

## **Betriebssatzung für den Betrieb nach Eigenbetriebsrecht „Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal“ (GMW) vom**

### **Präambel**

Aufgrund der §§ 7, 49 Abs. 1 Satz 2, 107 und 114 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW, S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz über ein Neues Kommunales Finanzmanagement für Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunales Finanzmanagementgesetz NRW – NKFG NRW) vom 16.11.2004 (GV NW, S. 644) in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (EigVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.1988 (GV NW, S. 324), zuletzt geändert durch Gesetz über ein Neues Kommunales Finanzmanagement für Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunales Finanzmanagementgesetz NRW – NKFG NRW) vom 16.11.2004 (GV NW, S. 644) hat der Rat der Stadt Wuppertal in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Gegenstand, Zweck und Name des Betriebes**

- (1) Die im Eigentum der Stadt stehenden und von der Stadt angemieteten Gebäude und Räumlichkeiten einschließlich zugehörigem Grundbesitz werden als organisatorisch und wirtschaftlich selbständige Einrichtung nach den für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften geführt.
- (2) Der Zweck des Betriebs ist die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten und Dienstleistungsbereiche der Stadt Wuppertal (ohne Sondervermögen und Gesellschaften der Stadt) mit Gebäuden, Räumen und zugehörigen Grundstücken (wirtschaftliche Einheit) unter betriebswirtschaftlich und ökologisch optimierten Bedingungen. Im Rahmen der sachgerechten Bewirtschaftung wird der Betrieb insbesondere in folgenden Bereichen tätig:
  - An- und Verkauf sowie Vermietung von Gebäuden, Räumen und Außenflächen
  - Erstellung, Instandhaltung, Umbau, Ausbau und Modernisierung von Gebäuden und baulichen Anlagen
  - Energiedienstleistung
  - Bereitstellung (Gestaltung, Pflege) von Außenanlagen
  - Gebäudereinigung
  - Hausmeisterdienste
  - Umzugsservice
  - Möblierungsservice
  - Gebäudesicherung

Der Betrieb kann auch alle sonstigen die Betriebszwecke des Satzes 1 fördernden Geschäfte tätigen.

Der An- und Verkauf von Liegenschaften erfolgt in Abstimmung mit dem städtischen Flächenmanagement.

- (3) Der Betrieb führt die Bezeichnung Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal (GMW)

### **§ 2**

## **Aufgaben und Ziele**

- (1) Das Gebäudemanagement erfolgt mit der Maßgabe, die Versorgung der städtischen Organisationseinheiten mit Gebäuden und zugehörigen Leistungen entsprechend der jeweiligen Bedarfe (kundenorientiert) unter Anrechnung der jeweiligen Vollkosten durchzuführen. Hiermit wird das Ziel verfolgt, Kostentransparenz zu schaffen und den für die städtische Aufgabenerledigung notwendigen Immobilienbestand wirtschaftlich zu optimieren und die Betriebskosten zu minimieren.
- (2) Die Aufgaben und Ziele sind im Interesse der einheitlichen Zielorientierung innerhalb des Gesamtunternehmens Stadt Wuppertal - soweit möglich und wirtschaftlich sinnvoll - in Anlehnung an die Konzernziele zu formulieren und zu erfüllen. Die zur Kontrolle vorgegebenen Standards sind stets einzuhalten.

### **§3**

#### **Leitbild**

Für den Betrieb Gebäudemanagement werden durch den Rat der Stadt Leitbilder vorgegeben, die mindestens Aussagen zu den folgenden Feldern beinhalten:

- Kundenerwartungen
- Umweltbedingungen
- finanzielle Rahmenbedingungen
- Mitarbeiterinteressen
- Antikorruptionskonzept
- Umsetzung der Leitbilder.

### **§ 4**

#### **Zuständigkeit des Rates**

Der Rat entscheidet in allen Angelegenheiten des Betriebes, die ihm durch die Gemeindeordnung und die Eigenbetriebsverordnung vorbehalten sind. Der Rat entscheidet weiterhin über:

- a) Bestellung und Abberufung des Betriebsleiters bzw. der Betriebsleiterin und des stellvertretenden Betriebsleiters bzw. der stellvertretenden Betriebsleiterin,
- b) die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans,
- c) die Festlegung strategischer und operativer Zielsetzungen,
- d) die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Jahresgewinns oder die Deckung eines Verlustes und die Entlastung des Betriebsausschusses,
- e) die Rückzahlung von Eigenkapital an die Gemeinde.

### **§ 5**

#### **Betriebsausschuss**

- (1) Der Betriebsausschuss besteht aus 15 Mitgliedern, davon 5 Beschäftigten des Betriebes und höchstens 2 sachkundigen Bürgern.
- (2) Für den Betriebsausschuss gelten die Vorschriften für Ausschüsse des Rates, soweit diese Satzung keine besonderen Bestimmungen enthält.

- (3) An den Beratungen des Betriebsausschusses nimmt die Betriebsleitung teil; sie ist berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, ihre Ansicht zu einem Punkt der Tagesordnung darzulegen.

## **§ 6 Oberbürgermeister, Beigeordneter**

- (1) Der Oberbürgermeister bereitet im Benehmen mit der Betriebsleitung die Beschlüsse des Rates vor.
- (2) Der Oberbürgermeister überwacht die Tätigkeit der Betriebsleitung auf Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Zielen und achtet darauf, dass ein angemessener Interessenausgleich zwischen Betrieb und anderen Teilen der Stadtverwaltung erfolgt. Dabei sind wirtschaftliche Belange vorrangig.
- (3) Der Oberbürgermeister kann der Betriebsleitung im Interesse der Einheitlichkeit der Verwaltungen Weisungen erteilen. Glaubt die Betriebsleitung eine Weisung des Oberbürgermeisters nicht übernehmen zu können, so hat sie die Angelegenheit dem Betriebsausschuss vorzutragen. Wird keine Übereinstimmung zwischen dem Betriebsausschuss und dem Oberbürgermeister erzielt, so ist die Entscheidung des Hauptausschusses herbeizuführen.  
Dies gilt nicht für Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung, die ausschließlich der Betriebsleitung unterliegen.
- (4) Der Oberbürgermeister ist Dienstvorgesetzter aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Betriebes.
- (5) Der Oberbürgermeister regelt in einer Dienstanweisung, inwieweit er die ihm nach Gemeindeordnung und der Hauptsatzung zustehenden Befugnisse auf die Betriebsleitung überträgt.
- (6) Der für das Gebäudemanagement zuständige Beigeordnete vertritt und unterstützt den Oberbürgermeister bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben gemäß Abs. 1, 2, 3 und 5, § 10 Abs. 4, § 11 und gemäß § 2 Abs. 4 Eigenbetriebsverordnung NRW. Er ist berechtigt, an den Sitzungen des Betriebsausschusses teilzunehmen und ist dort jederzeit zu hören. Die Betriebsleitung hat ihn über wichtige Angelegenheiten des Betriebes zu unterrichten. Er ist berechtigt, in alle Vorgänge des Betriebes einzusehen.

## **§ 7 Betriebsleitung**

- (1) Der Betriebsleitung obliegt die selbständige und eigenverantwortliche Leitung des Betriebes, soweit nicht durch Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung oder die Betriebssatzung etwas anderes bestimmt ist. Der Betriebsleitung obliegen insbesondere alle Aufgaben der laufenden Betriebsführung im Rahmen des genehmigten Wirtschaftsplans.
- (2) Die Betriebsleitung berichtet über erfolgsgefährdende Mehraufwendungen, die unabweisbar sind. Der Oberbürgermeister, der Stadtkämmerer sowie der Betriebsausschuss sind hierüber unverzüglich zu unterrichten.

- (3) Die Betriebsleitung entscheidet aufgrund der ihr durch Dienstanweisung übertragenen Kompetenzen über Einstellung und Eingruppierung und Entlassung der Angestellten und Arbeiter im Rahmen des genehmigten Wirtschaftsplans. Vor beamtenrechtlichen Entscheidungen ist die Betriebsleitung zu hören.

## **§ 8**

### **Vertretung nach innen und außen**

- (1) In Angelegenheiten des Betriebes wird die Stadt Wuppertal unbeschadet der besonderen Vorschriften über die Abgabe formbedürftiger Verpflichtungserklärungen durch die Betriebsleitung vertreten.
- (2) Der Betriebsleiter bzw. die Betriebsleiterin unterzeichnet unter dem Namen „Gebäude-  
management der Stadt Wuppertal“ ohne Zusatz.
- (3) Andere Dienstkräfte des Betriebes sind vertretungsberechtigt, wenn sie hierzu besonders bevollmächtigt sind. Sie unterzeichnen stets „im Auftrag“.
- (4) Formbedürftige Verpflichtungserklärungen werden, soweit sie nicht zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören, vom Oberbürgermeister bzw. dem für den Betrieb zuständigen Beigeordneten und dem Betriebsleiter bzw. der Betriebsleiterin unterzeichnet.

## **§ 9**

### **Wirtschaftsführung**

- (1) Der Betrieb ist wirtschaftlich zu führen.
- (2) Der Betrieb ist finanzwirtschaftlich als Sondervermögen zu verwalten und nachzuweisen. Auf die Erhaltung des Sondervermögens ist Bedacht zu nehmen.
- (3) Der Betrieb hat eine kaufmännische Finanzbuchhaltung sowie ein Kosten- und Leistungsrechnung zu führen.
- (4) Der Betrieb hat ein Überwachungssystem zur Risikofrüherkennung einzurichten.
- (5) Das Wirtschaftsjahr des Betriebes ist das Haushaltsjahr der Stadt.
- (6) Das Stammkapital des Betriebes beträgt 306.775.128 EUR.

## **§ 10**

### **Wirtschaftsplan**

- (1) Für den Betrieb wird spätestens einen Monat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres ein Wirtschaftsplan erstellt. Dieser Plan besteht aus dem Erfolgsplan, Vermögensplan, Stellenübersicht, der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung und ergänzenden Leistungsvereinbarungen (s.a. § 4 Satz 2 Punkt c).
- (2) Der Entwurf des Wirtschaftsplans ist von der Betriebsleitung auf der Basis der Kundenanforderungen und den Vorgaben der Stadt Wuppertal zu erstellen. Hierzu hat das Ge-

bäudemanagement die kurz- und langfristigen finanziellen Konsequenzen der Kundenanforderungen für den städtischen Haushalt zusammenzustellen und den Kunden sowie dem Oberbürgermeister als Basis für die städtischen Haushaltsberatungen zur Verfügung zu stellen. Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes sind die Rahmenbedingungen, die sich aus der Haushaltswirtschaft ergeben, zu berücksichtigen.

In diesem Sinne wirken der Oberbürgermeister bzw. die Gremien der Stadt gegebenenfalls zum Zwecke des Haushaltsausgleiches einerseits unmittelbar auf die Stadtbetriebe und Ressorts ein, um Änderungen bzgl. der Qualität und Quantität der beanspruchten Produkte zu bewirken, andererseits werden von Oberbürgermeister und Betriebsausschuss Zielvereinbarungen zur Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung mit dem Betrieb vereinbart. Die Vorgaben für die Produktqualität und Quantität durch die Verwaltung müssen für die Erstellung des Wirtschaftsplans bzw. des Haushaltsplanes der Stadt dem Betrieb rechtzeitig vorgelegt werden.

- (3) Der Wirtschaftsplan ist unverzüglich zu ändern und Betriebsausschuss, Oberbürgermeister sowie der Stadtkämmerer zu informieren, wenn:
- a) das Jahresergebnis sich gegenüber dem Erfolgsplan erheblich verschlechtern wird und diese Verschlechterung die Haushaltslage der Stadt beeinträchtigen könnte oder eine Änderung des Vermögensplans bedingt oder
  - b) zum Ausgleich des Vermögensplans erheblich höhere Kredite erforderlich wären oder
  - c) im Vermögensplan weitere Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen werden sollen oder
  - d) eine erhebliche Vermehrung oder Anhebung der Werte in der Stellenübersicht vorgesehenen Stellen erforderlich wird, es sei denn, dass es sich um eine vorübergehende Einstellung von Aushilfskräften handelt.
  - e) es zu deutlichen Abweichungen gegenüber den vereinbarten Leistungszielen kommt und diese im verbleibenden Wirtschaftsjahr nicht wieder aufgeholt werden können.

Erheblich im Sinne von Buchstabe a) ist eine Abweichung von mehr als 260 T€. Erheblich im Sinne von Buchstabe b) ist eine höhere Zuführung, die 10 % des Vermögensplans übersteigt.

- (4) Abweichungen gegenüber dem Planansatz für Einzelvorhaben des Vermögensplanes, die 105.000,00 € übersteigen, bedürfen der Zustimmung des Betriebsausschusses. Mehrausgaben, für die eine Deckung im Rahmen des Vermögensplanes nicht erreicht werden kann, bedürfen der Zustimmung des Oberbürgermeisters, der in Abstimmung mit dem Stadtkämmerer entscheidet.

## **§ 11 Berichtspflichten**

- (1) Der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Erfolgsübersicht sind bis zum Ablauf von 3 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres von der Betriebsleitung aufzustellen und über den Oberbürgermeister sowie den Stadtkämmerer dem Betriebsausschuss vorzulegen.

- (2) Die Betriebsleitung leitet dem Oberbürgermeister den Entwurf des Jahresabschlusses, die Vierteljahresübersichten, die Ergebnisse der Betriebsstatistik und die Selbstkostenrechnungen zu.
- (3) Zur Überprüfung der Einhaltung der Zielvereinbarungen des Wirtschaftsplans (gemäß § 10, Ziffer 1) berichtet die Betriebsleitung dem Oberbürgermeister, dem Stadtkämmerer und dem Betriebsausschuss anhand spezifischer, auf die Leistungsvereinbarungen des Wirtschaftsplanes bezogene Kennzahlen innerhalb eines Monats nach Quartalsabschluss.
- (4) Die Ergebnisse des Berichtswesens werden hinsichtlich der Zielsetzung, Zielerreichung und Zielabweichung vom Oberbürgermeister unter Beteiligung des Stadtkämmerers systematisch bewertet, zu Steuerungs- und Führungsunterstützungsinformationen aufbereitet und der Betriebsleitung und dem Betriebsausschuss zugeleitet. Zur Unterstützung des Oberbürgermeisters werden von der Betriebsleitung eigene Analysen der Abweichungen vorgenommen und diese sowohl dem Oberbürgermeister als auch dem Stadtkämmerer zur Kenntnis gegeben. Auf Verlangen des Oberbürgermeisters ist der Betriebsausschuss verpflichtet, über die Ergebnisse zu beraten.

## § 12

### Aufgaben des Betriebsausschusses

- (1) Der Betriebsausschuss berät die Beschlüsse des Rates vor.
- (2) Der Betriebsausschuss entscheidet über die ihm nach der Eigenbetriebsverordnung zugewiesenen Aufgaben. Darüber hinaus entscheidet er über die ihm vom Rat der Stadt ausdrücklich übertragenen Aufgaben sowie über
  - den Abschluss von Verträgen und Aufträgen nach VOB, VOL, VOF, AVB und HOAI im Wert von über 500 T€, soweit es sich nicht um eine Vergabe nach erfolgter öffentlicher oder beschränkter Ausschreibung handelt, sowie Mietverträge, wenn für einen Mietzeitraum von 12 Monaten oder im Laufe einer befristeten Mietzeit der vom GMW insgesamt zu zahlende Mietzins der Wertgrenze von 500 T€ übersteigt,
  - die Zustimmung zu erfolgsgefährdenden Mehraufwendungen, es sei denn, dass sie unabweisbar sind,
  - Stundungen, Niederschlagungen sowie den Erlass von Forderungen über 26.000 €,
  - die Benennung des Prüfers für den Jahresabschluss,
  - die Entlastung der Betriebsleitung,
  - die Festlegung allgemeiner Vertragsbedingungen,
  - die Geschäftsweisung für die Betriebsleitung.
- (3) Der Betriebsausschuss entscheidet ferner in den Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Rates unterliegen, falls die Angelegenheit keinen Aufschub duldet. In den Fällen äußerster Dringlichkeit kann der Oberbürgermeister mit dem Vorsitzenden des Betriebsausschusses entscheiden. § 60 Abs. 1 Satz 3 und 4 der Gemeindeordnung NRW gilt entsprechend.  
Dieses Verfahren gilt nicht für die vorgesehene Zustimmung zu erfolgsgefährdenden Mehraufwendungen. Hier ist bei Eilbedürftigkeit die Zustimmung des Oberbürgermeisters einzuholen und der Betriebsausschuss unverzüglich zu unterrichten.
- (4) Der Betriebsausschuss ist an den Beratungen zur Erstellung des Wirtschaftsplans (gem. § 10) zu beteiligen. Gegenstand der Beratungen sind alle Aspekte, die die Wirt-

schaftlichkeit der Betriebsführung betreffen. Die Leistungsanforderungen der Kunden des Gebäudemanagements stellen die Rahmenbedingungen des betrieblichen Handelns dar und können somit nicht Gegenstand der Beratungen des Betriebsausschusses sein.

- (5) Der Betriebsausschuss überwacht die Geschäftsführung der Betriebsleitung sowie die Einhaltung der Zielvorgaben entsprechend den Vereinbarungen des Wirtschaftsplanes (gem. § 11 Abs. 3).

### **§ 13**

#### **Grundsätze für die Auftragsvergabe**

Das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal ist verpflichtet, bei der Vergabe von Aufträgen die öffentlichen Vergabegrundsätze im Sinne von § 25 GemHVO zu beachten.

### **§ 14**

#### **Bezug interner Dienstleistungen**

- (1) Werden vom Gebäudemanagement externe Dienstleistungen benötigt, die von Umfang, Fristigkeit und Qualität von städtischen Dienststellen bzw. Tochterunternehmen bezogen werden können, so besteht unter Berücksichtigung der einschlägigen Vergabevorschriften und der Regelungen über die Inanspruchnahme interner Dienstleistungen, die Verpflichtung die Leistungen dort zu beziehen.
- (2) Die städtischen Leistungseinheiten haben grundsätzlich ihren Gebäudebedarf über das Gebäudemanagement zu decken. Über die Befreiung von diesem Kontrahierungszwang kann frühestens nach 5 Jahren entschieden werden.

### **§ 15**

#### **Kassenführung**

Die Kassengeschäfte des Betriebes werden über eine Sonderkasse abgewickelt. Die Vorschriften der Verordnung über die Kassenführung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung sind sinngemäß anzuwenden. Einzelheiten regelt der Oberbürgermeister durch Dienstweisung.

### **§ 16**

#### **Prüfung**

Unbeschadet der Abschlussprüfung prüft das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Wuppertal die Wirtschaftsführung des Betriebes gemäß der Gemeindeordnung NRW und der vom Rat der Stadt erlassenen Rechnungsprüfungsordnung.

### **§ 17**

#### **Inkrafttreten**

Diese Betriebsatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Betriebsatzung vom 24.08.1999 tritt außer Kraft.