

Regionalkonferenz Kooperationsstandorte, Essen · 01.03.2024

# Rechtliche Rahmenbedingungen möglicher Kooperationsmodelle – ein Überblick

Sebastian Hauptmann  
Rechtsanwalt · Notar

# Agenda

1. Einleitung
2. Öffentlich rechtliche Organisationsformen
3. Privatrechtliche Organisationsformen
4. Fokus: Flächenentwicklungsgesellschaft

# 1. Einleitung

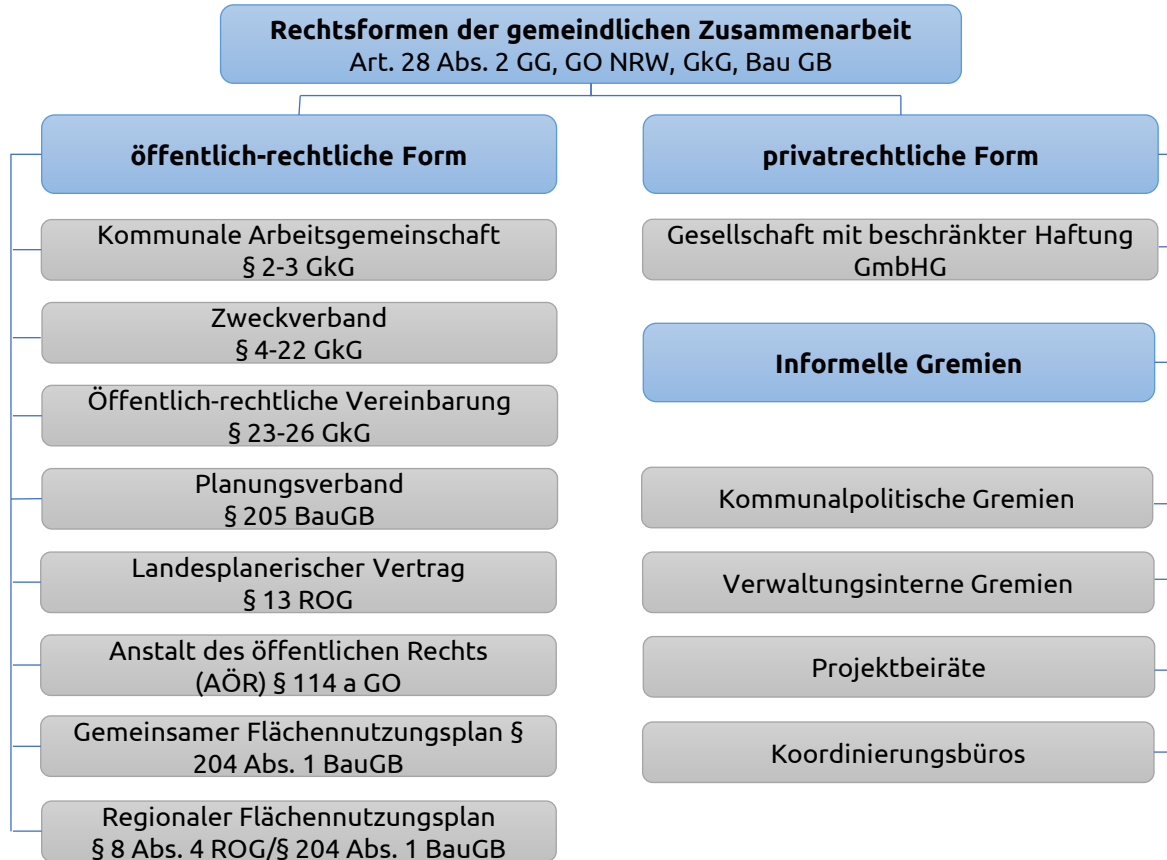
# Rechtliche Grundlagen

- Gesetzliche Grundlagen: Gemeindeordnung NRW (GO NRW) und Gesetz über Kommunale Gemeinschaftsarbeit (GkG NRW)
- jede Kommune hat das Recht (und die Möglichkeit) zur Zusammenarbeit
- Wahl der Governance-Struktur steht beteiligten Kommunen grundsätzlich frei
- Entscheidend: Interessenlage der beteiligten Akteure und Stand des jeweiligen Projekts

# Gründe für interkommunale Flächenentwicklung

- Interessen der beteiligten Kommunen und Flächeneigentümer
- Besondere Lage der Flächen
- Wirtschaftsstrukturelle Überlegungen
- Gemeinsame Vermarktung

# Rechtsformen interkommunaler Kooperationen



## **2. Öffentlich- rechtliche Organisationsformen**

# Planungsverband

- Nach § 205 Abs. 1 BauGB können sich Kommunen zum Zwecke der gemeinsamen Bauleitplanung zu einem Planungsverband zusammenschließen
- Planungsverband ist Körperschaft des öffentlichen Rechts
- Organe: Verbandsvorsitzender und Verbandsversammlung (mit Vertretern der Verbandsmitglieder)
- Planungsverband wird ausschließlich Aufgabe der Bauleitplanung übertragen (anders als dem Zweckverband, dem auch weitere Aufgaben übertragen werden können)
- Planungsverband nimmt übertragene Aufgabe der Bauleitplanung selbstständig wahr und tritt an die Stelle der Kommunen (Einschränkung der kommunalen Planungshoheit)
- Verbandssatzung muss Willensbildung (insbesondere Stimmenverhältnisse) regeln
- für Handlungsfähigkeit sind Mehrheitsbeschlüsse sinnvoll



# Zweckverband

- Zweckverband ist Körperschaft des öffentlichen Rechts, zu der sich Gemeinden/Gemeindeverbände zusammenschließen können, um gemeinsam bestimmte Aufgaben (über die Bauleitplanung hinaus) zu erfüllen, § 4 GkG NRW
- Beteiligung von Dritten (insb. juristischen Personen des Privatrechts) ist möglich (anders als beim Planungsverband)
- Grundlage des Zweckverbands ist Übertragung/Zuweisung von Aufgaben durch die beteiligten Kommunen
- Organe: Verbandsvorsitzender und Verbandsversammlung (mit Vertretern der Verbandsmitglieder)
- Zweckverband ist eigene Rechtspersönlichkeit und agiert in eigener Verantwortung
- Gründe für Zweckverband:
  - Eigene Rechtspersönlichkeit, d.h. es werden eigene Entscheidungen getroffen
  - Feste Bindung ⇒ Unabhängigkeit von Änderung politischer Strömungen
  - Eigener Haushalt

# **3. Privatrechtliche Organisationsformen**

# Privatrechtliche Organisationsformen

- Aufgaben im Bereich der wirtschaftlichen Betätigung können auf privatrechtliche Rechtsformen übertragen werden , §§ 107 ff. GO NRW
- Zulässig sind haftungsbegrenzte Rechtsformen (GmbH, AG, GmbH & Co. KG)
- Gesellschaft kann z.B. die Revitalisierung von Flächen und deren Vermarktung übernehmen
- Corporate Governance muss den Vorgaben der §§ 108 ff. GO NRW entsprechen

# **4. Fokus: interkommunale Flächenentwicklungsgesellschaft**

# Mögliche Strukturierung FEG

- Vorüberlegungen:
  - es besteht erheblicher Bedarf an entwickelten und erschlossenen Nutzflächen
  - Flächenbedarf ist durch Revitalisierung von Brachflächen bzw. Altstandorten zu decken (Vorrang vor Inanspruchnahme vorhandener Freiraumflächen)
  - Flächenrecycling ist jedoch i.d.R. nicht rentierlich; Entwicklungsprojekte bedürfen öffentlicher Förderung
  - Flächeneigentümer sind oftmals private Dritte
  - Flächenbedarf und Bedarfsdeckung muss ruhrgebietsweit gesteuert werden

# Mögliche Strukturierung FEG

- operative Struktur muss projektbezogenes flexibles Handeln ermöglichen, denn die konkreten Anforderungen sind einzelfallabhängig von
  - der Lage der konkreten Fläche
  - der Eigentümerstruktur (Kommunen / private Dritte)
  - der Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf
  - den konkreten (ggf. divergierenden) Interessen der Eigentümer und sonstigen Beteiligten
  - den Vermarktungsrestriktionen

# Operative Modelle einer FEG

## - Eigentumsmodell

- FEG müsste Grundstückseigentümer (oder anderweitig Verfügungsberechtigt) sein
- FEG wäre voll handlungsfähig
- Aber: hohe Komplexität und schwierige Umsetzbarkeit

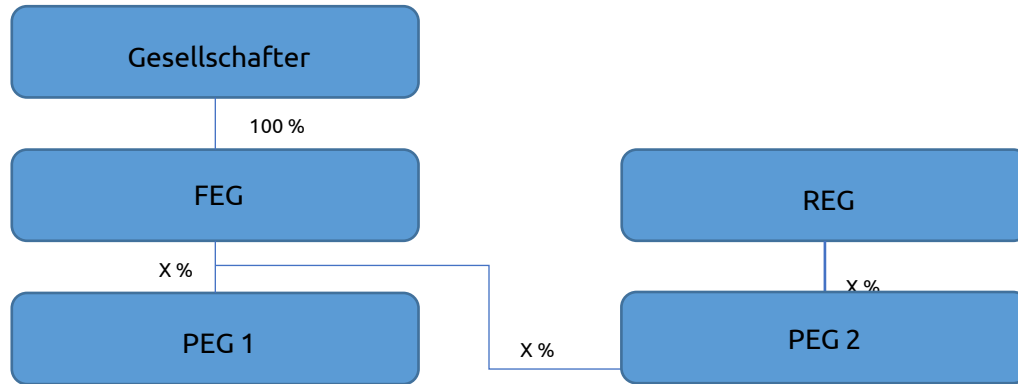
## - Dienstleistungsmodell

- Gegenmodell zum Eigentumsmodell: FEG erbringt reine Dienstleistungen

## - Flexibles Steuerungsmodell

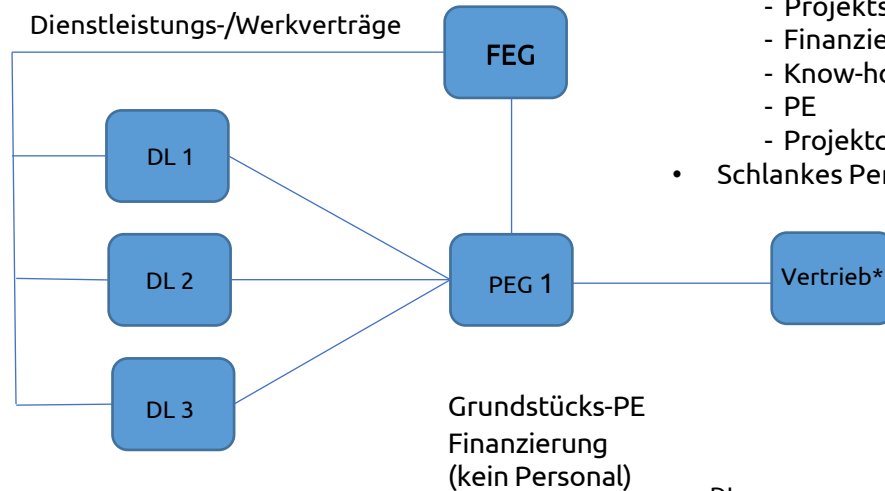
- Steuerung eines Flächenportfolios als Kernaufgabe (ruhrgebietsweit oder nur bezogen auf eine bestimmte Entwicklung)
- einzelfallbezogene Ergänzung um Kernelemente des Eigentums- und Dienstleistungsmodells möglich
- zentrale Herausforderung in allen Modellen: Bündelung des notwendigen Know-hows in der FEG

# Beteiligungsstruktur einer interkommunalen FEG





# Kompetenzen der FEG operative Ebene



- PECC (Competence Center Projektentwicklung)
  - Projektsteuerung PEG
  - Finanzierung
  - Know-how
  - PE
  - Projektcontrolling
- Schlankes Personal

DL =  
Dienstleistungsgesellschaft  
\* lok. WiFö



Vielen Dank.



# Sebastian Hauptmann

## Partner

Rechtsanwalt und Notar  
Fachgebiet Immobilienwirtschaftsrecht

### Ihr Ansprechpartner im Immobilienwirtschaftsrecht

<b>1999 – 2004</b>	Studium der Rechtswissenschaften in Kiel und Bochum
<b>2004</b>	Referendarexamen
<b>2004 – 2006</b>	Referendariat in Bayern
<b>2006</b>	Ausbildung zum Wirtschaftsmediator (C.V.M.)
<b>2006</b>	Assessorexamen
<b>2006</b>	Eintritt bei Aulinger Rechtsanwälte
<b>seit 2018</b>	Partner bei Aulinger Rechtsanwälte
<b>seit 2020</b>	Notar



## Ihr Ansprechpartner

👤 Sebastian Hauptmann  
Rechtsanwalt  
Notar

☎ +49 (0)173 2949175  
+49 (0)234 68779-451  
☎ +49 (0)234 68779-994  
✉ [sebastian.hauptmann@aulinger.eu](mailto:sebastian.hauptmann@aulinger.eu)

📍 Aulinger Bochum  
Josef-Neuberger-Straße 4  
44787 Bochum

📍 Aulinger Essen  
Frankenstraße 348  
45133 Essen