



## LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

---

### **Stammnorm**

Ausfertigungsdatum: 11.05.2015

### **Fassung**

Gültig ab: 15.05.2015

# **Anweisungen über die Verwaltung und Organisation des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (BLB NRW) - AnwVOBLB - RdErl. d. Finanzministeriums v. 11.5.2015 VV 4430 - 6 - VI A 4**

---

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

RdErl. d. Finanzministeriums v. 11.5.2015  
VV 4430 - 6 - VI A 4

### **1**

#### **Grundsätze**

##### **1.1**

Mit dem Gesetz zur Errichtung des Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ und zum Erlass personalvertretungsrechtlicher Regelungen (Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz - BLBG -) vom 12. Dezember 2000 (GV. NRW S. 754) wird zum 1. Januar 2001 ein teilrechtsfähiges Sondervermögen des Landes NRW mit einer eigenen Wirtschafts- und Rechnungsführung errichtet.

##### **1.2**

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) ist wie ein Wirtschaftsunternehmen nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen.

### 1.3

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

### 1.4

Der Public Corporate Governance Kodex des Landes Nordrhein-Westfalen (PCGK NRW) ist in seiner jeweils aktuellen Fassung zu beachten, soweit gemäß Nummer 1.2.3 Satz 3 des PCGK NRW seine Bestimmungen auf den BLB NRW übertragbar sind. Die Betriebsleitung und der Verwaltungsrat haben 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.

## 2

### **Leitung/Organisation**

#### 2.1

Der BLB NRW wird von einer Betriebsleitung geführt. Sie trägt die unternehmerische Verantwortung für den BLB NRW. Die Betriebsleitung des BLB NRW umfasst bis zu drei Mitglieder. Die Mitglieder der Betriebsleitung tragen die Dienstbezeichnung „Geschäftsführerin/Geschäftsführer“.

Jedes Mitglied der Betriebsleitung ist allein zur Vertretung des BLB NRW berechtigt.

#### 2.2

Das Finanzministerium ist Dienst- und Fachaufsichtsbehörde des BLB NRW.

#### 2.3

Soweit für die Vornahme von Rechtsgeschäften die Einwilligung des Finanzministeriums oder des Verwaltungsrates erforderlich ist, ist diese von der Betriebsleitung einzuholen. Bedarf ein Rechtsgeschäft oder eine Maßnahme der Zustimmung des Verwaltungsrats, so ist diese im Voraus einzuholen, es sei denn, das Rechtsgeschäft oder die Maßnahme verträgt keinen Aufschub. In diesem Falle hat die Betriebsleitung die Berechtigung, eine Dringlichkeitsentscheidung zu treffen; diese ist dem Verwaltungsrat zur nachträglichen 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. Eine erforderliche Beteiligung oder Einwilligung des Landtages wird vom Finanzministerium herbeigeführt.

#### 2.4

Über die Bestellung und Abberufung der Betriebsleitung sowie über die Bestimmung einer Sprecherin oder eines Sprechers aus ihrer Mitte entscheidet das Finanzministerium.

Die Bestellung eines Mitglieds der Betriebsleitung hat höchstens auf fünf Jahre zu erfolgen. Bei Erstbestellung ist die Bestelldauer höchstens auf drei Jahre beschränkt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Die Betriebsleitung ist ermächtigt, solche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr mit sich bringt.

Das Finanzministerium erlässt eine Geschäftsanweisung für die Betriebsleitung.

## 2.5

Im Rahmen ihrer Gesamtverantwortung führen die Mitglieder der Betriebsleitung in vertrauensvoller Zusammenarbeit ihren jeweiligen Geschäftsbereich eigenverantwortlich. Sie führen die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und der Geschäftsanweisung für die Betriebsleitung. Berührt ein Rechtsgeschäft oder eine Maßnahme den Geschäftsbereich eines anderen Mitglieds der Betriebsleitung, so führen die Geschäftsführerinnen oder Geschäftsführer dieses Rechtsgeschäft oder diese Maßnahme in gemeinsamer Verantwortung. Über Angelegenheiten von grundsätzlicher oder erheblicher finanzieller Bedeutung sowie über die Regelung ihrer gegenseitigen Vertretung entscheidet die Betriebsleitung gemeinsam.

## 2.6

Die Leiterinnen und Leiter der Bereiche der Zentrale des BLB NRW führen die Dienstbezeichnung „Geschäftsbereichsleiterin/Geschäftsbereichsleiter“.

## 2.7

Öffentliche Aufträge sind unter Beachtung der Regelungen des Vergaberechts und der LHO NRW (in der jeweils geltenden Fassung) zu vergeben.

## 2.8

Die eigenständigen Kreditaufnahmen des BLB NRW werden vom Finanzministerium für Rechnung des BLB NRW durchgeführt.

## 2.9

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

# 3

## **Verwaltungsrat**

### 3.1

Der BLB NRW hat einen Verwaltungsrat, dessen Mitglieder von der Finanzministerin oder dem Finanzminister berufen werden.

Der Verwaltungsrat besteht aus bis zu acht stimmberechtigten Mitgliedern. Den Vorsitz führt die Staatssekretärin oder der Staatssekretär des Finanzministeriums, die Vertretung nimmt die Staatssekretärin oder der Staatssekretär des für Bauangelegenheiten zuständigen Ministeriums als Mitglied des Verwaltungsrates wahr.

Weiter gehören ihm die Staatssekretärin oder der Staatssekretär des für Umwelt zuständigen Ministeriums sowie bis zu fünf immobilienwirtschaftliche Fachleute an.

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.

### 3.2

Die Finanzministerin oder der Finanzminister kann eine Geschäftsordnung für den Verwaltungsrat erlassen.

### 3.3

Die Mitgliedschaft eines Verwaltungsratsmitglieds endet mit der Abberufung durch die Finanzministerin oder den Finanzminister.

Jedes Mitglied des Verwaltungsrats kann sein Amt jederzeit gegenüber der oder dem Vorsitzenden des Verwaltungsrats mit sofortiger Wirkung niederlegen. Die Niederlegung der oder des Vorsitzenden erfolgt gegenüber der Stellvertretung im Verwaltungsrat. Die Niederlegung muss schriftlich erklärt werden.

Falls ein Mitglied des Verwaltungsrats in einem Geschäftsjahr an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Verwaltungsrats in vollem Umfang teilgenommen hat, wird dies im Bericht der Betriebsleitung gem. Nummer 4.2 zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres festgehalten.

### 3.4

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

### 3.5

Es können ein oder mehrere Beiräte bestellt werden.

Das Finanzministerium erlässt eine Geschäftsordnung für den jeweiligen Beirat.

## 4

### **Aufgaben des Verwaltungsrates**

#### 4.1

Der Verwaltungsrat berät und unterstützt die Finanzministerin oder den Finanzminister und die Betriebsleitung bei der Gesamtsteuerung des Betriebs. Dazu gehört auch die Ausrichtung der Unternehmensstrategie. Für Fragen des operativen Geschäfts ist die Betriebsleitung verantwortlich. Die Betriebsleitung hat eine generelle Informationspflicht gegenüber dem Verwaltungsrat.

#### 4.2

Die Betriebsleitung berichtet dem Verwaltungsrat und dem Finanzministerium quartalsmäßig über

##### 4.2.1

die Ausgestaltung und Wirksamkeit der BLB-Steuerungs- und Kontrollsysteme;

##### 4.2.2

die Vermögens-, Finanz-, Aufwands- und Ertragslage sowie die geschäftliche Entwicklung des BLB NRW im Vergleich zum jeweiligen Vorjahreszeitraum und der Planung.

Der Verwaltungsrat kann weitere Berichte von der Betriebsleitung anfordern.

#### 4.3

Der Verwaltungsrat kann einen Beschluss fassen

##### 4.3.1

zur Beauftragung von Sachverständigen oder der BLB-Innenrevision zur Erfüllung von Prüfungsbedarfen in Einzelfällen; die Kosten der Beauftragung trägt der BLB NRW;

##### 4.3.2

zur Ergebnis- und Finanzplanung der Betriebsleitung;

##### 4.3.3

zur Portfoliostrategie der Betriebsleitung.

#### 4.4

Der Verwaltungsrat fasst einen Beschluss zur

##### 4.4.1

Entlastung der Betriebsleitung;

##### 4.4.2

Feststellung des Jahresabschlusses und zur Ergebnisverwendung.

#### 4.5

Der Zustimmung des Verwaltungsrats bedürfen:

##### 4.5.1

die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder sonstigen Gewährleistungen außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs;

##### 4.5.2

die Gewährung von Krediten;

##### 4.5.3

die Belastung von Grundstücken, wenn die Belastung den Betrag von 2,5 Mio. € übersteigt;

##### 4.5.4

die Durchführung von Vorhaben mit Gesamtkosten einschließlich Grundstückskäufen von mehr als 25 Mio. €.

Weichen die Gesamtkosten eines zustimmungsbedürftigen Vorhabens in der Summe um mehr als 10% von den zuletzt vom Verwaltungsrat genehmigten Gesamtkosten (Nachträge) ab, so ist die Überschreitung erneut zu genehmigen.

##### 4.5.5

der Abschluss von Verträgen, durch die Verbindlichkeiten für einen Zeitraum von mehr als einem Jahr entstehen und die jährliche Verpflichtung den Betrag von 2,5 Mio. € übersteigt;

##### 4.5.6

die Einleitung von Rechtsstreitigkeiten und der Abschluss von Vergleichen über Forderungen

oder Verpflichtungen, sofern der Streitgegenstand 2,5 Mio. € übersteigt, mit Ausnahme der Rechtsstreitigkeiten und Vergleiche, die im Zusammenhang mit genehmigten bzw. beschlossenen Vorhaben gem. Nummer 4.5.4 stehen;

#### 4.5.7

Grundstücksankäufe und -verkäufe sowie Rechtsgeschäfte, die auf Grundstücksankäufe oder -verkäufe ausgerichtet sind, deren Wert 1 Mio. € übersteigt.

#### 4.6

Der Verwaltungsrat kann widerruflich die Zustimmung zu einem bestimmten Kreis von Geschäften allgemein oder für den Fall, dass das einzelne Geschäft bestimmten Bedingungen genügt, im Voraus erteilen.

4.7 Ein Beschluss des Verwaltungsrats kann durch eine Entscheidung des Finanzministeriums ersetzt werden.

### 5

#### **Entscheidungen des Finanzministeriums**

Der Zustimmung des Finanzministeriums bedürfen:

##### 5.1

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;

##### 5.2

der Erwerb und die Gründung anderer Unternehmen; der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie Änderung der Beteiligungsquote und Teilnahme an einer Kapitalerhöhung bei anderen Unternehmen;

##### 5.3

das Eingehen von Wechsel-, Gewährs-, Bürgschafts- und ähnlichen wirtschaftlichen Zwecken dienenden Verbindlichkeiten, deren Geschäftswert im Einzelfall 100.000 € übersteigt. Dies gilt nicht für übliche Verbindlichkeiten im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs, insbesondere bei Lieferungen und Leistungen an die Gesellschaft.

##### 5.4

die Übernahme von Pensionsverpflichtungen, Abfindungsregelungen, Abschluss von Lebens-, Unfall- und Rentenversicherungen und ähnlichen Versorgungsverträgen.

Die Zuständigkeit für die Bearbeitung von Personalangelegenheiten richtet sich nach der Verordnung über beamtenrechtliche Zuständigkeiten im Geschäftsbereich des Finanzministeriums (BeamtZustV) in der jeweils geltenden Fassung sowie dem Erlass über die Verteilung der Zuständigkeiten für die Bearbeitung der Personalangelegenheiten der Tarifbeschäftigten im Geschäftsbereich des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW.

## **6**

### **Grundlegende Arbeitsanweisungen zur Betriebsleitung**

#### **6.1**

Der BLB NRW hat jeder Investitionsentscheidung eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung entsprechend den Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 7 LHO NRW und eine Risikoanalyse zu Grunde zu legen. Handlungs- und Verfahrensalternativen sind aufzuzeigen.

#### **6.2**

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

#### **6.3**

Bei Grundstücksankäufen sind im Rahmen der Wertermittlung von Grundstücken (§§ 63 Absatz 3 und 64 Absatz 3 LHO NRW) Investitionswertermittlungen nicht vorzunehmen.

#### **6.4**

Im Rahmen von Geschäften zum Erwerb von Grundstücken sind das Grundbuch und die Grundakten einzusehen. Die Einsichtnahme der Grundakten kann entfallen, wenn der Wert des Grundstücks 10.000 € nicht übersteigt.

Bei Geschäften zur Grundstücksveräußerung ist das Grundbuch einzusehen.

#### **6.5**

In allen Vorlagen an den Verwaltungsrat bei zustimmungsbedürftigen Vorhaben gem. Nummer 4.5 ist insbesondere anzugeben:

##### **6.5.1**

Darstellung des Projekts, ausführliche Erläuterung der einzelnen Maßnahmen des Projekts sowie Angabe eines Zeitplans;

##### **6.5.2**

die vom BLB NRW mit dem Projekt verfolgten Ziele;

##### **6.5.3**

Darstellung der Gesamtkosten;

##### **6.5.4**

Angabe, ob und wenn ja in welcher Höhe eine Refinanzierung gesichert ist (z.B. Mietverträge, Mietvorverträge) und - falls gegeben - in welcher Höhe der BLB NRW die Refinanzierung tragen muss;

##### **6.5.5**

Darstellung aller Risiken des vorgeschlagenen Projekts (z.B. vertraglicher oder baulicher Art);

##### **6.5.6**

Darstellung von Handlungsalternativen sowie deren Wirtschaftlichkeit und Risiken;

#### 6.5.7

Ergebnisse von Wirtschaftlichkeitsberechnungen/-überlegungen;

#### 6.5.8

Ergebnisse von Wertermittlungen;

#### 6.5.9

bei Grundstücksgeschäften die Vertragspartner;

#### 6.5.10

Stellungnahme des Beauftragten des Haushalts (sofern erforderlich);

#### 6.5.11

Betriebsleitungsbeschluss mit Entscheidungsgrundlage.

#### 6.6

Die Entscheidungen der Betriebsleitung sind durch Gremien und Prozesse innerhalb des BLB NRW vorzubereiten und die einzelnen Schritte sind vollständig zu dokumentieren.

#### 6.7

Grundstücksgeschäfte und Investitionsentscheidungen sind nur im Zusammenhang mit konkreten Projekten und belastbaren Refinanzierungen (zumindest letter of intent - LOI) zulässig. Der Erwerb von Vorratsgrundstücken ist besonders zu begründen.

#### 6.8

Es ist eine aussagekräftige Dokumentation von Bauprojekten und der in diesem Zusammenhang im BLB NRW zu treffenden Entscheidungen sicherzustellen. Hierzu gehört auch die Dokumentation der Entscheidung für bestimmte Standorte unter Einbeziehung von Alternativstandorten sowie sämtlicher Ankaufsentscheidungen von Grundstücken.

#### 6.9

Eine Beteiligung des Beauftragten des Haushalts ist bei allen Maßnahmen von finanzieller Bedeutung vor einer Rechtsbindung des BLB NRW verfahrenstechnisch sicherzustellen. Der Begriff der finanziell bedeutsamen Maßnahme ist im Sinne von § 9 Absatz 2 Satz 2 LHO NRW auszulegen. Insbesondere ist der Beauftragte des Haushalts in den Fällen zu beteiligen, die dem Verwaltungsrat zur Zustimmung nach Nummer 4.5 vorzulegen sind. Darüber hinaus kann sich der Beauftragte des Haushalts eine Beteiligung in bestimmten Fällen vorbehalten.

#### 6.10

Es ist eine ausschließlich zentrale Beauftragung von Verkehrswertgutachten mit der Implementation entsprechender Regelungen erforderlich.

#### 6.11

Die Budget- und Liquiditätsplanungen sind laufend fortzuschreiben.

#### 6.12

Durch geeignete Prozesse innerhalb des BLB NRW ist sicher zu stellen, dass das Justitiariat bei allen Grundstücksankäufen und -verkäufen und wirtschaftlich bedeutenden Verträgen beteiligt



wird. Ein zentrales Vertragscontrolling ist einzurichten und in die Prozesse des BLB NRW einzubinden. Zur Abwendung vertraglicher Risiken ist das Justitiariat des BLB NRW bei Vertragsabfassung zu beteiligen. Die Beteiligung ist zu dokumentieren.

6.13

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

## **7**

### **Rechnungslegung**

#### **7.1**

Die Betriebsleitung hat in den ersten drei Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres den Jahresabschluss mit Lagebericht aufzustellen und dem Landesrechnungshof sowie dem vom Finanzministerium im Einvernehmen mit dem Landesrechnungshof bestellten Abschlussprüfer zuzuleiten. Die geprüften Unterlagen sind zusammen mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich dem Landesrechnungshof und dem Finanzministerium vorzulegen. Die ordnungsgemäße Umsetzung des Vergütungssystems der Betriebsleitung wird durch die Abschlussprüferin oder den Abschlussprüfer überprüft und schriftlich bestätigt.

#### **7.2**

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

## **8**

### **Baupolitische Ziele**

In seiner betrieblichen Tätigkeit hat der BLB NRW die baupolitischen Ziele des Landes - wie Baukultur, Stadtentwicklung, Denkmalschutz, Kunst und Bau, Umweltschutz durch ökologisches und nachhaltiges Bauen und Energieeinsparung - 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.

## **9**

### **Controlling/ Risikomanagement**

Die Betriebsleitung hat bei der Betriebsführung des BLB NRW sicherzustellen, dass den Betriebserfolg gefährdende Entwicklungen in Einzelprojekten und im Betrieb frühzeitig erkannt und sowohl der Verwaltungsrat als auch das Finanzministerium informiert werden.

## **10**

### **Inkrafttreten**

Diese Anweisung tritt am 15. Mai 2015 in Kraft. Mein RdErl. vom 20.12.2000, zuletzt geändert durch RdErl. vom 14.8.2012 ([MBI. NRW. S. 623](#)) wird aufgehoben

