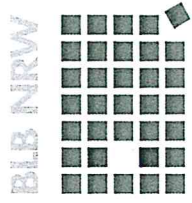


II, III, 23, WV

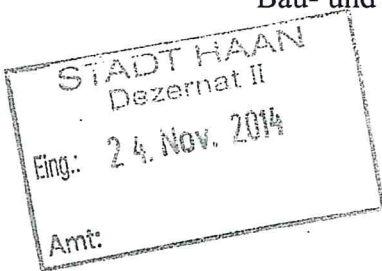


BLB NRW **Zentrale** · Mercedesstraße 12 · 40470 Düsseldorf

**Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Zentrale**

Stadt Haan
Herrn Bürgermeister
Knut Vom Bover
Postfach 1665

42760 Haan



| | | | |
|-------------|---------------|------------------------|------------|
| Ihr Zeichen | Unser Zeichen | Auskunft | Datum |
| | 100-EM/AV-dav | Noemi.David@BLB.NRW.de | 20.11.2014 |

Veräußerung landeseigener Grundstücke gem. § 15 III Haushaltsgesetz (HHG)
hier: Informationsschreiben gemäß Ziffer 3 VV zu § 15 III HHG

Sehr geehrter Herr Vom Bover,

das Land NRW veräußerte seine Grundstücke bisher ausschließlich im Bieterverfahren zum Höchstgebot. § 15 III HHG (s. Anlage 1) ermöglicht nun daneben die Veräußerung landeseigener Grundstücke an einen bevorzugten Adressatenkreis – zu dem Sie auch zählen - bzw. für bevorzugte Vorhaben zu besonderen Bedingungen. Allerdings besteht keine Reihen- oder Rangfolge zwischen den einzelnen Varianten des § 15 III HHG.

Um Ihnen den Umgang mit dem künftigen Verkaufsverfahren zu erleichtern, möchten wir Ihnen die wesentlichen Schritte des Verfahrens erläutern.

Rechtsgrundlage des Verfahrens ist § 15 III HHG. Das Finanzministerium NRW hat mit Runderlass vom 16.06.2014 (IC2-0064-2.1), in Kraft getreten am 01.07.2014, Verwaltungsvorschriften (VV) zur näheren Anwendung des § 15 III HHG erlassen.



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Zentrale · Mercedesstraße 12 · 40470 Düsseldorf
Telefon: +49 211 61700-0 · Telefax: +49 211 61700-898 · E-Mail: poststelle@blb.nrw.de
Zentrale Rechnungsanschrift: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW · 47526 Kleve

Geschäftsführung: Dr. Martin Chaumet
Bankverbindung: Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) · BLZ 300 500 00 · Konto: 400 74 15 · Steuer-Nr. 105/5806/1540
IBAN: DE82 3005 0000 0004 0074 15 · BIC: WELADED3

www.blb.nrw.de

I. Besonders Berechtigte

Nach Maßgabe des **§ 15 III Nr. 1 HHG** dürfen landeseigene Grundstücke unter bestimmten Voraussetzungen direkt und ohne öffentliches Ausschreibungsverfahren an besonders Berechtigte zum Verkehrswert veräußert werden. Die besonders Berechtigten und die von Ihnen zwingend zu realisierende Nutzung des Grundstücks sind im Gesetz abschließend aufgezählt:

- Gemeinden (kommunaler Zweck oder öffentl. gefördertes Wohnen)
- Gemeindeverbände (kommunaler Zweck oder öffentl. gefördertes Wohnen)
- mehrheitlich kommunale Gesellschaften (kommunaler Zweck oder öffentl. gefördertes Wohnen)
- Studentenwerke (gesetzl. festgelegter Zweck, insb. studentisches Wohnen)

Daneben werden in **§ 15 III Nr. 2 HHG** besondere Vorhaben bevorzugt behandelt:

- Städtebaulich oder wohnungspolitisch förderungswürdige Vorhaben
Vorhabenträger: a) natürliche oder b) juristische Personen oder c) Bauwillige zur Schaffung von Wohnraum zur Selbstnutzung
- Öffentlich geförderter Wohnraum durch Festlegung einer Quote (mind. 30%)

II. Verkaufsweg

Der Verkauf von landeseigenen Grundstück nach § 15 III HHG erfolgt entweder im Direktverkauf zum Verkehrswert oder im Bieterverfahren zum Höchstgebot.

A. Direktverkauf mit Zweckbindung

Die Berechtigten (Kommunen, Gemeindeverbände, mehrheitlich kommunale Gesellschaften oder Studentenwerke) können zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert Grundstücke des Landes NRW direkt und ohne Durchführung eines Bieterverfahrens erwerben, wenn u.a. folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Gemeinden, Gemeindeverbände, mehrheitlich kommunale Gesellschaften:

1. Nutzung der Liegenschaft ausschließlich für kommunale Zwecke (s. Anlage 2) für mindestens 25 Jahre
oder
2. in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt (s. Anlage 3):
Nutzung der Liegenschaft ausschließlich zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum für die Dauer von mindestens 25 Jahren.

Studentenwerke:

1. Nutzung der Liegenschaft ausschließlich für die gesetzlich festgelegten Zwecke von Studentenwerken für mindestens 25 Jahre
und
2. die Liegenschaft liegt an einem Hochschul- oder Fachhochschulstandort (s. Anlage 4).

B. Bieterverfahren zum Höchstgebot mit Zweckbindung

Städtebaulich oder wohnungspolitisch förderungswürdige Vorhaben

Das Veräußerungsverfahren gliedert sich in zwei Schritte:

1. Das für Wohnen zuständige Ministerium prüft die Geeignetheit des Vorhabens.
Vorhaben ohne Selbstnutzung - Zweckbindung mindestens 25 Jahre
Vorhaben zur Selbstnutzung - Zweckbindung mindestens 10 Jahre
2. Unter den geeigneten Vorhaben wird ein Bieterverfahren zum Höchstgebot durchgeführt.

Öffentlich geförderter Wohnraum mit festgelegter Quote

Befindet sich ein Grundstück in einer Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt (Anlage 2) und eignet es sich zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums, wird eine Quote (mind. 30%) für den öffentlich geförderten Wohnraum festgelegt. Das Grundstück wird im Bieterverfahren zum Höchstgebot angeboten. Der Käufer des Grundstücks muss den öffentlich geförderten Wohnraum zwingend für mindestens 25 Jahre realisieren.

III. Ablauf Verkaufsverfahren

Das Verkaufsverfahren unterteilt sich in 3 Abschnitte:

Abschnitt 1: Interessenbekundungsverfahren

Künftig wird der BLB NRW für alle grundstücksverwaltenden Stellen des Landes NRW ein Interessenbekundungsverfahren durchführen, in dem jeder sein Kaufinteresse bekunden kann. Dieses Interessenbekundungsverfahren besteht aus der Veröffentlichung der jeweiligen Verkaufsliegenschaft auf der Internetseite des BLB NRW (www.blb.nrw.de).

Die Dauer der Veröffentlichung beträgt drei Monate (**Ausschlussfrist**). Wird innerhalb dieser drei Monate das Kaufinteresse bekundet, erhält der Interessent einen Fragebogen, in welchem der Interessent das künftige Vorhaben näher beschreiben muss. Der Fragebogen ist zwingend innerhalb eines Monats (**Ausschlussfrist**) auszufüllen und zurückzusenden.

Abschnitt 2: Prüfung und Verkauf nach § 15 III HHG

Gehen mehrere geeignete Interessenbekundungen nach § 15 III HHG ein, wird unter fachlicher Begleitung der zuständigen Ministerien entschieden, ob und welcher Verkaufsweg weiter verfolgt wird (Direktverkauf oder Bieterverfahren).

Geht nur eine Interessenbekundung nach § 15 III HHG ein, wird unter fachlicher Begleitung der zuständigen Ministerien entschieden, ob zum Verkehrswert veräußert wird.

Abschnitt 3: Kein Verkauf gemäß § 15 III HHG

Der veräußernden Stelle bleibt es vorbehalten, von einem Verkauf nach § 15 III HHG abzusehen (etwa weil zu wenige Interessenbekundungen eingegangen sind) und das Grundstück auf dem freien Markt ohne Zweckbindung zu veräußern. Die Veräußerung erfolgt im Bieterverfahren zum Höchstgebot gem. §§ 63, 64 LHO.

Der BLB NRW plant, mit dem beschriebenen Verfahren im Januar 2015 zu beginnen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Noemi David
Leiterin An- und Verkauf

- Anlagen:
1. § 15 III HHG
 2. Kommunale Zwecke
 3. Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten
 4. Liste der Hochschulstandorte und der jeweiligen Studentenwerke

**Gesetz
über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Nordrhein-Westfalen
für das Haushaltsjahr 2014 (Haushaltsgesetz 2014)**

Vom 18. Dezember 2013

Auszug

§ 15

Veräußerung und Überlassung der Nutzung von Vermögensgegenständen

...

(3) Grundstücke

Mit Zustimmung des Haushalts und Finanzausschusses des Landtags dürfen Grundstücke

1. direkt und ohne öffentliches Ausschreibungsverfahren auf der Grundlage einer gutachterlichen

Wertermittlung

a) an Gemeinden und Gemeindeverbände oder mehrheitlich kommunale Gesellschaften für die

Erfüllung kommunaler Zwecke oder für die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376),

das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885) geändert worden ist, oder

b) an Studentenwerke (Anstalten öffentlichen Rechts) für deren gesetzlich festgelegte Zwecke, insbesondere für die Errichtung von studentischem Wohnraum, oder

2. im öffentlichen Ausschreibungsverfahren

a) unter Beschränkung auf Bieter, die sich vertraglich zur Realisierung städtebaulich oder wohnungspolitisch förderungswürdiger Vorhaben verpflichten, oder

b) mit der Auflage, dass in angemessenem Umfang öffentlich geförderter Wohnraum errichtet wird,

veräußert werden.

Kommunale Aufgaben

Die Kommunen sind für alle Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft zuständig, dabei erbringen sie Leistungen in unterschiedlichen Bereichen:

1. Selbstverwaltungsaufgaben

Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 78 Abs. 2, 3 und 4 VerfNRW, §§ 2,3 Abs. 1 GO

Eine Gemeinde kann die sog. Selbstverwaltungsaufgaben in eigener Verantwortung regeln. Das Land achtet allerdings im Rahmen der allgemeinen Rechtsaufsicht darauf, dass die Kommunen im Einklang mit den bestehenden Gesetzen handeln.

Die Selbstverwaltungsaufgaben werden unterteilt in:

a) freiwillige Selbstverwaltungsaufgaben

Die freiwilligen Selbstverwaltungsaufgaben dienen in der Regel dem Wohl der Bürger der Gemeinde. In diesem Bereich hat die Kommune ein eigenes Aufgabenfindungsrecht. Wie groß der Umfang der freiwilligen Selbstverwaltungsaufgaben ist, richtet sich grds. nach der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde.

typische Beispiele sind:

- kulturelle Angebote (Museen, Theater, Stadtbüchereien)
- wirtschaftliche Angebote (Wirtschaftsförderung, Ausbau von Gewerbegebieten, Messen)
- soziale Angebote (Alten- und Pflegeheime, Suchtberatung, Kinder- und Jugendheime)
- Mittel für Vereine im Jugend- und Sportbereich
- Städtepartnerschaften
- Grünanlagen
- Bürgerhäuser
- etc.

b) pflichtige Selbstverwaltungsaufgaben

Zur Erfüllung der pflichtigen Selbstverwaltungsaufgaben ist die Kommune aufgrund von Bundes- oder Landesgesetzen (oder von Rechtsverordnungen) verpflichtet. Die Gemeinde kann nicht entscheiden, ob sie diese Aufgabe erfüllen möchte, es besteht lediglich Gestaltungsspielraum wie sie die Aufgabe erfüllen möchte. Auch für die pflichtigen Selbstverwaltungsaufgaben trägt die Kommune die finanzielle Verantwortung

typische Beispiele sind:

- Bau und Unterhaltung von Pflichtschulen und Kindergärten
- Abwasser- und Abfallbeseitigung
- Sozial- und Jugendhilfe
- Bauleitplanung
- Gleichstellung
- etc.

2. Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung

Art. 78 Abs. 4 S. 2 VerfNRW, § 3 Abs. 2 GO

Die Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung werden den Kommunen per Gesetz vom Land übertragen, die diese Aufgaben in eigener Verantwortung erfüllen. In den Fachgesetzen ist allerdings geregelt, wie die Gemeinden diese Aufgaben zu erledigen haben. Außerdem behält sich das Land das Recht vor lenkend in die Aufgabenerledigung einzugreifen. Das Weisungsrecht des Landes erstreckt sich allerdings nicht auf Personal- und Organisationsfragen.

typische Beispiele sind:

- Melderecht
- Zivilschutz
- Ordnungsrecht
- Bauaufsicht
- Denkmalschutz
- etc.

3. Auftragsangelegenheiten von Bund und Land

Bei den staatlichen Auftragsangelegenheiten von Bund und Land handelt es sich um Aufgaben, die von den Gemeinden im Auftrag wahrgenommen werden. Im Rahmen der Fachaufsicht hat der Staat ein uneingeschränktes Weisungsrecht gegenüber den Kommunen. Dieses Weisungsrecht besteht jedoch nicht für Personal- und Organisationsfragen.

a) Bundesauftragsangelegenheiten

Bundesauftragsangelegenheiten sind solche Aufgaben (beispielsweise Ausbildungsförderung, Wohngeld) die das Land, welches die Bundesgesetze durchzuführen hat, an die Gemeinden weitergibt. (Art. 85 GG)

b) Landesauftragsangelegenheiten

Es gibt nur noch wenige Landesauftragsangelegenheiten, die die Kommunen im Auftrag des Landes durchzuführen haben (beispielsweise Durchführung von Landtagswahlen, Umsetzung des Landesblindengesetzes), da die meisten früheren Landesauftragsangelegenheiten zu Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung umgewandelt wurden.

mögliche kommunale Aufgaben im Baubereich

Kulturelle Einrichtungen

- Büchereien
- Archive
- Museen / Galerien
- Theater
- Konzerthäuser
- Volkshochschulen
- Kommunale Kinos
- Stadthallen

Soziale Einrichtungen

- Senioren- und Pflegeheime
- Kindertagesstätten
- Jugendzentren
- Kinder- und Jugendheime
- Schulen
- Krankenhäuser
- Hospize

Sportanlagen

- Sportplätze
- Hallen- und Freibäder
- Turnhallen

Erholungseinrichtungen

- Grünanlagen
- Wanderwege
- Radwege
- Parks
- Zoos

Verkehrseinrichtungen

- Parkplätze
- Parkhäuser
- Tiefgaragen
- Häfen
- Bahnhöfe / Haltestellen

Sonstiges

- Bürgerhäuser
- Rathäuser
- Verwaltungsgebäude
- Feuerwehren
- Betriebshöfe
- Unterbringungen für Asylbewerber
- Messen
- Friedhöfe
- Infrastruktur für die Stadtentwässerung

Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten

| Gemeinde |
|---------------------|
| Aachen |
| Alfter |
| Bad Honnef |
| Bergisch Gladbach |
| Bielefeld |
| Bochum |
| Bonn |
| Bornheim |
| Bottrop |
| Brühl |
| Dinslaken |
| Dormagen |
| Dortmund |
| Duisburg |
| Düsseldorf |
| Essen |
| Frechen |
| Haltern am See |
| Heiligenhaus |
| Hilden |
| Hürth |
| Kaarst |
| Köln |
| Krefeld |
| Langenfeld (Rhld.) |
| Leichlingen (Rhld.) |
| Leverkusen |
| Meerbusch |
| Mettmann |
| Moers |
| Mönchengladbach |
| Monheim am Rhein |
| Mühlheim a.d. Ruhr |
| Münster |
| Neuss |
| Niederkassel |
| Oberhausen |
| Odenthal |
| Paderborn |
| Pulheim |
| Ratingen |
| Rösrath |
| Sankt Augustin |
| Siegburg |
| Solingen |
| Troisdorf |
| Wachtberg |
| Waltrop |
| Wesseling |
| Wuppertal |
| Würselen |

Liste der Hochschulstandorte und der jeweiligen Studentenwerke

| Nr. | Studienort | Studentenwerk | Nr. | Studienort | Studentenwerk |
|-----|---------------|---|-----|-----------------|---|
| 1 | Aachen | Aachen | 22 | Kamp-Lintfort | Düsseldorf |
| 2 | Ahaus | Akademisches Förderungswerk Bochum (AKAFÖ) | 23 | Kleve | Düsseldorf |
| 3 | Ahlen | Münster | 24 | Köln | Köln |
| 4 | Beckum | Münster | 25 | Krefeld | Düsseldorf |
| 5 | Bielefeld | Bielefeld | 26 | Lemgo | Bielefeld |
| 6 | Bochum | Akademisches Förderungswerk Bochum (AKAFÖ) | 27 | Leverkusen | Köln |
| 7 | Bonn | Bonn | 28 | Lippstadt | Paderborn |
| 8 | Bottrop | Essen-Duisburg | 29 | Lüdenscheid | Dortmund |
| 9 | Detmold | Bielefeld | 30 | Meschede | Dortmund |
| 10 | Dortmund | Dortmund | 31 | Minden | Bielefeld |
| 11 | Duisburg | Essen-Duisburg | 32 | Mönchengladbach | Düsseldorf |
| 12 | Düsseldorf | Düsseldorf | 33 | Mühlheim | Essen-Duisburg |
| 13 | Essen | Essen-Duisburg | 34 | Münster | Münster |
| 14 | Gelsenkirchen | Akademisches Förderungswerk Bochum (AKAFÖ) | 35 | Oelde | Münster |
| 15 | Gummersbach | Köln | 36 | Paderborn | Paderborn |
| 16 | Hagen | Dortmund | 37 | Siegen | Siegen |
| 17 | Hamm | Paderborn | 38 | Soest | Dortmund |
| 18 | Heiligenhaus | Akademisches Förderungswerk Bochum (AKAFÖ) | 39 | Steinfurt | Münster |
| 19 | Höxter | Bielefeld | 40 | Velbert | Akademisches Förderungswerk Bochum (AKAFÖ) |
| 20 | Iserlohn | Dortmund | 41 | Warburg | Bielefeld |
| 21 | Jülich | Aachen | 42 | Wuppertal | Wuppertal |