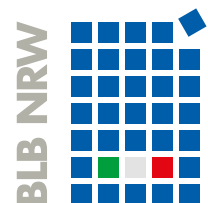




# Grundlagen des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW

## Gesetz, Verwaltung und Organisation





Sanierung Drachenfels, Königswinter

## Wir geben dem Land NRW seinen Raum

Der BLB NRW ist Eigentümer und Vermieter fast aller Immobilien des Landes Nordrhein-Westfalen. Mit mehr als 4.000 Gebäuden, einer Mietfläche von etwa 10,4 Millionen Quadratmetern und jährlichen Mieterlösen von rund 1,4 Milliarden Euro verwaltet der BLB NRW eines der größten und anspruchsvollsten Immobilienportfolios Europas. Seine Dienstleitung umfasst unter anderem die Bereiche Entwicklung und Planung, Bau und Modernisierung sowie Bewirtschaftung und Verkauf von technisch und architektonisch hoch komplexen Immobilien.

Der BLB NRW versteht sich als Vorbild für ein zukunftsfähiges Immobilienmanagement. In der partnerschaftlichen und transparenten Zusammenarbeit mit seinen Kunden – Hochschulen, Finanzverwaltung, Polizei, Justiz und Justizvollzug – setzt der BLB NRW die bau- und klimapolitischen Ziele des Landes um. Darüber hinaus plant und realisiert er die zivilen und militärischen Baumaßnahmen des Bundes in Nordrhein-Westfalen.

Mit rund 2.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in sieben Niederlassungen und zahlreichen Kunden- und Projektbüros ist der BLB NRW ein starker und verlässlicher Partner. Als Berater mit großer Expertise ermöglicht er dem Land eine effiziente Flächennutzung, trägt damit zur Haushaltsentlastung bei und leistet somit einen elementaren Beitrag für ein lebenswertes NRW.

# Inhalt

## Gesetzliche Grundlagen

<b>Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz</b> .....	4
Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen/Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ – BLBG (Artikel 1)	
<b>Kabinettsvorlage</b> .....	8
Neuorganisation der Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen – Einführung eines modernen, betriebswirtschaftlich orientierten Immobilienmanagements – Errichtung des Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“	
<b>Entschießung des Landtags</b> .....	24
Antrag von SPD und GRÜNE vom 5. Dezember 2000 (LT-Drs 13/503) und Entschießung des Landtags (Plenarprotokoll 12/16) zum BLB Gesetz – Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ und zum Erlass personalvertretungsrechtlicher Regelungen	

## Verwaltung und Organisation

<b>AnwVOBLB</b> .....	27
Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (BLB NRW)	
<b>GO VR BLB</b> .....	36
Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat des Bau- und Liegenschaftsbetriebs Nordrhein-Westfalen (BLB NRW)	
<b>Baupolitische Ziele</b> .....	40
Bekanntmachung der baupolitischen Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen	
<b>Public Corporate Governance</b> .....	46
Public Corporate Governance Kodex des Landes Nordrhein-Westfalen	

Stand: Mai 2021

# Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen/Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ (Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz - BLBG) (Artikel 1)

*Vom 12. Dezember 2000, GV. NRW. 2000 S. 754; geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 85), in Kraft getreten am 17. Februar 2004; Artikel 1 des Gesetzes v. 26. Februar 2008 (GV. NRW. S. 190), in Kraft getreten am 27. März 2008, Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. 2010 S.184), in Kraft getreten am 31. März 2010.*

## **§ 1 Errichtung**

(1) Zum 1. Januar 2001 wird unter dem Namen „Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen/Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW)“ ein teilrechtsfähiges Sondervermögen des Landes Nordrhein-Westfalen mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung errichtet. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW ist von dem übrigen Vermögen des Landes Nordrhein-Westfalen, seinen Rechten und Verbindlichkeiten getrennt zu halten.

(2) Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW kann im Rechtsverkehr unter seinem Namen handeln, klagen und verklagt werden.

## **§ 2 Zweck, Umfang und Aufgaben**

(1) Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hat die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten und dabei die baupolitischen Ziele des Landes zu beachten. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Qualitäten bei herausragenden Baumaßnahmen des Landes mit stadtbildprägender Bedeutung hat der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW vor einer Investitionsentscheidung und/oder Einleitung der formalen Planung von Maßnahmen das Einvernehmen mit dem für Bauangelegenheiten zuständigen Ministerium herzustellen. Wird das Einvernehmen versagt, ist dies schriftlich und unter Würdigung aller Besonderheiten

des Einzelfalls zu begründen. Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben kann der Bau- und Liegenschaftsbetrieb Fördermittel des Landes in Anspruch nehmen.

(2) Für diese Aufgabe werden das Allgemeine Grundvermögen und das Verwaltungsgrundvermögen sowie das Sondervermögen Grundstock gemäß § 6 Abs. 9 des Haushaltsgesetzes 2000 an den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW abgegeben. Ausgenommen hiervon sind das Grundvermögen der Forstwirtschaft und des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der gesetzlich geregelte Grundbesitz an landeseigenen Gewässern einschließlich der Ufergrundstücke und der der Unterhaltung und dem Hochwasserschutz dienenden Flächen und die öffentlichen Straßengrundstücke, sowie weitere bis zur Abgabe gem. Satz 1 vom Finanzministerium im Einvernehmen mit dem für Bauangelegenheiten zuständigen Ministerium bestimmte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, die wegen ihrer Beschaffenheit oder Nutzung für eine Bewirtschaftung, Entwicklung oder Verwertung nach kaufmännischen Grundsätzen durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb ungeeignet sind.

(3) Das Sondervermögen Grundstock wird abweichend von § 61 Abs. 3 Satz 1 der Landeshaushaltsordnung ohne Wert- und Aufwendungsersatz abgegeben. Das Allgemeine Grundvermögen und das Verwaltungsgrundvermögen werden gegen Wertersatz abgegeben. Das Finanzministerium kann zulassen, dass abweichend von § 61 Abs. 3 Landeshaushaltsordnung für die Abgabe dieser Vermögensgegenstände nicht der volle Wert zu erstatten ist.

(4) Am 1. Januar 2001 bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung und der Vermietung und Verpachtung der abgegebenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte gehen auf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW über.

(5) Das Finanzministerium kann im Einvernehmen mit dem zuständigen Ministerium später weitere Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte des Landes an den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW abgeben, wenn sie für eine Bewirtschaftung, Entwicklung oder Verwertung nach kaufmännischen Grundsätzen entsprechend dem Zweck des Bau- und Liegenschaftsbetriebes geeignet sind.

(6) Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW kann mit Zustimmung des Finanzministeriums Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte an das Land abgeben, wenn sie für eine Bewirtschaftung, Entwicklung oder Verwertung nach kaufmännischen Grundsätzen entsprechend dem Zweck des Bau- und Liegenschaftsbetriebes ungeeignet sind.

(7) Über erfolgte Abgaben von einzelnen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in den Fällen von Absatz 5 und 6, deren Wert 3 Millionen Deutsche Mark übersteigt, ist dem Landtag unverzüglich zu berichten.

### **§ 3 Verwaltung, Haftung**

(1) Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW wird vom Finanzministerium verwaltet.

(2) Bei dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb wird ein Verwaltungsrat gebildet. Das Nähere regelt der Finanzminister.

(3) Für Verbindlichkeiten des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW haftet das Land.

### **§ 4 Parlamentarische Kontrolle**

In Angelegenheiten des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW ist die Landesregierung dem Landtag bzw. einem von ihm zu benennenden Ausschuss gegenüber jederzeit und umfassend rechenschaftspflichtig. Die Landesregierung berichtet dem Landtag bis zum 30. Juni 2013 und danach alle fünf Jahre über die Erfahrungen mit diesem Gesetz von ihm zu benennenden Ausschuss gegenüber jederzeit und umfassend rechenschaftspflichtig. Die Landesregierung berichtet dem Landtag bis zum 30. Juni 2013 und danach alle fünf Jahre über die Erfahrungen mit diesem Gesetz.

### **§ 5 Rechtsverhältnisse der Beamten, Arbeiter und Angestellten**

(1) Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW kann Beamte, Angestellte und Arbeiter beschäftigen.

(2) Die Beamten des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW sind Landesbeamte, die Angestellten und Arbeiter des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW stehen im Dienst des Landes.

(3) Die Beschäftigten der Staatlichen Bauämter und der Fortbildungseinrichtung des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport, Lichthof, werden zum 1. Januar 2001 auf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW übergeleitet.

### **§ 6 Personalvertretung**

(1) Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW ist eine Dienststelle im Sinne des § 1 Abs. 2 des Landespersonalvertretungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LPVG NRW).

(2) Einem gemäß § 52 des Landespersonalvertretungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LPVG NRW) bei dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW zu bildenden Gesamtpersonalrat werden bis zum 30. Juni 2012 die Aufgaben eines Hauptpersonalrates (§ 50 Abs. 1 LPVG NRW) beim Finanzministerium übertragen.

### **§ 7 Wirtschaftsführung**

(1) Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW ist wie ein Wirtschaftsunternehmen nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen. Für die Nutzung von Vermögensgegenständen und für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW ist ein Entgelt zu entrichten. Für die Medizinischen Einrichtungen der Hochschulen kann eine Rechtsverordnung gemäß § 41 Abs. 1 des Hochschulgesetzes abweichende Regelungen treffen.

(2) Soweit die wirtschaftliche Lage des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW es erfordert, erfolgt nach Maßgabe des Haushaltsplans eine Zuführung aus dem Landeshaushalt an den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW.

### **§ 8 Geschäftsjahr, Wirtschaftsplan**

(1) Das Geschäftsjahr des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW ist das Haushaltsjahr.

(2) Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW stellt für jedes Geschäftsjahr rechtzeitig vor dessen Beginn einen Wirtschaftsplan auf. Der Wirtschaftsplan umfasst einen zielbestimmenden Erfolgs- und Finanzplan sowie eine Stellenübersicht. Der Wirtschaftsplan bedarf der Genehmigung des Finanzministeriums. Das gleiche gilt für wesentliche Änderungen während des Geschäftsjahres. Das Finanzministerium kann Vorschriften über die Gliederung des Wirtschaftsplans erlassen.

(3) Der Wirtschaftsplan ist dem Haushaltsplan als Anlage beizufügen.

### **§ 9 Beschaffung/Verwertung**

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte dürfen vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW für Zwecke des Landes erworben oder auf sonstige Weise beschafft werden, wenn sie für die Erfüllung von Landesaufgaben in absehbarer Zeit erforderlich sind. Das Finanzministerium kann Ausnahmen zulassen, um die Entwicklungs- und Verwertungsmöglichkeit von vorhandenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten durch Zukauf zu erweitern. Gesetzliche und vertragliche Ansprüche bleiben unberührt.

### **§ 10 Kreditermächtigung**

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hat die Befugnis, bis zur Höhe der eigenfinanzierten Investitionen im Sinne des § 13 der Landeshaushaltsordnung in der Fassung vom 26. April 1999 (GV. NRW. S.158) zuzüglich der fälligen Kredittilgungen selbständig Kredite aufzunehmen.

### **§ 11 Kassenwirtschaft**

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW erhält die erforderlichen Kassenmittel vom Land. Nicht benötigte Kassenmittel führt der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW an das Land ab. Die erhaltenen und abgeführten Kassenmittel werden verzinst. Das Nähere regelt das Finanzministerium.

### **§ 12 Jahresabschluss**

(1) Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW stellt am Schluss eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss nach kaufmännischen Grundsätzen auf.

(2) Das Finanzministerium stellt den Jahresabschluss fest und entscheidet über die Ergebnisverwendung.

(3) Der Jahresabschluss wird als Anhang der Haushaltsrechnung des Landes beigelegt.

### **§ 13 Prüfung des Jahresabschlusses**

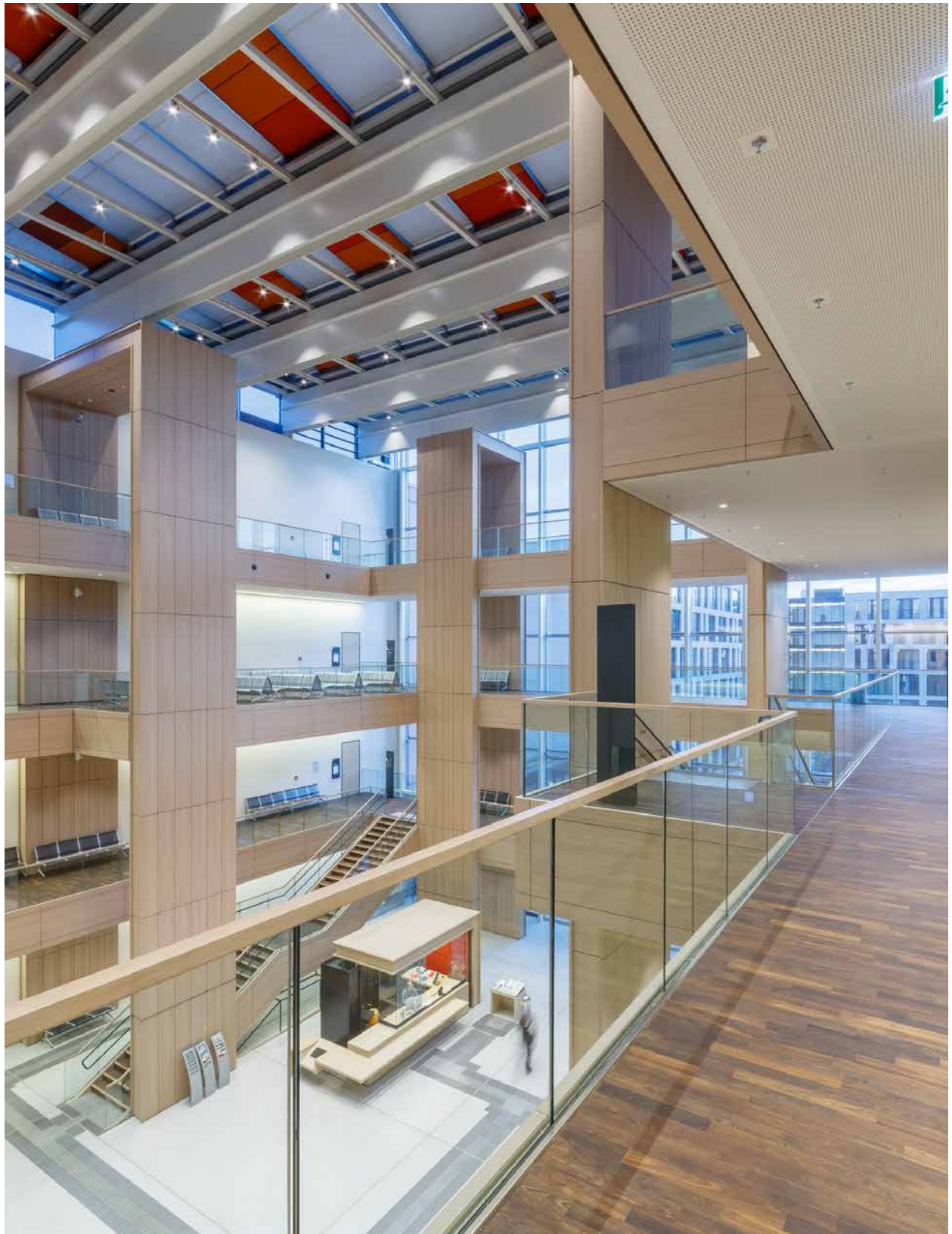
Der Jahresabschluss ist in entsprechender Anwendung des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes zu prüfen. Das Finanzministerium bestellt den Abschlussprüfer im Einvernehmen mit dem Landesrechnungshof.

### **§ 14 Ermächtigungen**

Das Finanzministerium wird ermächtigt, mit Zustimmung des Landtags durch Rechtsverordnung von den Regelungen der Landeshaushaltsordnung abweichende besondere Vorschriften über die Haushalts- und Wirtschaftsführung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW zu erlassen.

### **§ 15 In-Kraft-Treten**

Das Gesetz tritt am 1. Januar 2001 in Kraft.



Justizzentrum Bochum

# Gemeinsame Kabinetttvorlage von Finanzministerium und Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur, und Sport vom 5. Dezember 2000

- Neuorganisation der Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen
- Einführung eines modernen, betriebswirtschaftlich orientierten Immobilienmanagements
- Errichtung des Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“

## A. Sachverhalt

### I.

Auf Vorlage des Finanzministers hat die Landesregierung am 01.02.2000 beschlossen, zum 01.01.2001 einen Landesbetrieb Landesliegenschaften zu errichten. Hiermit soll die Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen grundlegend reformiert und ein modernes betriebswirtschaftlich orientiertes Immobilienmanagement eingeführt werden.

Dieser Betrieb soll für das Land sowohl die Funktion des Immobilieneigentümers mit den Geschäftsfeldern Eigentumsmanagement, -entwicklung und -verwertung als auch die Funktion des Bewirtschafters der Liegenschaften mit den Geschäftsfeldern Planen und Bauen, kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Facility-Management erfüllen.

Im Einzelnen hat die Landesregierung das Finanzministerium und das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (vormals Ministerium für Bauen und Wohnen) beauftragt, mit einer ressortübergreifenden Arbeitsgruppe

- die detaillierten Strukturen des künftigen Liegenschaftsmanagements und erste Schritte zur Umsetzung zu erarbeiten und den Landesbetrieb in Abstimmung mit den übrigen Ressorts bis zum 01.01.2001 zu errichten,
- dem Kabinett bis zum 30.06.2000 über die konkreten Aufgaben des Betriebes zu berichten,
- ebenfalls bis zum 30.06.2000 zu berichten, ob und inwieweit für Sonderliegenschaften Ausnahmeregelungen von den für normale Verwaltungsliegenschaften mit Errichtung des Betriebs einzuführenden Regelungen zu treffen sind.

Des Weiteren sind das Finanzministerium und das Ministerium für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport beauftragt, in Abstimmung mit dem Ministerium für Schule, Wissenschaft und Forschung (vormals Ministerium für Schule und Weiterbildung, Wissenschaft und Forschung)

- für die Hochschulen und Medizinischen Einrichtungen für die Geschäftsfelder kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Facility-Management Sonderregelungen zu erarbeiten,
- zu prüfen, ob und welche Sondervereinbarungen für den Bereich Medizinische Einrichtungen auch im Geschäftsbereich Planen und Bauen zu treffen sind.

Zur Umsetzung dieses Kabinettschlusses haben das Finanzministerium und das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe einberufen, die seit Februar 2000 mehrfach getagt und beraten hat.

Auf Basis der Beratungen der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe und der Abstimmungsgespräche zwischen dem Finanzministerium, dem Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und dem Ministerium für Schule, Wissenschaft und Forschung wird Bericht erstattet.

### II.

#### 1 Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“

Auf Beschluss des Kabinetts vom 12.09.2000 ist der Gesetzentwurf zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen / Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ (Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz – BLBG –) beim Landtag eingebracht worden.

Durch das Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz wird ein Sondervermögen „Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ errichtet. Es dient dem Zweck, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben.



ben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten.

Dazu werden das Allgemeine Grundvermögen und das Verwaltungsgrundvermögen sowie der Geldbestand des Sondervermögens Grundstock an den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW abgegeben. Die Verwaltung des Sondervermögens wird durch § 3 Abs. 1 des Gesetzentwurfs dem Finanzministerium im Einvernehmen mit dem für Bauangelegenheiten zuständigen Ministerium übertragen.

Die Beschäftigten des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW sind Landesbeamte, die Angestellten und Arbeiter des Bau- und Liegenschaftsbetriebes stehen im Dienst des Landes.

Die Beschäftigten der Staatlichen Bauämter und der Fortbildungseinrichtung des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport, Lichthof, werden zum 1. Januar 2001 auf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW übergeleitet.

Zur Vertretung des Personals wird bestimmt, dass einem gemäß § 52 Landespersonalvertretungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LPVG NRW) bei dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW zu bildenden Gesamtpersonalrat bis zum 30.06.2004 die Aufgaben eines Hauptpersonalrates (§ 50 Abs. 1 LPVG NRW) beim Finanzministerium übertragen werden.

Die rechtlichen Folgen im Hinblick auf die wirtschaftlichen Betätigungsmöglichkeiten sind:

- das Sondervermögen ist eingeschränkt rechtsfähig,
- das Sondervermögen kann auf eigene Rechnung Kredite aufnehmen und selbständig wirtschaften,
- das Sondervermögen kann gegenüber dem Land wirtschaftlich selbständig agieren,
- das den Verwaltungen zur Verfügung gestellte Liegenschaftsvermögen wird vom übrigen Landesvermögen abgesondert,
- die Ausgestaltung als Sondervermögen ist die Basis für Vermieter-Mieter-Beziehungen zwischen

dem Sondervermögen und den grundstücksnutzenden Dienststellen, da nach § 61 LHO die Nutzung eines Vermögensgegenstandes eines Sondervermögens durch das Land erstattungspflichtig ist,

- das Sondervermögen wird nach kaufmännischen Grundsätzen geführt und stellt einen entsprechenden Jahresabschluss auf.

## **2 Aufgaben des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW**

### **2.1 Eigentumsmanagement**

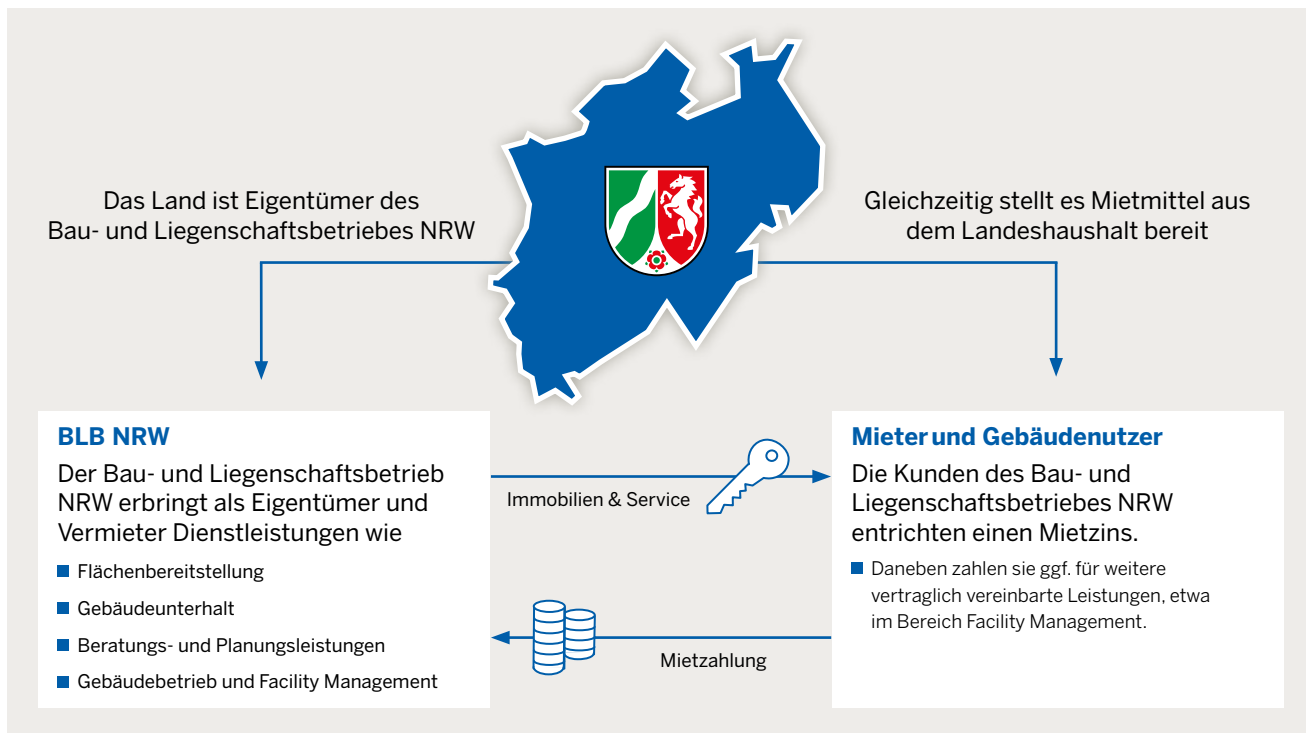
#### **2.1.1 Grundsatz und Mietmodell**

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW soll für das Land die Eigentümerfunktion erfüllen, d.h. er übernimmt die Aufgaben Ankauf, Finanzierung, wirtschaftliche Verwaltung, Entwicklung und Verkauf von Grundstücken. Seine Hauptaufgabe im Rahmen der Eigentümerfunktion ist die wirtschaftliche Verwaltung des Grundstücksbestandes in der durch den Kabinettsbeschluss vom 01.02.2000 vorgegebenen Vermieter-Mieter-Beziehung gegenüber den nutzenden Ressorts.

Danach mieten die Nutzer die von ihnen genutzten Liegenschaften vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW an.

Das erforderliche Mietbudget wird ihnen über den Landeshaushalt bereitgestellt. Dabei darf aus der Bereitstellung von Mietbudgets keine Schmälerung der realen Finanzausstattung der Nutzer resultieren. Die für die Mietbudgets erforderlichen Haushaltsmittel werden zusätzlich in den jeweiligen Einzelplänen eingestellt. Sie sind in ihrer Gesamtsumme so bemessen, dass die bisher aus dem Haushalt finanzierte Instandhaltung fortgesetzt werden kann.

Einsparungen in den Mietbudgets verbleiben anteilig im jeweiligen Einzelplan, um insbesondere für bauliche Maßnahmen verwendet zu werden. Die Höhe der bei den Nutzern verbleibenden Einsparungen ist dabei



Das Mieter-Vermieter-Modell (vereinfachte Darstellung)

so zu bemessen, dass für den Nutzer ein hinreichender Anreiz zur Flächenreduzierung besteht. Der nicht bei den Nutzern verbleibende Anteil an den Einsparungen in den Mietbudgets steht dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW zu, um einen Anreiz zu schaffen, dass dieser auf Einsparungen beim Nutzer hinwirkt.

Aus den Mieteinnahmen finanziert der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW u.a. seinen Personal- und Sachaufwand, die Bauunterhaltung der Liegenschaften und die Finanzierungskosten der Immobilien.

Die Nutzer erhalten nach einem Übergangszeitraum die Möglichkeit, ihren Unterbringungs- und Dienstleistungsbedarf auch unabhängig vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW am Markt im Rahmen ihrer Mietbudgets zu decken:

Bei den bestehenden Unterbringungen wird durch eine Befristung der Mietverträge zunächst ein Bestandschutz für den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und die Nutzer bewirkt. Bei neuen Unterbringungen sind die Nutzer – soweit sie über entsprechende Haushaltsmittel verfügen – in der Auswahl ihres Vertragspartners frei. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW muss sich bei einer Neuunterbrin-

gung der Konkurrenz mit anderen privaten Anbietern stellen, da der Nutzer zwangsläufig im Hinblick auf das vorhandene Budget die wirtschaftlichste Lösung suchen wird. Die Nutzerverwaltung hat den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW über den Neuunterbringungsbedarf zu unterrichten und ihm die Gelegenheit zur Abgabe eines Angebotes zu geben, welches der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW noch im Rahmen des vergaberechtlich Zulässigen optimieren kann. Dazu sind weitere Verfahrensregelungen, insbesondere zum Beteiligungsverfahren, zu erarbeiten. Mit den Regelungen ist sicherzustellen, dass die günstigste Entscheidung für eine Unterbringung im Landesinteresse gefunden wird. Insbesondere sind vergleichbare Leistungsangebote und Qualitätsstandards zu gewährleisten, sofern das Land/der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW das Gebäude zu kaufen beabsichtigen.

Die vorstehenden Handlungsmöglichkeiten für die Nutzer dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der haushaltswirtschaftlichen Belange des Landes führen; für einen Übergangszeitraum von 6 Jahren darf deshalb im Grundsatz der Anteil der an Dritte gezahlten Mieten nicht erhöht werden.

Bei Auslaufen der Mietverträge hat nicht nur der Nutzer, sondern auch der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW das Recht zur Kündigung, wenn eine anderweitige Verwendung des Grundstücks für ihn günstiger ist. Zur Sicherung der übergeordneten Interessen des Landes an der Aufrechterhaltung der Verwaltung einerseits, an der Kapazitätsauslastung landeseigener Gebäude und entsprechender Personalkapazitäten andererseits, steht dem jeweiligen Partner bei einer Kündigung ein finanzielles Nachbesserungsrecht zu. So kann der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW durch Mietnachlässe zu Lasten seiner Erträge einen Leerstand anderweitig nicht vermarktbarer Gebäude vermeiden; so können die Nutzer im Rahmen ihrer Unterbringungsbudgets bevorzugte oder aus fachlichen oder repräsentativen Gründen unverzichtbare Standorte auch gegen den Druck wirtschaftlich interessanterer Alternativen aufrecht erhalten. Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und Nutzern ist durch Entscheidung der Landesregierung aufzugeben, vor einer streitigen Auseinandersetzung eine gütliche Einigung im übergeordneten Landesinteresse herbeizuführen.

In den Beratungen der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe wurde insbesondere vom Justizministerium die Auffassung vertreten, dass vor allem unter Berücksichtigung vorgegebener Organisationsstrukturen Standortbestimmungen weiterhin durch die zuständigen Ressorts erfolgen müssen. Insoweit könne die Standortsicherheit dadurch gewährleistet werden, dass ein Kündigungsrecht des Bau- und Liegenschaftsbetriebs ausgeschlossen wird, wenn eine funktionsgerechte und angemessene Unterbringung des Nutzers an anderer Stelle am Standort nicht gewährleistet ist, oder übergeordnete Landesinteressen bzw. strukturpolitische Belange dem entgegenstehen.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt: Die Berücksichtigung übergeordneter Landesinteressen durch den Betrieb und die Zuständigkeit der Ressorts für Standortbestimmungen sind Selbstverständlichkeiten, sofern die erforderlichen Haushaltsmittel für die Realisierung zur Verfügung stehen. Grundgedanke des betriebswirtschaftlichen Immobilienmanagements ist es, durch Anlastung der Unterbringungskosten im Budget des Nutzers und durch Einräumung von Hand-

lungsfreiheiten für alle Beteiligten Optimierungsprozesse anzuregen. Wenn der Anregung des Justizministeriums Folge geleistet würde, den Betrieb zur Fortsetzung des Mietverhältnisses zu zwingen, solange der Nutzer ihm angebotene Alternativen als nicht funktionsgerecht oder unangemessen bezeichnet, würde dieser Grundgedanke in allen einschlägigen Fällen außer Kraft gesetzt.

Der Weg zur Lösung der vom Justizministerium benannten Konfliktsituationen besteht vielmehr darin, bei den Beratungen über den Landeshaushalt eine Entscheidung über die angemessene Höhe des Mietbudgets herbeizuführen.

Politische Zielvorgaben des Landes im Bereich Liegenschaften wie z.B. ökologisches und nachhaltiges Bauen oder Kunst am Bau, sind nicht aus den Mietbudgets der Nutzer zu finanzieren. Hierfür bedarf es gesonderter finanzieller Mittel des Landes.

### **2.1.2 Eckwerte der Mietverhältnisse**

Grundsätzlich sollen die Mietverhältnisse – soweit sachgerecht – analog zu den Vorschriften des BGB ausgestaltet werden. Im Einzelnen soll gelten:

#### **2.1.2.1 Berechnung der Miete**

Zur Bewertung des Grundbesitzes des Landes ist mit der Fa. Dr. Seebauer & Partner ein sachverständiges Unternehmen beauftragt worden. Auf der Basis von Marktmieten sowie den aus den Gebäude- und Grundstückswerten abgeleiteten Finanzierungskosten zzgl. angemessener aus dem Marktvergleich abgeleiteter Kalkulationsansätze für die Verwaltung und Instandsetzung der Gebäude werden die Kaltmieten gebildet. Keinesfalls erfolgt eine kostendeckende Überwälzung der tatsächlichen Personal- und Sachkosten des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW in der Miete, denn das wäre mit dem Grundgedanken, den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW von Anfang an unter Wettbewerbsdruck zu setzen, nicht vereinbar. Eine Kürzung der Miete gegenüber der sich aus der Bewertung ergebenden Miete wegen Instandhaltungsstau oder Mängeln wird bei der erstmaligen Festsetzung der Miete nicht vorgenommen.

Zusätzlich zur Kaltmiete hat die nutzende Verwaltung eine Umlage für die Betriebskosten (Energie, Wasser, kommunale Gebühren etc.) zu entrichten.

#### **2.1.2.2 Mietanpassung**

Die Kaltmiete des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW muss in angemessener Weise dynamisiert sein, weil die durch die Miete zu deckenden Kostenbestandteile für Instandhaltung und Verwaltung der Inflation unterliegen. Hierfür bietet sich Indexierung der Kaltmiete an. In den Beratungen der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe wurde insbesondere vom Justizministerium die Ansicht vertreten, dass die Mietbudgets die funktionsgerechte Unterbringung der Nutzer gewährleisten müssten und eine automatische Anpassung der Budgets an die dynamisierte Kaltmiete zu erfolgen habe.

Dem kann nicht gefolgt werden. Die Höhe der Mietbudgets ist zukünftig Gegenstand der Haushaltsverhandlungen. Ein erhöhter Mietbudgetbedarf des Nutzers muss daher in den Haushaltsverhandlungen angemeldet und vereinbart werden.

Zudem kann der Nutzer zur Sicherung bestimmter Unterbringungen Umschichtungsmöglichkeiten innerhalb seines Mietbudgets prüfen und ggf. realisieren.

#### **2.1.2.3 Laufzeit der Mietverträge**

Es entspricht dem Interesse von Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und Nutzer, die Laufzeiten der Erstmietverträge zu staffeln, damit nicht bei Ablauf der Mietverträge zum selben Zeitpunkt zu viele einzelne Arbeitsvorgänge (Fertigstellung von Neubauten, Abschluss neuer Mietverträge mit Dritten, Vermarktung freiwerdender Objekte, Umzüge, etc.) sowohl vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW wie von den Nutzern bewältigt werden müssen. Im Rahmen der Abstimmung mit den Nutzern sind deshalb die vertraglichen Laufzeiten in einer Bandbreite von 5 bis 10/12/15 Jahre zu staffeln.

#### **2.1.2.4 Beendigung des Mietverhältnisses**

Im beiderseitigen Einvernehmen ist eine Anpassung oder Aufhebung eines Mietvertrages zu jedem beliebigen Zeitpunkt möglich – z.B. wenn die nutzende Verwaltung eine bessere oder wirtschaftliche-

re Unterbringung findet und der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW gleichzeitig von der kurzfristigen Vermarktung der frei werdenden Liegenschaft ausgeht.

Regelmäßig wird das Mietverhältnis mit dem Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit beendet, soweit es nicht im beiderseitigen Einvernehmen verlängert wird, oder eine der Parteien eine ihr eingeräumte Option auf Vertragsverlängerung ausübt. Dabeigilt:Regelungsmechanismen in Entscheidungssituationen sind der Preis und Verhandlungen in beiderseitigem guten Willen.

Wenn ein Nutzer nach Ablauf der Vertragslaufzeit eine günstigere Unterbringung findet, der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW aber die Vermarktungsmöglichkeiten der freizuziehenden Liegenschaften als nicht gegeben ansieht, kann der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW seine Mietforderung entsprechend ermäßigen und dem Nutzer anbieten, im Objekt zu verbleiben. Wenn der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW bei anderweitiger Verwendung des Grundstücks bessere wirtschaftliche Ergebnisse erzielt, kann der Nutzer durch Zahlung einer höheren Miete den Standort sichern. Im übergeordneten Landesinteresse ist der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW gehalten, den Nutzern Alternativangebote zu unterbreiten, wenn er aus wirtschaftlichen Gründen vorhandene Behördenstandorte entwickeln und an den Markt bringen will. Kündigungsfristen sind so zu bemessen, dass zur Erarbeitung von Alternativangeboten, Fundierung von Nachbesserungen und ggf. zur Schaffung der haushaltsmäßigen Voraussetzungen für erhöhte Mietzahlungen durch den Nutzer ausreichend Zeit bleibt.

#### **2.1.2.5 Teilkündigungsmöglichkeit des Nutzers**

Die Möglichkeit zur Aufgabe von Unterbringungen darf sich nur auf wirtschaftlich sinnvolle Einheiten eines Gebäudes beziehen. Ist dies der Fall, muss der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW dem Wunsch des Nutzers nach einer Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen in einem bestehenden Gebäude bei Aufrechterhaltung einer verbleibenden Restnutzung zustimmen. Ansonsten sind Verhandlungslösungen anzustreben.

### 2.1.2.6 Untervermietung

Die Nutzer sind berechtigt, angemietete Liegenschaften oder Teile dessen an Dritte weiterzuvermieten. Die Vermietung an Dritte ist dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW anzuzeigen und bedarf dessen Zustimmung. Übersteigt der vom Nutzer durch die Vermietung an Dritte erzielte Mietzins die auf die vermieteten Teile entfallende Miete, so ist der übersteigende Betrag anteilig an den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW abzuführen.

### 2.1.2.7 Instandhaltungspflicht des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW überlässt die Liegenschaften im vorhandenen Zustand. Soweit Liegenschaften zum Zeitpunkt der Übertragung auf den Betrieb schwerwiegende Mängel aufweisen, berechtigt dies den Nutzer nach Ablauf einer Übergangsfrist von regelmäßig 3 Jahren zu einer angemessenen Minderung der Miete. Dies gilt nicht bei nach Übertragung neu auftretenden Mängeln. Für den Anfang der Dreijahresfrist ist der in den für die Liegenschaften abzuschließenden Einzelmietverträgen vereinbarte Mietbeginn maßgebend.

### 2.1.2.8 Fortführung von Sonder(bau)programmen der Ressorts

Sonder(bau)programme der Ressorts werden im Rahmen der bewilligten Haushaltsmittel planmäßig fortgeführt. Die bauliche Umsetzung erfolgt durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW.

## 2.2 Planen und Bauen

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW bleibt in Nachfolge der Staatlichen Bauverwaltung grundsätzlich zuständig für das Geschäftsfeld Planen und Bauen (Baumanagement). Er gewährleistet die ordnungsgemäße Erledigung der im öffentlichen Interesse durchzuführenden staatlichen Baumaßnahmen und ist Bau dienststelle nach § 80 BauO NRW.

Zentrale Aufgabe des Baumanagements ist die Planung und Durchführung der Baumaßnahmen des Landes, des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der NATO, für Neubauten, Umbauten und Erweiterungs- sowie für Bauunterhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungen und Instandsetzungen).

Im Landesbereich erfüllt der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW grundsätzlich die Bauaufgaben für alle Ressorts

- auf landeseigenen Grundstücken,
- auf angemieteten Grundstücken nach Maßgabe der abgeschlossenen Mietverträge
- sowie die Kultusbaulasten des Landes im Rahmen von Patronatsverpflichtungen und die Bauaufgaben Dritter nach näherer Vereinbarung.

Bei neuem Unterbringungsbedarf sind die Nutzer – soweit sie über entsprechende Haushaltsmittel verfügen – in der Wahl ihres Vertragspartners frei. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW muss sich bei Neuunterbringungen auch auf dem Geschäftsfeld Planen und Bauen der Konkurrenz mit anderen privaten Mitangebietern stellen. Die Nutzerverwaltung hat den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW über den Neuunterbringungsbedarf zu unterrichten und ihm Gelegenheit zur Abgabe eines Angebotes zu geben, welches der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW im Rahmen des vergaberechtlich Zulässigen noch optimieren kann. Auf die Erarbeitung weiterer Verfahrensregelungen wird verwiesen.

Die vorstehenden Handlungsmöglichkeiten für die Nutzer dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der haushaltswirtschaftlichen Belange des Landes führen; für einen Übergangszeitraum von 6 Jahren darf deshalb im Grundsatz der Anteil der an Dritte gezahlten Mieten nicht erhöht werden.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb bietet den Nutzern eine fachliche Beratung und weitere Dienstleistungen (z.B. Vermittlung) bei der Realisierung von Anmietungen an.

Für die Hochschulen und Medizinischen Einrichtungen sind gemäß Kabinettsbeschluss vom 01.02.2000 Sonderregelungen zu treffen, die unter Ziffer 4 erläutert werden.

Daneben setzt der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW im Geschäftsfeld Planen und Bauen auch die vielfältigen sonstigen fachlichen Aufgaben fort, die die Staatliche Bauverwaltung bisher für das Land und den Bund erbracht hat. Hierzu zählen insbesondere:

- die Wahrnehmung der Interessen des Landes und des Bundes als Träger öffentlicher Belange bei Bauleitplanverfahren, bei Maßnahmen nach dem Bundesfernstraßengesetz und bei Ortssatzungen,
- die Wahrnehmung der Pflichten nach § 80 BauO NRW
- das Veranlassen, die Durchführung und die Überwachung von wiederkehrenden Prüfungen bei Sonderbauten und technischen Anlagen,
- die baufachliche Beratung der Dienststellen des Landes und des Bundes,
- die Beratung und Vertretung in Fragen des Baurechts, des Vergaberechts und des Architekten- und Ingenieurrechts,
- die Aufstellung von Grundstücksgutachten und Wertermittlungen.

Werden Aufgaben aus dem Geschäftsfeld Planen und Bauen ausgegliedert oder auf andere Institutionen überführt, folgt grundsätzlich das mit der Aufgabe beschäftigte Personal der Aufgabe.

In baufachlichen Fragen übt das für Bauangelegenheiten zuständige Ministerium die Fachaufsicht über den Betrieb aus.

## 2.3 Gebäudemanagement (Gebäudebewirtschaftung)

### 2.3.1 Grundsatz

Ausgehend von der Grundsatzentscheidung des Kabinetts, wonach die Immobilienkompetenzen des Landes zukünftig in dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW zu bündeln sind, ist der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW auch zuständig für den Geschäftsbereich Gebäudemanagement (Gebäudebewirtschaftung).

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW wird die liegenschaftsbezogenen Leistungen des Gebäudemanagements (Liegenschaftsbestand und Neubauten) übernehmen. Er wird nicht in die betriebsinterne Organisation der Nutzerverwaltungen eingreifen und keine Aufgaben, die der innerbetrieblichen Organisation der Nutzer zuzurechnen sind, übernehmen. Die betriebsinterne Organisation (einschließlich z.B. Postdienst, Druckereidienste, Registrartätigkeiten, Postverwaltungs- und Absendedienst, Telefonver-

mittlung und DV-Dienstleistungen) ist ausschließlich Sache des Nutzers.

Das Gebäudemanagement umfasst demnach die Bereiche

#### – Kaufmännisches Gebäudemanagement vor allem mit den Leistungen:

- Kostenrechnung/Controlling
- Objektbuchhaltung
- Vertragsmanagement
- Flächen- und Raummanagement

#### – Technisches Gebäudemanagement vor allem mit den Leistungen:

- Betriebsführung/betriebstechnisches Management
- Energiemanagement
- Technisches Versorgungsmanagement
- Telekommunikationsmanagement (Sprachkommunikation; bei Übernahme in die Datenkommunikation ist ggf. anders zu verfahren)
- Auf Wunsch der Dienststelle: Beschaffung von Datenkommunikationsnetzen

#### – Infrastrukturelles Gebäudemanagement vor allem mit den Leistungen:

- Reinigungsdienste
- Hausmeisterdienste
- Pflege in Außenanlagen
- Umzugsmanagement, Logistik

Zur detaillierten Ausgestaltung des Leistungsumfangs wird auf den in der Anlage beigefügten Leistungskatalog nach Kostengruppen verwiesen, der zur Grundlage der Dienstleistungsverträge gemacht wird. Dieser Leistungskatalog ist keine abschließende Auflistung. Zusätzlich kann auch die Übernahme weiterer Aufgaben des Gebäudemanagements durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW vereinbart werden.

Das Leistungsangebot des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW dient der Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der nutzenden Verwaltungen. Sollte bei einzelnen Leistungen des Gebäudemanagements eine dauerhafte Vor-Ort-Präsenz erforderlich sein, hat der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW diese

sicherzustellen. Dabei wird der örtlichen Präsenz sowohl durch eine flächendeckende Regionalstruktur der Niederlassungen, als auch durch den dauerhaften Einsatz von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beim Nutzer Rechnung getragen. Darüber hinaus erhält der Nutzer auf Wunsch das Recht eingeräumt, auf die Art und Weise der Leistungserfüllung des in seinem Gebäude tätigen Personals des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW dergestalt Einfluss zu nehmen, dass er die Dringlichkeit und Reihenfolge sowie die Intensität der zu erledigenden Einzeltätigkeiten bestimmt.

Zusätzlich kann auch die Übernahme weiterer Aufgaben des Gebäudemanagements durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW vereinbart werden.

Das Leistungsangebot des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW dient der Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der nutzenden Verwaltungen. Sollte bei einzelnen Leistungen des Gebäudemanagements eine dauerhafte Vor-Ort-Präsenz erforderlich sein, hat der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW diese sicherzustellen. Dabei wird der örtlichen Präsenz sowohl durch eine flächendeckende Regionalstruktur der Niederlassungen, als auch durch den dauerhaften Einsatz von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beim Nutzer Rechnung getragen. Darüber hinaus erhält der Nutzer auf Wunsch das Recht eingeräumt, auf die Art und Weise der Leistungserfüllung des in seinem Gebäude tätigen Personals des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW dergestalt Einfluss zu nehmen, dass er die Dringlichkeit und Reihenfolge sowie die Intensität der zu erledigenden Einzeltätigkeiten bestimmt.

## **2.3.2 Eckwerte der Dienstleistungsverträge im Rahmen des Gebäudemanagements**

### **2.3.2.1 Umfang**

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW ist bereit, jede abgeforderte Leistung im Rahmen der ihm zugewiesenen Funktionen mit jeder von der nutzenden Verwaltung gewünschten Leistungsdichte/Leistungstiefe zu erbringen, soweit die nutzende Verwaltung in der Lage ist, das entsprechende Entgelt zu entrichten. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und die Dienststellen orientieren sich bei der Festlegung der Dienstleistungen an marktüblichen Standards.

### **2.3.2.2 Entgelt**

Es ist jeweils ein angemessenes, d.h. marktübliches Entgelt für die Dienstleistungen zu entrichten. Es obliegt dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, durch Optimierung seiner Prozesse sicherzustellen, dass er bei marktüblichen Entgelten keine Verluste erwirtschaftet. Eine Überwälzung der Ist-Kosten des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW durch die Kalkulation kostendeckender Entgelte auf Dauer ist unzulässig; andererseits können die Nutzer nicht verlangen, dass die Kosten für von ihnen bisher mit eigenem Personal erbrachten Leistungen unabhängig von den auf den Betrieb übergegangenen Personalausgaben kalkuliert werden.

Den Nutzern werden über den Landeshaushalt Budgets für die Zahlung der Dienstleistungsentgelte bereitgestellt.

### **2.3.2.3 Schlechtleistung**

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hat seine Dienstleistungen entsprechend den getroffenen Vereinbarungen zu erbringen. Ist die Leistungserbringung mit Mängeln behaftet, sind diese zu beseitigen bzw. kann der Nutzer das Entgelt mindern oder Ersatz verlangen.

### **2.3.2.4 Laufzeit**

Die Laufzeit der Dienstleistungsverträge richtet sich nach der Laufzeit des zugrunde liegenden Mietvertrages. Abweichende Vereinbarungen sind möglich.

## **3 Sonderliegenschaften**

Entsprechend dem Kabinettauftrag sind diejenigen Liegenschaften als Sonderliegenschaften des Landes zu bezeichnen, die entweder überhaupt nicht in das Mieter-Vermieter-Verhältnis einbezogen werden können, oder für die besondere Regelungen hinsichtlich ihrer Einbeziehung in das Gebäudemanagement (Gebäudebewirtschaftung) getroffen werden müssen.

Sonderliegenschaften sind damit zum einen solche Liegenschaften, bei denen der Abschluss eines Mietvertrages zwischen Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und Nutzer dem Grunde nach nicht in Betracht kommt. Die einzelne Liegenschaft wird nicht zur Erbringung von Verwaltungsleistungen eingesetzt,

steht somit auch nicht auf Basis wirtschaftlicher Abwägungen zur Disposition, sondern muss aufgrund politischer oder rechtlicher Verpflichtungen vom Land gepflegt, unterhalten und ggf. der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Bei den insofern als Sonderliegenschaft zu qualifizierenden Liegenschaften verbleibt die wirtschaftliche Verantwortung und die Haushaltsverantwortung insbesondere auch für die Instandhaltung bei der jeweils zuständigen Obersten Landesbehörde. Die Aufgabe des Planens und Bauens, insbesondere hinsichtlich der laufenden Instandhaltung, erfüllt der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW als Auftragnehmer der zuständigen Verwaltung im Rahmen eines Betreuungsvertrages gegen marktübliches Entgelt auf Grundlage der noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Nordrhein-Westfalen über die Erstattung der dem Land bei der Erledigung von Bauaufgaben des Bundes entstehenden Kosten. In dem Betreuungsvertrag kann auch die Übernahme des Gebäudemanagements durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW geregelt werden.

Folgende Liegenschaften sind in diesem Sinne als Sonderliegenschaften zu qualifizieren:

- Gebäude des Landtags
- Vertretung des Landes NRW beim Bund in Berlin
- Vertretung des Landes NRW bei der EU in Brüssel
- Polizei-Führungsakademie Münster
- Haus am Grabbeplatz und Ständehaus als Gebäude der Stiftung Kunstsammlung NRW
- Patronatsbauten
- Kirchen im Eigentum des Landes (Altenberger Dom)
- Schloss Augustusburg in Brühl
- Schloss Falkenlust in Brühl
- Schlossanlage Nordkirchen
- Zitadelle Jülich
- Römergrab Köln-Weiden
- Kriegerdenkmal/Burgruine Drachenfels
- Hexenturm Bornheim
- Marksteinschutzflächen

Alle anderen Liegenschaften einschließlich der weiteren Sonderliegenschaften (mit besonderen An-

forderungen, s.u.) werden entsprechend dem Mietmodell mit den entsprechenden Rechten und Pflichten für den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und die Nutzer in die neue Liegenschaftsorganisation einbezogen, also mit der Eigentümerfunktion und dem Gebäudemanagement durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW.

Lediglich in begründeten Ausnahmefällen können infolge der besonderen technischen oder betrieblichen Anforderungen der nutzenden Verwaltung oder wegen besonderer rechtlicher oder personeller Bedingungen bestimmte Leistungen des Gebäudemanagements abweichend vom Regelfall anstatt vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW vom Nutzer selbst erbracht werden. Bei welchen Liegenschaften dies im Einzelfall erforderlich ist und welche Leistungen des Gebäudemanagements betroffen sind, ist jeweils zwischen dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und dem Nutzer bei der konkreten Ausgestaltung der Serviceverträge auszuhandeln.

Sonderliegenschaften in diesem Sinne sind insbesondere die vom Landesrechnungshof und den Staatlichen Rechnungsprüfungsämtern genutzten Liegenschaften.

Zwar handelt es sich bei diesen Liegenschaften um typische Verwaltungsgebäude, die unter immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten einer Einbeziehung in das Immobilienmanagement durchaus zugänglich sind.

Die besondere verfassungsrechtliche Stellung des Landesrechnungshofes macht es jedoch zwingend erforderlich, die konkrete Form der Einbeziehung so auszugestalten, dass den Belangen des Landesrechnungshofes, insbesondere hinsichtlich der Wahrung der Unabhängigkeit der Rechnungsprüfung, Rechnung getragen wird. Dies soll sowohl bei der Ausgestaltung der Vermieter-Mieter-Beziehung wie auch bei einer eventuellen Einbeziehung in einzelne Elemente des Gebäudemanagements umfassend gewährleistet werden.

Weitere Sonderliegenschaften mit besonderen Anforderungen sind beispielsweise:



- Polizeigebäude und Justizgebäude, soweit Bewachung, Pfortendienst und ggf. weitere Sicherheitsfunktionen erfüllt werden
- Rechenzentren (z.B. RZF, LDS und GGRZ) und das Landesvermessungsamt, soweit zur Aufrechterhaltung von Kommunikationsnetzen und IT Dienstleistungen oder wegen erheblicher Sicherheitsrisiken eigenes Personal eingesetzt werden muss (gilt auch für den Betrieb besonderer IuK-Anlagen der Polizei)
- Justizvollzugsanstalten, hinsichtlich des Gefangeneinsatzes und der Sicherheitsaspekte sowie der vom Werkdienst wahrgenommenen Aufgaben
- Fort- und Ausbildungseinrichtungen (hinsichtlich Unterbringung und Verpflegung)
- Landesstelle für Aussiedler, Zuwanderer und ausländische Flüchtlinge in NRW – Unna-Massen (hinsichtlich Unterbringung, Verpflegung und Betreuung)
- Fortbildungseinrichtung des Innenministeriums in Herne (wegen des gemeinsamen Betriebs mit dem Stadtteilzentrum Herne-Sodingen) und Institut Arbeit und Technik im Wissenschaftszentrum NRW in Gelsenkirchen
- Munitionszerlegungsbetriebe, soweit aus Sicherheitsgründen eigenes Personal eingesetzt werden muss
- Das MFJFG entscheidet, ob eine Baumaßnahme im Maßregelvollzug als MFJFG-eigene Baumaßnahme unter Einbeziehung des Sondervermögens BLB (Veranschlagung der Baumaßnahme im Einzelplan 11) durchgeführt wird, oder ob die Baumaßnahme in einem Mieter-/Vermieterverhältnis mit dem BLB (Veranschlagung von Mietmitteln an den BLB in Einzelplan 11) einbezogen wird.

Diese Differenzierungskriterien gelten auch für die von anderen Landesbetrieben genutzten Grundstücke sowie für angemietete Liegenschaften, soweit das Land nach dem Mietvertrag Bewirtschaftungsleistungen zu erbringen hat. Die Nutzung durch einen Landesbetrieb ist als solches kein ausreichendes Merkmal zur Qualifizierung einer Liegenschaft als Sonderliegenschaft.

Der nach Übernahme der Straßenbauverwaltung der Landschaftsverbände in die Verwaltung des Lan-

des zu errichtende Landesbetrieb für Straßenbau wird ebenfalls mit den von ihm genutzten Grundstücken in die Mieter-Vermieter-Beziehung einbezogen; die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte gehen auf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW über. Ausgenommen bleiben jedoch diejenigen Grundstücke, die Öffentliche Straßen i.S.d. § 2 Abs. 1-3 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) sind.

Hinsichtlich der Leistungen des Gebäudemanagements wird zu gegebener Zeit eine einvernehmliche Lösung unter Beachtung der Besonderheiten der Straßenbauverwaltung und mit der Maßgabe gefunden, dass sich die Kosten der einzelnen Leistungen durch den Übergang auf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb nicht erhöhen.

Hinsichtlich der Grundstücke des Landesbetriebs Staatsbad Oeynhausen wird für den Zeitraum der vom Kabinett beschlossenen Prüfung der Möglichkeiten einer Privatisierung oder Kommunalisierung des Staatsbades von einer Übertragung der Grundstücke auf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb abgesehen.

Zur Wahrung der Möglichkeit einer Privatisierung oder Veräußerung der Kurklinik als bestehen bleibender Gesamtbetrieb wird von einer Übertragung des Grundstücks und des Gebäudes der Versorgungsanstalt „An der Rosenquelle“ in Aachen auf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW abgesehen.

Das Justizministerium vertritt die Auffassung, die Festlegung von Ausnahmeregelungen für Sonderliegenschaften mit besonderen Anforderungen bedürfe der Konkretisierung. Die besondere verfassungsrechtliche Stellung der Gerichte, insbesondere hinsichtlich der Wahrung der Unabhängigkeit der Rechtsprechung, mache es beispielsweise erforderlich, dass die Belange der Gerichte bei der Ausgestaltung der Vermieter-Mieter-Beziehung (z.B. Standortsicherheit unter Berücksichtigung vorgegebener Organisationsstrukturen, bürgernahe Justiz, Außendarstellung und Repräsentation) wie auch bei einer evtl. Einbeziehung in einzelne Elemente des Gebäudemanagements umfassend gewährleistet werden. Für die Justizvollzugsanstalten sei eine

weitgehende eigenständige Bewirtschaftung der Liegenschaften zwingend. Eine Beschränkung der eigenen Bewirtschaftungskompetenzen auf den Gefangeneinsatz und die Sicherheitsaspekte sowie die vom Werkdienst wahrgenommenen Aufgaben reiche nicht aus.

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Auch bei den Gerichten und Justizvollzugsanstalten handelt es sich um Liegenschaften, die entsprechend dem Mietmodell in die neue Liegenschaftsorganisation einzu beziehen sind. Vorhandenen Besonderheiten wurde durch die Einstufung als Sonderliegenschaft mit besonderen Anforderungen ausreichend Rechnung getragen. Welche konkreten Folgerungen hieraus für den Bereich der Gebäudebewirtschaftung zu treffen sind, ist bei der Vereinbarung der Dienstleistungsverträge für jede Liegenschaft gesondert zu prüfen und zu entscheiden.

#### **4 Hochschulen / Medizinische Einrichtungen**

Das Eigentum an den von den Hochschulen und von den Medizinischen Einrichtungen – auch nach deren Umwandlung in rechtsfähige Anstalten des öffentlichen Rechts – genutzten Grundstücken verbleibt beim Land Nordrhein-Westfalen.

Auch diese Liegenschaften gehen somit zum 01.01.2001 auf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW über und werden von dort aus den Hochschulen und den Medizinischen Einrichtungen zur Nutzung überlassen. Dabei wird sichergestellt, dass die Mitfinanzierung des Bundes nach dem HBFG nicht beeinträchtigt wird. Hiervon ist die Einbindung der von den Hochschulen genutzten Grundstücke in den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW abhängig. Dies wird ggf. durch die Wiederherstellung des Status quo ante gewährleistet.

Rechte und Pflichten des Überlassungsverhältnisses sind von der gemeinsamen Arbeitsgruppe aus Finanzministerium, Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und dem Ministerium für Schule, Wissenschaft und Forschung zu erarbeiten. Diese sind entweder dem jeweiligen Mietverhältnis zu Grunde zu legen oder bei Umgründung der Medizinischen Einrichtungen in eine Anstalt öffentlichen Rechts durch Rechtsverordnung festzuhalten.

Dabei gilt: Den Medizinischen Einrichtungen werden die Liegenschaften unentgeltlich zur Nutzung überlassen; die Hochschulen zahlen eine Miete aus den ihnen über den Landeshaushalt bereitgestellten Mietbudgets.

Zur besonderen Förderung der Hochschulen gilt vorbehaltlich der Entscheidungen des Haushaltsgesetzgebers auch für zukünftige Haushaltsjahre, dass die reale Finanzausstattung der Hochschulen durch die Einführung der Mietbudgets nicht geschmälert wird.

Die Eigentümerfunktion und die damit verbundene Funktion des Eigentumsmanagements wird für die Liegenschaften der Hochschulen und der Medizinischen Einrichtungen vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW ausgeübt.

Gewinne aus der Veräußerung von vormals von den Hochschulen genutzten Grundstücken und Gebäuden fließen zu 50 % in den Einzelplan 05 zurück.

In Ausführung des Kabinettauftrags vom 01.02.2000 bleiben im Bereich Planen und Bauen die Medizinischen Einrichtungen für einen Zeitraum von 6 Jahren verpflichtet, sich der Dienste des Bau- und Liegenschaftsbetriebes zu bedienen.

Auf Grund der unentgeltlichen Überlassung verbleibt die Finanzierungsverantwortung für diese Maßnahmen beim zuständigen Ministerium. Die Aufgabe des Planen und Bauens erfüllt der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW gegen marktübliches Entgelt auf Grundlage der noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Nordrhein-Westfalen über die Erstattung der dem Land bei der Erledigung von Bauaufgaben des Bundes entstehenden Kosten. Zudem wird sichergestellt, dass die Medizinischen Einrichtungen die von ihnen genutzten Grundstücke/Gebäude als wirtschaftliche Eigentümer bilanzieren können.

Zur Wahrung ihrer Autonomie werden bei nutzerspezifischen Bedürfnissen Maßnahmen im Einvernehmen mit den Hochschulen durchgeführt. Der Umfang wird im Wirtschaftsplan des Betriebes gesondert ausgewiesen.

Diese Regelung berücksichtigt die Zielsetzung der Landesregierung auf dem Felde der Hochschulpolitik, besondere Anreize zu noch wirtschaftlicherem Handeln durch Gewährung einer weitgehenden Autonomie zu geben.

Die beteiligten Ressorts werden sich rechtzeitig vor Ablauf der vereinbarten Bindungsfrist über eine Folgevereinbarung verständigen. Bei dieser rechtzeitig vor Fristablauf anzustrebenden Vereinbarung ist das Gesamtinteresse des Landes in den Vordergrund der Entscheidung zu stellen. Die beteiligten Ressorts haben das Kabinett entsprechend zu befassen.

Die Hochschulen und Medizinischen Einrichtungen sind verpflichtet, beim Abschluss von Baubetreuungsverträgen auch Angebote des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW einzuholen. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hat die Möglichkeit, sein Angebot im Rahmen des vergaberechtlich Zulässigen noch zu optimieren.

Aufgaben des kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements werden weiterhin im bisherigen Umfang von den Hochschulen und Medizinischen Einrichtungen wahrgenommen. Es obliegt ihnen, durch Clusterbildung und andere Rationalisierungsmaßnahmen Synergieeffekte zu erreichen, die ihnen gemäß Ziffer 7 letzter Satz des Kabinettsbeschlusses vom 01.02.2000 mit Rücksicht auf den geschlossenen Qualitätspakt verbleiben. Die Hochschulen und Medizinischen Einrichtungen können diese Aufgaben dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW auf freiwilliger Grundlage übertragen. Sie sind verpflichtet, beim Abschluss entsprechender Dienstleistungsverträge auch Angebote des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW einzuholen. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hat die Möglichkeit, sein Angebot im Rahmen des vergaberechtlich Zulässigen zu optimieren.

Soweit die Staatliche Bauverwaltung bisher auf Grund von Kabinettsbeschlüssen oder Ressortabsprachen im übergeordneten Landesinteresse, insbesondere zur Energieeinsparung und Kostensenkung, bestimmte Dienstleistungen des Gebäudemanagements für die Dienststellen des Landes wahrgenommen hat

(Betriebsüberwachung, Energiecontrolling, Rahmenverträge für Energie und Wasser), werden diese auf der Grundlage der geltenden Verfahrensgrundsätze auch für die Hochschulen und Medizinischen Einrichtungen vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW fortgeführt. Der Abschluss von Rahmenverträgen bedarf der Zustimmung der Hochschulen und Medizinischen Einrichtungen mit technischen Betriebsstellen.

## **5 Organisation des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW**

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW verfügt mit einer Zentrale in Düsseldorf und mehreren Niederlassungen über einen zweistufigen, dezentralen und damit regionalen Aufbau.

Die Zentrale ist neu aufzubauen. Die Mitarbeiter rekrutieren sich zu einem hohen Anteil aus den bisher mit den Aufgaben der Bau- und Liegenschaftsverwaltung befassten Beschäftigten und im geringen Maße im Hinblick auf bisher nicht abgedeckte besondere Fachqualifikationen durch Anwerbungen vom freien Markt.

Neueinstellungen des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW einschließlich des Leitungspersonals werden im Angestelltenverhältnis vorgenommen; Änderungen des Landesbesoldungsgesetzes sind daher nicht erforderlich.

Der Aufbau der Zentrale orientiert sich an den wesentlichen Aufgabenfeldern des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW – Eigentumsmanagement, Planen und Bauen sowie Gebäudemanagement – ergänzt um zentrale Funktionen wie Personal, Recht, Datenverarbeitung oder Rechnungswesen, Controlling und Revision.

Standorte und Aufbau der Niederlassungen werden zunächst an denen bzw. dem der bisherigen Staatlichen Bauämter orientiert, da die bisher von ihnen betriebenen wesentlichen Aufgaben des Planen und Bauens auf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW übergehen. Die Aufgabenfelder der Niederlassungen, und damit auch ihr Aufbau und im Zeitablauf die erforderlichen Standorte zur Realisierung der Vor-Ort-Präsenz, werden um die drei wesentlichen Aufgaben

Eigentumsmanagement, Gebäudemanagement und Objektmanagement ergänzt.

Das Personal der Staatlichen Bauämter geht zum 01.01.2001 mit seiner Aufgabe Planen und Bauen auf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW über. Mit dem Aufgabenbereich Gebäudemanagement folgt in einer weiteren Stufe das entsprechende Personal – z.B. Hausmeister oder Haushandwerker – immer unter der Prämisse der Aufrechterhaltung der erforderlichen Vor-Ort-Präsenz.

In ihrer Funktion hat die Zentrale die Kompetenz für strategische Leitentscheidungen. Das operative Geschäft liegt im Verantwortungsbereich der Niederlassungen.

**Damit ist im Wesentlichen die Zentrale zuständig für:**

- das Eigentumsmanagement,
- die Entwicklung und Verwertung,
- den An- und Verkauf von Grundstücken,
- große Investitionsentscheidungen,
- strategische Leitentscheidungen und Entwicklung von Qualitätsstandards im Geschäftsbereich Planen und Bauen
- die Entwicklung von Dienstleistungsprodukten im Geschäftsbereich des Gebäudemanagements, sowie
- zentrale Kundenbeziehungen zu den Nutzerresorts.

**Die Zentrale gliedert sich dabei entsprechend der vorherigen allgemeinen Aussagen in mehrere Abteilungen. Vorgesehen sind Abteilungen für:**

- Eigentumsmanagement, Entwicklung und Verwertung,
- Rechnungswesen,
- Planen und Bauen,
- Organisation, Personal und zentrale Verwaltung, sowie
- in der Anlaufphase ab dem 01.01.2001 eine Aufbauabteilung Gebäudemanagement.

Die Niederlassungen sind aufgrund ihrer Ortsnähe zuständig für Planen und Bauen, die Feststellung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarfs, die Bewirtschaftung und für die Beauftragung und

Kontrolle von Dienstleistungsunternehmen sowie für den Kontakt zum örtlichen Nutzer.

Die Niederlassungen verfügen neben Funktionsbereichen für Planen und Bauen sowie Gebäudemanagement über mehrere sog. Objektmanagerinnen/Objektmanager. Das Objektmanagement ist die entscheidende Schnittstelle zum Nutzer vor Ort. Es besitzt die detaillierten Kenntnisse über die von ihm verwalteten Immobilien und nimmt Nutzerbedarfe oder -wünsche entgegen.

Das Objektmanagement ist für die Optimierung seiner Ressource Liegenschaft allein kostenverantwortlich. Erbrachte Leistungen, entstandene Kosten und die entsprechenden Leistungsentgelte sind einem Objekt und damit einem Objektverantwortlichen über die zu installierende Kosten- und Leistungsrechnung zurechenbar.

In der Regel ist das Objektmanagement für das von ihm betraute Objekt interner Auftraggeber der Dienstleistung. Eine direkte Auftragsbeziehung vom Nutzer zum Dienstleister Planen und Bauen oder Gebäudemanagement ist nur in Ausnahmefällen vorgesehen.

Aufgrund der Aufbaustruktur des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW mit einer Zentrale und mehreren Niederlassungen, der großen Anzahl an Beschäftigten und des in sich abgeschlossenen Zuständigkeitsbereiches Liegenschaftsverwaltung wird neben örtlichen Personalvertretungen in den Niederlassungen und der Zentrale ein eigener Gesamtpersonalrat für den gesamten Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW geschaffen.

Zur Beratung und Unterstützung der Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW wird ein Verwaltungsrat berufen. Hinsichtlich der Zusammensetzung und der Kompetenzen erfolgt eine gesonderte Beratung der Landesregierung.

Das Justizministerium ist der Auffassung, es reiche keinesfalls, dem Verwaltungsrat nur beratende und unterstützende Funktion zu kommen zu lassen. Einen weiter gehenden Einfluss der Ressorts – und des Parlaments – durch einen Verwaltungsrat sehe

etwa auch die zur Errichtung des Landesbetriebes „Liegenschafts- und Baubetreuung“ in Rheinland-Pfalz erlassene Organisationsverfügung vor. Bestimmte (wesentliche) Rechtsgeschäfte bedürfen danach der Zustimmung des Verwaltungsrates. Hieran sollten sich die Befugnisse des nunmehr auch für den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW vorgesehenen Verwaltungsrat ausrichten, wobei ihm eine Entscheidungskompetenz insbesondere auch bei Kündigungen durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb zukommen sollte, die – mangels vorhandener Alternativen – die Standortsicherheit gefährden.

Zur Anregung des Justizministeriums wird auf die gesonderte Beratung der Landesregierung verwiesen.

## **6 Zeitachse und Verfahren**

Zeitlich soll der Aufbau des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW in zwei Stufen erfolgen.

In einer ersten Stufe sollen zum 01.01.2001 die Staatlichen Bauämter und die weiteren sachlich zuzuordnenden Organisationseinheiten des Finanzministeriums, des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und der Bezirksregierungen zu einem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW zusammengefasst werden, der von diesem Zeitpunkt an die Aufgaben des Eigentumsmanagements und des Planens und Bauens erfüllt, und der in der Folge Voraussetzungen dafür erarbeitet, die Aufgaben des Gebäudemanagements zu übernehmen.

In einer sich unmittelbar anschließenden zweiten Stufe gehen schrittweise die Aufgaben des Gebäudemanagements von den Nutzern auf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW über; das Personal folgt unter Beachtung der Vor-Ort-Präsenz und der Bedürfnisse der Nutzerverwaltungen den Aufgaben.

Das Justizministerium meint, die Grundsätze des – sozialverträglich abzuwickelnden – Personalübergangs müssten näher spezifiziert werden. Mit Rücksicht auf die zwingende Einbindung der beamteten Kräfte des einfachen Justizdienstes in den Ordnungs- und Sicherheitsdienst (Sicherheitskonzeption) könne eine automatische Personalumsetzung der Beamten, die derzeit unter anderem auch Hausmeis-

ter- oder ähnliche Aufgaben zu erledigen haben, nicht in Betracht kommen.

Hierzu ist anzumerken, dass der Grundsatz, dass das Personal den Aufgaben folgt auch für den Bereich der Justiz gilt. Allerdings wird im anstehenden Überleitungsprozess mit dem Justizministerium wie mit allen anderen Nutzerressorts im Einzelnen zu besprechen sein, welche Personen unter Beachtung vorhandener Besonderheiten konkret auf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW übergehen.

Unabdingbare Voraussetzungen für den Übergang der Gebäudemanagement-Aufgaben auf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW sind

- die Schaffung einer entsprechenden Organisationsstruktur,
- die Ermittlung der zu zahlenden Dienstleistungsentgelte,
- der Abschluss der jeweiligen Dienstleistungsverträge
- die haushaltsmäßige Umsetzbarkeit.

Der Überleitungsprozess ist bis zum 31.12.2003 abzuschließen.

## **7 Aufbaustab**

Zur weiteren Vorbereitung der Errichtung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW ist auf Beschluss des Kabinetts vom 12.09.2000 ein Aufbaustab errichtet worden. Diesem Aufbaustab wurde die verantwortliche Durchführung der weiteren Arbeiten mit den dazu erforderlichen Entscheidungsbefugnissen und Verantwortlichkeiten übertragen. Der Aufbau des Aufbaustabes orientiert sich an den Aufgabenfeldern des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW und damit an dem beigefügten Organigramm der Zentrale.

### **Hauptaufgaben des Aufbaustabes bis zur Arbeitsaufnahme des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW am 01.01.2001 sind:**

- Entwicklung detaillierter Organisationskonzepte für Zentrale und Niederlassungen,
- Vorbereitung der Personalauswahl und Stellenbesetzung im zukünftigen Bau- und Liegenschaftsbetrieb,
- Vorstellung des neuen Organisationskonzeptes in

den staatlichen Bauämtern, Erläuterung der Funktion des Objektmanagers verbunden mit der Auswahl und Schulung geeigneter Personen für diese neue Tätigkeit,

- Schaffung der Voraussetzungen für die spätere Übernahme des Gebäudemanagements,
- Ausarbeitung und Installation eines ADV-Systems,
- Aufbau eines Rechnungswesen, einer Kostenrechnung und eines Controllingsystems,
- Erstellung einer Eröffnungsbilanz und eines Wirtschaftsplanes,
- weitere Abstimmung der mietvertraglichen Regelungen mit den nutzenden Ressorts.

## **B. Abstimmung**

Die Kabinettvorlage ist mit allen Ressorts der Landesregierung abgestimmt. Die Landtagsverwaltung und der Landesrechnungshof haben Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

## **C. Beschlussvorschlag**

Die Landesregierung möge beschließen:

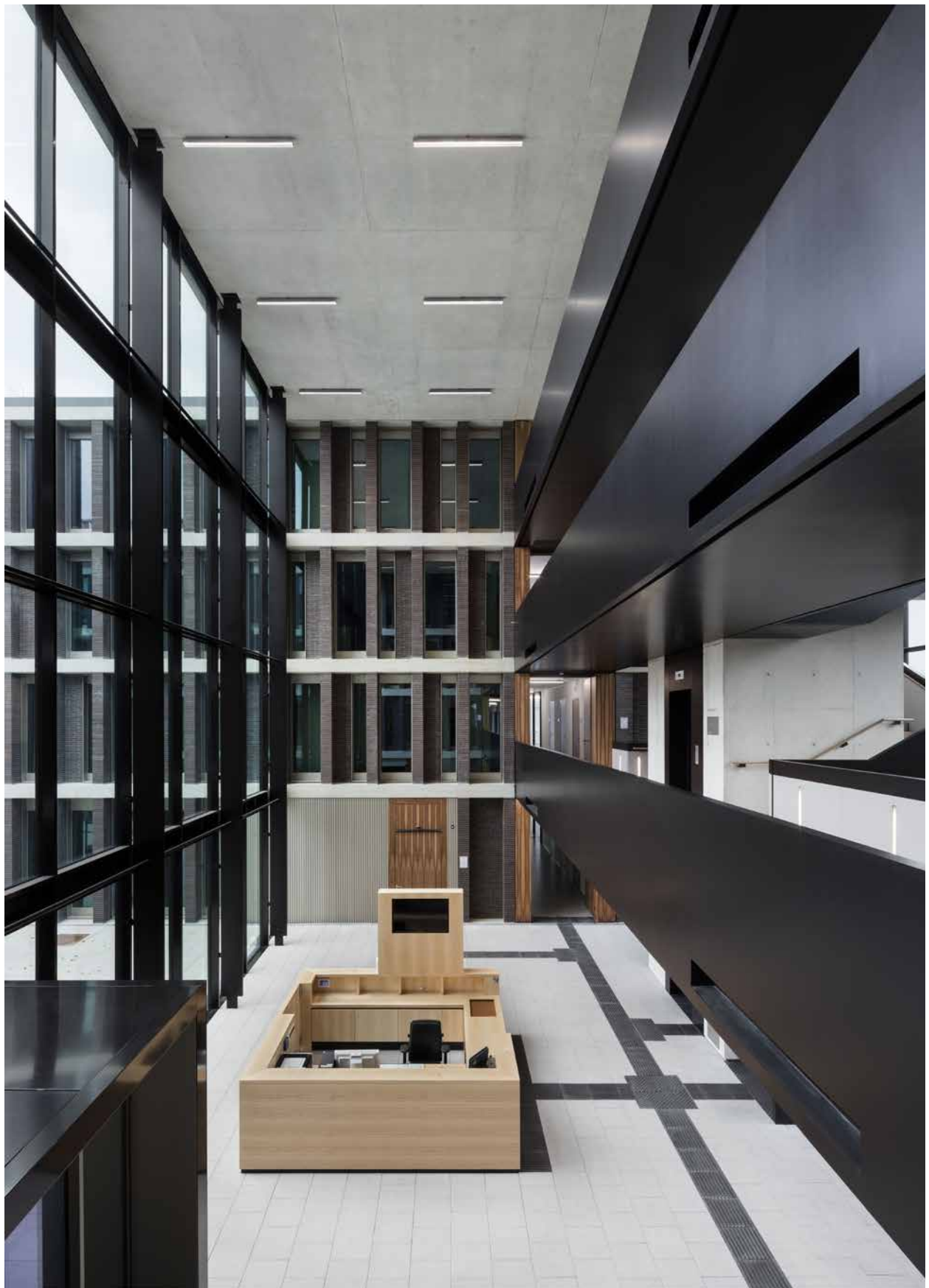
1. Die Landesregierung nimmt den mit dieser Kabinettvorlage erstatteten Bericht des Finanzministers und des Ministers für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Landesregierung nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass zur Beratung und Unterstützung der Leitung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW ein Verwaltungsrat berufen wird.
3. Die Landesregierung beauftragt den Finanzminister und den Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport gemeinsam mit der Ministerin für Schule, Wissenschaft und Forschung die nähere Ausgestaltung der Mieter-Vermieterbeziehung im Hinblick auf das Eigentumsmanagement bei Hochschulen und notwendige Regelungen für die Medizinischen Einrichtungen auszuarbeiten und der Landesregierung bis zum 31.03.2001 zu berichten. Die Landesregierung beauftragt den Finanz-

minister, den Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und die Ministerin für Schule, Wissenschaft und Forschung rechtzeitig vor Ablauf der 6-Jahres-Frist zum Planen und Bauen bei den Medizinischen Einrichtungen eine Folgevereinbarung zu treffen und das Kabinett zeitnah zu befassen.

4. Die Landesregierung beauftragt den Finanzminister und den Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport, der Landesregierung zum 30.06.2001 einen weiteren Sachstandsbericht zu erstatten, in dem insbesondere die mietvertraglichen Regelungen zwischen Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und den nutzenden Ressorts/Verwaltungen, insbesondere für die Liegenschaften mit besonderen Anforderungen wie auf Seite 11/12 dargestellt, im Einzelnen darzustellen sind.
5. Die Landesregierung beauftragt den Finanzminister und den Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport, bis zur 2. Ergänzungsvorlage dem Kabinett zu berichten, wie mit den Mitteln für Instandhaltung und Schönheitsreparaturen (Titel 517, 519 10) umgegangen werden soll, und dem Kabinett bis zum 31.3.2001 über die Details eines Anreizsystems zur Einsparung von Flächen und Mieten zu berichten.
6. Die Landesregierung bittet den Finanzminister zusammen mit dem Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport zu den in der Staatssekretärskonferenz am 04. Dezember 2000 noch offen/streitig gebliebenen Punkten bilateral mit den betroffenen Ministerien eine Lösung herbeizuführen.

*Peer Steinbrück, Finanzminister*

*Dr. Michael Vesper, Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport*



Oberfinanzdirektion, Münster

# Antrag von SPD und GRÜNE vom 05.12.2000 (LT-Drs 13/503) und Entschließung des Landtags (Plenarprotokoll 12/16) zum BLB Gesetz

*Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ und zum Erlass personalvertretungsrechtlicher Regelungen – Entschließung des Landtages vom 06.12.2000*

## **I.**

Die Errichtung eines Bau- und Liegenschaftsmanagement entspricht einem politischen Ziel von Landtag und Landesregierung. Der vorliegende Gesetzentwurf ist das Ergebnis intensiver parlamentarischer Beratungen in Verbindung mit der Auswertung des von der Landesregierung in Auftrag gegebenen Gutachtens zum Immobilienmanagement, der Durchführung und Auswertung einer parlamentarischen Anhörung sowie vielfältiger Gespräche insbesondere auch mit Personalvertretungen und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Landesregierung. Der Gesetzentwurf sowie die vorliegenden Änderungsanträge entsprechen den gutachterlichen Vorschlägen und den Abwägungsprozessen, in die alle Beteiligten eingebunden waren.

Mit dem Sondervermögen „Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ wird in Nordrhein-Westfalen die Möglichkeit eröffnet, künftig Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bebauen, zu unterhalten, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten. Damit wird die Liegenschaftsverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen grundlegend reformiert und ein modernes betriebswirtschaftlich orientiertes Immobilienmanagement eingeführt. Der Landtag und die Landesregierung beabsichtigen, durch die Einrichtung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes eine Effizienzsteigerung des Verwaltungshandelns, neue Impulse für künftige Investitionstätigkeiten sowie eine Modernisierung des Gebäudezustandes mit wirtschaftlichen Synergieeffekten zu erreichen.

## **II.**

Beschäftigte der bisherigen staatlichen Hochbauverwaltung sowie des Finanzministeriums werden unter Wahrung ihres Berufsstatus in den Bau- und Liegenschaftsbetrieb übernommen.

Um auch nach der Errichtung des Betriebes bis zur Wahl neuer Personalvertretungen eine kontinuierliche Zusammenarbeit mit den Personalvertretungen gewährleisten zu können, fordert der Landtag die Landesregierung auf, Personalkommissionen im Sinne des § 44 LPVG einzusetzen.

## **II.**

Mit der Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ beschreitet das Land Nordrhein-Westfalen neue Wege, die auch neue und angepasste Formen parlamentarischer Kontrolle und Begleitung erfordern.

Die verfassungsmäßigen Rechte des Parlaments und seiner Abgeordneten bei der Haushaltsberatung, der Budgetkontrolle und der Rechnungsprüfung müssen passgenau und kompatibel zu der erklärten Zielsetzung eines wirtschaftlichen Umgangs mit öffentlichen Mitteln angewandt werden können. Deshalb entwickelt der Landtag in Zusammenarbeit mit der Landesregierung und dem Landesrechnungshof geeignete Informations- und Steuerungsinstrumente, wie z.B. Zielvereinbarungen, Leistungsaufträge, parlamentarisches Controlling.

In diesem Zusammenhang wird parallel zur Errichtung des Sondervermögens ein Unterausschuss des Haushalts- und Finanzausschusses „Landesbetriebe und Sondervermögen“ eingerichtet. Darüber hinaus wird es erforderlich sein zu prüfen, ob und inwieweit die Landeshaushaltsordnung – und damit ggf. auch das Haushaltsgrundsätzegesetz – den besonderen Erfordernissen der neu geschaffenen Strukturen angepasst werden müssen.

## **IV.**

Der Landtag fordert die Landesregierung auf, auch untergesetzlich den Besonderheiten der Hochschulen Rechnung zu tragen. Dabei geht der Landtag von folgenden Eckpunkten aus:

Die Hochschulen bleiben für die Gebäudebewirtschaftung in ihren Einrichtungen verantwortlich. Es gilt das



Vermieter-/Mieter-Modell. Dies beinhaltet auch, dass sich die Hochschulen hinsichtlich des Planens und Bauens des Bau- und Liegenschaftsbetriebes bedienen. Nach 6 Jahren wertet der Landtag die Erfahrungen aus und entscheidet über das weitere Vorgehen. Bauunterhaltungsmaßnahmen und kleinere Baumaßnahmen können die Hochschulen eigenverantwortlich durchführen. Näheres wird zwischen den Hochschulen und dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb geregelt.

- Die reale Finanzausstattung der Hochschulen wird durch die Einführung von Mietbudgets nicht geschmälert. Die Medizinischen Einrichtungen unterliegen nicht dem geplanten Mietmodell, damit sie wie bisher als wirtschaftliche Eigentümer ihre betriebswirtschaftlichen Kosten- und Leistungsrechnungen mit den Trägern der Krankenversorgung durchführen können.
- Der Rechtszustand des Körperschaftsvermögens von Hochschulen bleibt durch die Errichtung des Sondervermögens unberührt.
- Die Landesregierung wird aufgefordert, sicherzustellen, dass die Mitfinanzierung des Bundes nach HBBG nicht beeinträchtigt wird.
- Die Hochschulen entscheiden über die Prioritäten von Neubaumaßnahmen. Der Modellversuch Hochschulkooperation wird fortgeführt und ausgewertet. Die Übertragbarkeit seiner Ergebnisse auf die Zusammenarbeit zwischen Hochschule und Bau- und Liegenschaftsbetrieb wird geprüft.
- Die im Rahmen der bisher für kleine Neu- und Umbaumaßnahmen zur Verfügung stehenden Mittel werden im Wirtschaftsplan des Bau- und Liegenschaftsbetriebes gesondert ausgewiesen und können für verstärkt anstehende Berufungs- und Bleibeverhandlungen genutzt werden. Die Prioritäten der Verteilung setzt die Hochschule. Der Anreiz für die Hochschulen, Schöpfungs- und Drittmittel in ihre Gebäude und Ausstattung zu investieren, bleibt erhalten.
- Veräußerungserlöse bzw. -gewinne des Bau- und Liegenschaftsbetriebs aus Hochschulliegenschaften sollen zur Hälfte an die Hochschulen zurückfließen. Die Landesregierung wird um Prüfung der Möglichkeiten eines 80%igen Rückflusses der Gewinne/Erlöse aus Veräußerungen der Liegenschaften Medizinischer Einrichtungen gebeten.

Bis zur Aufnahme des Regelbetriebs, spätestens bis zum Jahr 2003, durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb wird grundsätzlich das bisher praktizierte Verfahren fortgesetzt. Der Landtag geht davon aus, dass im Zuge der weiteren Autonomisierung der Hochschulen (z.B. Einführung von Globalhaushalten) auch die Frage der Übertragung des Eigentums an den Liegenschaften und der damit verbundenen finanziellen Belastungen auf die Hochschulen erneut geprüft wird.

#### V.

In seiner betrieblichen Tätigkeit hat der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW die baupolitischen Ziele des Landes zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Verpflichtung zum nachhaltigen Wirtschaften, zum umweltschonenden und energiesparenden Bauen, die Beachtung sozialer Standards sowie die Anforderung des Denkmalschutzes, der Baukultur und einer integrierten Stadtentwicklung.

Ökologisches Bauen unterstützt eine nachhaltige auch wirtschaftlich effiziente Nutzung der Liegenschaften.

Zur Wahrnehmung dieser Aufgaben sollte der Betrieb – falls notwendig – die erforderlichen Haushaltsmittel aus bestehenden Landesprogrammen oder ggf. auch aus Drittmitteln einwerben. Die Definition baupolitischer Zielsetzungen des Landes erfolgt auf Vorschlag des zuständigen Fachministeriums durch den Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen im nordrhein-westfälischen Landtag.



Justizvollzugsanstalt Düsseldorf, Ratingen

# Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (BLB NRW) - AnwVOBLB -

*Runderlass des Ministeriums der Finanzen  
- O 1774 – 03 – 06 – IV B 4 - vom 17. März 2021  
MBI. NRW. 2021 S. 153*

## 1 Aufgabe

**1.1** Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) hat die Aufgabe, die Deckung des Grundstücks- und Raumbedarfs der Behörden und der öffentlich-rechtlichen Einrichtungen des Landes Nordrhein-Westfalen einschließlich der Hochschulen zu sichern. Der BLB NRW schafft mit dieser Tätigkeit eine wesentliche Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit der Verwaltung und anderer öffentlicher Einrichtungen, die diese Leistungen in Anspruch nehmen.

**1.2** Der BLB NRW erledigt im Wege der Organleihe die Bauangelegenheiten des Bundes im Land Nordrhein-Westfalen nach den hierfür einschlägigen Regelungen. Die nachfolgenden Regelungen gelten ausschließlich für den Landesbau.

## 2 Aufbau

**2.1** Mit dem Gesetz zur Errichtung des Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ (Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz – BLBG) vom 12. Dezember 2000 ([GV. NRW. S. 754](#)) wurde zum 1. Januar 2001 ein teilrechtsfähiges Sondervermögen des Landes Nordrhein-Westfalen mit einer eigenen Wirtschafts- und Rechnungsführung errichtet.

**2.2** Der BLB NRW wird von der Geschäftsführung geleitet. Er hat einen Verwaltungsrat.

**2.3** Das für Finanzen zuständige Ministerium übt die Dienst- und Fachaufsicht über den BLB NRW aus.

## 3 Grundsätze der Geschäftsführung

**3.1** Die Geschäftsführung umfasst bis zu drei Mitglieder. Sie trägt die unternehmerische Gesamtverantwortung für den BLB NRW.

**3.2** Über die Bestellung und Abberufung der Mitglieder der Geschäftsführung und über die Bestimmung einer Sprecherin oder eines Sprechers aus ihrer Mitte entscheidet das für Finanzen zuständige Ministerium. Bei Erstbestellung ist die Bestelldauer auf höchstens drei Jahre beschränkt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

**3.3** Im Rahmen ihrer Gesamtverantwortung führen die Mitglieder der Geschäftsführung in vertrauensvoller Zusammenarbeit ihren jeweiligen Geschäftsbereich eigenverantwortlich. Die weitere Zusammenarbeit der Geschäftsführung regelt eine vom für Finanzen zuständigen Ministerium zu erlassende Geschäftsordnung. Die Geschäftsführung ist vor dem Erlass oder der Änderung der Geschäftsordnung anzuhören.

**3.4** Die Geschäftsführung ist ermächtigt, solche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr mit sich bringt. Jedes Mitglied ist im Außenverhältnis allein zur Vertretung des BLB NRW berechtigt.

**3.5** Die Mitglieder der Geschäftsführung führen die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung. Die Mitglieder der Geschäftsführung stellen sicher, dass den Betriebserfolg gefährdende Entwicklungen in Einzelprojekten und im Betrieb frühzeitig erkannt und sowohl der Verwaltungsrat als auch die Fachaufsicht informiert werden.

**3.6** Die Geschäftsführung hat eine generelle Informationspflicht gegenüber dem Verwaltungsrat. Sie berichtet ihm vierteljährig über den Gang der Geschäfte, die Ausgestaltung und Wirksamkeit der BLB-Steuerungs- und Kontrollsysteme, die Vermögens-, Finanz-, Aufwands- und Ertragslage sowie über die Personalplanung (standardisierte Quartalsberichterstattung). Die Berichte müssen Bezug zum jeweiligen Vorjahres-

zeitraum und der Planung haben. Die Quartalsberichterstattung hat insbesondere Folgendes zu enthalten:

- a) die im Laufe des Quartals abgegebenen Mietorientierungswerte und Mietangebote,
- b) Informationen zu den Vorhaben, bei denen das Mietangebot durch den Mietorientierungswert begrenzt wurde und
- c) die Fortschritte im Bereich der Klimaneutralität.

Sämtliche Berichte und Informationen an den Verwaltungsrat haben den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen. Sie sind dem Verwaltungsrat schnellstmöglich, in der Regel in der auf den Berichtszeitraum folgenden nächsten Sitzung vorzulegen.

**3.7** Bei zustimmungsbedürftigen Vorhaben beinhalten die Vorlagen an den Verwaltungsrat Angaben zu den Auswirkungen des Vorhabens auf den BLB NRW. Der Beschluss der Geschäftsführung mit Entscheidungsgrundlage ist beizufügen. Bei der Beteiligung der oder des Beauftragten des Haushalts ist die Mitzeichnung beizufügen. Die Vorlagen enthalten insbesondere Angaben zu

- a) den Gesamtkosten,
- b) der Wirtschaftlichkeit,
- c) dem Ziel und dem Zeitplan,
- d) den enthaltenen Maßnahmen,
- e) der Refinanzierung,
- f) den enthaltenen Risiken,
- g) den Vertragspartnern,
- h) den Wirtschaftlichkeitsberechnungen,
- i) den Wertermittlungen,
- j) den Handlungsalternativen und deren Wirtschaftlichkeit sowie Chancen und Risiken und
- k) der Klimaneutralität.

**3.8** Der Public Corporate Governance Kodex des Landes Nordrhein-Westfalen (PCGK NRW) ist gemäß Ziffer 1.2.1 Buchstabe d des PCGK NRW in seiner jeweils geltenden Fassung zu beachten. Die Geschäftsführung hat jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und werde. Wenn von den Empfehlungen abgewichen wird, ist dies nachvollziehbar zu begründen. Die Erklärung ist als Teil des Corporate Governance Berichts zu veröffentlichen.

## 4 Grundsätze der Organisation

**4.1** Der BLB NRW ist in eine Zentrale und sieben Niederlassungen gegliedert. Die Zentrale hat ihren Sitz in Düsseldorf. Die Niederlassungen befinden sich in Aachen, Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Köln und Münster.

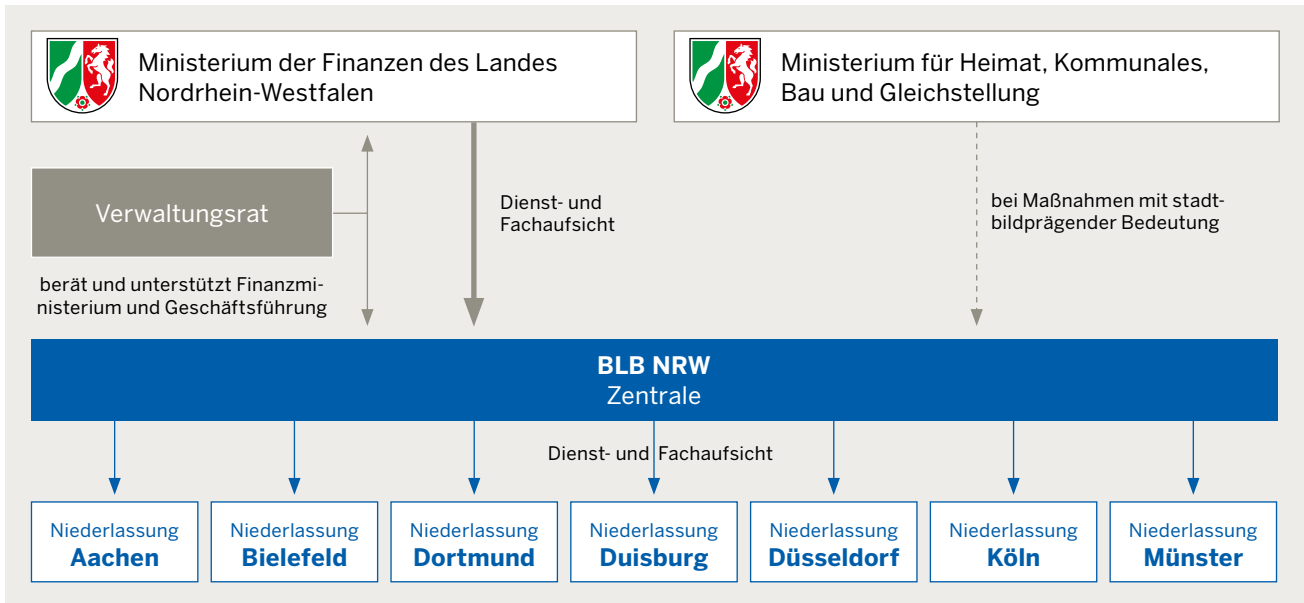
**4.2** Die Zentrale ist für die Entwicklung der Unternehmensstrategie und für deren Umsetzung im Rahmen der Unternehmenssteuerung zuständig. Sie verantwortet die Gesamtportfoliostrategie. Aus der Zentrale werden unternehmensinterne Serviceleistungen bereitgestellt und insbesondere der niederlassungsübergreifende Wissens- und Kompetenztransfer koordiniert und sichergestellt. Die Kommunikation mit den Ressorts obliegt der Zentrale.

**4.3** Die Zentrale gliedert sich in bis zu acht Geschäftsbereiche. Die Geschäftsbereichsleitungen der Zentrale des BLB NRW führen die Dienstbezeichnung „Geschäftsbereichsleiterin/Geschäftsbereichsleiter“. Die einzelnen Zuständigkeiten und Aufgabengebiete der Geschäftsbereiche werden durch die Geschäftsführung festgelegt. Die Einrichtung von Zentralbereichen und Stabsstellen ist zulässig. Die Aufgabenbereiche und Zuordnungen werden durch die Geschäftsführung festgelegt.

**4.4** Der Geschäftsführung oder einzelnen Mitgliedern der Geschäftsführung werden das Aufgabengebiet der strategischen Steuerung und das Aufgabengebiet der oder des Beauftragten des Haushalts direkt unterstellt. Die Mitglieder der Geschäftsführung können weitere Aufgabengebiete ihrer unmittelbaren Leitung unterstellen.

**4.5** Die Einrichtung und Gestaltung einzelner Arbeitsbereiche, die für die Aufgabenerfüllung erforderlich sind, obliegt der Geschäftsführung. Sie stellt sicher, dass regelmäßig

- eine Rechtsabteilung für die Bearbeitung der grundsätzlichen Rechtsangelegenheiten und regelmäßig wiederkehrender Rechtsfragen des BLB NRW,



Die Aufsichtsorgane des BLB NRW

- ein auf die Bedürfnisse der Auftraggebenden zugeschnittener Dienstleistungs- und Consultingbereich und
- eine Innenrevision

eingerrichtet sind.

**4.6** Die Niederlassungen entscheiden und verantworten das operative Tagesgeschäft unter Berücksichtigung der vorgegebenen Unternehmens- und Portfoliostrategie. Dabei verantworten sie für ihre Standorte eigenständig die jeweiligen Teilportfolios im Rahmen der Portfoliostrategie, den Einsatz der Beschäftigten sowie die maßnahmen- und vorhabenbezogene Kommunikation.

**4.7** Alle Niederlassungen sind grundsätzlich einheitlich organisiert. Die serviceorientiert ausgerichtete Musterorganisation wird von der Zentrale vorgegeben. Notwendige Abweichungen von der Musterorganisation sind durch die Geschäftsführung zu entscheiden und dem für Finanzen zuständigen Ministerium vorzulegen.

**4.8** Die Niederlassungen werden hinsichtlich ihrer technischen und kaufmännischen Verantwortung von zwei Niederlassungsleitungen gleichberechtigt geleitet. Die Niederlassungsleitungen sind der Geschäfts-

führung unterstellt. Eine Vertretung der Niederlassungsleitungen ist sicher zu stellen.

**4.9** Die Organisation von Zentrale und Niederlassungen ist so zu gestalten, dass jederzeit und ohne nennenswerten Aufwand eine zentrale Ansprechperson für alle nutzungsbezogenen Anliegen gefunden werden kann.

## 5 Grundsätze der Arbeitsweise

**5.1** Der BLB NRW erfüllt seine Aufgabe im Interesse der Landesregierung. Alle Prozesse und Arbeitsabläufe sind so zu gestalten, dass sie eine zügige, rechts-sichere und kundenorientierte Aufgabenerledigung sicherstellen.

**5.2** Grundsätzlich sind standardisierte Prozesse und Arbeitsabläufe nach einheitlichem Muster vorzusehen und nach Bedarf weiterzuentwickeln. Dabei sind Beschleunigungsgesichtspunkte und das Ziel einer einheitlichen und gleichmäßigen Arbeitsweise zu berücksichtigen. Die Qualität und Nachhaltigkeit relevanter Prozesse und Arbeitsabläufe ist sicherzustellen und regelmäßig zu überprüfen.

**5.3** Fachliche Zuständigkeiten sind eindeutig zu regeln. Die jeweilige Mitzeichnung unter Berücksichtigung des 4-Augen-Prinzips ist dabei an die Übernah-

me von Verantwortung zu knüpfen. Die festgelegten Zuständigkeiten und die damit verbundene Verantwortung sind innerhalb des Unternehmens in geeigneter Form und transparent bekanntzugeben und regelmäßig zu aktualisieren.

**5.4** Um jederzeit eine Nachvollziehbarkeit und Kontrolle der Arbeitsabläufe und Entscheidungen innerhalb des BLB NRW sicherzustellen, sind die wesentlichen Schritte und Entscheidungen zu dokumentieren. Dabei sind alle entscheidungserheblichen Tatsachen, Sachverhalte und Umstände festzuhalten, so dass Stand und Entwicklung der Bearbeitung jederzeit im Rahmen der Aufbewahrungsfristen nachvollziehbar sind. Der BLB NRW hat zu diesem Zweck eine einheitliche Aktenablage und eine sachgemäße Registrierungsstruktur vorzuhalten. Zur Unterstützung der Arbeitsabläufe sind elektronische Verfahren soweit wie möglich zu nutzen.

**5.5** Als Grundlage der Personalführung im BLB NRW ist ein modernes Führungssystem zu entwickeln und fortzuschreiben. Bei Ausübung ihrer Aufgabe handeln die Führungskräfte kommunikativ, konfliktfähig und kooperativ. Die Führungskräfte

- ermöglichen den Beschäftigten durch eine offene, wertschätzende und respektvolle Kommunikation, ihre Leistungsfähigkeit optimal auszunutzen.
- lassen Feedback und Kritik zu und unterstützen eine positive und konstruktive Fehlerkultur.
- stecken klar definierte Ziele für die gemeinsame Zusammenarbeit und die Entwicklung der Beschäftigten ab.
- sind glaubwürdige Vorbilder und fördern gleichzeitig die Eigenverantwortung der Beschäftigten.
- steuern den Personaleinsatz transparent und sorgen für Wissenstransfer zwischen den Beschäftigten.

**5.6** Die Stelle einer oder eines Beauftragten für den Haushalt ist einzurichten. Die Aufgabe der oder des Beauftragten für den Haushalt richtet sich nach den Maßgaben der Landeshaushaltsordnung (LHO) und

den Verwaltungsvorschriften (VV) zu der LHO sowie den Regelungen der AnwVOBLB.

**5.7** Öffentliche Aufträge sind unter Beachtung der Regelungen des Vergaberechts und der LHO in der jeweils geltenden Fassung zu vergeben.

**5.8** In seiner betrieblichen Tätigkeit hat der BLB NRW die baupolitischen Ziele des Landes - wie Umweltschutz durch ökologisches und nachhaltiges Bauen, Energieeinsparung, Baukultur, Kunst und Bau, Stadtentwicklung und Denkmalschutz - zu beachten. Soweit hierdurch die Wettbewerbsposition des BLB NRW beeinträchtigt wird, hat der BLB NRW bei dem für Bauangelegenheiten zuständigen Ministerium Haushaltsmittel zum Ausgleich der die Wettbewerbsposition beeinträchtigenden Mehraufwendungen zu beantragen.

## **6 Grundsätze der Wirtschafts- und Haushaltsführung**

**6.1** Der BLB NRW ist wie ein Wirtschaftsunternehmen nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen.

**6.2** Die erforderliche Liquidität ist sicherzustellen. Dem für Finanzen zuständigen Ministerium wird regelmäßig über den aktuellen Liquiditätsstatus und die kurz- und langfristige Liquiditätsprognose, die der Unternehmensführung zu Grunde liegen, berichtet.

**6.3** Investitionsentscheidungen sind grundsätzlich nur im Zusammenhang mit konkreten Projekten und belastbaren Refinanzierungen (zumindest letter of intent – LOI) zulässig.

**6.4** Jeder Investitionsentscheidung ist eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung entsprechend den VV zu § 7 LHO und eine Risikoanalyse zu Grunde zu legen. Handlungs- und Verfahrensalternativen sind aufzuzeigen.

Die Beschlussvorlagen und Beschlüsse der Geschäftsführung zu Vorhaben sollen Auskunft auch über die Risiko- und Wirtschaftlichkeitsüberlegungen geben.

Für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen sind die Leitfäden „Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für immo-

bilienwirtschaftliche Maßnahmen des Landes Nordrhein-Westfalen“ und „Verfahrensleitfaden Mietausgabenbudgetierung für immobilienwirtschaftliche Maßnahmen des Landes Nordrhein-Westfalen“ des für Finanzen zuständigen Ministeriums in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**6.5** Die unternehmensspezifischen Parameter, die der allgemeinen Mietkalkulation zu Grunde liegen, sind jährlich mit dem für Finanzen zuständigen Ministerium abzustimmen.

Außerdem ist der Verwaltungsrat jährlich über die mit dem für Finanzen zuständigen Ministerium abgestimmten Parameter, die der allgemeinen Mietkalkulation zu Grunde liegen, zu informieren.

**6.6** Werden Fördermittel bei einer Kalkulation berücksichtigt, ist vor der Entscheidung eine schriftliche Bestätigung in Form einer Förderzusage einzuholen.

**6.7** Der Landesrechnungshof prüft die Haushalts- und Wirtschaftsführung des BLB NRW.

## **7 Grundstücksgeschäfte**

**7.1** Der Grundstückserwerb und die Belastung von Grundstücken sind nur im Zusammenhang mit konkreten Projekten und belastbaren Refinanzierungen (zumindest letter of intent – LOI) zulässig. Der Erwerb von Vorratsgrundstücken ist besonders zu begründen.

**7.2** Grundstücksgeschäfte sind nach einem mit der Rechtsabteilung abzustimmenden einheitlichen Prozess zu erledigen. In dem Prozess ist sicherzustellen, dass die Rechtsabteilung bei allen Grundstücksgeschäften entsprechend ihrer wirtschaftlichen bzw. grundsätzlichen Bedeutung in einer angemessenen Weise beteiligt wird.

**7.3** Wertgutachten, die im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen und -verkäufen erstellt werden, sollen durch eine zentrale Stelle im BLB NRW erstellt oder vergeben werden, um eine gleichmäßige Begutachtung zu ermöglichen. Bei Grundstücksankäufen sind im Rahmen der Wertermittlung von Grundstücken

(§§ 63 Absatz 3 und 64 Absatz 3 LHO NRW) Investitionswertermittlungen nicht vorzunehmen.

**7.4** Im Rahmen von Geschäften zum Erwerb von Grundstücken sind das Grundbuch und die Grundakten einzusehen. Die Einsichtnahme in die Grundakten kann entfallen, wenn der Wert des einzelnen Grundstücks oder der Wert der für ein konkretes Projekt zu erwerbenden Grundstücke in Summe 10 000 Euro nicht übersteigt. Bei Geschäften zur Grundstücksveräußerung ist das Grundbuch einzusehen.

## **8 Dringlichkeitsentscheidung**

Soweit für die Vornahme von Rechtsgeschäften oder Maßnahmen die Zustimmung des Verwaltungsrates oder der Fachaufsicht erforderlich ist, ist diese von der Geschäftsführung im Voraus einzuholen. Ist die Zustimmung des Verwaltungsrates erforderlich und duldet ein solches Rechtsgeschäft oder eine solche Maßnahme keinen Aufschub, hat die Geschäftsführung die Berechtigung, zur Vermeidung unmittelbar drohender schwerer Nachteile eine Dringlichkeitsentscheidung zu treffen. Diese Entscheidung ist dem Verwaltungsrat zur Genehmigung im Rahmen der nächsten regulären Sitzung vorzulegen. Der Verwaltungsrat kann die Dringlichkeitsentscheidung aufheben, soweit nicht schon Rechte Dritter durch die Ausführung der Dringlichkeitsentscheidung entstanden sind. Die Fachaufsicht ist nach einer Dringlichkeitsentscheidung unverzüglich über diese zu informieren.

## **9 Jahresabschluss und Wirtschaftsplan**

**9.1** Die Geschäftsführung hat in den ersten drei Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahrs den Jahresabschluss mit Lagebericht aufzustellen und dem von dem für Finanzen zuständigen Ministerium im Einvernehmen mit dem Landesrechnungshof bestellten Abschlussprüfer zuzuleiten. Die geprüften Unterlagen sind zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich dem Landesrechnungshof und dem für Finanzen zuständigen Ministerium vorzulegen. Die ordnungsgemäße Umsetzung des Vergütungssystems der Geschäftsführung wird durch

die Abschlussprüferin oder den Abschlussprüfer überprüft und schriftlich bestätigt.

**9.2** Aufstellung, Prüfung und Feststellung von Jahresabschluss und Lagebericht sind entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches vorzunehmen.

**9.3** Die Geschäftsführung hat einen jährlichen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser ist durch das Wirtschaftsprüfungsunternehmen zu überprüfen. Die geprüften Unterlagen sowie das Ergebnis der Überprüfung sind unverzüglich dem für Finanzen zuständigen Ministerium vorzulegen. § 8 BLBG bleibt unberührt.

## **10 Verwaltungsrat**

**10.1** Der Verwaltungsrat des BLB NRW besteht aus bis zu acht stimmberechtigten Mitgliedern. Ihm gehören jeweils die Staatssekretärin oder der Staatssekretär des für Finanzen zuständigen Ministeriums, des für Bauangelegenheiten zuständigen Ministeriums sowie des für Wirtschaft und Energie zuständigen Ministeriums an. Das für Finanzen zuständige Ministerium benennt bis zu fünf weitere immobilienwirtschaftliche Fachleute als geeignete Mitglieder des Verwaltungsrates.

**10.2** In den Verwaltungsrat wird ein weiteres Mitglied als Interessenvertretung der Beschäftigten des BLB NRW berufen. Zusätzlich wird ein Ersatzmitglied berufen, welches im Verhinderungsfall an den Sitzungen teilnimmt. Beide Personen werden vom Gesamtpersonalrat des BLB NRW im Sinne von § 6 Absatz 2 BLBG vorgeschlagen. Das teilnehmende Mitglied hat eine beratende Funktion ohne Stimmrecht.

**10.3** Den Vorsitz führt die Staatssekretärin oder der Staatssekretär des für Finanzen zuständigen Ministeriums, die Vertretung nimmt die Staatssekretärin oder der Staatssekretär des für Bauangelegenheiten zuständigen Ministeriums als Mitglied des Verwaltungsrates wahr.

**10.4** Die Mitgliedschaft im Verwaltungsrat endet mit der Abberufung durch das für Finanzen zuständige Ministerium. Jedes Mitglied des Verwaltungsrats kann sein Amt jederzeit gegenüber der oder dem Vorsitzenden des Verwaltungsrats mit sofortiger Wirkung niederlegen. Die Niederlegung des Amtes der oder des Vorsitzenden erfolgt gegenüber der Stellvertretung der oder des Vorsitzenden im Verwaltungsrat. Die Niederlegung muss schriftlich erklärt werden.

**10.5** Falls ein Mitglied des Verwaltungsrats in einem Geschäftsjahr an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Verwaltungsrats in vollem Umfang teilgenommen hat, wird dies in den Bericht der Geschäftsführung zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres aufgenommen.

**10.6** Das für Finanzen zuständige Ministerium erlässt eine Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat.

## **11 Aufgaben des Verwaltungsrats**

**11.1** Der Verwaltungsrat überwacht und berät die Geschäftsführung bei der Gesamtsteuerung des Betriebs und unterstützt die Aufsicht.

**11.2** Der Verwaltungsrat kann über den Quartalsbericht der Geschäftsführung hinaus weitere Berichte von der Geschäftsführung anfordern.

**11.3** Der Verwaltungsrat kann einen Beschluss fassen

**11.3.1** zur Ergebnis- und Finanzplanung der Geschäftsführung,

**11.3.2** zur Angebotsstrategie der Geschäftsführung, insbesondere zur Gestaltung von Mietorientierungswerten,

**11.3.3** zur Portfoliostrategie der Geschäftsführung und

**11.3.4** zur Beauftragung von Sachverständigen oder der BLB-Innenrevision zur Erfüllung von Prüfungen in Einzelfällen; die Kosten der Beauftragung trägt der BLB NRW.



**11.4** Der Verwaltungsrat fasst einen Beschluss

**11.4.1** zur Entlastung der Geschäftsführung,

**11.4.2** zur Feststellung des Jahresabschlusses und

**11.4.3** zur Ergebnisverwendung.

**11.5** Der Zustimmung des Verwaltungsrats bedürfen

**11.5.1** die Durchführung von Vorhaben mit Gesamtkosten einschließlich Grundstückskäufen von mehr als 25 Millionen Euro,

**11.5.2** die Überschreitung der Gesamtkosten eines zustimmungsbedürftigen Vorhabens um mehr als 10 Prozent von den zuletzt vom Verwaltungsrat bewilligten Gesamtkosten,

**11.5.3** Grundstücksankäufe und -verkäufe, die Bestellung von Erbbaurechten sowie Rechtsgeschäfte, die auf Grundstücksankäufe oder -verkäufe ausgerichtet sind, deren Wert (Verkehrswert oder Kaufpreis) 1,5 Millionen Euro übersteigt. Die Zustimmung des Verwaltungsrats zu Grundstücksgeschäften des BLB NRW ist nicht erforderlich, soweit die Übertragung des Grundstücks bzw. die Bestellung des Erbbaurechts auf Grundlage einer besonderen gesetzlichen Regelung im Haushaltsgesetz erfolgt.

**11.5.4** die Einleitung von Rechtsstreitigkeiten und der Abschluss von Vergleichen über Forderungen oder Verpflichtungen, sofern der Streitgegenstand 2,5 Millionen Euro übersteigt, mit Ausnahme der Rechtsstreitigkeiten und Vergleiche, deren Kosten über die Zustimmung des Verwaltungsrats in die Durchführung von Vorhaben gemäß Ziffern 11.5.1 und 11.5.2 bereits abgedeckt sind,

**11.5.5** der Abschluss von Verträgen, durch die Verbindlichkeiten für einen Zeitraum von mehr als einem Jahr entstehen, die den BLB NRW jährlich zu mehr als 2,5 Millionen Euro verpflichten und bei denen es sich nicht um

Dauerschuldverhältnisse handelt, die zum Betrieb oder zur Bewirtschaftung der Liegenschaften des Landes im gewöhnlichen Geschäftsverkehrs erforderlich sind,

**11.5.6** die Belastung von Grundstücken, wenn die Belastung den Betrag von 2,5 Millionen Euro übersteigt,

**11.5.7** die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder sonstigen Gewährleistungen außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und

**11.5.8** die Gewährung von Krediten.

**11.6** Überschreitet das Mietangebot den Mietorientierungswert und wird das Mietangebot durch den Mietorientierungswert begrenzt, ist eine Zustimmung des Verwaltungsrates für den aufgrund der Begrenzung nicht durch die Miete refinanzierten Teil der Gesamtkosten nicht erforderlich.

**11.7** Der Verwaltungsrat kann die Zustimmung zu einem bestimmten Kreis von Geschäften allgemein oder für den Fall, dass das einzelne Geschäft bestimmten Bedingungen genügt, im Voraus erteilen. Diese Zustimmung kann jederzeit widerrufen werden.

**11.8** Der Verwaltungsrat fasst einen Beschluss darüber, ob er den Empfehlungen des PCGK NRW entsprechen hat und in Zukunft entsprechen wird.

**12 Grundlagen der Einbindung des für Finanzen zuständigen Ministeriums**

**12.1** Das für Finanzen zuständige Ministerium kann einen Beschluss des Verwaltungsrats ersetzen.

**12.2** Soweit die Beteiligung oder Einwilligung des Landtags erforderlich ist, wird diese vom für Finanzen zuständigen Ministerium herbeigeführt.

**12.3** Die eigenständigen Kreditaufnahmen des BLB NRW werden von dem für Finanzen zuständige Ministerium für Rechnung des BLB NRW durchgeführt.

**12.4** Der Zustimmung des für Finanzen zuständigen Ministeriums bedürfen

**12.4.1** der Wirtschaftsplan einschließlich des Erfolgs- und Finanzplanes sowie der Stellenübersicht und die Nachträge bei wesentlichen Änderungen während des Geschäftsjahres vorbehaltlich näherer Regelungen einer Geschäftsanweisung über Aufstellung und Ausführung des Wirtschaftsplanes.

**12.4.2** die Übernahmen von Pensionsverpflichtungen, Abfindungsregelungen, Abschluss von Lebens-, Unfall- und Rentenversicherungen und ähnlichen Versorgungsverträgen.

**12.4.3** das Eingehen von Wechsel-, Gewährs-, Bürgschafts- und ähnlichen wirtschaftlichen Zwecken dienenden Verbindlichkeiten, deren Geschäftswert im Einzelfall 100 000 Euro übersteigt. Dies gilt nicht für übliche Verbindlichkeiten im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs.

**12.4.4** der Erwerb und die Gründung anderer Unternehmen; der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie Änderung der Beteiligungsquoten und Teilnahme an einer Kapitalerhöhung bei anderen Unternehmen.

**12.5** Das für Finanzen zuständige Ministerium kann den BLB NRW jederzeit zur umfassenden Auskunftserteilung auffordern. Insbesondere besteht ein Anspruch auf unverzügliche und unaufgeforderte Information über

**12.5.1** grundlegende organisatorische und strukturelle Änderungen im BLB NRW,

**12.5.2** Prüfungen des BLB NRW durch den Landesrechnungshof sowie

**12.5.3** vergebene Gutachten, soweit sie sich nicht einzelfall- oder objektbezogen mit technischen oder immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen befassen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind.

**12.6** Das für Finanzen zuständige Ministerium kann jederzeit an regelmäßigen Gesprächsformaten und Arbeitsgruppen des BLB NRW teilnehmen und die Zentrale und die Niederlassung besuchen. Die Teilnahme und der Besuch sind rechtzeitig mit dem BLB NRW abzustimmen.

**12.7** Die Zuständigkeit für die Bearbeitung von Personalangelegenheiten richtet sich nach der Verordnung über beamtenrechtliche Zuständigkeiten im Geschäftsbereich des für Finanzen zuständigen Ministeriums (BeamtZustV) in der jeweils geltenden Fassung sowie dem Erlass über die Verteilung der Zuständigkeiten für die Bearbeitung der Personalangelegenheiten der Tarifbeschäftigten im Geschäftsbereich des BLB NRW.

### **13 Gerichtsstand**

Der Gerichtsstand ist Düsseldorf. In begründeten Einzelfällen kann die Geschäftsführung hiervon abweichend einen anderen Gerichtsstand des BLB NRW vereinbaren.

### **14 In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten**

**14.1** Dieser Runderlass tritt am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft.

**14.2** Gleichzeitig mit Inkrafttreten dieses Runderlasses tritt der Runderlass des Ministeriums der Finanzen „Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (BLB NRW) – AnwVOBLB – vom 15. August 2017 ([MBL.NRW.S.820](#)) außer Kraft.



Hochschule Ruhr-West, Mühlheim



Center for Biohybrid Medical Systems, RWTH Aachen

# Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (BLB NRW) - GO VR BLB -

## § 1 Grundlagen

Der Verwaltungsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des BLB NRW (AnwVOBLB) und dieser Geschäftsordnung aus. Die Mitglieder des Verwaltungsrats üben ihr Mandat persönlich, ordentlich und gewissenhaft aus. Die Geschäftsordnung enthält die für die Tätigkeit des Verwaltungsrats maßgebenden Ordnungsvorschriften.

## § 2 Vorsitz und Vertretung

(1) Der Verwaltungsrat wird nach außen durch die Vorsitzende oder den Vorsitzenden und im Falle der Verhinderung durch die stellvertretende Vorsitzende oder den stellvertretenden Vorsitzenden vertreten.

(2) Die oder der Vorsitzende des Verwaltungsrats hat die Aufgabe, die Verwaltungsratssitzungen und Beschlussfassungen zu veranlassen, vorzubereiten und durchzuführen und sorgt für die Einhaltung der Vorschriften der GO VR BLB NRW und der AnwVOBLB NRW. Sie oder er nimmt in den Sitzungen die Sitzungsleitung wahr.

(3) Ist die oder der Vorsitzende an der Wahrnehmung dieser Aufgaben gehindert, so werden diese Aufgaben durch ihre oder seine Stellvertretung wahrgenommen.

(4) Ist auch die Stellvertretung verhindert, kann die oder der Vorsitzende für die Sitzungsleitung eine Vertretung aus dem Kreis der übrigen Verwaltungsratsmitglieder bestimmen.

## § 2a Verwaltungsratsbüro

Im Ministerium der Finanzen ist ein Verwaltungsratsbüro eingerichtet. Es unterstützt die Vorsitzende oder den Vorsitzenden und dient den Mitgliedern des Verwaltungsrats als Ansprechpartner.

## § 3 Einberufung, Vorbereitung und Durchführung der Sitzung des Verwaltungsrats

(1) Der Verwaltungsrat wird zu Sitzungen nach Bedarf zusammentreten, möglichst einmal pro Kalendervierteljahr, mindestens viermal im Kalenderjahr.

(2) Eine Sitzung des Verwaltungsrats ist einzuberufen, sobald mindestens drei stimmberechtigte Mitglieder oder die Geschäftsführung das beantragen.

(3) Zu den Sitzungen lädt die oder der Vorsitzende unter Beifügung von Tagesordnung und Sitzungsvorlagen ein. Zwischen dem Zugang der Einladung und der Sitzung müssen drei Wochen liegen. In dringenden Fällen kann die oder der Vorsitzende die Frist abkürzen. Bei einem Antrag nach Abs. 2 muss die Sitzung binnen sechs Wochen nach dem Antrag unter Wahrung der Frist nach S. 2 stattfinden.

(4) Eine Ergänzung der Tagesordnung muss vor Ablauf der Einberufungsfrist mitgeteilt werden, es sei denn, die oder der Vorsitzende verkürzt im Einzelfall die Frist in entsprechender Anwendung von Abs. 3 Satz 3. Gegenstände, die nicht in der Tagesordnung aufgeführt sind, können nur behandelt werden, wenn das einstimmig beschlossen wird.

(5) Die Sitzungen des Verwaltungsrats finden in der Regel in der Zentrale des BLB NRW in Düsseldorf statt.

(6) Ein Verwaltungsratsmitglied, das an einer Sitzung des Verwaltungsrats nicht teilnimmt, kann seine Stimmabgabe rechtzeitig vor der Sitzung schriftlich der Sitzungsleitung zuleiten. Den Nachweis der Rechtzeitigkeit hat das Verwaltungsratsmitglied zu führen. Die Stimme zählt gleichberechtigt neben den in Präsenz abgegebenen Stimmen. Sofern die Stimmabgabe der Sitzungsleitung zu Beginn der Sitzung nicht vorliegt, wird sie bei den Abstimmungen nicht berücksichtigt.

(7) Die Sitzungsleitung hat zu Beginn jeder Sitzung festzustellen, ob die Einladungen ordnungsgemäß ergangen sind, ob der Verwaltungsrat beschlussfähig ist und kein Widerspruch erhoben wird und ob nicht anwesende Verwaltungsratsmitglieder von ihrem Recht Gebrauch gemacht haben, schriftlich ihre Stimme abzugeben. Mängel der Einberufung werden geheilt, wenn der Verwaltungsrat beschlussfähig ist und kein Widerspruch erhoben wird.

(8) Die Sitzungsleitung bestimmt die Reihenfolge der Verhandlungsgegenstände und die Art der Abstimmung.

(9) In der letzten Verwaltungsratssitzung des laufenden Kalenderjahres sollen die Sitzungstermine des Verwaltungsrats für das kommende Kalenderjahr beschlossen werden.

(10) Die Geschäftsführung nimmt an den Sitzungen

des Verwaltungsrats teil, sofern die Sitzungsleitung keine abweichende Regelung trifft. Angehörige der Fach- und Dienstaufsicht sind berechtigt, an den Sitzungen teilzunehmen. Die Staatssekretäre sind berechtigt, jeweils eine Person aus ihrem Ministerium zu ihrer Begleitung mitzubringen. Der Begleitung ist grundsätzlich gestattet, an der gesamten Sitzung teilzunehmen. Dies gilt auch unabhängig von der Anwesenheit der jeweiligen Staatssekretärin oder des jeweiligen Staatssekretärs, sofern in diesem Fall kein Verwaltungsratsmitglied zu Beginn der Sitzung widerspricht. Den begleitenden Personen steht kein Rederecht zu. Zur Unterstützung des Sitzungsablaufs (Protokollführung und Sitzungsdienst) können bis zu zwei von der Geschäftsführung bestimmte Angehörige der Koordinationsstelle im BLB NRW an den Sitzungen teilnehmen. Mit der Genehmigung der Tagesordnung gilt die Teilnahme von dort genannten Personen als genehmigt. Anderen Personen kann die Teilnahme an den Sitzungen durch einstimmigen Beschluss nur dann gestattet werden, wenn zugleich beschlossen wird, dass sie in der Sitzung vortragen oder befragt werden.

#### **§ 4 Beschlüsse des Verwaltungsrats**

(1) Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn alle Mitglieder eingeladen wurden und mindestens die Hälfte der stimmberechtigten Mitglieder anwesend ist. Ist der Verwaltungsrat nicht beschlussfähig, so kann der oder die Vorsitzende unter Wahrung einer Frist von zwei Wochen mit der gleichen Tagesordnung einladen. Der Verwaltungsrat ist in dieser Sitzung ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig.

(2) Die Beschlüsse werden grundsätzlich in Präsenzsitzungen gefasst. Der Verwaltungsrat fasst seine Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit findet eine zweite Abstimmung statt. Sollte sich erneut eine Stimmgleichheit ergeben, zählt die Stimme der Sitzungsleitung doppelt. Eine unter Bedingung abgegebene Stimme gilt als im Beschlussverfahren nicht abgegeben. Eine Vertretung im Verwaltungsrat ist ausgeschlossen, sofern nicht die AnwVOBLB ein Ersatzmitglied zulässt.

(3) Beschlüsse des Verwaltungsrats können auch ohne Einberufung einer Sitzung im Umlaufverfahren gefasst werden, wenn die oder der Vorsitzende oder im Falle der Verhinderung die Stellvertretung das anordnet und kein Verwaltungsratsmitglied diesem Verfahren innerhalb von einer Woche widerspricht. Wird fristwährend Widerspruch erhoben, ist die Beschlussfassung im Umlaufverfahren unzulässig. Die Abstimmungsaufforderung muss unter Setzung einer angemessenen Frist erfolgen, die in der Regel 10 Arbeitstage beträgt. Bis zum Ablauf der Frist muss die schriftliche Erklärung eines Verwaltungsratsmitglieds beim Vorsitzenden eingegangen sein, anderenfalls gilt die Stimme als nicht abgegeben. Das Ergebnis der Abstimmung im Umlaufverfahren wird von der oder dem Vorsitzenden festgestellt. Die Beschlüsse sind in die Niederschrift über die nächste Verwaltungsratssitzung aufzunehmen.

#### **§ 5 Aufzeichnung der Sitzung, Wortprotokoll, Niederschrift**

(1) Über jede Sitzung des Verwaltungsrats ist eine Niederschrift anzufertigen. Über den Verlauf der Sitzung wird ein schriftliches Wortprotokoll erstellt. Zur Unterstützung der Protokollführung können die Sitzungen des Verwaltungsrats durch technische Hilfsmittel aufgezeichnet werden. Die Aufzeichnung und das Wortprotokoll sind nach der Genehmigung der Niederschrift von den Erstellern umgehend zu löschen.

(2) In der Niederschrift sind die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung, der wesentliche Inhalt der Verhandlungen und die Beschlüsse des Verwaltungsrats anzugeben. Ein Verstoß gegen Satz 1 macht gefasste Beschlüsse nicht unwirksam.

(3) Die Niederschrift soll innerhalb von sechs Wochen nach der Sitzung angefertigt werden. Sie ist von der Sitzungsleitung zu unterzeichnen und den anderen Verwaltungsratsmitgliedern und der Fach- und Dienstaufsicht spätestens bis zur nächsten Sitzung zuzuleiten. Die Niederschrift gilt als genehmigt, wenn nicht mindestens ein Verwaltungsratsmitglied innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Zugang unter Beifügung des Berichtigungsvorschlags schriftlich gegenüber der oder dem Vorsitzenden widerspricht. Findet die nächste Verwaltungsratssitzung vor Ablauf

dieser Frist statt, so gilt die Niederschrift als genehmigt, wenn nicht in dieser Sitzung durch mindestens ein Verwaltungsratsmitglied Widerspruch erhoben wird. Über die erhobenen Einwendungen entscheidet der Verwaltungsrat durch Mehrheitsbeschluss.

(4) Die oder der Vorsitzende des Verwaltungsrats verantwortet die Aufbewahrung der Niederschriften. Sie oder er kann die Geschäftsführung des BLB NRW mit der Aufbewahrung betrauen.

### **§ 6 Verschwiegenheitspflichten und Ausschließungsgründe**

(1) Die Verwaltungsratsmitglieder sind zur Verschwiegenheit verpflichtet. Sie dürfen alle ihnen bei der Durchführung ihrer Aufgaben bekannt werdenden Tatsachen und Rechtsverhältnisse, insbesondere Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, personenbezogene Belange, Vergaben, Planungen sowie Abstimmungsverhältnisse nicht unbefugt offenbaren. Diese Pflicht bleibt auch nach dem Ausscheiden aus dem Verwaltungsrat bestehen. Nach Ablauf des Mandats sind alle vertraulichen Unterlagen an den Vorsitzenden oder an die Vorsitzende des Verwaltungsrats zurück zu geben.

(2) Die Verwaltungsratsmitglieder dürfen bei Angelegenheiten nicht beratend und nicht entscheidend mitwirken, wenn die Entscheidung ihnen selbst, einem ihrer Angehörigen oder einer von ihnen kraft gesetzlicher oder rechtsgeschäftlicher Vollmacht vertretenen natürlichen oder juristischen Person einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann. Mitglieder, die sich befangen fühlen, oder bei denen ein Interessenkonflikt bestehen könnte, haben das der oder dem Vorsitzenden mitzuteilen. Die Entscheidung über den Ausschluss von der Mitwirkung trifft die oder der Vorsitzende. Die Mitwirkung einer wegen Befangenheit betroffenen Person hat die Unwirksamkeit des Beschlusses dann zur Folge, wenn sie für das Abstimmungsergebnis entscheidend war.

(3) Die Verschwiegenheitspflicht gilt auch für alle weiteren Sitzungsteilnehmer.

### **§ 7 Selbstevaluation**

Der Verwaltungsrat soll regelmäßig die Qualität und Effizienz seiner Tätigkeiten überprüfen und die Umsetzung der hierzu von ihm beschlossenen Maßnahmen überwachen.

### **§ 8 Entschädigung**

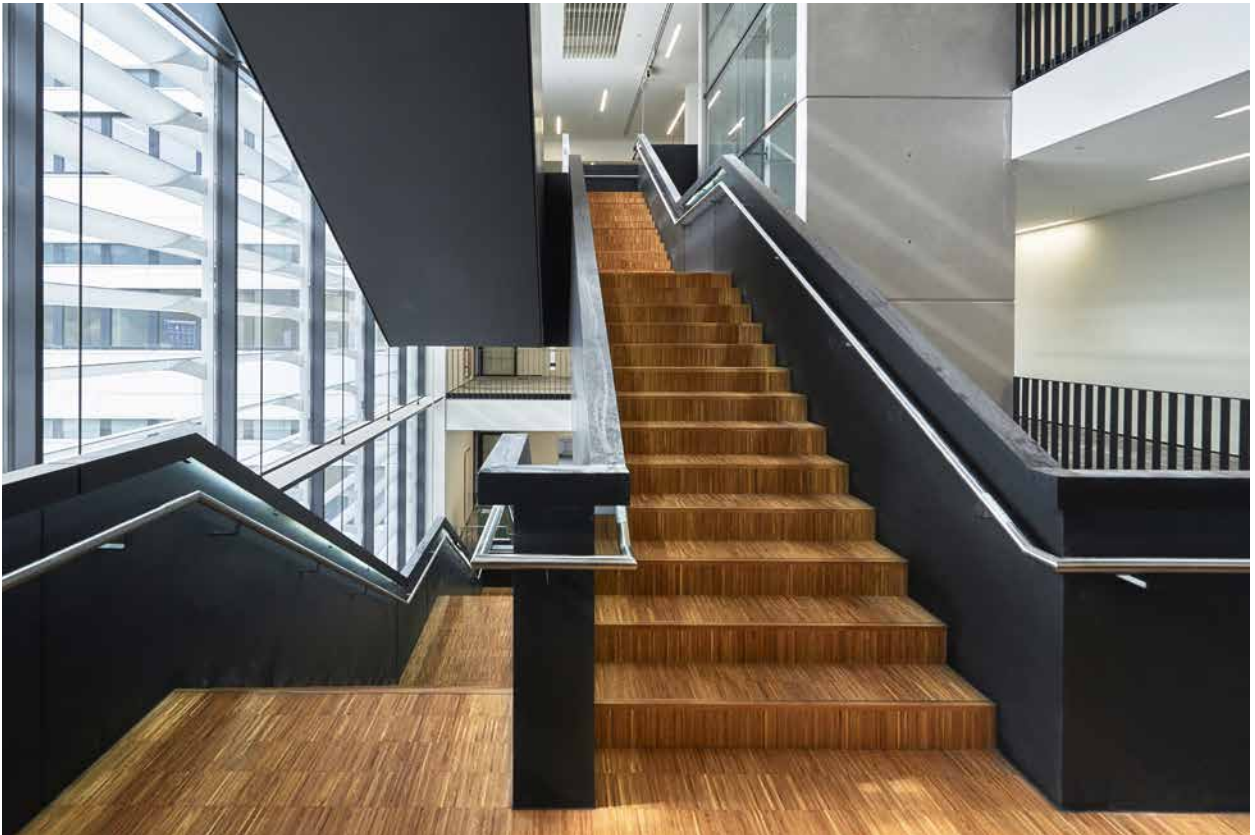
In den Verwaltungsrat berufene Mitglieder mit Stimmrecht, die nicht kraft Amtes dem Verwaltungsrat angehören, erhalten ein Sitzungsgeld von 3.500 € netto, zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer je Sitzungsteilnahme nebst Reisekosten. In den Verwaltungsrat berufene Mitglieder ohne Stimmrecht erhalten ein Sitzungsgeld von 250 € netto, zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer je Sitzungsteilnahme nebst Reisekosten.

### **§ 9 Schlussbestimmung**

Sollte eine Bestimmung dieser Geschäftsordnung den AnwVOBLB widersprechen, so ist diese Regelung im Sinne der AnwVOBLB auszulegen.

### **§ 10 Inkrafttreten**

Diese Geschäftsordnung tritt am 12.12.2019 in Kraft.



Neubauten V und W, Bergische Universität, Wuppertal



Center for Soft Nanoscience, Westfälische Wilhelms-Universität, Münster

# Bekanntmachung der baupolitischen Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen

*RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport - III.3 - B 1013 - vom 19.10.2002*

## **Grundlage**

Nach § 2 Abs. 1 des Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetzes vom 12. Dezember 2000 (GV. NRW. 2000 S. 754) hat der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben die baupolitischen Ziele des Landes zu beachten und kann hierzu Fördermittel des Landes in Anspruch nehmen. Näheres soll durch Erlass geregelt werden.

Der Landtag hat bei der Verabschiedung des Gesetzes am 6. Dezember 2000 in seiner Begleit-Entscheidung (Drucksache 13/503) festgehalten, dass die Definition der baupolitischen Zielsetzungen des Landes auf Vorschlag des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport durch den Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen erfolgen soll. Mit seinem Beschluss vom 17. April 2002 hat der Ausschuss die baupolitischen Ziele festgelegt. Sie werden hiermit gemäß Kabinettsbeschluss vom 17. September 2002 bekannt gemacht und dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW zur Beachtung vorgegeben. Als landespolitische Zielsetzungen stellen sie eine für alle Ressorts verbindliche Handlungsanweisung dar und gelten auch für alle Dienststellen des Landes – einschließlich der Hochschulen, Landesbetriebe und Sondervermögen – sowie für die Universitätsklinik als Mieter, Nutzer und Betreiber, bei Sonderliegenschaften auch als Eigentümer.

## **Baupolitische Ziele des Landes**

### **I. Allgemeine Rahmenbedingungen des staatlichen Bauens in Nordrhein-Westfalen**

Bund und Länder haben sich bei ihren Baumaßnahmen an den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und an den Interessen des Gemeinwohls zu orientieren. Ihnen obliegt eine besondere Verantwortung und Vorbildrolle für die gebaute Umwelt. Staatliche Gebäude sind wichtige Fixpunkte im Bild unserer Städte. Sie sind als öffentliche Gebäude grundsätzlich der Allgemeinheit zugänglich und werden von den Bürgerinnen

und Bürgern von außen und innen aufmerksam wahrgenommen. Nordrhein-Westfalen ist als größtes Bundesland neben dem Bund der wichtigste öffentliche Bauherr in Deutschland. Es hat damit eine beispielgebende Rolle beim staatlichen Bauen, die auch unter den neuen Rahmenbedingungen des Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetzes ihre Geltung behält. Das Land wird auch weiterhin funktionsgerecht, sicher und innovativ, wirtschaftlich, kostensicher und terminsicher, mit Gestaltqualität und unter Beachtung baukultureller Ansprüche, städtebaulich integriert, nachhaltig, umweltschonend, energiesparend und mit erneuerbaren Energien, sozial und human bauen, sein bauliches Erbe und seine Baudenkmäler bewahren.

Diese Grundsätze gelten für alle Formen des staatlichen Bauens, für Neubauvorhaben, für Umbauten und Erweiterungsbauten, für Sanierungen und Modernisierungen, für Instandsetzungen und Instandhaltungen, also auch für die gesamte Bauunterhaltung. Sie finden gleichermaßen Anwendung auf die Bauwerke, auf die Haustechnik und auf die Außenanlagen. Außerdem sind sie wichtige Vorgaben für die Bewirtschaftung der Grundstücke und den Betrieb der Gebäude und damit vor allem für das Gebäudemangement.

### **II. Einzelne baupolitische Ziele des Landes**

Die wesentlichen baupolitischen Ziele des Landes stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

#### **Ziel 1: Funktionsgerecht, sicher und innovativ bauen!**

Die Gebäude des Landes müssen funktional, bedarfs- und nutzungsgerecht errichtet und unterhalten werden. Sie müssen konstruktiv und technisch einwandfrei sein und eine hohe Bauqualität aufweisen. Diese allgemeinen Qualitätserfordernisse sind beim Bauherrn Land von großer Bedeutung, stellen aber auch große Anforderungen, weil es sich um öffentliche, allgemein zugängliche Gebäude und um höchst unterschiedliche Nutzungen handelt, die die Vielfalt staatlicher Aufgaben widerspiegeln. Die Landesgebäude müssen als allgemein zugängliche öffentliche Häuser



auch unter besonderer Beachtung der notwendigen Sicherheitsstandards errichtet und betrieben werden und vor allem Schutz vor Feuer, Überfall und Diebstahl bieten. Die bestehenden Standards etwa zum Brandschutz sind stetig an neue Erkenntnisse und Vorschriften anzupassen.

Nordrhein-Westfalen muss auch als Bauherr kreative Lösungen und zukunftsweisende Innovationen beim Bauen aufgreifen und hierbei eine Vorreiterrolle einnehmen.

Dies gilt sowohl für die konstruktiven Elemente und die verwendeten Baumaterialien als auch für die Haustechnik und die technologischen und energetischen Konzepte.

### **Ziel 2: Wirtschaftlich, kostensicher und terminsicher bauen!**

Aus dem haushaltsrechtlichen Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit folgt die Verpflichtung des Landes zum wirtschaftlichen und kostengünstigen Bauen. Wirtschaftliches Bauen darf sich nicht nur auf die Investitionskosten beschränken, sondern muss auch die Folgekosten, also die Unterhaltungs- und Betriebskosten, einbeziehen, die wegen der langen Lebensdauer der Gebäude den Haushalt des Landes und den Wirtschaftsplan des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW langfristig ungleich stärker belasten. Hierbei geht es nicht um billiges Bauen, vielmehr sind quantitative und qualitative Standards zu wählen, die auf Dauer ein günstiges Verhältnis von Kosten und Nutzen erwarten lassen. Kostengünstiges Bauen beginnt in der Vorlaufphase bei der Festlegung der Raumprogramme und Funktionsabläufe; hier werden bereits entscheidende Weichen für die späteren Investitions- und Folgekosten gestellt. Die Planungsphase erfordert eine ständige Optimierung auch durch die Entwicklung von Alternativen, um unter Beachtung der unverzichtbaren Qualitätsmerkmale die wirtschaftlich günstigste Lösung zu finden. Dem dient es auch, dass die bauausführenden Firmen bei der Ausschreibung aufgefordert werden, Änderungsvorschläge und Nebenangebote einzureichen.

Staatliche Baumaßnahmen müssen auch ein hohes Maß an Kostensicherheit und Terminalsicherheit bieten. Die Verantwortung gegenüber dem Haushaltsgesetzgeber und letztlich dem Steuerzahler verlangt eine strikte Kostendisziplin und Kostensteuerung, um eine Überschreitung der veranschlagten Baumittel zu vermeiden. Hierzu dienen vor allem die Vorgabe von Kostenobergrenzen und eine computergestützte Kostenplanung und Kostenkontrolle sowie Terminkontrolle.

Einsparmöglichkeiten, verbunden mit Kosten- und Terminalsicherheit, können sich in geeigneten Fällen, vor allem bei großen Neubauvorhaben, durch eine Ausschreibung für schlüsselfertiges Bauen zum Pauschalpreis auf der Grundlage eines Leistungsprogramms ergeben. Hierdurch werden den anbietenden Bauunternehmen Spielräume eröffnet, innerhalb derer sie ihre speziellen Fertigungsmethoden und andere unternehmensspezifische Besonderheiten in das Projekt einbringen, firmenbezogene Marktmöglichkeiten und bewährte Kooperationsstrukturen mit Nachunternehmern und Lieferanten ausnutzen und ohne eng vorgegebene planerische Einschränkungen produktorientiert anbieten können.

Dem kostengünstigen und kostensicheren Bauen kann es auch dienen, bei geeigneten Neubauvorhaben alternativ die Realisierung durch einen privaten Investor im Wege des Mietbaus, Mietkaufs, Leasings oder Kaufbaus auszuschreiben, um dadurch auf dem Markt die für das Land günstigste Finanzierung abzufragen.

Die Baumaßnahmen des Bau- und Liegenschaftsbetriebes zielen auf eine möglichst breite Beteiligung der überwiegend mittelständisch und fachlich gegliederten Bauwirtschaft durch möglichst weit gefächerte Ausschreibungen der Planungs- und Bauleistungen. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb wird deshalb weiterhin einen großen Teil seiner Bauaufträge getrennt nach Fachgebieten, Handwerks- und Gewerbebranchen vergeben. Sofern Generalunternehmerausschreibungen erfolgen, wird ausdrücklich zugelassen, dass sich mehrere Unternehmen zu Bewerber-, Bieter- und

Arbeitsgemeinschaften zusammenschließen, damit auch kleine und mittlere Bauunternehmen und Handwerksfirmen erhöhte Chancen auf dem wachsenden Markt des schlüsselfertigen Bauens erhalten.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb hat als Sondervermögen des Landes die für das öffentliche Auftragswesen geltenden Regeln und die Vorschriften zur Einhaltung von tarifvertraglichen Bestimmungen, zur Bekämpfung illegaler Beschäftigung und Schwarzarbeit, zur Verhütung und Bekämpfung von Korruption in der öffentlichen Verwaltung und zur Beschleunigung fälliger Zahlungen zu beachten.

### **Ziel 3: Mit Gestaltqualität und unter Beachtung baukultureller Ansprüche bauen!**

Staatliche Bauten dienen auch der Identifikation der Bürger mit ihrem Staat und der Repräsentation des Staates. Sie müssen deshalb angemessene architektonische und ästhetische Qualität aufweisen und generell den Ansprüchen von Baukultur Rechnung tragen. Bauen ist auch eine kulturelle Leistung, ist auch Teil der Kunst. Das Land bleibt in der Verpflichtung, auch über das Bauen neue Kulturleistungen zu erbringen. In der Regierungserklärung ist festgehalten, dass für die Stadt der Zukunft Ästhetik und Architektur immer wichtiger werden; zugleich wird eine Initiative zur Verbesserung der Baukultur in Nordrhein-Westfalen angekündigt. Die Ästhetik des öffentlichen und privaten Bauens ist Ausdruck des sozialen und kulturellen Selbstverständnisses unserer Gesellschaft und leistet einen wichtigen Beitrag zur Umwelt- und Lebensqualität. Gute Architektur und kostenbewusstes Bauen sind kein Widerspruch.

Zu den baukulturellen Zielen gehört weiterhin die künstlerische Gestaltung der Bauwerke durch das Kunst- und Bauprogramm des Landes. Dieser wichtige Beitrag des staatlichen Bauens zur Kulturpolitik des Landes und zum Verfassungsauftrag der Kunstförderung und damit auch zur Förderung von Künstlerinnen und Künstlern wird fortgeführt. So kann Nordrhein-Westfalen seine im Konzert der Länder viel beachtete Pilotfunktion für ein geglücktes Zusammenspiel von Architektur und bildender Kunst weiter ausfüllen.

Teil der Baukultur des Landes ist auch eine qualitäts-

sichernde, demokratische und transparente Planungskultur. Die Einschaltung von kompetenten freiberuflich tätigen Architekten und Ingenieuren bei der Planung und Ausführung der Bauvorhaben des Landes sichert Bauqualität und Baukultur. Vor allem aber schaffen Architektenwettbewerbe die Voraussetzungen für optimale Lösungsansätze in funktionaler, wirtschaftlicher, gestalterischer, städtebaulicher und ökologischer Hinsicht. Sie machen darüber hinaus die Gestaltung unserer gebauten Umwelt für die Öffentlichkeit nachvollziehbar, weil sie ein hohes Maß an Transparenz aufweisen. Im Architektenwettbewerb zeigt sich die Demokratie als Bauherr besonders gut. Der Architektenwettbewerb ist im Kern ein Stück Demokratie. Diese bewährte Landestradiation wird fortgesetzt.

### **Ziel 4: städtebaulich integriert bauen!**

Die Gebäude des Landes, beispielsweise der Landtag, Ministerien, Gerichte, Polizeipräsidien und Hochschulen, prägen das Bild der Städte entscheidend mit. Sie sind wesentliche Teile eines vitalen städtischen Gefüges und ein wichtiger Beitrag zur baulichen und sozialen Stadtentwicklung. Vor dem Hintergrund der UNO-Konferenz für Umwelt und Entwicklung 1992 in Rio de Janeiro kommt dem Leitbild der nachhaltigen und ökologischen Stadtentwicklung und damit der dauerhaften Verbesserung der Lebens- und Umweltbedingungen für die Bewohner der Stadt auch beim staatlichen Bauen eine zentrale Bedeutung zu. Neubauvorhaben des Landes sollen sich als tragende Elemente einer zukunftsfähigen Stadt und als Beitrag zur nachhaltigen Stärkung der Stadt als Lebensraum und Wirtschaftsstandort erweisen. Daher wird das Land auch weiterhin seine Bauten unter Beachtung der Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung einfühlsam in gewachsene städtebauliche Strukturen integrieren und auf städtebauliche Verträglichkeit achten.

### **Ziel 5: Nachhaltig bauen!**

Der Begriff der Nachhaltigkeit, aufgegriffen mit der Konferenz von Rio 1992 und für Deutschland in nationale Strategieempfehlungen umgesetzt durch die Enquête-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ des 13. Deutschen Bundestages, ist heute fester Bestandteil jedes Entwicklungsprojekts mit Innovationsanspruch und damit auch jedes Bauvorhabens des Landes geworden. Das Ziel der nachhaltigen

Entwicklung, verstanden als gerechter Ausgleich ökologischer, ökonomischer und sozialer Belange, muss sich – gemessen an diesem Anspruch – auch und gerade in der Planung, im Bau und in der Bewirtschaftung der landeseigenen Liegenschaften und Gebäude dokumentieren. Nachhaltiges Bauen ist ein zentrales Element der Zukunftsvorsorge. Im Rahmen von Investitionsentscheidungen sollen deshalb neben Faktoren wie Kosten, Energie und Umwelt auch die sozialen Auswirkungen berücksichtigt werden. Gefordert ist also ganzheitliches Denken. Im Sinne dieses ganzheitlichen Ansatzes ist beim Planen und Bauen, Betreiben und Unterhalten bis hin zum Rückbau eine Minimierung des Verbrauchs von Flächen, Energie und sonstigen Ressourcen und eine möglichst geringe Belastung des Naturhaushalts anzustreben. Bei frühzeitiger Beachtung nachhaltiger Planungsgrundsätze kann die Gesamtwirtschaftlichkeit von Gebäuden im Hinblick auf deren Herstellungs-, Betriebs- und Nutzungskosten deutlich verbessert werden. Wichtigste Akzente zur Erreichung des Gesamtziels der Nachhaltigkeit sind das umweltschonende und energiesparende Bauen.

#### **Ziel 6: Umweltschonend bauen!**

In der auf der Konferenz von Rio 1992 verabschiedeten Agenda 21 wird die Förderung des umweltverträglichen Bauens als ein wichtiger Bestandteil für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung aufgeführt. Im Rahmen des „Siedlungsgipfels“ HABITAT II 1996 in Istanbul wurde dieser Handlungsbereich erneut aufgegriffen. In ihrer Regierungserklärung hat die jetzige Landesregierung bekräftigt, dass sie das Leitbild der nachhaltigen Entwicklung verfolgt und hierbei den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und den Schutz der Menschen vor Umweltgefahren mit dem Strukturwandel in unserem Land verbindet. Im Mittelpunkt der Umweltpolitik steht nach wie vor die Absicht, von der traditionellen Nachsorge zur Umweltvorsorge überzugehen.

Hierzu gehören im Rahmen des umweltschonenden Bauens exemplarisch das flächensparende Bauen, die ökologische Gestaltung von Freiflächen, das Versickern und die Nutzung von Niederschlagswasser, die Verwendung von Baustoffen und Bauteilen aus nachwachsenden Rohstoffen, die möglichst aus nachhaltigem Anbau gewonnen werden sollen, die Verwen-

dung von recycelfähigen Baustoffen und recycelten Baustoffen und Bauteilen, die Vermeidung oder Reduzierung von Abfall, die Bevorzugung natürlicher Belichtung und Belüftung und ein guter Wärme- und Schallschutz. Der 1999 in Kraft getretene aktualisierte Runderlass zum umweltschonenden Bauen des Landes ist eine für alle Ressorts verbindliche Handlungsanweisung, die auch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW dazu verpflichtet, dem Gesichtspunkt der Umweltverträglichkeit den gebührenden Stellenwert einzuräumen und damit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der umweltpolitischen Ziele der Landesregierung zu leisten.

Ökologisches Bauen entspricht den Forderungen der Zeit und dem „Stand der Technik“ moderner Gebäude. Es unterstützt, wie der Landtag in seiner Entschliebung vom 6. Dezember 2000 festgestellt hat, eine nachhaltige und deshalb auch wirtschaftlich effiziente Nutzung der Liegenschaften.

Wichtiges Ziel der Umweltvorsorge ist, dass für das Land auch zukünftig die Nutzung bestehender Gebäude Vorrang vor Neubauten und die Nachverdichtung vorhandener Siedlungsstrukturen Vorrang vor dem Bauen „auf der grünen Wiese“ hat.

#### **Ziel 7: Energiesparend und mit erneuerbaren Energien bauen!**

Zum umweltschonenden Bauen gehört auch das energiesparende Bauen und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Nordrhein-Westfalen trägt als das Energieland Nr. 1 in Europa eine besondere Verantwortung für das Energiesparen und den Einsatz zukunftssichernder neuer Energietechniken. In der Regierungserklärung werden Energieeinsparung und rationelle Energienutzung zu unverzichtbaren Zielen erklärt, weil sie Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und Klimaschutz bedeuten. Die bisherigen Erfolge des Energieeinsparprogramms für Landesbauten mit den Maßnahmen Betriebsüberwachung und zentrale Energievertragsüberprüfung sind seit 1980 mit umfangreichen Kosteneinsparungen bundesweit beispielhaft und müssen fortgesetzt werden.

Mit der Vereinbarung internationaler Klimaschutzziele stellen sich noch größere Anforderungen an die Er-

reichung der Energieeinsparziele. Das globale Klimaschutzproblem stellt alle Verantwortlichen vor die Aufgabe, konkrete Einsparziele bei den Kohlendioxid-Emissionen innerhalb klar definierter Zeiträume zu erreichen. Das Land muss zusätzlich zu den bereits erzielten Einsparergebnissen bei seinen Liegenschaften einen wirksamen Beitrag zum künftigen Klimaschutzkonzept NRW leisten. Dazu müssen die bisherigen erfolgreichen Maßnahmen fortentwickelt und zu einem Klimaschutzkonzept für Landesbauten gebündelt werden.

Der wirksamste Beitrag zur Reduzierung der Kohlendioxid-Emissionen liegt erfahrungsgemäß im Vermeiden von unnötigem Energieverbrauch. Bewährt hat sich dabei das Energiecontrolling für alle Dienststellen des Landes mit örtlichen Gebäudeanalysen und Energieberatung der Nutzer durch die erfahrenen Berater der eingerichteten Betriebsüberwachungsgruppen. Die Ergebnisse der Energiesparinitiativen in den Landesgebäuden werden weiterhin landesweit ausgewertet. Hierauf aufbauend ist die begonnene Einrichtung eines landesweiten Energiemanagements kontinuierlich auf alle Dienststellen (mit Ausnahme der Hochschulen und Universitätsklinik) auszudehnen.

Das Land unterstützt seit längerem mit Nachdruck die Nutzung erneuerbarer Energien besonders auch bei seinen eigenen Gebäuden („REN-Programm für Landesbauten“). Vorzugsweise werden Solarkollektoren für die Warmwasserbereitung und Fotovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung finanziert. Das Land macht hierdurch deutlich, dass erneuerbare Energien in Alltagsanwendungen genutzt werden können, und fördert deren breite Markteinführung. Dabei wird eine Kosten-Nutzen-Betrachtung zugrunde gelegt, die die volkswirtschaftlichen Folgekosten der konventionellen Energieerzeugung wie Umweltschäden oder Klimaveränderungen durch Treibhauseffekt berücksichtigt. Dieses erfolgreiche Programm wird fortgesetzt; hierbei sollen auch neue Formen der Kraft-Wärme-Kopplung wie die vor der Marktreife stehende neue Brennstoffzellen-Technik genutzt werden.

#### **Ziel 8: Sozial und human bauen!**

Das Land steht weiterhin in der Verantwortung, bei seinen Baumaßnahmen soziale Standards in beson-

derem Maße zu berücksichtigen. Hierzu gehören vor allem die Anforderungen des Gesundheitsschutzes und des Arbeitsschutzes, Standortfaktoren wie Zentralität, gute Erreichbarkeit und gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, der Grundsatz der Mitarbeiterfreundlichkeit und „Kundenfreundlichkeit“ im Sinne von Bürgerfreundlichkeit, das Ziel der Nutzerakzeptanz, der Aspekt des barrierefreien Bauens und das Ziel des humanen Bauens.

Die barrierefreie und nutzerfreundliche Gestaltung der Landesgebäude erhöht die Lebensqualität aller Bürgerinnen und Bürger und ist Voraussetzung für ein partnerschaftliches Miteinander von Behinderten und Nichtbehinderten. Mit den entsprechenden Maßnahmen leistet das Land in eigener Sache einen wichtigen Beitrag zum Aktionsprogramm „Mit gleichen Chancen leben“ zur Integration von Menschen mit Behinderungen in Nordrhein-Westfalen.

#### **Ziel 9: Das bauliche Erbe bewahren!**

Der Schwerpunkt des staatlichen Bauens hat sich zunehmend vom Neubau auf die Bestandspflege verlagert. Der umfangreiche und vielfältige Immobilienbesitz des Landes mit einem geschätzten Verkehrswert von 17 Milliarden Mark kommt immer mehr „in die Jahre“; viele Nachkriegsbauten müssen grunderneuert und modernisiert werden. Die haustechnischen Anlagen und die Informations- und Kommunikationsanlagen müssen an die technische Weiterentwicklung angepasst werden. Umwelt- und gesundheitsgefährdende Bauteile müssen ausgetauscht werden. Die Anforderungen an den Brandschutz sind gestiegen und machen gezielte Anpassungsmaßnahmen erforderlich.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW bleibt in der Verpflichtung, das bauliche Erbe des Landes zu bewahren, die landeseigenen Gebäude funktionsfähig zu erhalten und das Immobilienvermögen des Landes vor Wertverlust zu schützen. Deshalb muss die Instandhaltung und Instandsetzung auch im Wirtschaftsplan des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW besondere Priorität erhalten.

Zu den vornehmsten Aufgaben des staatlichen Bauens bei der Bestandspflege zählt die staatliche Bau-

denkmalpflege und damit die Bewahrung unseres geschützten baukulturellen Erbes. Das Land unterliegt als Denkmaleigentümer in besonderer Weise dem Verfassungs- und Gesetzauftrag, seine etwa 400 Denkmäler aus allen Kunst- und Bauepochen von der karolingischen Zeit bis zur Mitte unseres Jahrhunderts zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen. Die lange Tradition der staatlichen Baudenkmalpflege in Nordrhein-Westfalen und den früheren preußischen Provinzen Rheinland und Westfalen wird fortgesetzt.

### III. Umsetzung der baupolitischen Ziele des Landes

Die konkrete Umsetzung der vom Landtagsausschuss für Städtebau und Wohnungswesen festgelegten baupolitischen Ziele des Landes erfolgt durch Zielvereinbarungen mit dem BLB NRW. Sie erstrecken sich auf Planung, Vergabe, Bau und teilweise auch Betrieb und werden durch Planungshilfen und Handbücher ergänzt.

Die baupolitischen Ziele des Landes konkretisieren sich, zusätzlich zu ihrer allgemeinen Definition



Uni-Gebäude Geibelstraße 41, Duisburg

durch den Landtagsausschuss für Städtebau und Wohnungswesen, vor allem in Verwaltungsvorschriften, die von den Bauministern des Landes, teilweise auch von anderen Fachministern erlassen worden sind und grundsätzlich auch für den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW fortgelten; sie bedürfen allerdings vielfach der Anpassung an die neue Rechtslage und der Aktualisierung und sind mit dem Ziel der Straffung und Vereinfachung zu überprüfen. Eine Liste der bisher geltenden Vorschriften ist als Anlage beigefügt.\*

### IV. Förderung der baupolitischen Ziele des Landes

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hat die baupolitischen Ziele des Landes grundsätzlich im Rahmen der Baumittel im Wirtschaftsplan oder bei Sonderliegenschaften und Universitätsklinika im Rahmen der Bautitel des Haushaltsplans zu beachten und zu realisieren. Soweit die Umsetzung der baupolitischen Ziele des Landes mit Mehrkosten verbunden ist, zu deren Übernahme der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW nach seiner Aufgabenstellung nicht verpflichtet ist und die seine Wettbewerbsposition beeinträchtigen, sind ihm zum Ausgleich in dem erforderlichen Umfang im Rahmen der im jeweiligen Haushaltsplan für diese Zwecke etatisierten Haushaltsmittel Zuwendungen zu gewähren.

*Dr. Michael Vesper*

# Public Corporate Governance Kodex des Landes Nordrhein-Westfalen

Stand: 19.03.2013

## 1. Präambel und Geltungsbereich

### 1.1 Allgemeines

Unternehmen in öffentlich-rechtlicher Rechtsform, deren Beteiligungen sowie Beteiligungen des Landes an Unternehmen finden ihre Grundlage und Legitimation in der Erfüllung spezifischer Aufgaben des Landes (öffentlicher Auftrag). Diese Zielsetzung spiegelt sich im Unternehmensgegenstand und Gesellschaftszweck wider. Sie ist Handlungsleitlinie für die Mitglieder von Geschäftsleitung und Überwachungsorgan.

Der Public Corporate Governance Kodex des Landes (der Kodex) wird als Maßstab guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung und Kontrolle verstanden. Er wurde auf der Grundlage des Deutschen Corporate Governance Kodex erarbeitet und stimmt in Absprache mit dem Bund zum Inhalt und den Formulierungen mit dem Public Corporate Governance Kodex des Bundes weitgehend überein.

Der Kodex soll insbesondere dazu dienen,

- Standards für das Zusammenwirken aller Beteiligten auf Seiten des Landes und der Beteiligungsgesellschaften festzulegen und zu definieren;
- eine effiziente Zusammenarbeit zwischen dem Überwachungsorgan und der Geschäftsleitung zu fördern und zu unterstützen;
- den Informationsfluss zwischen Beteiligungsunternehmen und -verwaltung zu verbessern, um die Aufgabenerfüllung im Sinne eines Beteiligungscontrollings zu erleichtern;
- das öffentliche Interesse und die Ausrichtung der Unternehmen am Gemeinwohl durch eine Steigerung der Transparenz und Kontrolle abzusichern;
- durch mehr Öffentlichkeit und Nachprüfbarkeit das Vertrauen in Entscheidungen aus Verwaltung und Politik des Landes als Anteilseigner bzw. Beteiligter zu erhöhen.

Ziel ist es, die Unternehmensführung und -über-

wachung transparenter und nachvollziehbarer zu machen und die Rolle des Landes als Anteilseigner bzw. Beteiligter klarer zu fassen. Zugleich soll das Bewusstsein für eine gute Corporate Governance erhöht werden.

Der Kodex des Landes wird vom Finanzministerium des Landes regelmäßig im Hinblick auf Neuentwicklungen überprüft und bei Bedarf angepasst.

### 1.2 Anwendungsbereich

**1.2.1** Der Kodex richtet sich, soweit sich aus den nachfolgenden Punkten nichts anderes ergibt, an

**a)** Unternehmen in privatrechtlicher Rechtsform, an denen das Land unmittelbar oder mittelbar über Unternehmen in privatrechtlicher Rechtsform beteiligt ist und

**aa)** die unmittelbare oder mittelbare Beteiligung des Landes mindestens 25 vom Hundert beträgt oder

**bb)** die unmittelbare oder mittelbare Beteiligung des Landes zusammen mit denen von Gemeinden oder Gemeindeverbänden, Sparkassen- und Giroverbänden, Unternehmen in der Rechtsform landesunmittelbarer juristischer Personen des öffentlichen Rechts oder Unternehmen privatrechtlicher Rechtsform, an denen das Land oder ein Unternehmen in der Rechtsform einer landesunmittelbaren juristischen Person des öffentlichen Rechts mehrheitlich beteiligt ist, mindestens 25 vom Hundert beträgt.

**b)** Unternehmen in der Rechtsform einer landesunmittelbaren juristischen Person des öffentlichen Rechts (landesunmittelbare Anstalt öffentlichen Rechts, landesunmittelbare Körperschaft öffentlichen Rechts, landesunmittelbare Stiftung öffentlichen Rechts)

**c)** Unternehmen in privatrechtlicher Rechtsform, an denen ein Unternehmen in der Rechtsform einer landesunmittelbaren juristischen Person des öffentlichen Rechts unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist und

**aa)** die unmittelbare oder mittelbare Beteiligung der landesunmittelbaren juristischen Person des

öffentlichen Rechts mindestens 25 vom Hundert beträgt oder

**bb)** die unmittelbare oder mittelbare Beteiligung der landesunmittelbaren juristischen Person des öffentlichen Rechts zusammen mit denen von Land, Gemeinden oder Gemeindeverbänden, Sparkassen- und Giroverbänden, anderen Unternehmen in der Rechtsform landesunmittelbarer juristischer Personen des öffentlichen Rechts oder Unternehmen privatrechtlicher Rechtsform, an denen das Land oder ein Unternehmen in der Rechtsform einer landesunmittelbaren juristischen Person des öffentlichen Rechts mehrheitlich beteiligt ist, mindestens 25 vom Hundert beträgt.

**d)** Unternehmen in der Rechtsform eines Landesbetriebs oder eines Sondervermögens des Landes.

Führt das Unternehmen einen Konzern unter einheitlicher Leitung, so richtet sich der Kodex auch an die Führung des Konzerns.

**1.2.2** Der Kodex findet keine Anwendung, soweit ihm geltendes Recht entgegensteht.

**1.2.3** Unternehmen, an denen das Land oder Unternehmen in der Rechtsform landesunmittelbarer juristischer Personen des öffentlichen Rechts beteiligt sind, werden vorrangig in privater Rechtsform als Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) mit fakultativem oder obligatorischem Aufsichtsrat oder als Aktiengesellschaften (AG) geführt. Daher ist der Kodex auf Unternehmen in diesen Rechtsformen ausgerichtet. Findet der Kodex auf andere Rechtsformen Anwendung, sind dessen Bestimmungen soweit möglich und zweckmäßig sinngemäß auf diese zu übertragen.

**1.2.4** Unterliegt das Unternehmen dem Deutschen Corporate Governance, findet der Kodex des Landes lediglich insoweit ergänzend Anwendung, wie er über den Deutschen Corporate Governance Kodex hinausgehende Aussagen zur gleichstellungsgerechten Teilhabe von Frauen und Männern enthält. Hat sich ein Unternehmen dem Deutschen Corporate Governance Kodex freiwillig unterworfen, gilt Satz 1 auch dann,

wenn das Unternehmen über das Inland hinausgehende Geschäftsaktivitäten von nicht bloß untergeordneter Bedeutung ausübt.

**1.2.5** In den Fällen der Ziffern 1.2.1 b) und d) findet der Kodex keine Anwendung, wenn das Unternehmen einem eigenen, unter Berücksichtigung des spezifischen öffentlichen Auftrags und der Besonderheiten der öffentlich-rechtlichen Rechtsform dem Public Corporate Governance Kodex des Landes vergleichbaren Kodex unterliegt, oder wenn es sich einem solchen freiwillig unterworfen hat. In den Fällen der Ziffer 1.2.1 c) findet der Kodex keine Anwendung, soweit die Anwendung dem spezifischen öffentlichen Auftrag der landesunmittelbaren juristischen Person des öffentlichen Rechts zuwiderliefe.

**1.2.6** Der Begriff „Unternehmen“ ist entsprechend Zweck und Zielsetzung des Kodex weit zu verstehen. Er setzt keine bestimmte Rechtsform und keine eigene Rechtspersönlichkeit voraus (schließt z. B. auch Gesellschaften des bürgerlichen Rechts ein). Unternehmen ist, wer als Hersteller, Anbieter oder Verteiler von Gütern oder Dienstleistungen am Markt tätig wird, sofern die Leistung ihrer Art nach auch von einem Privaten mit der Absicht der Gewinnerzielung erbracht werden könnte und die unternehmerische Betätigung im Einzelfall nicht von völlig untergeordneter Bedeutung ist.

**1.2.7** Unter Beteiligung ist jede kapitalmäßige, mitgliederschaftliche und ähnliche Beteiligung, etwa bei Stiftungen, zu verstehen, die eine Dauerbeziehung zu dem Unternehmen begründen soll.

### 1.3 Struktur

**1.3.1** Der Kodex enthält Empfehlungen, Anregungen und Regelungen, die geltendes Recht widerspiegeln.

**1.3.2** Empfehlungen des Kodex sind durch die Verwendung des Wortes „soll“ gekennzeichnet. Die Unternehmen können von den Empfehlungen abweichen, sind dann aber verpflichtet, dies in ihrem Corporate Gover-

nance Bericht jährlich offen zu legen und zu begründen (comply or explain). Dies ermöglicht den Unternehmen die Berücksichtigung branchen- oder unternehmensspezifischer Bedürfnisse.

**1.3.3** Ferner enthält der Kodex Anregungen, von denen ohne Offenlegung abgewichen werden kann; hierfür werden Begriffe wie „sollte“ oder „kann“ verwendet.

**1.3.4** Die übrigen sprachlich nicht so gekennzeichneten Teile des Kodex betreffen Regelungen, die als geltendes Recht (Gesetzeslage und ständige höchstrichterliche Rechtsprechung) ohnehin von den Unternehmen zu beachten sind oder die Umsetzung des Kodex betreffen. Rechtlich zulässige Abweichungen von der Gesetzeslage z.B. im Gesellschaftsvertrag, in der Satzung oder in ähnlichen Regelungen lässt der Kodex unberührt und sind zu beachten.

**1.3.5** Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass eine Abweichung von einer Empfehlung bei entsprechender Begründung nicht per se schon auf einen „Mangel“ in der Unternehmensführung oder -überwachung hinweist. Die Standards in Form des Kodex sind im Gegenteil darauf angelegt, flexibel und verantwortungsvoll angewendet zu werden, um damit als einheitliche Grundlage für die in allen Belangen so unterschiedlichen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen des Landes dienen zu können. Entscheidungen, Empfehlungen des Kodex nicht zu entsprechen, können aus gewissen Gründen durchaus sinnvoll und notwendig sein, müssen aber transparent gemacht und begründet werden.

**1.3.6** Die Verpflichtung des Kodexadressaten, sich über die aktuelle Rechtslage zu informieren und diese zu beachten, bleibt vom Kodex unberührt.

**1.3.7** Bei Übernahme einer Funktion durch hauptberufliche oder ehemals hauptberufliche Beamtinnen und Beamte sind die einschlägigen beamtenrechtlichen Vorschriften wie insbesondere z. B. das Beamtenstatusgesetz, das Landesbeamtengesetz NRW oder die Nebentätigkeitsverordnung NRW zu beachten.

## **1.4 Verankerung, Beachtung**

**1.4.1** Die Regelungen des Kodex sind für Unternehmen, bei denen die Stimmverhältnisse in der Anteilseignerversammlung oder entsprechende Verhältnisse der Organisation oder Struktur des Unternehmens (z.B. bei Landesbetrieben oder landesunmittelbaren juristischen Personen des öffentlichen Rechts) die Durchsetzung des Kodex durch das Land zulassen, vorzugeben. In allen anderen Fällen wirkt das Land auf die Anwendung des Kodex hin.

In Konfliktfällen mit Anteilseignern oder Beteiligten, die ihrerseits entsprechende oder ähnliche Regelungen anzuwenden haben, ist eine unter Abwägung der Beteiligteninteressen möglichst weitgehende, zumindest sinn-gemäße Anwendung des Kodex anzustreben.

**1.4.2** Der Kodex ist im Rahmen des rechtlich Möglichen in den Regelungen zur Grundordnung des Unternehmens, etwa im Gesellschaftsvertrag oder der Satzung, zu verankern. Die Verankerung hat in der Weise zu geschehen, dass die Geschäftsleitung und das Überwachungsorgan jährlich zu erklären haben, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und werde. Wenn von den Empfehlungen abgewichen wird, ist dies nachvollziehbar zu begründen. Die Erklärung ist als Teil des Corporate Governance Berichts (vgl. 5.2) zu veröffentlichen. Im Rahmen der Abschlussprüfung ist auch zu prüfen, ob die Erklärung zum Kodex abgegeben und veröffentlicht wurde.

## **1.5 Zuständigkeit**

Für die Sicherstellung der Beachtung des Kodex ist das nach der Geschäftsverteilung für die Verwaltung des Unternehmens bzw. der Unternehmensbeteiligung sowie das für die Aufsicht über das Unternehmen jeweils zuständige Ministerium des Landes zuständig.

## **2 Anteilseigner und Anteilseignerversammlung**

### **2.1 Das Land als Anteilseigner**

Das Land nimmt seine Rechte als Anteilseigner in der Anteilseignerversammlung wahr.



## 2.2 Anteilseignerversammlung

**2.2.1** Die Geschäftsleitung soll den Jahresabschluss/Konzernabschluss und den Lagebericht/Konzernlagebericht für das vergangene Geschäftsjahr innerhalb der ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahrs der Anteilseignerversammlung vorlegen, soweit nicht weitergehende gesetzliche, im Gesellschaftsvertrag verankerte oder satzungsmäßige Regelungen bestehen. Die Anteilseignerversammlung entscheidet über die Ergebnisverwendung.

Die Anteilseignerversammlung entscheidet – vorbehaltlich der §§ 84 ff. AktG – über Bestellung und Abberufung der Mitglieder von Geschäftsleitung und Überwachungsorgan. Sie entscheidet ferner über die Entlastung der Geschäftsleitung. Bei einer AG entscheidet sie zudem über die Entlastung des Überwachungsorgans. Bei einer GmbH soll entsprechend verfahren werden. Die Anteilseignerversammlung wählt auch die Abschlussprüferin oder den Abschlussprüfer.

Die Anteilseignerversammlung entscheidet insbesondere über den Gesellschaftsvertrag/die Satzung und den Gegenstand des Unternehmens sowie über Gesellschaftsvertrags-/Satzungsänderungen und wesentliche unternehmerische Maßnahmen.

**2.2.2** Die Anteilseignerversammlung wird mindestens einmal jährlich von der Geschäftsleitung unter Angabe der Tagesordnung einberufen. Unter den Voraussetzungen des § 48 Abs. 2 GmbHG bedarf es bei einer GmbH nicht der Abhaltung einer Versammlung.

In der Tagesordnung sollen die zu behandelnden Punkte möglichst genau bezeichnet werden. Die Anteilseigner sollen ausreichend Gelegenheit haben, sich auf die Erörterung und Abstimmungen vorzubereiten.

Über die Anteilseignerversammlung soll eine Niederschrift gefertigt werden. Auch Beschlüsse der Anteilseigner außerhalb der Versammlung sollen protokolliert werden.

## 2.3 Interessenkonflikte

Bei der Beschlussfassung der Anteilseignerversammlung über die Entlastung des Überwachungsorgans darf keine Vertreterin oder kein Vertreter der Landesregierung mitwirken, die oder der selbst Mitglied des Überwachungsorgans ist.

## 3 Geschäftsleitung

### 3.1 Grundsätzliches

**3.1.1** Die Geschäftsleitung soll aus mindestens zwei Personen bestehen. Bei einer AG mit einem Grundkapital von mehr als drei Millionen Euro hat sie aus mindestens zwei Personen zu bestehen. Das Überwachungsorgan kann eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden, eine Sprecherin oder einen Sprecher der Geschäftsleitung bestimmen.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung sollten im Wege von Auswahlverfahren gewonnen werden.

**3.1.2** Eine vom Überwachungsorgan zu genehmigende Geschäftsordnung soll die Geschäftsverteilung und die Zusammenarbeit in der Geschäftsleitung regeln.

**3.1.3** Bei der Zusammensetzung soll auf Vielfalt (Diversity) geachtet und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung Angehöriger beider Geschlechter angestrebt werden.

### 3.2 Dauer der Bestellung

Die Bestellung eines Mitglieds der Geschäftsleitung einer AG hat höchstens auf fünf Jahre zu erfolgen. Bei Erstbestellung soll die Bestelldauer auf drei Jahre beschränkt sein. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Diese Regelungen sollen bei einer GmbH entsprechend angewendet werden.

Eine Wiederbestellung vor Ablauf eines Jahres vor dem Ende der Bestelldauer bei gleichzeitiger Aufhebung der laufenden Bestellung soll nur aus zwingenden Gründen erfolgen.

### 3.3 Aufgaben und Zuständigkeiten

**3.3.1** Die Geschäftsleitung trägt die originäre Verantwortung für die Leitung des Unternehmens und ist dabei an Unternehmensgegenstand und Unternehmenszweck gebunden.

Die Geschäftsleitung entwickelt auf dieser Grundlage die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Überwachungsorgan ab und sorgt für ihre Umsetzung.

**3.3.2** Die Geschäftsleitung hat für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien zu sorgen und wirkt auch auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin (Compliance).

**3.3.3** Die Geschäftsleitung sorgt für ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling im Unternehmen.

**3.3.4** Die Geschäftsleitung soll unbeschadet der unmittelbaren Geltung des Landesgleichstellungsgesetzes (LGG) nach § 2 LGG bei der Unternehmensführung die Ziele des LGG beachten. Sie soll insbesondere bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt (Diversity) achten und eine angemessene Berücksichtigung Angehöriger beider Geschlechter anstreben.

### 3.4 Vergütung

**3.4.1** Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung wird unter Einbeziehung von etwaigen Konzernbezügen in angemessener Höhe auf der Grundlage der Leistung festgelegt; Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Mitglieds der Geschäftsleitung, dessen persönliche Leistung sowie die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Die Leistung der Geschäftsleitung, der nachhaltige Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens unter Berücksichtigung seines Vergleichsumfelds sollen ebenfalls berücksichtigt werden. Die übliche Vergütung darf nicht ohne besondere Gründe überstiegen werden.

Die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung umfasst die monetären Vergütungsteile, die Versorgungszusagen, die sonstigen Leistungen, insbesondere für den Fall der Beendigung der Tätigkeit, Nebenleistungen jeder Art und Leistungen von Dritten, die im Hinblick auf die Geschäftsleitungstätigkeit zugesagt oder im Geschäftsjahr gewährt wurden.

Wenn die monetären Vergütungsteile der Mitglieder der Geschäftsleitung neben fixen auch variable Bestandteile umfassen, etwa aufgrund des wettbewerblichen Marktumfeldes, sollen die variablen Vergütungsbestandteile einmalige oder jährlich wiederkehrende und insbesondere an den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens gebundene Komponenten sowie auch Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter (wie etwa einem Bonus-Malus-System) enthalten.

Die Vergütung muss insgesamt angemessen sein. Dabei sollen auch sämtliche Vergütungsbestandteile für sich angemessen sein. Dies schließt im Rahmen des rechtlich Möglichen bei einer verschlechterten wirtschaftlichen Lage des Unternehmens auch eine Herabsetzung der Vergütung ein.

Gewährt das Land dem Unternehmen Zuwendungen, so sind bei der Bemessung der Vergütung die einschlägigen haushaltsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

**3.4.2** Die Vergütung soll in den Anstellungsverträgen zweifelsfrei festgelegt werden.

Variable Komponenten der Vergütung sollen vor Beginn eines jeden Geschäftsjahrs in einer Zielvereinbarung mit dem Überwachungsorgan niedergelegt werden und sich an einer nachhaltigen Unternehmensführung orientieren. Damit von den variablen Komponenten langfristige Verhaltensanreize zur nachhaltigen Unternehmensentwicklung ausgehen, sollen sie eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben und erst am Ende des Bemessungszeitraums ausgezahlt werden.

Eine nachträgliche Änderung der Erfolgsziele oder der Vergleichsparameter soll ausgeschlossen sein. Für

außerordentliche, nicht vorhergesehene Entwicklungen soll das Überwachungsorgan eine Begrenzungsmöglichkeit (Cap) vereinbaren.

Bei Abschluss von Anstellungsverträgen soll darauf geachtet werden, dass Zahlungen an ein Mitglied der Geschäftsleitung bei vorzeitiger Beendigung der Tätigkeit als Geschäftsleitungsmitglied ohne wichtigen Grund einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrages vergüten. Für die Berechnung soll auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und gegebenenfalls die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt werden.

**3.4.3** Das Vergütungssystem für die Geschäftsleitung sowie die wesentlichen Vertragselemente sollen regelmäßig überprüft und erforderlichenfalls angepasst werden.

Legt das Überwachungsorgan das Vergütungssystem für die Geschäftsleitung oder die wesentlichen Vertragselemente fest, so soll das vorsitzende Mitglied des Überwachungsorgans die Anteilseignerversammlung über die Struktur des Vergütungssystems für die Geschäftsleitung bzw. die wesentlichen Vertragselemente und über etwaige Veränderungen informieren.

**3.4.4** Die ordnungsgemäße Umsetzung des Vergütungssystems der Geschäftsleitung soll durch die Abschlussprüferin oder den Abschlussprüfer überprüft und schriftlich bestätigt werden.

**3.4.5** Hinsichtlich der Offenlegung von Vergütungen wird auf die landesrechtlichen Vorschriften zur Schaffung von mehr Transparenz in öffentlichen Unternehmen, insbesondere auf die Landeshaushaltsordnung Nordrhein-Westfalen (LHO NRW) und das Vergütungsoffenlegungsgesetz Nordrhein-Westfalen (VergütungsOG NRW), verwiesen. Die Mitglieder der Geschäftsleitung sollen einer Offenlegung von Vergütungen vertraglich zustimmen.

## **3.5 Interessenkonflikte**

**3.5.1** Mitglieder der Geschäftsleitung unterliegen während ihrer Tätigkeit für das Unternehmen einem umfassenden Wettbewerbsverbot.

**3.5.2** Mitglieder der Geschäftsleitung und Mitarbeiter oder Mitarbeiterinnen dürfen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit weder für sich noch für andere Personen von Dritten Zuwendungen oder sonstige Vorteile fordern oder annehmen oder Dritten ungerechtfertigte Vorteile gewähren.

**3.5.3** Mitglieder der Geschäftsleitung sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet.

Kein Mitglied der Geschäftsleitung darf bei seinen Entscheidungen persönliche Interessen verfolgen und Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich nutzen.

**3.5.4** Jedes Mitglied der Geschäftsleitung soll Interessenkonflikte dem Überwachungsorgan gegenüber unverzüglich offen legen und die anderen Mitglieder der Geschäftsleitung hierüber informieren.

**3.5.5** Alle Geschäfte zwischen dem Unternehmen einerseits und den Mitgliedern der Geschäftsleitung sowie ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmen andererseits sollen branchenüblichen Standards entsprechen. Im Hinblick auf die Beurteilung, ob ein solches Geschäft vorliegt und dessen Bewertung kann der IDW-Prüfungsstandard 255 eine Orientierungshilfe bieten. Verträge über Tätigkeiten höherer Art mit vorgenannten Personen oder Unternehmen sollen der Zustimmung des Überwachungsorgans bedürfen.

**3.5.6** Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge mit Mitgliedern der Geschäftsleitung sowie ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmen sollen nicht abgeschlossen werden. Dies gilt auch für Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge mit ehemaligen Mitgliedern der Geschäftsleitung sowie ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmen, die innerhalb von zwei Jah-

ren nach Beendigung der Tätigkeit geschlossen werden sollen. Werden solche aus wichtigem Grund gleichwohl abgeschlossen, soll dies nur mit Zustimmung des Überwachungsorgans erfolgen.

**3.5.7** Kredite des Unternehmens an Mitglieder der Geschäftsleitung sowie an ihre Angehörigen sollen nicht gewährt werden. Werden sie in begründeten Ausnahmefällen dennoch gewährt, hat dies bei einer AG nur mit Zustimmung des Überwachungsorgans zu erfolgen. Bei einer GmbH soll entsprechend verfahren werden.

**3.5.8** Mitglieder der Geschäftsleitung sollen Nebentätigkeiten, insbesondere Mandate in Überwachungsorganen, nur mit Zustimmung des Überwachungsorgans ausüben.

### **3.6 Verantwortlichkeit**

**3.6.1** Die Mitglieder der Geschäftsleitung beachten die Regeln ordnungsgemäßer Unternehmensführung.

Verletzen sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Mitglieds der Geschäftsleitung schuldhaft, so haften sie dem Unternehmen gegenüber auf Schadenersatz. Bei unternehmerischen Entscheidungen liegt keine Pflichtverletzung vor, wenn das Mitglied der Geschäftsleitung vernünftigerweise annehmen durfte, auf der Grundlage angemessener Informationen zum Wohle des Unternehmens zu handeln.

**3.6.2** Eine Vermögenshaftpflichtversicherung für die Mitglieder der Geschäftsleitung (D&O-Versicherung) sollte nur von Unternehmen abgeschlossen werden, die erhöhten unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken ausgesetzt sind. Eine D&O-Versicherung darf nicht abgeschlossen werden, wenn das Unternehmen dem Grundsatz der Selbstversicherung unterliegt.

Die Entscheidung und ihre Begründung insbesondere zur Zweckmäßigkeit einer D&O-Versicherung sollen dokumentiert werden.

Eine D&O-Versicherung soll nur mit Zustimmung des Überwachungsorgans oder der Anteilseignerversammlung abgeschlossen werden.

Schließt eine AG eine Versicherung zur Absicherung eines Vorstandsmitglieds gegen Risiken aus dessen beruflicher Tätigkeit ab, ist ein Selbstbehalt von mindestens 10 Prozent des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstandsmitglieds vorzusehen; ein derartiger Selbstbehalt soll auch für die Mitglieder der Geschäftsleitung bei einer GmbH vereinbart werden.

## **4 Überwachungsorgan**

### **4.1 Grundsätzliches**

Die Mitglieder des Überwachungsorgans haben ihr Mandat persönlich auszuüben. Sie dürfen ihre Aufgaben nicht durch andere wahrnehmen lassen. Abwesende Mitglieder können durch Stimmboten an der Beschlussfassung des Überwachungsorgans teilnehmen.

### **4.2 Aufgaben**

**4.2.1** Aufgabe des Überwachungsorgans ist es, die Geschäftsleitung bei der Führung des Unternehmens regelmäßig zu beraten und zu überwachen. Gegenstand der Überwachung sind die Ordnungsmäßigkeit, die Zweckmäßigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsleitungsentscheidungen. Hierzu gehört insbesondere, ob sich das Unternehmen im Rahmen seiner gesellschaftsvertrags-/satzungsmäßigen Aufgaben betätigt.

Das Überwachungsorgan ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einzubinden.

**4.2.2** Das Überwachungsorgan soll sich eine Geschäftsordnung geben, sofern nicht ohnehin der Gesellschaftsvertrag/die Satzung für das Überwachungsorgan eine solche bestimmt.

**4.2.3** Jedes Mitglied des Überwachungsorgans soll darauf achten, dass ihm für die Wahrnehmung seiner Mandate genügend Zeit zur Verfügung steht. Falls ein Mitglied eines Überwachungsorgans in einem Geschäftsjahr an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Überwachungsorgans in vollem Umfang teilgenommen hat, soll dies im Bericht des Überwachungsorgans an die Anteilseignerversammlung vermerkt werden.

**4.2.4** Das Überwachungsorgan und seine etwaigen Ausschüsse sollen regelmäßig die Qualität und Effizienz ihrer Tätigkeiten überprüfen. Das Überwachungsorgan soll die Umsetzung der hierzu von ihm beschlossenen Maßnahmen überwachen.

### **4.3 Aufgaben und Befugnisse des vorsitzenden Mitglieds des Überwachungsorgans.**

**4.3.1** Das vorsitzende Mitglied des Überwachungsorgans soll die Arbeit des Überwachungsorgans koordinieren, dessen Sitzungen leiten und die Belange des Überwachungsorgans nach außen wahrnehmen.

Ihm und anderen einzelnen Mitgliedern soll nicht das Recht eingeräumt werden, allein an Stelle des Überwachungsorgans zu entscheiden.

**4.3.2** Werden Verträge mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung in einem Ausschuss behandelt, so soll das vorsitzende Mitglied des Überwachungsorgans zugleich den Vorsitz in diesem Ausschuss innehaben.

**4.3.3** Das vorsitzende Mitglied des Überwachungsorgans soll mit der Geschäftsleitung regelmäßig Kontakt halten und mit ihr die Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens beraten.

**4.3.4** Das vorsitzende Mitglied des Überwachungsorgans einer AG wird über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind, unverzüglich durch die Geschäftsleitung informiert. Dieses hat sodann das Überwachungsorgan zu unterrichten und erforderlichenfalls eine außerordentliche Sitzung einzuberufen.

Bei einer GmbH soll entsprechend verfahren werden.

**4.3.5** Das vorsitzende Mitglied des Überwachungsorgans soll auf die Einhaltung der Verschwiegenheitsregelung durch alle Mitglieder des Überwachungsorgans achten.

### **4.4 Bildung von Ausschüssen**

**4.4.1** In Abhängigkeit von der Anzahl seiner Mitglieder und von den spezifischen wirtschaftlichen Gegebenheiten des Unternehmens kann das Überwachungsorgan fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden, in denen bestimmte Sachthemen behandelt werden. Zu solchen Sachthemen gehören u. a. Strategie des Unternehmens, Investitionen und Finanzierung.

Die Ausschüsse dienen dazu, die Effizienz der Arbeit des Überwachungsorgans zu steigern und komplexe Sachverhalte zu behandeln. Die jeweiligen Ausschussvorsitzenden berichten regelmäßig an das Überwachungsorgan über die Arbeit der Ausschüsse.

**4.4.2** In Abhängigkeit von der Anzahl seiner Mitglieder und von den spezifischen wirtschaftlichen Gegebenheiten des Unternehmens soll das Überwachungsorgan insbesondere einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) einrichten, der sich insbesondere mit Fragen der Rechnungslegung und des Risikomanagements, der erforderlichen Unabhängigkeit der Abschlussprüferin oder des Abschlussprüfers, der Erteilung des Prüfungsauftrages an die Abschlussprüferin oder den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung befasst. Insbesondere an die fachliche Eignung der Mitglieder des Prüfungsausschusses sind besonders hohe Maßstäbe zu legen.

Das vorsitzende Mitglied des Überwachungsorgans soll nicht zugleich den Vorsitz in dem Prüfungsausschuss innehaben. Auch soweit rechtlich zulässig, soll Mitglied eines Prüfungsausschusses nicht sein, wer in den letzten drei Jahren Mitglied der Geschäftsleitung des Unternehmens war.

**4.4.3** Von der Möglichkeit, einzelnen Ausschüssen des Überwachungsorgans Entscheidungskompetenzen zu übertragen, soll nicht Gebrauch gemacht werden. Vielmehr sollen Beschlüsse in der Regel dem Plenum vorbehalten bleiben. Soweit die Bestellung der Mitglieder der Geschäftsleitung oder die Festsetzung ihrer Vergütung dem Überwachungsorgan zugewiesen ist, soll auch in den Fällen, in denen die Übertragung dieser Aufgabe auf einen Ausschuss möglich ist, davon nicht

Gebrauch gemacht werden. Vielmehr soll dies dem Plenum des Überwachungsorgans vorbehalten bleiben.

#### **4.5 Zusammensetzung des Überwachungsorgans**

**4.5.1** Bei Vorschlägen zur Wahl bzw. der Entsendung von Mitgliedern des Überwachungsorgans soll darauf geachtet werden, dass dem Überwachungsorgan nur Mitglieder angehören, die über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen und zuverlässig, hinreichend unabhängig sowie angesichts ihrer beruflichen Beanspruchung in der Lage sind, die Aufgaben eines Mitgliedes des Überwachungsorgans wahrzunehmen.

Bei der Zusammensetzung des Überwachungsorgans soll auch auf Vielfalt (Diversity) geachtet werden.

Angehörige beider Geschlechter sollten, vorbehaltlich weitergehender Regelungen des LGG, zu jeweils mindestens 40 Prozent, sollen aber zu jeweils mindestens 30 Prozent im Überwachungsorgan vertreten sein. Ab dem 01.01.2016 soll sich das Überwachungsorgan, vorbehaltlich weitergehender Regelungen des LGG, zu jeweils mindestens 40 Prozent aus Angehörigen beider Geschlechter zusammensetzen.

Das Unternehmen soll die Mitglieder des Überwachungsorgans bei den für ihre Aufgaben erforderlichen Aus- und Fortbildungen angemessen unterstützen.

Die auf Veranlassung des Landes gewählten oder entsandten Mitglieder des Überwachungsorgans sollen in der Regel nicht mehr als fünf Mandate in Überwachungsorganen gleichzeitig wahrnehmen. Sie sollten in nicht mehr als zwei Überwachungsorganen gleichzeitig den Vorsitz innehaben.

**4.5.2** Mitglied eines Überwachungsorgans soll nicht sein, wer in einer geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu dem Unternehmen oder dessen Geschäftsleitung steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründet. Mitglieder eines Überwachungsorgans sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesent-

lichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.

**4.5.3** Dem Überwachungsorgan sollen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder der Geschäftsleitung angehören, bei Überwachungsorganen mit weniger als sechs Mitgliedern kein ehemaliges Mitglied.

**4.5.4** Ehemalige Mitglieder der Geschäftsleitung sollen nicht in den Vorsitz des Überwachungsorgans oder den Vorsitz eines Ausschusses des Überwachungsorgans wechseln. Eine entsprechende Absicht soll der Anteilseignerversammlung besonders begründet werden.

#### **4.6 Vergütung**

**4.6.1** Soweit eine Vergütung der Mitglieder des Überwachungsorgans erfolgt, wird diese im Gesellschaftsvertrag/in der Satzung des Unternehmens oder durch Beschluss der Anteilseignerversammlung festgelegt. Gleiches soll für Aufwendungsentschädigungen und Sitzungsgelder gelten.

**4.6.2** Hinsichtlich der Offenlegung von Vergütungen wird auf die landesrechtlichen Vorschriften zur Schaffung von mehr Transparenz in öffentlichen Unternehmen, insbesondere auf die Landeshaushaltsordnung Nordrhein-Westfalen (LHO NRW) und das Vergütungs-offenlegungsgesetz Nordrhein-Westfalen (VergütungsOG NRW), verwiesen.

#### **4.7 Interessenkonflikte**

**4.7.1** Jedes Mitglied des Überwachungsorgans ist dem Unternehmensinteresse verpflichtet.

Es darf bei seinen Entscheidungen weder persönliche Interessen verfolgen noch Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich nutzen.

**4.7.2** Jedes Mitglied eines Überwachungsorgans soll Interessenkonflikte, insbesondere solche, die aufgrund einer Beratung oder Organfunktion bei Kunden, Lieferanten, Kreditgebern oder sonstigen Geschäftspartnern entstehen können, dem Überwachungsorgan gegenüber offen legen. Das Überwachungsorgan soll in seinem Bericht an die Anteilseignerversammlung über aufgetretene Interessenkonflikte und deren Behand-

lung informieren. Wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte in der Person eines Mitgliedes eines Überwachungsorgans sollen zur Beendigung des Mandates führen.

**4.7.3** Alle Geschäfte zwischen dem Unternehmen einerseits und den Mitgliedern des Überwachungsorgans sowie ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmen andererseits sollen branchenüblichen Standards entsprechen. Im Hinblick auf die Beurteilung, ob ein solches Geschäft vorliegt und dessen Bewertung kann der IDW-Prüfungsstandard 255 eine Orientierungshilfe bieten. Verträge über Tätigkeiten höherer Art mit vorgenannten Personen oder Unternehmen bedürfen der Zustimmung des Überwachungsorgans.

**4.7.4** Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge mit Mitgliedern eines Überwachungsorgans sowie ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmen sollen nicht abgeschlossen werden. Dies gilt auch für Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge mit ehemaligen Mitgliedern des Überwachungsorgans sowie ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmen, die innerhalb von zwei Jahren nach Beendigung der Tätigkeit geschlossen werden sollen. Werden Verträge nach Satz 1 oder 2 aus wichtigem Grund gleichwohl abgeschlossen, soll dies nur mit Zustimmung des Überwachungsorgans erfolgen.

**4.7.5** Kredite des Unternehmens an Mitglieder des Überwachungsorgans sowie an ihre Angehörigen sollen nicht gewährt werden. Werden sie in begründeten Ausnahmefällen dennoch gewährt, hat dies bei einer AG nur mit vorheriger Zustimmung des Überwachungsorgans zu erfolgen. Bei einer GmbH soll entsprechend verfahren werden.

#### **4.8 Verantwortlichkeit**

**4.8.1** Die Mitglieder des Überwachungsorgans beachten die Regeln ordnungsgemäßer Unternehmensführung.

Verletzen sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewis-

senhaften Mitglieds des Überwachungsorgans schuldhaft, so haften sie dem Unternehmen gegenüber auf Schadenersatz. Bei unternehmerischen Entscheidungen liegt keine Pflichtverletzung vor, wenn das Mitglied des Überwachungsorgans vernünftigerweise annehmen durfte, auf der Grundlage angemessener Informationen zum Wohle des Unternehmens zu handeln.

**4.8.2** Eine Vermögenshaftpflichtversicherung für die Mitglieder des Überwachungsorgans (D&O-Versicherung) sollte nur von Unternehmen abgeschlossen werden, die erhöhten unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken ausgesetzt sind. Eine D&O-Versicherung darf nicht abgeschlossen werden, wenn das Unternehmen dem Grundsatz der Selbstversicherung unterliegt.

Die Entscheidung und ihre Begründung insbesondere zur Zweckmäßigkeit einer D&O-Versicherung sollen dokumentiert werden.

Eine D&O-Versicherung soll nur mit Zustimmung der Anteilseignerversammlung abgeschlossen werden.

Schließt ein Unternehmen eine Versicherung zur Absicherung eines Mitglieds des Überwachungsorgans gegen Risiken aus dessen Tätigkeit im Überwachungsorgan ab, so soll ein der Vergütung angemessener Selbstbehalt vereinbart werden. Aufwandsentschädigungen können dabei unberücksichtigt bleiben.

### **5 Zusammenwirken von Geschäftsleitung und Überwachungsorgan**

#### **5.1 Grundsätzliches**

**5.1.1** Geschäftsleitung und Überwachungsorgan arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen. Grundlage dafür ist gegenseitiges Vertrauen, welches insbesondere durch Beachtung der in diesem Kodex genannten Transparenz-, Offenlegungs- und Vertraulichkeitspflichten geschaffen wird. Deren Einhaltung ist wesentliche Pflicht gegenüber dem Unternehmen und seinen Organen.

Die Geschäftsleitung soll auf der Grundlage von Unternehmensgegenstand und Unternehmenszweck

die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Überwachungsorgan abstimmen und mit ihm in regelmäßigen Abständen den Stand der Strategieumsetzung erörtern.

**5.1.2** Für Geschäfte von grundlegender Bedeutung legt der Gesellschaftsvertrag/die Satzung Zustimmungsvorbehalte unter Wahrung der Eigenverantwortlichkeit der Geschäftsleitung zugunsten des Überwachungsorgans fest. Hierzu gehören Entscheidungen oder Maßnahmen, die zu einer erheblichen Veränderung der Geschäftstätigkeit im Rahmen des Gesellschaftsvertrags/der Satzung oder zu einer grundlegenden Veränderung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage oder der Risikostruktur des Unternehmens führen können.

Die Kompetenz des Überwachungsorgans, zusätzliche Zustimmungsvorbehalte zu bestimmen, bleibt hiervon unberührt.

**5.1.3** Die ausreichende Information des Überwachungsorgans ist gemeinsame Aufgabe von Geschäftsleitung und Überwachungsorgan.

**5.1.4** Die Geschäftsleitung informiert das Überwachungsorgan regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements und der Compliance sowie über für das Unternehmen bedeutende Veränderungen des wirtschaftlichen Umfelds. Sie geht auf Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen ein.

Inhalt und Turnus der Berichtspflichten sollen sich auch bei einer GmbH an § 90 AktG orientieren.

**5.1.5** Das Überwachungsorgan soll die Informations- und Berichtspflichten der Geschäftsleitung in deren Geschäftsordnung näher festlegen. Berichte der Geschäftsleitung an das Überwachungsorgan sind in der Regel in Textform zu erstatten. Entscheidungsnotwendige Unterlagen, insbesondere der Jahresabschluss/Konzernabschluss, der Lagebericht/Konzernlagebericht und der Prüfungsbericht, werden den Mitgliedern des Überwachungsorgans rechtzeitig vor der Sitzung zugeleitet. Die Unterlagen sollen den Mit-

gliedern des Überwachungsorgans mindestens 14 Tage vor der Sitzung vorliegen.

Das Überwachungsorgan wirkt auf eine rechtzeitige und ordnungsgemäße Berichterstattung hin.

**5.1.6** Gute Unternehmensführung setzt eine offene Diskussion zwischen Geschäftsleitung und Überwachungsorgan sowie innerhalb dieser Organe voraus. Die umfassende Wahrung der Vertraulichkeit ist dafür von entscheidender Bedeutung.

Alle Organmitglieder treffen die geeigneten und erforderlichen Maßnahmen, dass von ihnen eingeschaltete Dritte die Verschwiegenheitspflicht in gleicher Weise einhalten.

**5.1.7** Die Geschäftsleitung soll die Sitzungen des Überwachungsorgans und seiner Ausschüsse vorbereiten und regelmäßig an den Sitzungen des Überwachungsorgans und seiner Ausschüsse teilnehmen. In mitbestimmten Überwachungsorganen sollte die Vertretung der Anteilseigner und der Arbeitnehmer die Sitzungen des Überwachungsorgans jeweils gesondert, gegebenenfalls mit Mitgliedern der Geschäftsleitung, vorbereiten.

Das Überwachungsorgan sollte bei Bedarf ohne die Geschäftsleitung tagen.

**5.1.8** Gemeinsam mit der Geschäftsleitung soll das Überwachungsorgan für eine langfristige Nachfolgeplanung für die Geschäftsleitung sorgen.

## **5.2 Corporate Governance Bericht**

Geschäftsleitung und Überwachungsorgan sollen jährlich über die Corporate Governance des Unternehmens berichten (Corporate Governance Bericht). Bestandteil des Berichts ist insbesondere die Erklärung, es wurde und werde den Empfehlungen des Kodex entsprochen. Der Bericht umfasst auch eine Darstellung zu den jeweiligen Anteilen beider Geschlechter an der Gesamtzahl der Mitglieder des Überwachungsorgans und der Geschäftsleitung sowie der Personen mit Führungsfunktionen. Wenn von den Empfehlungen abgewichen wird, ist dies nachvollziehbar zu begründen.



Dabei kann auch zu Kodexanregungen Stellung genommen werden.

Der Bericht ist dauerhaft öffentlich zugänglich zu machen, z. B. auf der Internetseite des Unternehmens oder im elektronischen Bundesanzeiger.

## **6 Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

### **6.1 Rechnungslegung**

**6.1.1** Anteilseigner und Dritte werden vor allem durch den Jahresabschluss/Konzernabschluss bzw. durch den Lagebericht/Konzernlagebericht des Unternehmens informiert.

Jahresabschlüsse/Konzernabschlüsse und Lageberichte/Konzernlageberichte werden, soweit nicht weitergehende gesetzliche Vorschriften bestehen oder gesetzliche Vorschriften beziehungsweise Zweckmäßigkeitserwägungen entgegenstehen, in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuchs für große Kapitalgesellschaften aufgestellt und nach diesen Vorschriften geprüft.

**6.1.2** Der Jahresabschluss/Konzernabschluss und der Lagebericht/Konzernlagebericht werden von der Geschäftsleitung aufgestellt und von der Abschlussprüferin oder vom Abschlussprüfer und vom Überwachungsorgan geprüft.

Erhält ein Unternehmen Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln und wird ein Bericht über die Prüfung der Zuwendungen erstellt, soll das Überwachungsorgan auch den Inhalt dieses Berichts in seine Beurteilung einbeziehen.

**6.1.3** Das Unternehmen soll eine Liste von Drittunternehmen veröffentlichen, an denen es eine Beteiligung von für das Unternehmen nicht untergeordneter Bedeutung hält. Stellt das Unternehmen einen Jahresabschluss/Konzernabschluss auf, soll die Liste in den Anhang/Konzernanhang übernommen werden.

**6.1.4** Im Anhang des Jahresabschlusses sollen Beziehungen zu Anteilseignern erläutert werden, die im Sin-

ne der anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften als nahestehende Personen zu qualifizieren sind.

### **6.2 Abschlussprüfung**

**6.2.1** Vor Unterbreitung des Wahlvorschlags soll das Überwachungsorgan bzw. der Prüfungsausschuss (Audit Committee) eine Erklärung der vorgesehenen Abschlussprüferin oder des vorgesehenen Abschlussprüfers einholen, ob und gegebenenfalls welche geschäftlichen, finanziellen, persönlichen oder sonstigen Beziehungen zwischen der Abschlussprüferin oder dem Abschlussprüfer und ihren bzw. seinen Organen einerseits und dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern andererseits bestehen, die Zweifel an dessen Unabhängigkeit begründen können. Die Erklärung soll sich auch darauf erstrecken, in welchem Umfang im vorangegangenen Geschäftsjahr andere Leistungen für das Unternehmen, insbesondere auf dem Beratungssektor, erbracht wurden bzw. für das folgende Jahr vereinbart sind. Die Erklärung der vorgesehenen Abschlussprüferin oder des vorgesehenen Abschlussprüfers soll zu den Geschäftsakten genommen werden.

**6.2.2** Soweit gesetzlich vorgesehen, erteilt das Überwachungsorgan der Abschlussprüferin oder dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag und trifft mit ihr oder ihm die Honorarvereinbarung. Das Überwachungsorgan soll mit der Abschlussprüferin oder dem Abschlussprüfer vereinbaren, dass das vorsitzende Mitglied des Überwachungsorgans bzw. des Prüfungsausschusses über während der Prüfung auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe unverzüglich unterrichtet wird, soweit diese nicht unverzüglich beseitigt werden.

**6.2.3** Das Überwachungsorgan soll vereinbaren, dass die Abschlussprüferin oder der Abschlussprüfer über alle für die Aufgaben des Überwachungsorgans wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unverzüglich berichtet, die sich bei der Durchführung der Abschlussprüfung ergeben. Das Überwachungsorgan soll vereinbaren, dass die Abschlussprüferin oder der Abschlussprüfer es informiert oder im Prüfungsbericht vermerkt, wenn sie oder er bei der Durchführung der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die eine Unrich-

tigkeit der von der Geschäftsleitung und von dem Überwachungsorgan abgegebenen Erklärung zum Kodex ergeben. Bei Unternehmen ohne Überwachungsorgan soll die gesetzliche Vertretung mit der Abschlussprüferin oder dem Abschlussprüfer entsprechende Berichts- und Informationspflichten vereinbaren.

**6.2.4** Die Abschlussprüferin oder der Abschlussprüfer nimmt an den Beratungen des Überwachungsorgans bzw. des entsprechenden Ausschusses des Überwachungsorgans über den Jahres- bzw. Konzernabschluss teil und berichtet über die wesentlichen Ergebnisse ihrer bzw. seiner Prüfung.

**6.2.5** Ist bei einer AG der Jahresabschluss von einer Abschlussprüferin oder einem Abschlussprüfer zu prüfen, so hat die Abschlussprüferin oder der Abschlussprüfer an den Verhandlungen über die Feststellung des Jahresabschlusses teilzunehmen. Entsprechendes gilt für die Verhandlungen über die Billigung eines Konzernabschlusses. Hat bei einer GmbH eine Abschlussprüferin oder ein Abschlussprüfer den Jahresabschluss geprüft, so hat sie oder er auf Verlangen eines Gesellschafters an den Verhandlungen über die Feststellung des Jahresabschlusses teilzunehmen. Ist eine GmbH zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet, gilt entsprechendes. Die Gesellschafter sollen eine Teilnahme verlangen.

**6.2.6** Ein Wechsel der Abschlussprüferin oder des Abschlussprüfers soll erfolgen, wenn diese oder dieser bei einem Unternehmen fünf aufeinanderfolgende Jahresabschlüsse/Konzernabschlüsse geprüft hat, sofern nicht Gründe für einen früheren Wechsel vorliegen. Ausgewechselt werden sollte dabei nicht nur die oder der den Abschluss testierende Wirtschaftsprüferin oder Wirtschaftsprüfer, sondern das gesamte Wirtschaftsprüfungsunternehmen.



**Bundesbau**

*Gemeinsam mit der Oberfinanzdirektion NRW (OFD NRW) plant, baut und unterhält der BLB NRW die zivilen und militärischen Einrichtungen des Bundes in Nordrhein-Westfalen.*

Sporthochschule der Bundeswehr, Warendorf (Bundesbau)



Bundespolizeidirektion, St. Augustin (Bundesbau)

# Impressum

## **Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW**

Mercedesstraße 12  
40470 Düsseldorf

V.i.S.d.P.: Silke Schenck

Redaktion: Lars Heyne

0211 61700-0

info@blb.nrw.de

Stand: Mai 2021

# Bildnachweis

Titel: Carsten Pilz, BLB NRW

S. 2: Bezirksregierung Köln, Kopter Bonn

S. 7: Michael Rasche

S. 23: Jens Kirchner, Schuster Architekten

S. 26: Thea Weires

S. 35 oben: format 2D

S. 35 unten: Jörg Albano-Müller

S. 43: Jörg Fallmeier, BLB NRW

S. 59 oben: Michael Franke, BLB NRW

S. 59 unten: Bundespolizei

Wir geben dem Land NRW seinen Raum.

