



# 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:11.07.2012)

## Änderungen der Satzung

<b>lfd Nr.</b>	<b>ändernde Satzung</b>	<b>Datu</b>	<b>Fundstelle</b>	<b>geänderte Paragrafen</b>	<b>Art der Änderung</b>
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	20.01.2003	Amtsblatt Nr. 5 vom 03.02.2003, S. 44	§ 1 Abs. 3 Satz 2, § 3 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
8	8. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung	12.05.2005	Amtsblatt Nr. 24 vom 01.06.2005	§ 3 Abs. 1	Änderung
9	9. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung	27.06.2006	Amtsblatt Nr. 185 Vom 19.07.2006	§ 1 Abs. 3; § 2 Abs. 3; § 3 Abs. 2; 3 u.4; § 4 Abs. 1; § 5 Abs. 5; § 6 Abs 1; § 7; § 12 Abs 1; § 13 Überschrift, Abs. 2;; § 15	Ergänzung, Änderung



10	10. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung	17.12.2009	Amtsblatt Nr. 6 vom 10.02.2010	§ 2 Abs. 1 Satz 3, § 3 Abs. 1, § 3 Abs. 2 Satz 2, § 3 Abs. 2 lit h, § 3 Abs. 5 Satz 1, Satz 2, § 4 Abs. 1 Satz 3, § 5 Abs. 1, § 5 Abs. 4 Satz 2, § 6 Abs. 1, § 7 Satz 1, Satz 2, Satz 2, § 8 Abs. 1, § 8 Abs. 2, § 8 Abs. 3 Satz 1, § 8 Abs. 4 Satz 1, Satz 3, § 12 Abs. 1 Satz 3, § 14 Satz 2, § 15, § 16 Abs. 1, § 17 Abs. 2, § 18 Abs. 1	Ergänzung, Änderung
11	11. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung	28.06.2012	Amtsblatt Nr.31 vom 11.07.2012	§ 2 Abs. 2 Satz 4	Ergänzung, Änderung

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 17.12.2009 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 16. November 2004 (GV NW S. 671; ber. 2005 S. 15) - 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/Bauten, 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 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 Betriebsleitung**

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

(2) Der Betrieb wird von der Betriebsleitung selbständig geführt, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften, insbesondere durch die Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung oder diese Satzung etwas anderes bestimmt ist. Der Betriebsleitung 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. Zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören ferner die Entscheidung über Vergaben nach VOB/VOL/VOF nach vorheriger Ausschreibung gemäß den städtischen Vergaberichtlinien sowie der Abschluss der entsprechenden Verträge mit den den Zuschlag erhaltenden Bietern.

Die Betriebsleitung 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 Betriebsleitung ist für die wirtschaftliche Führung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln verantwortlich und hat die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden.

### **§ 3 Betriebsausschuss**

(1) Der Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ist der Bauausschuss des Rates der Stadt Köln.

(2) Der Betriebsausschuss entscheidet in den Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung und die Eigenbetriebsverordnung übertragen sind. Darüber hinaus entscheidet der Betriebsausschuss in den ihm vom Rat der Stadt Köln ausdrücklich übertragenen Angelegenheiten sowie über folgende Maßnahmen, deren Wertgrenzen sich entsprechend § 8 der Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln als Nettobeträge (ohne Umsatzsteuer u.ä.) verstehen“

- a) Erlaß und Niederschlagung von Forderungen, wenn sie im Einzelfall € 10.000 übersteigen;
- b) Stundung von Zahlungsverbindlichkeiten, wenn sie im Einzelfall € 20 000 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 € 250.000 überschreiten. Die in der Zuständigkeitsordnung festgelegten 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 € 250 000 übersteigt; ausgenommen 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) Vorschlag einer Wirtschaftsprüferin oder eines Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für den Jahresabschluss zur Vorlage an die Gemeindeprüfungsanstalt;
- i) Die Entlastung der Betriebsleitung.

(3) Der Betriebsausschuss 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 Betriebsausschusses entscheiden. § 60 Abs.1 S. 3 und 4 Gemeindeordnung gilt entsprechend.

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

(5) Die Betriebsleitung vertritt - unbeschadet der Vorschrift des § 69 der Gemeindeordnung - die Angelegenheiten der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln vor dem Betriebsausschuss selbständig. § 29 Abs. 1 der Hauptsatzung gilt mit der Maßgabe, daß die Betriebsleitung 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 Betriebsausschusses 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 und Abberufung des geschäftsführenden Betriebsleiters,
- b) die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans,
- c) die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung des Jahresverlustes und die Entlastung des Betriebsausschusses
- d) die Rückzahlung von Eigenkapital an die Stadt.

Der Rat entscheidet zudem in allen Angelegenheiten, in denen die in § 3 Abs. 2 festgelegten Wertgrenzen überschritten werden.

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

#### **§ 5**

#### **Die Stellung des Oberbürgermeisters**

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

(2) Im Interesse der Einheitlichkeit der Verwaltung kann der Oberbürgermeister der Betriebsleitung Weisungen erteilen.

(3) Die Betriebsleitung hat den Oberbürgermeister in wichtigen Angelegenheiten rechtzeitig zu unterrichten und ihm auf Verlangen Auskunft zu erteilen. Der Oberbürgermeister bereitet im Benehmen mit der Betriebsleitung die Vorlagen für den Betriebsausschuss und den Rat vor.

(4) Glaubt die Betriebsleitung nach pflichtgemäßem Ermessen die Verantwortung für die Durchführung einer Weisung des Oberbürgermeisters 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 Oberbürgermeister und dem Betriebsausschuss erzielt, so ist die Entscheidung des Hauptausschusses herbeizuführen.

(5) Die Regelungen der Absätze 2 und 3, insbesondere über Weisungsmöglichkeiten, gelten nicht für Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung, die ausschließlich der Betriebsleitung unterliegen.

## **§ 6**

### **Stellung des Stadtkämmerers**

(1) Die Betriebsleitung hat dem Stadtkämmerer den Entwurf des Wirtschaftsplans, des mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanes, der fünfjährigen Finanzplanung und des Jahresabschlusses zuzuleiten. Ferner sind ihm von der Betriebsleitung die Zwischenberichte, die Ergebnisse der Betriebsstatistik und die Selbstkostenrechnungen zur Verfügung zu stellen. Auf Verlangen hat die Betriebsleitung dem Stadtkämmerer darüber hinaus alle sonstigen finanzwirtschaftlichen Auskünfte zu erteilen. Insbesondere kann der Stadtkämmerer Aufklärung und Nachweise verlangen, die die Aufstellung des städtischen Gesamtabschlusses nach § 116 Gemeindeordnung fordert.

(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**

Die Betriebsleitung hat bei Personalentscheidungen, die ihr nicht durch die Hauptsatzung zur Entscheidung übertragen sind, ein Vorschlagsrecht.

## **§ 8**

### **Vertretung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln**

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

(2) Die Betriebsleitung unterzeichnet unter dem Namen „Gebäudewirtschaft der Stadt Köln“ ohne Zusatz, die Stellvertretung eines Betriebsleiters bzw. der Betriebsleitung unterzeichnet mit dem Zusatz „In Vertretung“.

(3) Andere Bedienstete der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln 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 Gemeindeordnung werden - soweit sie nicht zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören - vom Oberbürgermeister oder seiner allgemeinen Vertretung und einem Mitglied der Betriebsleitung unterzeichnet. Sie sind unter der Bezeichnung „Stadt Köln -Der Oberbürgermeister- Gebäudewirtschaft der Stadt Köln“ abzugeben. Der Erste Betriebsleiter unterzeichnet mit dem Zusatz „In Vertretung“, der Geschäftsführende Betriebsleiter mit dem Zusatz „Im Auftrag“.

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

## **§ 9 Personalvertretung**

Die Rechte der Personalvertretung bleiben unberührt.

## **§ 10 Stammkapital**

Das Stammkapital der Gebäudewirtschaft beträgt € 1.000.000 (in Worten: eine Million Euro).

## **§ 11 Wirtschaftsjahr**

Wirtschaftsjahr ist das Haushaltsjahr der Stadt Köln.

## **§ 12 Wirtschaftsplan und Wirtschaftsführung**

(1) Spätestens einen Monat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres hat die Betriebsleitung 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 § 82 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 Betriebsausschusses 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 Ergebnis- und Finanzplan besteht aus:
  - a) einer Übersicht über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen des Erfolgsplans sowie der Auszahlungen 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. Sie entspricht den handelsrechtlichen Grundsätzen.

### **§ 15** **Zwischenberichte**

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



## **§ 16 Jahresabschluß, Lagebericht**

(1) Jahresabschluß und Lagebericht sind bis zum Ablauf von drei Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres von der Betriebsleitung aufzustellen und über den Oberbürgermeister dem Betriebsausschuss 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 Kassenführung richtet sich nach den Bestimmungen der Gemeindehaushaltsverordnung vom 16.11.2004 in der jeweils gültigen Fassung. Die Einzelheiten regelt eine gesonderte Dienstanweisung.

## **§ 18 Prüfung**

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

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

## **§ 19 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.