

Nachhaltige Gewerbegebiete – Das Genossenschaftsmodell als zukunftsfähige Organisationsform



● Interessenlage:

- Ausweisung und Erschließung von Gewerbegebieten, um (inter)ationale 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 Genossenschafts- mitglieder

Umsetzung eines Genossenschaftsmodells



● 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

Umsetzung eines Genossenschaftsmodells



- 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

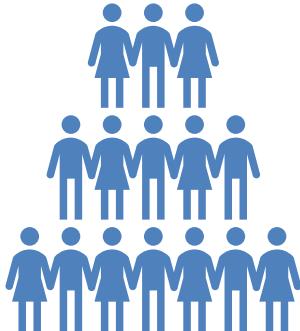
Grundstruktur des Genossenschaftsmodells



Vorstand



Aufsichtsrat



Mitglieder- / Generalversammlung

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

Ablauf der Genossenschaftsgründung



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

Ihr Ansprechpartner



Michael Hoppenberg
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



+49 2381 92122-493



+49 2381 92122-7021



Hoppenberg@wolter-hoppenberg.de

Hamm | Berlin | Münster | Osnabrück