eine umfassende Unterrichtungspflicht gegenüber dem Betriebsausschuss bezogen auf alle betrieblichen Angelegenheiten, insbesondere auch über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Planung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung.
- (3) Der Betriebsausschuss entscheidet in den Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung und diese Satzung übertragen sind. Darüber hinaus entscheidet der Betriebsausschuss in den ihm vom Rat der Stadt Köln ausdrücklich übertragenen Angelegenheiten.
- (4) Der Betriebsausschuss ist zuständig für:
  1. Zustimmung zur Beauftragung eines Wirtschaftsprüfers/einer Wirtschaftsprüferin, einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder der Gemeindeprüfungsanstalt zur Durchführung der Jahresabschlussprüfung;
  2. Zustimmung zu Verträgen, wenn der Wert im Einzelfall den Betrag von 300.000,00 Euro übersteigt; ausgenommen sind Angelegenheiten, die nach der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung oder dieser Betriebssatzung der Zuständigkeit des Rates vorbehalten sind;
  3. Stundung von Zahlungsverbindlichkeiten, wenn sie im Einzelfall 20.000,00 Euro übersteigen;
  4. Erlass und Niederschlagung von Forderungen bei Beträgen von 10.000 Euro bis 50.000 Euro;
  5. Erwerb, Veräußerung oder Belastung von Grundstücken im Wert von mehr als 50.000,00 Euro bis einschließlich 500.000 Euro;

6. Zustimmung zu Grundstücksmiet- und Pachtverträgen mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren oder einer Miet- oder Pachtsumme von mehr als 250.000 Euro innerhalb der Laufzeit;
7. Bestellung, Änderung und Veräußerung von Erbbaurechten;
8. Zustimmung zur Auslobung von Architekturwettbewerben;
9. die Entscheidung über die Entlastung der Betriebsleitung.

Bei den vorgenannten Wertgrenzen handelt es sich jeweils um Nettobeträge (ohne Umsatzsteuer oder sonstige Nebenkosten.).

- (5) In den Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Rates unterliegen, entscheidet der Betriebsausschuss, falls die Angelegenheit keinen Aufschub duldet. In den Fällen äußerster Dringlichkeit kann der Oberbürgermeister/die Oberbürgermeisterin mit dem Vorsitzenden/der Vorsitzenden des Betriebsausschusses oder dessen/deren Stellvertretung entscheiden. Die Bestimmungen des § 60 Abs. 1 S. 3 und 4 GO NRW gelten entsprechend.
- (6) In wesentlichen Angelegenheiten von gesamtstädtischer Bedeutung sind die betreffenden Fachausschüsse zu beteiligen.

Die gesetzlichen Regelungen zur Beteiligung der Bezirksvertretungen bleiben durch diese Betriebsatzung unberührt.

#### **§ 4 Aufgaben des Rates**

Der Rat entscheidet in den Angelegenheiten der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung, die ihm durch die Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung oder die Hauptsatzung vorbehalten sind.

Hierzu gehören insbesondere:

1. die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans,
2. die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ergebnisbehandlung,
3. die Entlastung des Betriebsausschusses,
4. die Rückzahlung von Eigenkapital an die Stadt Köln,
5. die Bestellung und die Abberufung der Betriebsleitung.

Der Rat entscheidet zudem

- über den Erwerb, die Veräußerung oder die Belastung von Grundstücken im Wert von über 500.000 Euro
- über Erlass und Niederschlagung von Forderungen, wenn sie im Einzelfall den Wert von 50.000 Euro übersteigen.

## **§ 5 Stellung des Oberbürgermeisters/der Oberbürgermeisterin**

- (1) Die Betriebsleitung hat den Oberbürgermeister/die Oberbürgermeisterin in wichtigen Angelegenheiten der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung rechtzeitig zu unterrichten und ihm/ihr auf Verlangen Auskunft zu erteilen. Der Oberbürgermeister/Die Oberbürgermeisterin bereitet im Benehmen mit der Betriebsleitung die Vorlagen für den Betriebsausschuss und den Rat vor.
- (2) Im Interesse der Einheitlichkeit der Verwaltungsführung kann der Oberbürgermeister/ die Oberbürgermeisterin der Betriebsleitung Weisungen erteilen. Dies gilt nicht für Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung, die ausschließlich der Betriebsleitung unterliegen.
- (3) Glaubt die Betriebsleitung nach pflichtmäßigem Ermessen die Verantwortung für die Durchführung einer Weisung des Oberbürgermeisters/der Oberbürgermeisterin nicht übernehmen zu können und führt ein Hinweis auf entgegenstehende Bedenken der Betriebsleitung nicht zu einer Änderung der Weisung, so hat sie sich an den Betriebsausschuss zu wenden. Wird keine Übereinstimmung zwischen dem Betriebsausschuss und dem Oberbürgermeister/der Oberbürgermeisterin erzielt, so ist die Entscheidung des Hauptausschusses herbeizuführen.
- (4) Die Regelungen der Absätze 2 und 3 über die Weisungsmöglichkeiten gelten nicht für die Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung, die ausschließlich der Betriebsleitung unterliegen.

## **§ 6 Stellung des Stadtkämmerers/der Stadtkämmerein**

- (1) Die Betriebsleitung hat dem Stadtkämmerer/der Stadtkämmerein den Entwurf des Wirtschaftsplans und des Jahresabschlusses zuzuleiten. Ferner sind ihm/ihr von der Betriebsleitung die Zwischenberichte sowie die Ergebnisse der geführten Betriebsstatistiken und die Kostenrechnungen zur Verfügung zu stellen. Die Betriebsleitung berichtet zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements. Sie geht auf Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen ein. Inhalt und Turnus der Berichtspflichten orientiert sich an § 90 AktG. Auf Verlangen hat sie darüber hinaus alle sonstigen finanziellen Auskünfte zu erteilen.

Insbesondere können der Stadtkämmerer/die Stadtkämmerein und die von ihm/ihr beauftragten Bediensteten Aufklärung und Nachweise verlangen, die für die Aufstellung des städtischen Gesamtab schlusses nach § 116 GO NRW erforderlich sind.

- (2) Tritt der Stadtkämmerer/die Stadtkämmerin einem nach Abs. 1 Satz 1 vorgelegten Entwurf nicht bei, so ist der Entwurf den Einwendungen entsprechend zu ändern, soweit der Oberbürgermeister/die Oberbürgermeisterin dies verlangt.

## **§ 7 Personalangelegenheiten, Personalvertretung**

- (1) Alle arbeitsrechtlichen Entscheidungen im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 2 der Eigenbetriebsverordnung werden von der Betriebsleitung im Einvernehmen mit dem Oberbürgermeister/der Oberbürgermeisterin getroffen. Dazu zählen insbesondere die Einstellung, Ein- und Höhergruppierung und Beendigung von Arbeitsverhältnissen von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern.
- (2) Die Rechte der Personalvertretung bleiben unberührt.

## **§ 8 Vertretung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung**

- (1) In Angelegenheiten der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung wird die Stadt Köln durch die Betriebsleitung vertreten, sofern die Gemeindeordnung oder die Eigenbetriebsverordnung keine anderen Regelungen treffen.
- (2) Die Betriebsleitung unterzeichnet unter dem Namen „eigenbetriebsähnliche Einrichtung Planung und Realisierung Parkstadt Süd“ ohne Zusatz.
- (3) Andere Dienstkräfte der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung sind vertretungsberechtigt, wenn sie hierzu besonders bevollmächtigt sind. Sie unterzeichnen stets mit dem Zusatz „Im Auftrag“.
- (4) Formbedürftige Verpflichtungserklärungen im Sinne des § 64 Abs. 1 der Gemeindeordnung werden – soweit sie nicht zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören – vom Oberbürgermeister/von der Oberbürgermeisterin oder seiner/ihrer allgemeinen Vertretung und einem Mitglied der Betriebsleitung unterzeichnet. Sie sind unter der Bezeichnung „Stadt Köln – Der Oberbürgermeister/Die Oberbürgermeisterin – eigenbetriebsähnliche Einrichtung Planung und Realisierung Parkstadt Süd“ abzugeben. Der Erste Betriebsleiter/Die Erste Betriebsleiterin unterzeichnet in diesen Fällen mit dem Zusatz „In Vertretung“, sonstige Mitglieder der Betriebsleitung mit dem Zusatz „Im Auftrag“.
- (5) Der Kreis der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden durch die Betriebsleitung im Amtsblatt der Stadt Köln öffentlich bekannt gemacht.

## **§ 9 Wirtschaftsjahr**

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

## § 10 Stammkapital

Das Stammkapital der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Planung und Realisierung Parkstadt Süd beträgt 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro.

## § 11 Wirtschaftsplan, Wirtschaftsführung

- (1) Spätestens einen Monat vor Beginn eines Wirtschaftsjahres hat die Betriebsleitung einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht. Ist ausnahmsweise der Wirtschaftsplan zu Beginn eines Wirtschaftsjahres noch nicht festgestellt, so gilt § 82 der Gemeindeordnung entsprechend.
- (2) Der Wirtschaftsplan ist unverzüglich zu ändern, wenn eine in § 14 Abs. 2 der Eigenbetriebsverordnung genannten Voraussetzungen eintritt. Dabei gilt:
  1. Eine erhebliche Abweichung des Jahresergebnisses gegenüber dem Erfolgsplan gemäß § 14 Abs. 2 Buchst.
    - 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 oder der ggf. ausgewiesene Zuschuss der Stadt Köln erhöht werden muss.
  2. Eine erhebliche Abweichung vom Vermögensplan gemäß § 14 Abs. 2 Buchst. b) der Eigenbetriebsverordnung liegt insbesondere vor, wenn
    - a) zusätzliche Kredite aufgenommen werden oder
    - b) zusätzliche Deckungsmittel aus dem Haushalt der Stadt zum Ausgleich des Vermögensplans notwendig werden oder
    - c) die Gesamtsumme der Auszahlungen um mehr als 15 % erhöht werden soll.
- (3) Erfolgsgefährdende Mindererträge oder Mehraufwendungen beim Erfolgsplan gemäß § 15 Abs. 3 der Eigenbetriebsverordnung liegen vor, wenn ein Planansatz um mehr als 10 % unter- bzw. überschritten werden muss.
- (4) Auszahlungen für verschiedene Vorhaben des Vermögensplans sind gegenseitig deckungsfähig. Mehrauszahlungen für Einzelvorhaben des Vermögensplans bedürfen gemäß § 16 Abs. 5 der Eigenbetriebsverordnung der Zustimmung des Betriebsausschusses, wenn der Mehrbedarf 100.000,00 Euro überschreitet.

## **§ 12 Ergebnis- und Finanzplanung**

- (1) Zusammen mit dem Wirtschaftsplan ist eine fünfjährige Ergebnis- und Finanzplanung vorzulegen. Das erste Jahr des Planungszeitraumes ist das laufende Wirtschaftsjahr.
- (2) Der fünfjährige Ergebnis- und Finanzplan besteht aus:
  - a) einer nach Wirtschaftsjahren gegliederten Übersicht über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen des Erfolgsplanes
  - b) einer nach Wirtschaftsjahren gegliederten Übersicht über die Entwicklung der Auszahlungen und Deckungsmittel des Vermögensplanes,
  - c) einer nach Haushaltsjahren gegliederten Übersicht, wie sich die vorstehenden Ergebnis- und Finanzplanungen auf den Haushalt der Stadt Köln auswirken.

Der Finanzplanung ist ein Investitionsprogramm zugrunde zu legen

## **§ 13 Zwischenberichte**

Die Betriebsleitung hat den Oberbürgermeister/die Oberbürgermeisterin und den Betriebsausschuss vierteljährlich einen Monat nach Quartalsende über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Ausführung des Vermögensplans schriftlich zu unterrichten.

## **§ 14 Buchführung, Jahresabschluss, Lagebericht**

- (1) Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung führt ihre Rechnung nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung. Die Buchführung muss den handelsrechtlichen Grundsätzen entsprechen.
- (2) Jahresabschluss und Lagebericht sind bis zum Ablauf von drei Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres von der Betriebsleitung aufzustellen. Anschließend sind sie unverzüglich über den Oberbürgermeister/die Oberbürgermeisterin dem Betriebsausschuss vorzulegen, der sie mit dem Beratungsergebnis an den Rat der Gemeinde zur Feststellung weiterleitet.
- (3) Aufstellung, Prüfung und Feststellung von Jahresabschluss und Lagebericht sind entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches vorzunehmen, soweit diese Satzung nichts Anderes bestimmt. Eine Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung wird hiermit nicht begründet. Diese kann nach den diesbezüglichen städtischen Regularien wie dem Public Corporate Kodex eingeführt werden. §§ 22 bis 26 der Eigenbetriebsverordnung sind zu beachten.

- 4) Der Jahresabschluss, die Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung des Jahresverlusts sowie das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sind öffentlich bekannt zu machen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind danach bis zur Feststellung des folgenden Jahresabschlusses zur Einsichtnahme verfügbar zu halten.

## **§ 15 Prüfung**

- (1) Die Rechte des Rechnungsprüfungsamtes gemäß §§ 102 ff. der Gemeindeordnung in Verbindung mit der vom Rat erlassenen Rechnungsprüfungsordnung und die der Gemeindeprüfungsanstalt nach § 105 der Gemeindeordnung bleiben unberührt.
- (2) Der Leiter/Die Leiterin des Rechnungsprüfungsamtes oder ein/eine von ihm/ihr Beauftragter/Beauftragte ist berechtigt, an allen Sitzungen des Betriebsausschusses teilzunehmen. Sonstige Verwaltungsbedienstete können bei Bedarf unter Beachtung von § 48 der Gemeindeordnung NRW teilnehmen.

## **§ 16 Kassenführung**

Für die Kassenführung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung wird eine Sonderkasse eingerichtet.

## **§ 17 Inkrafttreten**

Diese Betriebssatzung tritt mit Wirkung zum 01.01.2026 in Kraft.

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird auf die Rechtsfolgen nach § 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hingewiesen.

§ 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung lautet:

„Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne 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, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,

- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt."

Köln, den 14.10.2025

Die Oberbürgermeisterin  
In Vertretung  
gez. Blome  
Stadtdirektorin