

## **Nachhaltige Gewerbegebiete – Das Genossenschaftsmodell als zukunftsfähige Organisationsform**



- Interessenlage:
  - Ausweisung und Erschließung von Gewerbegebieten, um (inter)nationale Wettbewerbsfähigkeit der lokalen Wirtschaft zu gewährleisten
  - Nachhaltiger Schutz von Klima und Umwelt
- Zielkonflikt:
  - Förderung der lokalen Wirtschaft geht durch Flächenverbrauch und andere Umwelteingriffe mitunter zu Lasten von Klima und Umwelt.
- Lösung:
  - Genossenschaftsmodell unter öffentlicher Beteiligung, um eine ressourcenschonende Wirtschaft nachhaltig zu fordern und zu fördern.



- Industriebrachen, Konversionsflächen oder vergleichbare ungenutzte Flächen, die im Zugriffsbereich oder Eigentum der Kommune stehen, können als Gewerbegebiete erschlossen werden.
- Dazu bedarf es besonderer ökologischer, technischer und (gesellschafts-)rechtlicher Methoden.
- Das Genossenschaftsmodell eignet sich zur unbürokratischen, flexiblen und vor allem nachhaltigen Realisierung.



## Mindestens 3 Gründungsmitglieder

Kommune

Kreis oder kommunale  
Gesellschaft als  
Wirtschaftsförderer

Unternehmerischer  
Akteur als  
Entwicklungsgesellschaft

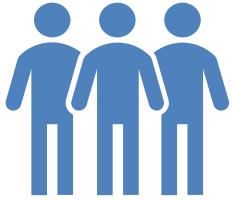
## Unternehmen als (potentielle) weitere Genossenschaftsmitglieder



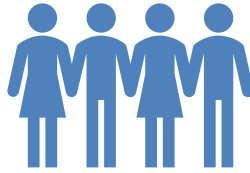
- Aufgabe des kommunalen Akteurs:
  - Pflicht: Einbringung der Gewerbegebietsflächen in die Genossenschaft (Sacheinlage)
  - Recht: Verwirklichung öffentlicher Ziele (etwa Klimaschutz, „Öko-Strom“ etc.) durch Festschreibung dieser Ziele in Genossenschaftssatzung
- Aufgabe des unternehmerischen Akteurs:
  - Planung
  - Umsetzung
  - Vermarktung



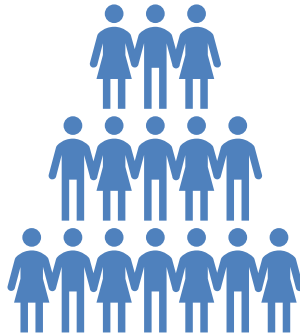
- Erschlossene Flächen können je nach Bedarf (flexibel)...
  - an Unternehmen zur ausschließlichen ertragsorientierten Eigennutzung
    - unter Auferlegung eines Bau- bzw. Nutzungsgebots veräußert werden (angemessener Aufschlag) oder
    - unter Bestellung eines Erbbaurechts überlassen werden oder
    - vermietet werden.
  - an Unternehmen, die nicht an ausschließlicher Eigennutzung interessiert sind, (subventioniert) zur zeitweisen Nutzung in einem „Gewerbehof“ überlassen werden.
- Weitere Ausgestaltungsmöglichkeiten
  - Einrichtung gemeinsam nutzbarer Einrichtungen (Kantine, Parkhaus, Kita etc.)
  - Erschließung angrenzender Flächen als Wohnquartier für Arbeitnehmer



Vorstand



Aufsichtsrat



Mitglieder- / Generalversammlung

- Drei Organe (Vorstand, Aufsichtsrat, Generalversammlung)
- Prinzip der Selbstorganschaft, d.h. Organe werden durch Genossenschaftsmitglieder besetzt.
- Einstimmigkeitsprinzip bei grundlegenden Entscheidungen



- **Gründung:** Unkompliziert und ressourcenschonend
  - Mindestens drei Gründungsmitglieder:
    - Gründungsmitglied 1: Stadt / Gemeinde als Eigentümerin oder Zugriffsberechtigte der Flächen
    - Gründungsmitglied 2: Wirtschaftsförderer, z.B. Kreis oder kommunale Wirtschaftsförderungsgesellschaft
    - Gründungsmitglied 3: Unternehmerischer Akteur zum Planen, Umsetzen, Vermarkten
  - Gründungsschritte:
    - Gründungsversammlung (Satzungszeichnung, Bestellung Aufsichtsrat & Vorstand)
    - Prüfung der Gründungsunterlagen durch einen Prüfverband
    - Entstehung der Genossenschaft durch Eintragung in das Genossenschaftsregister
  - Zeitfenster: Gründungsprozess lässt sich innerhalb weniger Monate bewerkstelligen
  - Geringe Gründungskosten / kein Mindestkapital










## ● Meilensteine / Hürden

- Sicherstellung des kommunalen Einflusses auf die Genossenschaft (Einstimmigkeitserfordernisse, Prinzip der Selbstorganschaft)
- Festlegung von Nachhaltigkeitskriterien in der Genossenschaftssatzung
- Kostenneutrale Einbringung der Flächen gegen Genossenschaftsanteile
- Finanzierung der Erschließung



## Vorteile

-  Vorsteuerabzugsberechtigung bei der Inanspruchnahme von Erschließungsleistungen
-  Vergaberechtsfreie Ausgestaltung möglich
-  Öffentliche Klimaschutzziele können verfolgt werden
-  Ressourcen der öffentlichen Verwaltung werden geschont
-  Begrenzbares Haftungsrisiko auf das Genossenschaftsvermögen



Michael Hoppenberg  
Rechtsanwalt | Partner  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



+49 2381 92122-493



+49 2381 92122-7021



[Hoppenberg@wolter-hoppenberg.de](mailto:Hoppenberg@wolter-hoppenberg.de)

**Hamm | Berlin | Münster | Osnabrück**