

Betriebssatzung der Stadt Köln für die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

vom __.__.____ (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. __ vom __.__.____)

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 17.12.2013 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 als städtische Einrichtung ohne Rechtspersönlichkeit (Eigenbetriebsähnliche Einrichtung) nach den Vorschriften der Gemeindeordnung, den Bestimmungen dieser Betriebssatzung und der Eigenbetriebsverordnung geführt.
- (2) Der Betrieb führt den Namen „Gebäudewirtschaft der Stadt Köln“.
- (3) Die von dem Betrieb 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 in der Eröffnungsbilanz ausgewiesene Sondervermögen wird jährlich im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses auf der Basis der jeweils zur Bilanz erstellten Anlagennachweise fortgeschrieben.

§ 2 Zweck, Ziele und Aufgaben des Betriebs

- (1) Zweck des Betriebes ist es, die Dienstleistungsbedarfe der Fachdienststellen im Bereich der Bereitstellung, Verwaltung und Entwicklung der für die Verwaltung für ihre Dienstleistungen und Aufgaben benötigten Gebäude zu erfüllen.
- (2) Im Einzelnen hat der Betrieb im Auftrag der Fachdienststellen die folgenden Dienstleistungen zu erfüllen:
 - Bereitstellung der benötigten Immobilien
 - werterhaltende Objektverwaltung (insb. Bauunterhalt , Sanierung, Umbau, Ausbau und Modernisierung, Jahresplanung, Einheitlicher Ansprechpartner)
 - Erfüllung der Objektverantwortung (insb. Wahrnehmung der Eigentümerpflichten im Interesse der auftraggebenden Fachdienststellen, Betreiberverantwortung, verantwortliche Baubetreuung)
 - Objektservice (z.B. Handwerkerarbeiten, Bewachung, Gebäudeleitzentrale)
 - Unterstützung bei der Planung bzw. Übernahme der Planung
 - Bauausführung
- (3) Die Aufgabenerfüllung orientiert sich an folgenden Zielen
 - bedarfsgerechte, kundenorientierte und wirtschaftliche Versorgung der Fachdienststellen der Stadt mit Gebäuden und Räumen;
 - Erhaltung und wirtschaftliche Optimierung des städtischen Gebäudevermögens (Minimierung der Kosten, Optimierung des Nutzens und der Erträge)
 - Nachhaltige Reduzierung des Energie- und Ressourcenverbrauchs
 - Herstellung vollständiger Kostentransparenz.

- (4) Die Bedarfe werden von den auftraggebenden Fachdienststellen festgelegt. Soweit dies nach der Zuständigkeitsordnung festgelegt ist, hat die auftraggebende Dienststelle die Entscheidung des Rates, ihres Fachausschusses oder der Bezirksvertretung einzuholen.

§ 3 Grundsätze der Leistungserbringung

- (1) Aufgabe der Fachdienststellen ist es, die eigenen Bedarfe und Standards im Bereich der Gebäudewirtschaft zielgerichtet aufzubereiten und zu definieren. Sie können die Gebäudewirtschaft mit Planungsleistungen beauftragen.
- (2) Die Gebäudewirtschaft verantwortet nach Abschluss der Vorplanungen die weiteren Planungen und die Bauausführung, solange keine wesentlichen Projektziele gefährdet sind.
- (3) Die Gebäudewirtschaft erbringt die Leistungen und stellt die Informationen bereit, die die beauftragenden Fachdienststellen für die Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen.
- (4) Abgesehen von der laufenden Betriebsführung erbringt die Gebäudewirtschaft ihre Leistungen ausschließlich aufgrund von Aufträgen des Rates und seiner Fachausschüsse, der Bezirksvertretungen sowie der Oberbürgermeisterin/des Oberbürgermeisters und der Fachdienststellen.
- (5) Jede beauftragte Leistung bedarf einer gesicherten Finanzierung und ist durch die auftraggebende Fachdienststelle auf der Grundlage vereinbarter bzw. bekannter Preise und Zahlungsziele zu vergüten.
- (6) Für das Auftragsverfahren, die Auftragsabwicklung, die Leistungsabnahme und die Vergütung gelten die weitergehenden Vereinbarungen zwischen Verwaltung und Gebäudewirtschaft.
- (7) Die Gebäudewirtschaft ist verpflichtet, die Leistungen der übrigen innerstädtischen Dienstleister in Anspruch zu nehmen. Näheres, insbesondere die Vergütung, wird durch Vereinbarungen zwischen Verwaltung und Gebäudewirtschaft geregelt.

§ 4 Aufgaben des Rates

Der Rat entscheidet in allen Angelegenheiten des Betriebes, 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.

§ 5 Betriebsausschuss

- (1) Der Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft ist der Bauausschuss des Rates der Stadt Köln.
- (2) Der Betriebsausschuss berät die Beschlüsse des Rates nach § 4 vor. Er berät außerdem die Beschlüsse des Rates und der Fachausschüsse in baulichen Angelegenheiten vor. Zudem ist er zuständig für

- a. die Zustimmung zu erfolgsgefährdenden Mehraufwendungen und zu Mehrzahlungen im Sinne der §§ 15, 16 EigVO;
 - b. den Vorschlag einer Wirtschaftsprüferin oder eines Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für den Jahresabschluss zur Vorlage an die Gemeindeprüfungsanstalt;
 - c. die Entlastung der Betriebsleitung.
- (3) Der Rat überträgt darüber hinaus dem Ausschuss folgende Zuständigkeiten im Bereich der Betriebsführung, diese handelnd im Auftrag oder Interesse der Fachdienststellen:
- a. Erlaß, Niederschlagung und Stundung von Forderungen, wenn sie im Einzelfall € 20 000 übersteigen;
 - b. Erwerb, Veräußerung oder Belastung von Grundstücken, deren Bedeutung über einen Stadtbezirk hinausgeht, bei Beträgen von mehr als € 50.000;
 - c. Zustimmung zu Grundstücksmiet- und –pachtverträgen bei Verträgen mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren oder einer Miet- oder Pachtsumme von mehr als € 250.000 innerhalb der Laufzeit;
 - d. Zustimmung zu sonstigen Verträgen, wenn der Wert im Einzelfall den Betrag von € 250 000 übersteigt;
 - e. Auslobung von Architekturwettbewerben auf Vorschlag der auftraggebenden Fachdienststelle bzw. des Fachausschusses, auch bei Gebäuden, die durch Dritte errichtet werden.
- (4) Der Betriebsausschuss entscheidet die Angelegenheiten, in denen der Rat nach § 4 zuständig ist, falls die Angelegenheit keinen Aufschub duldet. In Fällen äußerster Dringlichkeit kann die Oberbürgermeisterin/der Oberbürgermeister zusammen mit der/dem Vorsitzenden des Betriebsausschusses entscheiden (§ 60 Abs.1 S. 3 und 4 Gemeindeordnung).
- In eigenen Angelegenheiten des Betriebsausschusses können Dringlichkeitsentscheidungen durch die Oberbürgermeisterin/den Oberbürgermeister gemeinsam mit dem/der Vorsitzenden des Betriebsausschusses oder einem anderen dem Ausschuss angehörnden Ratsmitglied getroffen werden (§ 60 Abs. 2 Gemeindeordnung).
- (5) An den Beratungen des Ausschusses nimmt die Betriebsleitung teil. Sie ist berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, ihre Ansicht zu einem Punkt der Tagesordnung darzulegen. § 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) Die Oberbürgermeisterin/der Oberbürgermeister sowie die Kämmerin/der Kämmerer oder eine von diesen entsandte Vertreterin/ein Vertreter können an den Sitzungen des Ausschusses teilnehmen. Ihnen ist jederzeit auf Verlangen das Wort zu erteilen

§ 6 Betriebsleitung

- (1) Die Betriebsleitung besteht aus der/dem für die Gebäudewirtschaft zuständigen Beigeordneten als Erster Betriebsleiterin/Erstem Betriebsleiter und einer geschäftsführenden Betriebsleiterin/einem geschäftsführenden Betriebsleiter.
Die Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung regelt die Oberbürgermeisterin/der Oberbürgermeister mit Zustimmung des Betriebsausschusses durch Dienstanweisung.

Bei Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Betriebsleitung entscheidet die Erste Betriebsleiterin/der Erste Betriebsleiter.

- (2) Ist die Erste Betriebsleiterin/der Erste Betriebsleiter verhindert, so wird sie/er gemäß der geltenden Vertretungsregelung der Beigeordneten vertreten. Sind beide Betriebsleiterinnen/Betriebsleiter verhindert, wird der Betrieb von der jeweiligen Vertreterin/dem jeweiligen Vertreter der/des nach der Geschäftsverteilung des Rates für die Gebäudewirtschaft zuständigen Beigeordneten alleine vertreten.
- (3) Der Betrieb wird von der Betriebsleitung selbständig geführt, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften, insbesondere durch die Gemeindeordnung, diese Satzung oder die Eigenbetriebsverordnung etwas anderes bestimmt ist. Der Betriebsleitung obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung nach den Regelungen dieser Satzung. Diese Zuständigkeit umfasst alle im täglichen Betrieb ständig wiederkehrenden Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes, der Erhaltung des infrastrukturellen Immobilienbestandes sowie der Erfüllung der übertragenen Aufgaben notwendig sind. Dazu gehören insbesondere der Einsatz des Personals, die Anordnung der notwendigen Instandhaltungsarbeiten, die Beschaffung von Material und Betriebsstoffen sowie Investitionsgütern des laufenden Bedarfs, die Entscheidung über alle Maßnahmen im Rahmen der Betreiberverantwortung sowie sonstige bauliche Maßnahmen bis höchstens € 100.000 im Einzelfall 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.

- (4) Die Betriebsleitung ist für die wirtschaftliche Führung des Betriebs verantwortlich und hat die Sorgfalt einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiterin/eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführers anzuwenden. Insbesondere ist sie verpflichtet, den Wirtschaftsplan so rechtzeitig aufzustellen, dass der Rat diesen vor Beginn des Wirtschaftsjahres beschließen kann. Bei der Erstellung der Stellenübersicht sind die Vorgaben des Stellenplans zu berücksichtigen.
- (5) Die Betriebsleitung vollzieht die Weisungen, die die Oberbürgermeisterin/der Oberbürgermeister gemäß § 7 Abs. 2 dieser Satzung erteilt.
- (6) Die Betriebsleitung hat den Betriebsausschuss rechtzeitig über die beabsichtigte Geschäftspolitik und grundsätzliche Fragen der Betriebsentwicklung und -planung zu informieren. Sie hat die Oberbürgermeisterin/den Oberbürgermeister rechtzeitig über alle wichtigen Angelegenheiten des Betriebs zu unterrichten und auf Verlangen Auskunft zu erteilen.

§ 7 Oberbürgermeisterin/Oberbürgermeister

- (1) Die Oberbürgermeisterin/der Oberbürgermeister ist Dienstvorgesetzter der Bediensteten des Betriebs. Sie/Er trifft die erforderlichen dienst- und arbeitsrechtlichen Entscheidungen. Die Betriebsleitung hat ein Vorschlagsrecht.
- (2) Die Oberbürgermeisterin/der Oberbürgermeister entscheidet über Meinungsverschiedenheiten zwischen den auftraggebenden Fachdienststellen und der Gebäudewirtschaft als Auftragnehmer. In diesem Zusammenhang kann sie/er der Betriebsleitung Weisungen erteilen, um die Auftragserledigung sicherzustellen.

Im Interesse der Einheitlichkeit der Verwaltung sowie zur Erreichung gesamtstädtischer Ziele kann die Oberbürgermeisterin/der Oberbürgermeister der Betriebsleitung Weisungen erteilen.

- (3) Glaubt die Betriebsleitung nach pflichtgemäßem Ermessen die Verantwortung für die Durchführung einer Weisung 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 der Oberbürgermeisterin/dem Oberbürgermeister und dem Betriebsausschuss erzielt, so ist die Entscheidung des Hauptausschusses herbeizuführen.
- (4) Die Oberbürgermeisterin/Der Oberbürgermeister bereitet im Benehmen mit der Betriebsleitung die Vorlagen für den Betriebsausschuss und den Rat vor.

§ 8 Stellung der Stadtkämmerin/des Stadtkämmerers

- (1) Die Betriebsleitung hat der Stadtkämmerin/dem Stadtkämmerer den Entwurf des Wirtschaftsplans, des mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanes, der fünfjährigen Finanzplanung und des Jahresabschlusses zuzuleiten. Ferner sind ihr/ihm von der Betriebsleitung die Zwischenberichte, die Ergebnisse der Betriebsstatistik und die Selbstkostenrechnungen zur Verfügung zu stellen. Auf Verlangen hat die Betriebsleitung der Stadtkämmerin/dem Stadtkämmerer darüber hinaus alle sonstigen finanzwirtschaftlichen Auskünfte zu erteilen. Insbesondere kann sie/er Aufklärung und Nachweise verlangen, die die Aufstellung des städtischen Gesamtabschlusses nach § 116 Gemeindeordnung fordert.
- (2) Tritt die Stadtkämmerin/der Stadtkämmerer einem nach Abs. 1 vorgelegten Entwurf nicht bei, so ist der Entwurf den Einwendungen entsprechend zu ändern, soweit die Oberbürgermeisterin/der Oberbürgermeister dies verlangt.

§ 9 Vertretung der Gebäudewirtschaft

- (1) Die Stadt Köln wird in Angelegenheiten der Gebäudewirtschaft durch die 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 – von der Oberbürgermeisterin/vom Oberbürgermeister oder seiner allgemeinen Vertretung und einem Mitglied der Betriebsleitung unterzeichnet. Sie sind unter der Bezeichnung „Stadt Köln –Die Oberbürgermeisterin/Der Oberbürgermeister- Gebäudewirtschaft der Stadt Köln“ abzugeben. Die/Der Erste Betriebsleiterin/Betriebsleiter unterzeichnet mit dem Zusatz „In Vertretung“, die/der Geschäftsführende Betriebsleiterin/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.

§ 10 Personalvertretung

Die Rechte der Personalvertretung bleiben unberührt.

§ 11 Stammkapital

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

§ 12 Wirtschaftsjahr

Wirtschaftsjahr ist das Haushaltsjahr der Stadt Köln.

§ 13 Wirtschaftsplan und Wirtschaftsführung

- (1) Der Wirtschaftsplan 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.
- (5) Als Ergänzung zum Erfolgsplan ist eine Spartenplanung aufzustellen, getrennt nach den Sparten „Kindertageseinrichtungen“, „Verwaltungsgebäude“ und „Schulgebäude“, letztere abermals nach Schulformen untergliedert (Unterspartenplanung). Geplante gemeinsame Aufwendungen und Erträge sind sachgerecht auf die Sparten und Untersparten aufzuteilen. Im Übrigen findet § 17 Abs. 3 und 4 auf die Erstellung des Erfolgsplanes sinngemäße Anwendung.

§ 14 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.

§ 15 Buchführung

Die Gebäudewirtschaft führt ihre Rechnung nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung. Sie entspricht den handelsrechtlichen Grundsätzen.

§ 16 Zwischenberichte

Die Betriebsleitung hat die Oberbürgermeisterin/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.

§ 17 Jahresabschluß, Lagebericht

- (1) Jahresabschluß und Lagebericht sind bis zum Ablauf von drei Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres von der Betriebsleitung aufzustellen und über die Oberbürgermeisterin/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.
- (3) Überschüsse aus der Veräußerung von Vermögen sind im Jahresabschluss oder im Anhang dazu gesondert auszuweisen.
- (4) Für jede der Sparten "Kindertageseinrichtungen", "Verwaltungsgebäude" und "Schulgebäude" ist eine Gewinn- und Verlustrechnung aufzustellen, die in den Anhang aufzunehmen ist (Spartenrechnung). Für die Sparte "Schulgebäude" sind zusätzlich Gewinn- und Verlustrechnungen für jede einzelne Schulform aufzustellen (Unterspartenrechnung). Dabei sind gemeinsame Aufwendungen und Erträge sachgerecht auf die Sparten und Untersparten zu verteilen. Die für die Bauunterhaltung aufgewandten Mittel werden insgesamt und nach Sparten getrennt ausgewiesen.

§ 18 Kassenführung

Für die Kassenführung der Gebäudewirtschaft 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 Dienst-anweisung.

§ 19 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) Die Leiterin/der Leiter des Rechnungsprüfungsamtes oder eine/ein von ihr/ihm Beauftragte/Beauftragter ist berechtigt, an allen Sitzungen des Betriebsausschusses teilzunehmen.

§ 20 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2015 in Kraft.