# Handbuch zur Gewerbegebietsentwicklung

www.inkoba.at

**IMPRESSUM**
Medieninhaber (Verleger) und Herausgeber: Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH, Redaktionsadresse: Hafenstraße 47-51, 4040 Linz, Telefon: +43 732 79810 – 5055, E-Mail: is@biz-up.at, www.biz-up.at. Für den Inhalt verantwortlich: DI (FH) Werner Pamminger, MBA, Redaktion: Klara Wagner, Thomas Kern, Tanja Spennlingwimmer, Grafik/Layout: Christian Buhl, Umsetzung: Business Upper Austria, Bildmaterial: Alle Bilder, wenn nicht anders angegeben: Business Upper Austria.

Gastbeiträge müssen nicht notwendigerweise die Meinung des Herausgebers wiedergeben. Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr, eine Haftung ist ausgeschlossen. Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler. Aus Gründen der besseren Leserlichkeit verzichten wir teilweise auf geschlechtsspezifische Formulierungen. Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter in gleicher Weise.

# VORWORT

Die interkommunale Standortentwicklung ist ein zentraler Baustein in der oö. Wirtschafts- und Raumordnungspolitik. Das vorausschauende Entwickeln konzentrierter Betriebsflächen innerhalb von INKOBA-Organisationen und Wirtschaftsparks hilft Unternehmen, attraktive Standorte zu finden und Anrainerkonflikte zu vermeiden, reduziert öffentliche Infrastrukturausgaben und verringert den Flächenverbrauch. Dabei wird umfangreiches Know-how benötigt, um widmungstaugliche Flächen vertraglich zu sichern, Erschließungskonzepte zu erarbeiten, rechtliche Vorgaben einzuhalten, Kenntnisse in Finanzierungs- und steuerlichen Themen aufzubauen und die Standorte entsprechend zu vermarkten.

Dieses Handbuch soll INKOBA-/WIPA-Vertreter*innen helfen, einen Überblick über die inhaltlichen Aufgaben einer INKOBA bzw. eines Wirtschaftsparks zu bekommen und/oder als vertiefendes Nachschlagwerk zu ausgewählten Themen dienen. Die Ansprechpartner*innen der Abteilung Investoren- und Standortmanagement stehen INKOBA-Verbänden und Wirtschaftsparks bei allen Fragen beratend zur Seite und helfen beim individuellen Weiterentwickeln und Bewältigen künftiger Aufgaben in Ihrer Kooperationsgemeinschaft. Viel Erfolg bei der Umsetzung!

Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus Achleitner

# INHALTSVERZEICHNIS


VORWORT . . . 3

ABBILDUNGSVERZEICNIS . . . 6

KERNAUFGABEN . . . 7

1. STANDORTPOTENTIALE IDENTIFIZIEREN . . . 7

1.1 Ersteinschätzungen . . . 9

1.2 Vorprüfung Widmungsmöglichkeit . . . 9

1.2.1 Raumordnung / Naturschutz . . . 9

1.2.2 Forstrecht . . . 9

1.2.3 Wasserrecht – Grundwasserschutz . . . 9

1.2.4 Wildbachverbauung, Hochwasserschutz . . . 10

1.2.5 Energie / Strom- und Gasleitungen . . . 10

1.2.6 Schutzabstände zu Autobahnen und Bundesstraßen. . . . 10

1.2.7 Anbindung des Areals an das übergeordnete Straßennetz . . . 11

1.2.8 Schutzabstand zu Bahnanlagen . . . 11

1.2.9 Lärmschutz . . . 11

1.2.10 UVP / SUP . . . 11

2. STANDORT-ENTSCHEIDUNG . . . 13

2.1 Verfügbarkeit und Preisvorstellung des Grundstückeigentümers. . . . 13

2.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung . . . 13

2.2.1 Erstellung eines Erschließungskonzepts . . . 13

2.2.2 Grobeinschätzung Marktpotential . . . 19

2.2.3 Standortentscheidung ja / nein . . . 19

2.3 Umsetzungszeitplan. . . . 20

2.4 Widmungsverfahren Flächenwidmung . . . 20

3. INKOBA GRÜNDUNG . . . 21

3.1 INKOBA-Vorbereitung. . . . 21

3.1.1 Allgemeines . . . 21

3.1.2 Empfehlungen. . . . 22

3.2 Beratung und Auswahl der INKOBA Gesellschaftsform (institutionelle Zusammenarbeit) . . . 22

3.2.1 Gemeindeverband . . . 23

3.2.2 GmbH . . . 25

3.2.3 Genossenschaft . . . 26

3.2.4 Verein . . . 26
3.2.5 Privatrechtliche Vereinbarung (Vertrag) . . . 26
3.3 Operative Verantwortung festlegen . . . 27
3.3.1 Aufgabenteilung Obmann und Geschäftsführung . . . 27
3.3.2 Geschäftsordnung . . . 28
4. FINANZIERUNG . . . 28
4.1 Fremdkapitalaufnahme . . . 29
4.1.1 Aufnahme eines Darlehens – Maastricht-Kriterien / Genehmigungspflichten . . . 29
4.1.2 Haftungsübernahmen von Mitgliedsgemeinden . . . 29
4.1.3 Darlehensausschreibung . . . 30
4.2 Kommunalsteuer-Einnahmen . . . 30
5. FLÄCHENSICHERUNG . . . 30
5.1 Vertragliche Flächensicherung durch INKOBAs . . . 30
5.1.1 Optionsvertrag . . . 31
5.1.3 Kaufvertrag & Förderungen für den Flächenankauf durch Gemeinden / INKOBAs . . . 34
5.2 Flächensicherung durch Dritte im Auftrag / Interesse der INKOBA . . . 35
5.2.1 Baulandsicherungsgesellschaften . . . 35
5.2.2 Standortfonds . . . 36
6. INFRASTRUKTURHERSTELLUNG & INFRASTRUKTURKOSTENVERRECHNUNG . . . 37
6.1 Herstellung u. Förderung von Infrastrukturmaßnahmen . . . 37
6.2 Weiterverrechnung von Infrastrukturkosten . . . 38
6.2.1 Hoheitliche Anschlussgebühren . . . 38
6.2.2 Privatrechtliches Erschließungsentgelt . . . 38
6.3 Umsatzsteuerliche Beurteilung von Infrastrukturinvestitionen . . . 38
6.3.1 Vorsteuerabzug bei der Durchführung / Abwicklung als BgA[7] . . . 38
6.3.2 Baumaßnahmen an öffentlichen Straßen aus umsatzsteuerlicher Sicht[8] . . . 39
6.3.3 Privatstraßen der INKOBA aus umsatzsteuerlicher Sicht . . . 40
7. FLÄCHENVERKAUF & STANDORTMARKETING . . . 40
7.1 Vertragsgestaltung . . . 41
7.1.1 Verkauf vs. Baurecht . . . 41
7.1.2 Bauverpflichtung für den Grundkäufer . . . 41
7.2 Standortmarketing . . . 41
7.3 Standortdatenbank & INKOBA-Plattform . . . 42

8. WEITERE AUFGABEN EINER INKOBA . . . . . 42
8.1 Nachhaltigkeitsmanagement . . . . . 43
8.2 Parkmanagement . . . . . 43
8.3 Leerstandsmanagement . . . . . 43
8.4 Anrainermanagement . . . . . 43
9. DIENSTLEISTUNGSANGEBOT DER BIZ-UP . . . . . 44

## ABBILDUNGSVERZEICNIS

Abbildung 1: Kernaufgaben . . . . . 7
Abbildung 2: Standort-Kategorien . . . . . 7
Abbildung 3: Leitstandorte-Prozess für A/B Standorte . . . . . 8
Abbildung 4: Standort-Entscheidung . . . . . 13
Abbildung 5: Beispiel Erschließungsskizze . . . . . 15
Abbildung 6: Übersicht Vorgehensweise . . . . . 20
Abbildung 7: Prozess einer Kooperationsbegründung . . . . . 21
Abbildung 8: Übersicht Finanzierungsvolumen . . . . . 28
Abbildung 9: Vertragliche Flächensicherung . . . . . 30
Abbildung 10: Vorteilhaftigkeitsvergleich . . . . . 34
Abbildung 11: Vorgehensweise Standortfonds . . . . . 36
Abbildung 12: Infrastruktur- und Kostenverrechnung . . . . . 37
Abbildung 13: Standortmarketing . . . . . 40
Abbildung 14: Neue Aufgaben . . . . . 42

# KERNAUFGABEN

Die nachfolgende Prozessübersicht soll einen raschen ersten Überblick zu den wichtigsten Abläufen im Rahmen einer Gewerbegebietsentwicklung geben.

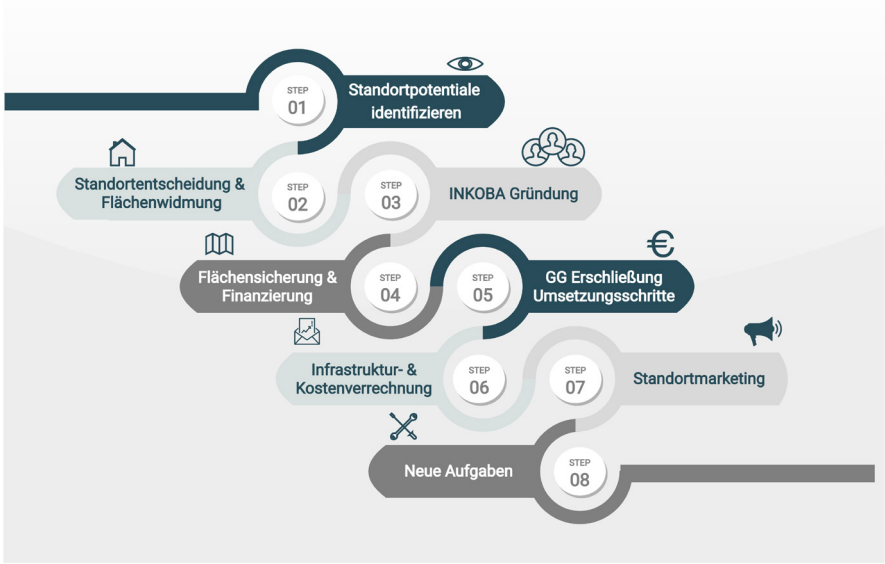



Abbildung 1: Kernaufgaben

# 1. STANDORTPOTENTIALE IDENTIFIZIEREN

Je nach möglicher Größe einer potenziellen Gewerbegebietsfläche unterscheidet sich auch die Herangehensweise zur Ersteinschätzung hinsichtlich Widmungseignung. Bei Standortkategorie A und B (sogenannte Leitstandorte) gibt es einen klar strukturierten Ablauf.

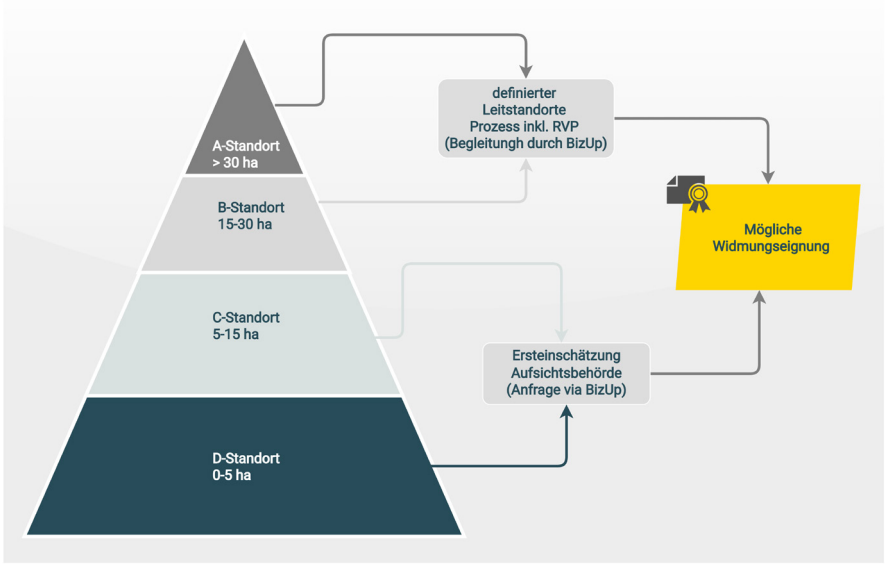



Abbildung 2: Standort-Kategorien

Bei der Auswahl von Leitstandorten sollten alle Qualitätskriterien gleichermaßen erfüllt sein.

1. Verfügbarkeit
   Fläche durch Gemeinden/INKOBA/WIPA gesichert oder im Besitz.
2. Kategorisierung
   Kategorie A Fläche >30 ha
   Kategorie B Fläche >15 ha
3. Kooperationsstatus
   Leitstandorte sind/werden Teil eines Wirtschaftsparks/einer INKOBA bzw. können mit bilateralen Verträgen an solche angebunden werden.
4. Nachfrage und Lage
   Der Leitstandort befindet sich in einer Lage mit hoher Nachfrage von Unternehmen und verfügt über die erforderliche(n)
   - Verkehrsanbindung (höherrangige Verkehrsanbindung)
   - öffentliche Infrastruktur (Bus- & Bahnanbindung)
   - Fachkräftepotenziale (Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen)
   - betriebliches Umfeld (Anrainer*innenmanagement)
   - digitale Anbindung (Breitband, Energie, …)
5. Wirtschaftlichkeit
   Der Leitstandort kann basierend auf möglichst genauen Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu marktkonformen Konditionen erschlossen werden („Bankable Business Case“).
6. Raumplanung
   GO-/NO-Go-Feststellung auf Basis rechtskräftiger ÖEK´s/Flächenwidmungen bzw. im Zuge von durchzuführenden kleinen/großen Raumverträglichkeitsprüfungen und unter frühzeitiger Einbindung der Verkehrsdirektion zur Abstimmung der Errichtung der nötigen Individual- und öffentlichen Verkehrsinfrastruktur.

Standorte mit größeren zusammenhängenden Flächen haben weniger Bodenverbrauch als mehrere kleinere Standorte. Die Parzellierung erfolgt daher je nach regionalem / überregionalem Bedarf. Für A/B Standorte gibt es den nachfolgenden definierten Leistandorte-Prozess inkl. RVP (Raumverträglichkeitsprüfung). Für C/D Standorte gibt es eine Ersteinschätzung durch die Aufsichtsbehörde.

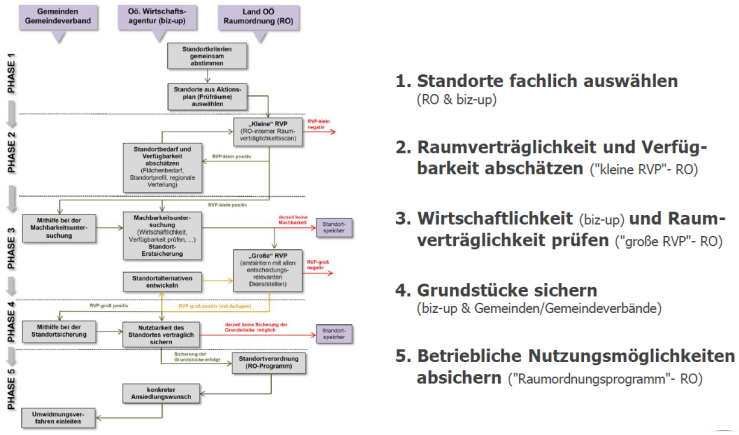



Abbildung 3: Leitstandorte-Prozess für A/B Standorte

## 1.1 Ersteinschätzungen

Erstes Gespräch bzw. Begehung von biz-up mit Gemeindevertreter*innen / INKOBA-Vertreter*innen

Wesentliche Kriterien einer Erst-Betrachtung zur Identifikation geeigneter Flächen:

- Verfügbarkeit
- mögliche Größe / Zuschnitt des Areals
- Widmungsstatus
- Konfliktpotenzial mit Anrainer*Innen (empfohlen wird i.d.R. ein Abstand von mind. 100, besser 150 m; keine Zufahrten durch Wohngebiete, …)
- Schutz- od. Schongebiete
- Zufahrtssituation
- Infrastrukturen: Entfernung, Zeithorizont für Herstellung d. Infrastruktur, …
- Geländesituation
- Bodenverhältnisse (sofern bekannt), Staunässe, Grundwasserspiegel
- Altlastenverdachtsflächen
- Hochwassergefährdung
- ggfs. erste gemeinsame Einschätzung zum Marktpotenzial des Gewerbegebietes

## 1.2 Vorprüfung Widmungsmöglichkeit

### 1.2.1 Raumordnung / Naturschutz

Vorabklärung der grundsätzlichen Widmungsfähigkeit eines Areals (Ziel ist i.d.R. Widmung Betriebsbaugebiet) mit Vertreter*innen von Raumordnung, Naturschutz bzw. ggfs. weiteren Sachverständigen. => zuständig: Gebietsbetreuer*In der Örtlichen Raumordnung (Land OÖ); dieser zieht i.d.R. eine*n naturschutzfachliche*n Sachverständige*n für die Erstbeurteilung bei einer Vorort-Besichtigung bei (entweder Land OÖ - Abt. Naturschutz (www.land-oberoesterreich.gv.at/19824) oder Vertreter*in der jeweiligen Bezirkshauptmannschaft (www.land-oberoesterreich.gv.at/12737))

https://standortooe.at/fileadmin/user_upload/INKOBA/Downloads/1.Standortpotentiale_identifizieren/Gebietsaufteilung_RO_2018_01.pdf

### 1.2.2 Forstrecht

Abstände von Waldbestand; ggfs. Rodung von Waldflächen mit Ersatzaufforstungen
=> zuständig: Bezirkshauptmannschaft (www.land-oberoesterreich.gv.at/12737), Forstrechts-Sachverständige (www.land-oberoesterreich.gv.at/38123)

### 1.2.3 Wasserrecht – Grundwasserschutz

Liegt ein bestehendes oder geplantes Grundwasserschongebiet im geplanten Gewerbegebiet?
Wenn ja: Kern- oder Randzone der Grundwasservorrangfläche?
Kernzone bedeutet z.B.: **keine Neuwidmungen M, MB, B!** Erweiterung von bestehenden Betrieben nach Prüfung – bei Geringfügigkeit vertretbar
Randzone bedeutet: Neuwidmungen M, MB, B möglich; Neuwidmungen I bzw. Seveso-II-Flächen nicht möglich;

zusätzlich: Anwendung des wasserwirtschaftlichen Maßnahmenkataloges (u.a. Begleitmaßnahmen wie Probebrunnen für Monitoring; Beprobungen erfolgen durch Trinkwasseruntersuchungsinstitute; in Einzelfällen strengere Auflagen bei der Genehmigung des Bauvorhabens, …) konkrete Maßnahmen werden dem sich anzusiedelnden Unternehmen im Zuge der erforderlichen wasserrechtlichen Bewilligung vom jeweils regional zuständigen Sachverständigen des Landes OÖ vorgeschrieben
=> zuständig: Land OÖ, Abt. Wasserwirtschaft (www.land-oberoesterreich.gv.at/60635)

### 1.2.4 Wildbachverbauung, Hochwasserschutz

Wenn sich ein Fließgewässer in der Nähe befindet: Abklärung von ggfs. erforderlichen Abständen des geplanten B-Gebietes vom Uferbereich.
Überprüfung, ob sich das Areal oder Teile davon im HQ30 oder HQ100 (30- bzw. 100-jährliches Hochwasserereignis) befinden.

Klärung der Widmungsmöglichkeit von Flächen bzw. Anfrage bezgl. ggfs. erforderlicher Maßnahmen (Aufschüttungen):
Flächen im HQ30 sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten; bei Widmungen im HQ 100 besteht Diskussionsbedarf.
=> zuständig: Gebietsbetreuer*in der Wildbach- und Lawinenverbauung (www.land-oberoesterreich.gv.at/132032); sofern hydrologische Konzepte ausgearbeitet werden müssen: ZT für Wasserwirtschaft (www.land-oberoesterreich.gv.at/60635) einbinden

### 1.2.5 Energie / Strom- und Gasleitungen

30-KV-Leitungen, die über das Areal verlaufen, werden i.d.R. verkabelt. Die Kosten trägt der*die Verursacher*in = Gemeinde / INKOBA / Unternehmen.
110/220/380 KV-Leitungen können theoretisch verkabelt werden, dies ist jedoch mit enormem Aufwand verbunden, der üblicherweise in keinerlei Relation zum erwarteten Nutzen steht. I.d.R. empfiehlt es sich, die Trasse der Hochspannungsleitung für die Straßenerschließung zu nutzen, da in den erforderlichen Schutzzonen i.d.R. eine Beeinträchtigung oder ein Verbot der Errichtung von Gebäuden vorhanden ist.

In einer Erstbegutachtung ist mit der Gemeinde zu klären, ob es einen Plan oder eine Vermessung der Masten bzw. Leitungen gibt (Einzeichnung von Lage der Masten bzw. Höhe der Leitungen, beispielsweise im Flächenwidmungsplan).
Für die Beurteilung wird die mögliche Lage der Leitungen bei hohen Sommertemperaturen (Leitungen hängen durch) bzw. Wind (Leitungen schwenken seitlich aus) herangezogen.

Die einzuhaltenden Abstände sind einerseits baulich wirksam (Mindestabstände von Dächern ca. 5-6 m von den zur Beurteilung herangezogenen Leitungen – nicht nur vertikal, sondern auch seitlich!), andererseits brandschutztechnisch (Verwendung bzw. Lagerung von brennbaren Materialien, …).
Eine detaillierte Auskunft kann i.d.R. im Vorfeld nicht gegeben werden. Details werden erst im Zuge des Bau- bzw. Gewerberechtlichen Verfahrens festgelegt.
Dennoch empfiehlt sich für eine Ersteinschätzung ein Vorgespräch mit den Zuständigen, gerade auch unter dem Aspekt zukünftiger, neuer Trassenausweisungen. Die Netz Oberösterreich GmbH betreibt das Stromnetz in weiten Teilen Oberösterreichs und versorgt alle Bezirke außer den Linzer Zentralraum mit Gas.

=> zuständig – in einer Erstbegutachtung:
- bei Verbund-Leitungen: https://www.verbund.com/de-at/geschaeftskunden
- bei Energie-AG-Leitungen: https://www.netzooe.at/
- bei Linz-AG-Leitungen: https://www.linzag.at/portal/de/home
- bei Energie-Ried-Leitungen: https://www.energie-ried.at/

=> zuständig – Genehmigung von energierechtlichen Projekten: Land OÖ, Abt. Umwelt- und Anlagentechnik (www.land-oberoesterreich.gv.at/61205)

### 1.2.6 Schutzabstände zu Autobahnen und Bundesstraßen

Lt. Bundesstraßengesetz 1971 (§21) beträgt der Abstand von Gebäuden von **Autobahngrundstücken** mindestens 40 m, von **Bundesstraßen** mindestens 15 m. Ausnahmegenehmigungen sind jedoch möglich und tlw. üblich.

https://www.ris.bka.gv.at/eli/bgbl/1971/286/P21/NOR40077360

Weiters ist darauf zu achten, dass bestimmte potenziell verkehrsbeeinträchtigende Maßnahmen der Betriebe (z.B. Werbeeinrichtungen; problematisch: insbesondere Leuchtreklame) einer Genehmigungspflicht unterliegen.

=> zuständig: Land OÖ, regional Zuständige*r der Abteilung Direktion Straßenbau und Verkehr (www.land-oberoesterreich.gv.at/60511); betreffend Werbeeinrichtungen: Land OÖ, Direktion für Straßenbau und Verkehr+ Bezirkshauptmannschaft, Abt. Verkehr (www.land-oberoesterreich.gv.at/60632)

### 1.2.7 Anbindung des Areals an das übergeordnete Straßennetz

=> i.d.R. sind erste Ansprechpartner*innen regionale Straßenmeisterei (regional organisiert; angestellt beim Land OÖ => www.land-oberoesterreich.gv.at/152717) / Straßenverwaltung (Land OÖ => www.land-oberoesterreich.gv.at/37085)

### 1.2.8 Schutzabstand zu Bahnanlagen

https://www.ris.bka.gv.at/eli/bgbl/1957/60/P38/NOR12146283

Bei Haupt- und Nebenbahnen ist die Errichtung bahnfremder Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 12 m von der Mitte des äußersten Gleises verboten (Bauverbotsbereich).
Die Behörde kann Ausnahmen von den Bestimmungen erteilen, soweit dies mit den öffentlichen Verkehrsinteressen zu vereinbaren ist (§ 38, Eisenbahngesetz 1957).

**Hinweis zu ungesicherten Bahnkreuzungen:**

a) Bis 2024 müssen sämtliche ungesicherte Eisenbahn-Kreuzungen gesichert werden. ohne zusätzlichem Verkehrsaufkommen: Sicherung mittels Lichtzeichenanlage

b) mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen: Sicherung mittels Über- oder Unterführung

=> zuständig: Zuständige ÖBB (www.oebb.at/de/reiseplanung-services/kundenservice)

### 1.2.9 Lärmschutz

https://bit.ly/3rYRKDc

Lt. Oö. Raumordnungsgesetz 1994 §21 Abs 2 ist die Lage der Widmungsgrenzen so aufeinander abzustimmen, dass sie sich gegenseitig möglichst nicht beeinträchtigen (funktionale Gliederung) und ein möglichst wirksamer Umweltschutz erreicht wird.
Lt. Oö. Raumordnungsgesetz 1994 §21 Abs 3 kann die Landesregierung zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen und zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes durch Verordnung festlegen:

1. welche bestimmte Arten von Betrieben (Betriebstypen) in den Widmungskategorien gemäß Abs. 2 Z 1 bis 7 errichtet werden dürfen und
2. welche Abstände dabei von den Widmungsgrenzen einzuhalten sind. Die Beurteilung der Betriebstype hat auf Grund der Art der herkömmlicherweise und nach dem jeweiligen Stand der Technik verwendeten Anlagen und Einrichtungen und der Art und des Ausmaßes der von solchen Betrieben üblicherweise verursachten Emissionen zu erfolgen.

Interne Richtwerte der Abteilung der Raumordnung (Auskunft 05.2021):

- Mindestabstand von B Widmungen zu Wohnnutzungen = 100 m
- Mindestabstand von MB Widmungen zu Wohnnutzungen = 0 m

### 1.2.10 UVP / SUP

Als Umweltprüfungen werden zum einen „Strategische Umweltprüfungen“ (SUP), zum anderen Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVP) bezeichnet. Strategische Umweltprüfungen haben Pläne oder Programme, Umweltverträglichkeitsprüfungen dagegen konkrete Projekte zum Gegenstand. Sowohl SUP als auch UVP basieren auf Europäischen Richtlinien bzw. auf deren Umsetzung in nationales Recht. Ziel von Umweltprüfungen ist es, mögliche Auswir-

kungen eines Plans, eines Programms oder eines Projekts auf die Umwelt zu erfassen, diese nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. zu verringern oder, sofern dies nicht möglich ist, durch geeignete Gegenmaßnahmen auszugleichen. Dadurch sollen Umweltprüfungen zu einem hohen Umweltschutzniveau beitragen.

Von einer etwaigen UVP-Pflicht werden u.a. konkrete infrastrukturelle Aufschließungsprojekte zum Zweck von Betriebsansiedelungen erfasst.
Jedenfalls UVP-pflichtig (UVP- im vereinfachten Verfahren): u.a. Neuerrichtung von Industrie- und Gewerbeparks mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 50 ha
oder deren Erweiterung, wenn die beantragte Erweiterung bereits für sich alleine den festgelegten Schwellenwert erreicht.

**UVP-pflichtig, sofern dies die UVP-Behörde im Einzelfall feststellt**: u.a.

- Erweiterungen von Industrie- und Gewerbeparks, wenn damit eine Flächeninanspruchnahme von 50 ha erreicht oder überschritten wird und durch die Änderung eine Kapazitätsausweitung von mindestens 25 ha erfolgt.
- Neuerrichtung von Industrie- und Gewerbeparks in schutzwürdigen Gebieten (z.B. Natura 2000, Vogelschutzgebiete, Nationalparks, belastete Gebiete gemäß Immissionsschutz-gesetz Luft usw.) mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 25 ha
- Erweiterung von Industrie- und Gewerbeparks in schutzwürdigen Gebieten (z.B. Natura 2000, Vogelschutzgebiete, Nationalparks, belastete Gebiete gemäß Immissionsschutzgesetz Luft usw.), wenn dadurch eine Flächeninanspruchnahme von mindestens 25 ha überschritten wird, und durch die Änderung eine Kapazitätsausweitung von mindestens 12,5 ha erfolgt

Zur Definition von Industrie- und Gewerbeparks siehe Leitfaden UVP für Handels- und Freizeiteinrichtungen, Industrie- und Gewerbeparks (Seiten 3-6, 9-10)

https://www.bmk.gv.at/dam/jcr:a78c5ecb-ff81-437b-8e7e-e7bb1688fbc3/UVE_L_Handels_Freizeit-einrichtungen_Industrie_Gewerbeparks.pdf

Bei größeren Gewerbegebietsentwicklungen ist es ratsam, einen Feststellungsbescheid anzufordern, ob eine UVP-Pflicht besteht oder nicht. Im Zweifelsfall besteht die Möglichkeit, sich an den*die Zuständige*n des Landes OÖ, Abt. Umweltrecht zu wenden.

Von einer etwaigen SUP-Pflicht werden u.a. konkrete Widmungsvorhaben zum Zweck von Betriebsansiedelungen erfasst.
SUP-Pflicht kann generell durch 3 Kriterien ausgelöst werden:

- UVP
- Natura 2000
- erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt

Abklärung, ob im Zuge eines Widmungsverfahrens eine SUP-Pflicht bestehen könnte, erfolgt mit Land OÖ, Abt. überörtliche Raumordnung (vor Einleitung des Widmungsverfahrens abklären! => www.land-oberoesterreich.gv.at/60043).

Weitere Infos zum Thema UVP, SUP (Informationen auf Bundesebene) findet man auch auf www.umweltbundesamt.at.

# 2. STANDORT-ENTSCHEIDUNG

In Hinblick auf die Vermarktung eines Gewerbegebietes muss neben der Widmungseignung auch die Verfügbarkeit der Fläche zu einem orts-/regionalüblichen Marktpreis geklärt werden.

Abbildung 4: Standort-Entscheidung

## 2.1 Verfügbarkeit und Preisvorstellung des Grundstückeigentümers

- Vorabklärung der Verkaufsbereitschaft
- steuerliche Aufklärung auf die zu entrichtende Immobilienertragssteuer (Altvermögen: 18% vom Verkaufspreis; Neuvermögen: 30% vom Vermögenszuwachs) sowie eine etwaige Grunderwerbssteuerpflicht für den*die Optionsnehmer*in bei Abschluss von Optionsverträgen (siehe: Factsheets biz-up im Downloadbereich => www.standortooe.at/inkoba/downloads) Klärung der Preisvorstellung

=> Durchführung: Grundeigentümer*innen; Gemeinde / Verband: www.biz-up

Für die Detailverhandlungen zum künftigen Grundstückspreis braucht es vorab Kenntnis zu den notwendigen Infrastrukturkosten, denn am Ende bezahlt ein ansiedlungswilliges Unternehmen nur den regional üblichen Gesamtpreis für das Grundstück (= marktfähiger Gesamtpreis).

## 2.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

### 2.2.1 Erstellung eines Erschließungskonzepts

Hierfür ist die Beauftragung eines*einer Ziviltechniker*in notwendig. Dabei sind folgende Punkte zu klären:

**a) Sichtung und Beschaffung der (planlichen) Unterlagen**

https://www.doris.at/themen/basiskarten/kataster.aspx

https://www.bev.gv.at/portal/page?_pageid=713,1604790&_dad=portal&_schema=PORTAL

- Auszug aus digitaler Katastermappe via DORIS interMAP - Kataster (DKM)
- aktueller Flächenwidmungsplan- und ÖEK-Auszug (von Gemeinde bzw. Ortsplaner*innen)
- Orthofoto DORIS
- ggfs. grobe Höhenschichtenlinien 5 m aus digitalem Höhenmodell interpoliert – im .dxf – Format-> anzufordern vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) oder vom Land OÖ Abteilung Geoinformation und Liegenschaft (www.land-oberoesterreich.gv.at/17905)
- ggfs. Ergebnisse einer groben Bodenprüfung (z.B. über ausgelagerte Bodenprüfstel-

le des Landes OÖ – oder andere private Anbieter*innen => www.land-oberoesterreich.gv.at/22482).

**b) Konkrete Klärung der Lage und welche Infrastruktur notwendig ist**

- Anbindung an übergeordnetes Straßennetz:
  Anzahl bzw. Lage der möglichen Ausfahrten. Erfordernis einer Linksabbiegespur, ggf. Schutzabstände von den übergeordneten Straßen, Sichtdreiecke im Bereich von neuen Kreuzungen bzw. sonstige erforderliche Maßnahmen abklären.
  => i.d.R. sind erste Ansprechpartner*innen Straßenmeister*innen (www.land-oberoesterreich.gv.at/13600; regional organisiert => www.land-oberoesterreich.gv.at/152717; angestellt beim Land OÖ) / Straßenverwaltung (Land OÖ)
  => ggfs. muss die INKOBA / Gemeinde in weiterer Folge Verkehrsplaner*innen mit einer konkreten Planung einer Kreuzung, Verkehrszählung, etc. beauftragen
- notwendige Stichstraßen innerhalb des Gewerbegebietes
- Möglichkeit eines Bahnanschlusses:
  Konkrete Kosten der Herstellung eines Gleisanschlusses werden üblicherweise nicht bei der Kostenschätzung für die infrastrukturelle Entwicklung eines Gewerbegebietes einbezogen, da der Bedarf vom / von den Unternehmen abhängig ist.
  Es empfiehlt sich jedoch, für ein Gewerbegebiet mit Lage in der Nähe einer Bahnlinie grundsätzlich die Herstellbarkeit eines Bahnanschlusses zu vertretbaren Kosten zu klären.
  Ggf. sind Kosten für die Sicherung von Bahnkreuzungen zu berücksichtigen (z.B.: Bahnübergang).
  => zuständig: ÖBB, Bereich Anschlussbahnen
- Wasserver- und Abwasserentsorgung:
  I.d.R. für die Gemeinde zuständiger ZT für Wasserwirtschaft. Reichen die Kapazitäten der Sammelkanäle bzw. der Kläranlage aus?
- Oberflächenentwässerung, Retentionsbecken
- Löschwasserversorgung
- Telekommunikation / Glasfaser
  => Energie AG (energieag.at) / Linz AG (linzag.at)
  => Fiber Services GmbH (fiberservice.at)
- Stromversorgung
  => Energie AG (energieag.at) / Linz AG (linzag.at)
  => weitere Anbieter*innen (z.B. Energie Ried (energie-ried.at), …)
- Gasversorgung
  => Ferngas AG (energieag.at/Privat/Erdgas) (regionale Zuständigkeiten)

https://www.ingenieur-bueros.at/verband/de/mitgliederdatenbank-leistungsangebot/verzeichnis/4-oberoesterreich/21-verkehrswesen-und-verkehrswirtschaft

https://infrastruktur.oebb.at/de/geschaefts-partner/schienennetz/dokumente-und-daten/anschlussbahnen

**c) ÖPNV-Anbindung**

Eine ÖPNV-Anbindung zu einem Betriebsstandort wird in Zukunft von immer stärkerer Relevanz für Gewerbegebiete sein. Künftig wird für jeden Betriebsstandort die Anforderung bestehen, über einen ÖPNV-Anschluss (Bus- oder Bahnhaltestelle) zu verfügen. Es ist daher bereits frühzeitig bei der Planung zu klären, ob ein entsprechender Anschluss direkt oder auch indirekt (über Verbindungswege, wie beispielsweise Geh- und Radwege) vorhanden ist. Sind die Möglichkeiten nicht gegeben, gilt es, in Anbetracht der stetig steigenden Relevanz neuer Mobilitätsformen, die entsprechenden Anbindungen beziehungsweise Verbindungswege bereitzustellen.

Zusätzlich ist im Vorhinein zu prüfen, ob es in einem Betriebsgebiet sinnvoll erscheint,

zentrale E-Ladestationen oder auch eine zentrale Park-and Ride Anlage anstelle eines großen, separaten Parkplatzes für jedes Unternehmen in die Flächenplanung zu integrieren. Andere Möglichkeiten, um das Verkehrsaufkommen zu reduzieren, sind Shuttle-Busse vom Ortskern zum Arbeitsort oder auch gemeinschaftlich organisierte „Hop on / Hop off"-Busse.

Entsprechende Unterstützung bei der Potentialerhebung von neuen Mobilitätskonzepten bieten auch die Mobilitätsmanager*innen der Regionalmanagement Oberösterreich GmbH (www.rmooe.at/ueber-rmooe/mitarbeiter).

**d) Maßnahmen für nachhaltige Flächenentwicklung**

Kosten für etwaige Maßnahmen für nachhaltige Flächenentwicklung sind ebenfalls frühzeitig bei den gesamten Erschließungskosten zu berücksichtigen. Hier verweisen wir auf das Handbuch „Nachhaltiges Standortmanagement" (www.standortooe.at/inkoba/downloads), welches dieses Thema umfassend behandelt (siehe: Kapitel 8.1 – Nachhaltigkeitsmanagement).

**e) Erstellung der Skizze**

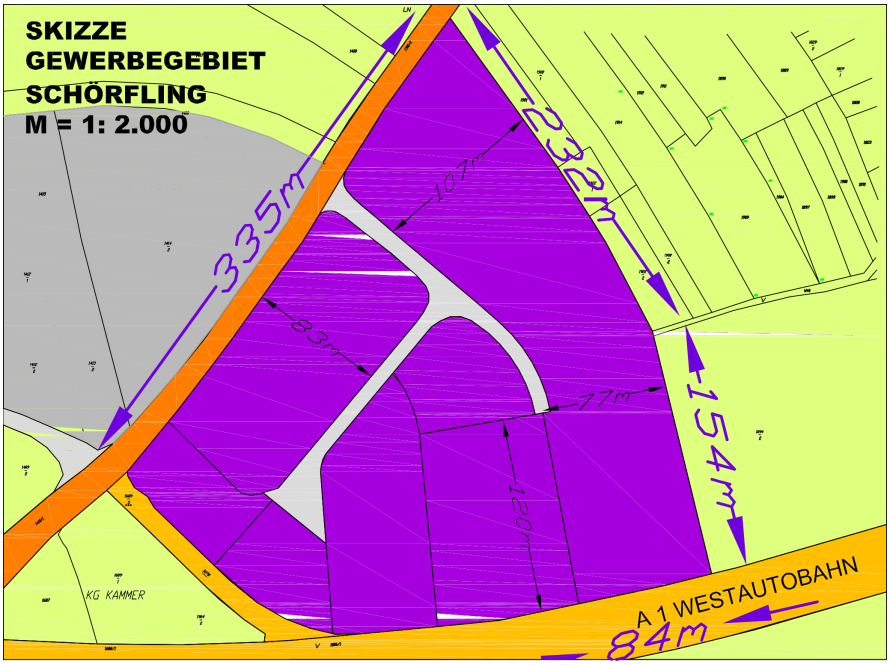



Abbildung 5: Beispiel Erschließungsskizze

**Grobes Erschließungskonzept:**

Im Vorfeld einer Erschließungsskizze ist die Lage der Infrastrukturen, insbesondere der mögliche Anbindungspunkt (oder ggfs. die möglichen Anbindungspunkte) an das übergeordnete Straßennetz zu berücksichtigen. Für Gewerbegebiete ideal ist eine Zufahrt, die nicht durch Wohngebiete bzw. angrenzend an Wohngebiete verläuft.

Ringstraßen und Schleifen sind vorteilhaft. Ansonsten ist eine Wendemöglichkeit für Sattelzüge (maximaler Platzbedarf aller Fahrzeuge, die für Gewerbegebiete relevant sind) im öffentlichen Gut vorzusehen. Nachteil von Ringstraßen- bzw. Schleifen-Varianten sind u.U. größere Straßenlängen und daher auch erhöhte Erschließungskosten.

Bei der Skizzierung einer möglichen Erschließung ist insbesondere darauf zu achten, dass es keine / wenige Doppelerschließungen (d.h. Erschließungen von 2 Seiten) gibt.
Denkbar bzw. üblich ist auch, dass zwei (maximal drei) Erschließungsvarianten skizziert werden, um einen Überblick über mögliche Bandbreiten (auch der Erschließungskosten) zu erhalten. In jeder Variante sollen unterschiedliche Flächengrößen-Kategorien angeboten werden können.

Ein ausreichender Abstand eines Betriebsbaugebietes zu Wohnhäusern (mindestens 100 bis 150 m) ist sinnvoll. Hilfreich ist auch manchmal eine kleinere Betriebsstruktur in Nähe zu Wohnhäusern und das Vorsehen größerer Betriebsflächen in weiter von den Wohnhäusern entfernten Bereichen eines Gewerbegebietes. Dies lässt sich u.a. durch Erschließungstiefen steuern.

Die Bodengüte (Kriterien: Tragfähigkeit, Sickerfähigkeit / keine Staunässe) kann – sofern innerhalb eines Areals große Unterschiede bestehen, in die Überlegungen über das Ausmaß eines Gewerbegebietes einfließen.

Weitere im Zuge der Vorprüfungen aufgetauchte Einschränkungen der Bebaubarkeit von Arealen (v.a. Hochwassergefährdung) sollten in der Grobplanung berücksichtigt werden.

**Erschließungstiefen / Größe der einzelnen Betriebsflächen:**
Mit der Gemeinde / INKOBA ist zu klären bzw. auch selbst einzuschätzen, welche Größenordnungen von Betriebsflächenbedarf realistisch sein könnten. Natürlich ist es in der Regel schwierig, dies im Voraus zu wissen; häufig gibt es aber grobe Einschätzungen der Akteure dazu.
Besteht eher Bedarf nach kleineren Flächen oder gibt es für kleinere Flächen attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten, und sollen eher für größere Flächen Reserven geschaffen werden? Letzteres ist häufig bei INKOBAs der Fall, wo einzelne Gemeinden nach wie vor kleinere Betriebsflächen vermarkten.
Auch die Geländeneigung ist in die Überlegungen betreffend Betriebsflächengrößen miteinzubeziehen. Größere Geländeneigungen ergeben kleinere Flächengrößen, da sich bei größeren Betriebsflächen im stark geneigten Gelände zu große Höhenunterschiede, und somit Geländebewegungen (Erdarbeiten), ergeben.
Typische Größenordnungen von Betriebsflächenbedarfen sind z.B.[1]:

- kleine Flächen: 2.000-3.000 m² (ideale Erschließungstiefe zwischen mindestens 40 und ca. 60 m)
- mittelgroße Flächen: 4.000-7.000 m² (ideale Erschließungstiefe ca. 80 m)[2]
- größere Flächen: 8000-14.000 m² (ideale Erschließungstiefe ca. 100 bis ca. 120 m)
- sehr große Flächen: in der Größenordnung von mehreren ha (individuelle Einteilung)

**Details der Erschließung:**
Längerfristig muss damit gerechnet werden, dass Fahrzeuge nicht nur im jeweiligen Betriebsgelände, sondern zum Teil auch an zentralisierten Stellen parken (z.B.: Park & Ride Konzept, Parkhaus, Tiefgarage, …). Daher sollte die Gewerbegebiets-Erschließungsstraße großzügiger ausgelegt werden. In der Regel wird eine Fahrbahnbreite von 7m verwendet. Inklusive Bankett und ggfs. einem Streifen für die u.U. neben der Fahrbahn verlegte Infrastruktur (Kanal, Wasser, …) ergibt sich eine Breite des öffentlichen Gutes zwischen ca. 8 und 11-11,5 m.

Mit den Ziviltechniker*innen sollte die Möglichkeit bzw. Sinnhaftigkeit einer Verlegung der Infrastruktur neben der Fahrbahn andiskutiert werden. Die Fahrbahn muss dann bei später

[1] ACHTUNG: diese Angaben sind nur als sehr grobe Orientierung gedacht!

[2] Bei dieser Erschließungstiefe sind natürlich auch größere Ansiedlungen – z.B. 10.000 m² oder größer - möglich. Der Umgang mit Erschließungsstraßen und somit Kosten ist jedoch effizienter, wenn die Längsseite des Betriebsgrundstückes nicht an der Straße liegt, sondern die Längsseite die Erschließungstiefe darstellt.

erforderlichen Reparaturen und dergleichen u.U. nicht mehr geöffnet werden, d.h. auf längere Sicht in den meisten Fällen Ersparnis von Kosten und Verkehrsbehinderungen.
Rechtwinkelige Grundstücke sind idealer als Grundstücke (v.a. mit spitzen Winkeln).

Ist ein Gelände stark geneigt, so ist dies ebenfalls bei der Anlage von Straßen zu berücksichtigen. Eine Längsneigung der Straße von 7 bis max. 8% gilt als Maximum (Details in diesen Fällen im Gespräch mit einem Ziviltechniker absichern!), da höhere Neigungen für Fahrzeuge (insbesondere LKWs im Winter) ein Problem darstellen können.

Im Idealfall werden Erschließungsstraßen parallel zum Hang angelegt (dadurch geringere Längsneigung).

Sollte ein Areal von Hochspannungsleitungen betroffen sein, die nicht verkabelt werden (z.B.: 110/220/380 KV Leitungen), so empfiehlt es sich, nach Möglichkeit die Trasse der Hochspannungsleitung für die Straßenerschließung zu nutzen, da in den erforderlichen Schutzzonen meist eine Beeinträchtigung oder ein Verbot der Errichtung von Gebäuden besteht.

**Etappenplan für die Erschließung:**
Im Zuge der Gewerbegebiets-Planung ist auch zu besprechen, in welcher Abfolge in einem Gewerbegebiet Betriebsansiedlungen stattfinden sollten, d.h. von welcher Seite die Erschließung sukzessive erfolgt.

Daraus ergeben sich bei größeren Gewerbegebieten Erschließungsetappen.
In vielen Fällen ergibt sich dies z.B. aufgrund infrastruktureller Erfordernisse – z.B. Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, Kanalanbindung usw.

Grobkostenschätzung für Infrastrukturherstellung Auf Basis eines Erschließungskonzepts kann eine Grobkostenberechnung gemacht werden, um den künftigen Infrastrukturkostenbeitrag pro Quadratmeter verwertbare Fläche zu ermitteln (siehe: Formular Grobkostenrechnung im Downloadbereich => www.standortooe.at/inkoba/downloads).

**a) Einholung von Kostenschätzungen bei Leitungsträger*innen bzw. Ziviltechniker*innen**

- Straßenanbindung an höherrangiges Verkehrsnetz:
  Bei Kreuzungsprojekten jedenfalls Kostenschätzung von ZT-Büro anfordern.
- Innere Straßenerschließung inklusive ÖPNV-Anbindung:
  Eine erste Grobkostenschätzung erfolgt durch ein ZT-Büro.
  Der Preis gestaltet sich je nach Untergrund und erforderlichen Geländebewegungen. In Einzelfällen (wenn spezielle Bodenverdichtungen oder ähnl. erforderlich sind) können diese Kosten auch deutlich höher sein. Daher ist es in jedem Fall hilfreich, beim zuständigen ZT-Büro betreffend Erfahrungswerte anzufragen.
  Kosten für die Fläche der Straßenerschließung (Grundankauf): Diese Kosten sind entweder bei der Grobkostenschätzung in Form eines Grundankaufes durch die Gemeinde / INKOBA zu berücksichtigen, oder die Grundbesitzer*innen verpflichten sich dazu, einen bestimmten Prozentsatz ihrer Grundstücke kostenlos für die Errichtung der Erschließungsstraße abzutreten.
- Wasserver- und Abwasserentsorgung, Löschwasserversorgung:
  Zu empfehlen ist eine Kostenschätzung durch den*die für die Gemeinde zuständigen ZT für Wasserwirtschaft.
  Zu klären ist, inwiefern für das Gewerbegebiet eine zentrale Oberflächenentwässerung (ggfs. mit Retentionsbecken, …) sinnvoll ist (d.h. ob dies kostengünstiger, ökologischer ist als Einzeleinrichtungen bei den Betrieben). Für die Ableitung der

Oberflächenwässer der Straße müssen ohnedies Maßnahmen getroffen werden. Wird eine zentrale Regenwasserableitung errichtet, so ist zu klären, bis zu welchem Versiegelungsgrad Unternehmen ihre Oberflächenwässer in den Kanal einleiten dürfen. Zu empfehlen ist bezüglich dieser Thematik jedenfalls eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der zuständigen BH.

**b) weitere Kostenblöcke:**

- Telekommunikation
- Maßnahmen für nachhaltige Infrastrukturentwicklung
- Stromversorgung:
  Klärung, ob im Zuge der Gewerbegebiets-Erschließung die Errichtung einer eigenen Trafostation erforderlich ist. Die Auslösung für die Planung von Transformatorstationen ergibt sich aus:
  - Anschlussleistung (Kapazität)
  - Spannungsqualität (Lieferbedingungen)
  - Stand der Technik (gesetzliche Vorgaben, TOR, etc.)
  - der Kundenerfordernis, wenn die benötigte Anschlussleistung aus dem bestehendem Niederspannungsnetz nicht mehr übertragen werden kann, die Spannungsqualität den Toleranzen nicht entspricht oder der Kunde infolge einer Erweiterung seiner Anlage beabsichtigt eine Änderung durchzuführen.
  - der Verteilernetzbetreibererfordernis, wenn in Hinblick auf ein Erwartungsgebiet für weitere Anschlüsse Reserven vorgesehen werden oder weil die bestehende Anlage den technischen Erfordernissen nicht mehr entspricht.
  - ggfs. ist auch die Verkabelung einer Freileitung (z.B. 30 KV) erforderlich, da sie die Bebauung des Areals behindert. (Sicherheitsabstand von einer Freileitung beträgt mindestens ca. 6 m). Im Zuge erster konkreter Ansiedlungen entstehen i.d.R. bei der Herstellung der Energieversorgung „Restkosten", d.s. jene Kosten, die den Anschlusswerten zuzuordnen sind.
- Masseausgleich:
  Sofern das Areal eine nicht unbeträchtliche Geländeneigung aufweist, ist im Zuge der Grobkostenschätzung darauf hinzuweisen, dass auch für den Massenausgleich Kosten anfallen könnten, d.h. Angleichung von Geländeniveaus, Terrassierungen, …
  In einigen Fällen hat sich im Zuge von infrastrukturellen Erschließungen oder anderen Projekten Erdmaterial ergeben, das zeitgleich mit der infrastrukturellen Erschließung für den Geländeausgleich verwendet wurde, wodurch die Kosten gesenkt werden konnten.
  => Ansprechpartner*innen: Ziviltechniker*innen (ziviltechniker.at); Bauunternehmen (Erstellung eines Angebotes)
- Finanzierungskosten müssen ebenfalls beachtet werden. Die biz-up unterstützt beim Einholen von Finanzierungsangeboten bei:
  - regionalen Banken (Raiffeisen Landesbank Oberösterreich, Oberbank, Sparkasse Oberösterreich, Hypo Österreich, VKB-Bank)
  - Kommunalkredit Austria AG (kommunalkredit.at)

**c) Erschließungskosten-Modellrechnungen**

- Erschließungskosten in Bauetappen

I.d.R. empfiehlt es sich, Kosten für die gesamte Erschließung eines Areals zu berechnen sowie eine Grobkostenschätzung für eine erste Erschließungsetappe anzustellen. So ist ersichtlich, welche Kosten eine Gemeinde / Region bereits für den ersten Betrieb investieren muss.

- Erschließungskosten in Relation zum Nettobauland
  Diese Kosten stellen eine erste wichtige Orientierung betreffend Marktfähigkeit einer Gewerbegebietsentwicklung dar.

D.h. Grundpreis + Erschließungskosten müssen einen Gesamtpreis ergeben, der marktfähig ist.

Ziel einer Gewerbegebietsentwicklung ist es, dass alle tatsächlich entstandenen Kosten einheitlich und kostendeckend den Unternehmen weiterverrechnet werden („schwarze Null"). Die Nichteinhaltung dieses Ziels wäre eine versteckte Unternehmensförderung und daher aus beihilfenrechtlicher Sicht problematisch.

Einnahmequellen für Infrastrukturinvestitionen sind üblicherweise:

- hoheitliche Anschlussgebühren:
  Verkehrsflächenbeitrag, Kanal- und Wassersanschlussgebühr (gemäß Gebührenordnung der Standortgemeinde)
- privatrechtliche Erschließungskostenbeiträge:
  Die Infrastrukturinvestitionen refinanzieren sich meist nur zum Teil über diese hoheitlichen Gebühren. Daher ist es i.d.R. empfehlenswert, zusätzlich zu den hoheitlichen Anschlussgebühren per privatrechtlicher Vereinbarung Infrastrukturkostenbeiträge einzuheben.

### 2.2.2 Grobeinschätzung Marktpotential

Im Zuge der Überlegungen zu Kosten und Finanzierung von Gewerbegebietserschließungen ist es wichtig, die Seite des potenziellen Marktes zu betrachten:

- Welche Standorte gibt es in der Umgebung des geplanten Betriebsstandortes, an denen Ansiedlungen stattfinden könnten? Welche Vor- bzw. Nachteile bietet im Vergleich damit der geplante Betriebsstandort?
- Woher kommen realistischerweise Unternehmensansiedlungen (aus der Region oder ggfs. auch von außerhalb)?
- Gibt es bereits konkrete Ansiedlungsinteressent*innen?
- Wie stellt sich insgesamt die Betriebsansiedlungsdynamik in der Region dar? Wie viele Neuansiedlungen oder Neubau- / Investitionsprojekte gab es in den letzten Jahren? Wie viele davon waren Betriebe aus der Gemeinde / aus der Region, wie viele von außerhalb der Region?
- Mit welcher Dauer einer Vermarktung des gesamten Areals ist realistischerweise zu rechnen?

In den meisten Fällen empfiehlt sich eine langfristig angelegte Vermarktungsstrategie (siehe: Kapitel 7 – Flächenverkauf & Standortmarketing).

### 2.2.3 Standortentscheidung ja / nein

Erst nach erfolgter Vorprüfung der betreffenden Bereiche und vorliegender Wirtschaftlichkeitsprüfung kann eine konkrete Entscheidung für oder gegen eine Standortentwicklung getroffen werden.

## 2.3 Umsetzungszeitplan

Wenn Zeit einen kritischen Faktor darstellt (Dringlichkeit des Vorhabens), empfiehlt sich eine zeitliche Ablaufplanung mit den o.a. Prozess-Schritten der Gewerbegebietsentwicklung. (Zu berücksichtigen sind dabei auch ggfs. noch erforderliche Beschlüsse der Gemeinde / des Verbandes, Vertragsabschlüsse – Bsp. Grundstücks-Sicherung, Rechtskraft Widmung bzw. Förderanträge und –fristen.)

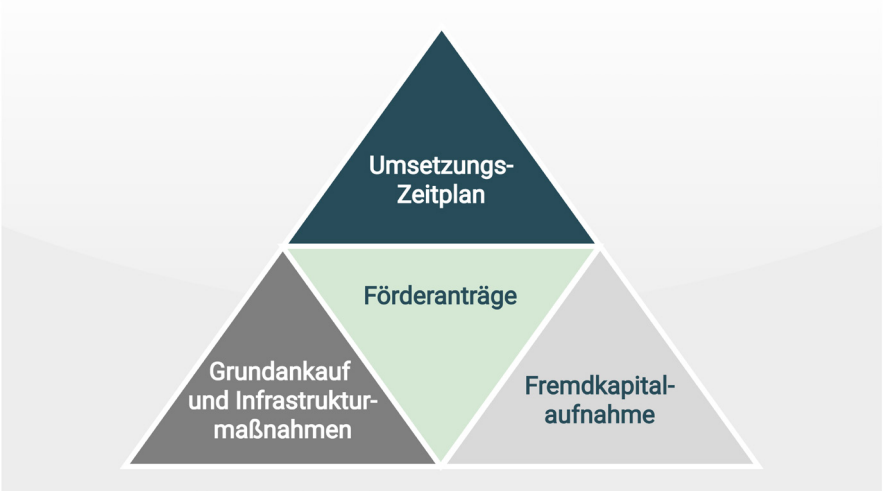



Abbildung 6: Übersicht Vorgehensweise

## 2.4 Widmungsverfahren Flächenwidmung

1. Einleitung des ÖEK-Änderungsverfahrens (sofern das Areal noch nicht im ÖEK als betriebliche Entwicklungs- bzw. Erweiterungsfläche ausgewiesen ist)
   Zeitsumme ÖEK-Verfahren + Flächenwidmungsverfahren: i.d.R. ca. 6 bis 7 Monate
2. Einleitung des Flächenwidmungsverfahrens
   Zeitsumme Flächenwidmungs-Verfahren (wenn das Gebiet bereits im ÖEK ausgewiesen ist): i.d.R. ca. 3 bis 5 Monate
   => Einleitung ÖEK- bzw. Widmungsverfahren durch die Gemeinde (GR-Beschluss); Aufbereitung durch den*die zuständige*n Ortsplaner*in (Ziviltechniker*in).

I.d.R. wird den Gemeinden empfohlen, vorerst nur eine ÖEK-Änderung durchführen zu lassen und die Widmung nach konkretem Bedarf vorzunehmen.

Hintergrund ist einerseits die Verpflichtung von Gemeinden für gewidmete Bauland-Areale Aufschließungsbeiträge vorzuschreiben (auch wenn die Flächen noch nicht bebaut sind) und andererseits, dass die Gemeinde/INKOBA eine stärkere Verhandlungsbasis bei der Verlängerung von Optionsverträgen hat. Wenn mit dem Grundeigentümer im Vorfeld einer Umwidmung keine Verträge abgeschlossen wurden kann dieser nicht mehr zu einer Bebauung gezwungen werden (Vermeidung von ungenutzten Baulandreserven).

**Gemeindeverband (INKOBA) - Rechtsstellung im Raumordnungsverfahren:**
INKOBAs / Regionale Wirtschaftsverbände haben bei Betriebsflächenwidmungen im Gebiet der Mitgliedsgemeinden des jeweiligen Verbandes ein Recht auf Stellungnahme im Raumordnungsverfahren. Mitgliedsgemeinden müssen angeben, ob sie Mitglied einer INKOBA sind und die vorliegende Umwidmung den INKOBA-Zielsetzungen entspricht (siehe: Erhebungsblatt Änderung FläWi ÖEK Verfahren im Downloadbereich => www.standortooe.at/inkoba/downloads).

# 3. INKOBA GRÜNDUNG

Bei der Entwicklung und Vermarktung von über-/regional bedeutsamen Gewerbegebieten empfiehlt sich die Zusammenarbeit mehrerer Gemeinden idealerweise von Anfang an auf Basis eines abgestimmten (interkommunalen, regionalen) Raumentwicklungskonzepts um Ressourcen zu sparen (Standortkonzentration: Boden, Kosten für Infrastruktur, personelle Ressourcen, verkürzter Amortisationszeitraum wegen geringerer Standortkonkurrenz) INKOBA = interkommunale Betriebsansiedlung.

Abbildung 7: Prozess einer Kooperationsbegründung

## 3.1 INKOBA-Vorbereitung

### 3.1.1 Allgemeines

**Entstehungsgeschichte**

Die Wurzeln der INKOBA-Initiative in OÖ liegen in der Arbeit des regionalen Planungsbeirates Pyhrn-Priel Ende der 90er-Jahre. Eine Stärkung von Gewerbestandorten in dieser Region war damals schwierig umsetzbar, da kaum eine Gemeinde über einen geeigneten Standort verfügte. Im Diskussionsprozess hat sich dann ein gemeinsamer Ansatz abgezeichnet, dem die Grundsatzentscheidung für ein interkommunales Betriebsgebiet folgte. Nach erfolgreicher Flächensuche und –sicherung (Gewerbegebiet Pyhrn-Priel, St. Pankraz) wurde der Gemeindeverband „Interkommunales Gewerbegebiet Pyhrn-Priel" gegründet.

Die Hauptgründe für die Kooperation – Betriebsentwicklung und -ansiedlung für verbesserte Arbeitsplatzchancen der ansässigen Bevölkerung und – langfristig gesehen (!) – eine Erhöhung der Gemeindeeinnahmen – sind nach wie vor starke Argumente für INKOBA-Gemeinden. Wesentlicher Bestandteil von INKOBAs ist die Entwicklung zukunftsfähiger Betriebsstandorte oder -objekte durch Kosten- und Ertragsteilung.

Daneben gibt es natürlich eine Vielzahl an weiteren, rechtlich weniger bindenden Kooperationen von Gemeinden im Bereich der betrieblichen Standortentwicklung: z.B. Vermarktung einzelgemeindlicher Standorte unter einer gemeinsamen „Dachmarke", Abstimmung der Förderrichtlinien für Unternehmen uvm … .

Interkommunale Betriebsansiedlung erfordert intensives Engagement aller Beteiligten. Die Bereitstellung von optimalen Betriebsflächen als kommunale Kernaufgabe ist im rasch wandelnden Wirtschaftsgeschehen eine herausfordernde Aufgabe – Gemeindegrenzen sind in diesem Zusammenhang nachrangig.

Das Land Oberösterreich ist Vorreiter und starker Befürworter der interkommunalen Betriebsansiedlung.

**Vorteile kooperativ regionaler Lösungsansätze:**

- Wachstumschancen durch erhöhte Wirtschaftskraft in der Region
- Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze – direkt und indirekt
- Finanzierung von Maßnahmen wird erleichtert durch gemeinsame Kostentragung
- Verfügbarkeit von hochwertig erschlossenen Standorten oder Objekten in guten Lagen / mit guten Umfeldbedingungen (verbesserte Qualität von Betriebsstandorten)
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Relativierung der Standortkonkurrenz
- professionelles Standortmarketing
- Gewicht gegenüber Gebietskörperschaften und Verwaltung steigt
- prozessorientierte Begleitung durch professionelle Partner*innen

### 3.1.2 Empfehlungen

Für jede Region gibt es einen individuellen Lösungsansatz, kein Patentrezept.

- Interkommunale Kooperation hängt nicht von bestimmten Flächen- oder Objektgrößen ab.
- Wesentlich bei optimalen Betriebsstandorten ist die langfristige Sicherung der Verfügbarkeit!
- Hochwertige, größere Flächen für größere Ansiedlungen reservieren!
- Harte und weiche Standortfaktoren sind entscheidend für die Standortwahl.
- Das Gelingen einer Kooperation hängt auch wesentlich von der Einstellung und Erwartungshaltung der Kooperationspartner*innen ab.
- Wichtig ist die fachliche Begleitung bei der Entwicklung und Umsetzung von interkommunalen Gewerbestandorten bzw. Objekten.

Bei der Diskussion über den Aufteilungsschlüssel bei einem Projekt (Kosten- und Ertragsteilung) ist den Gemeinden vor Augen zu führen, dass …

- sich die meisten Gewerbegebiets-Projekte erst sehr langfristig rechnen und daher keinesfalls binnen weniger Jahre mit einem Einnahmenüberschuss zu rechnen sein wird.
- eine Gemeinde, die einen bestimmten Anteil an den Einnahmen haben möchte, auch umgekehrt ein gewisses Risiko trägt, sofern sich das Gewerbegebiet nicht wie gewünscht entwickelt.
- strategische Betriebsansiedelungen nicht immer mit dem Kommunalsteueraufkommen in Verbindung gebracht werden können.
- regional betrachtet der Infrastrukturaufwand im Falle einer abgestimmten Betriebsflächenentwicklung sinkt (-> 1 großer Standort ist besser als mehrere kleine)

## 3.2 Beratung und Auswahl der INKOBA Gesellschaftsform (institutionelle Zusammenarbeit)

Je nach Situation bzw. geplanten Feldern der Kooperation gilt es zu diskutieren, welche Rechtsform am meisten geeignet erscheint. Es macht einen Unterschied, ob eine INKOBA einen sehr hohen Finanzierungsaufwand hat, beispielsweise durch notwendigen Grundankauf plus Errichtung Infrastruktur, oder ob kostengünstigere Instrumente zum Einsatz kommen (z.B.: Flächensicherung durch Optionsvertrag, Baulandsicherungsvertrag, …).

In Fällen mit einem hohen Finanzierungsrisiko sind

- Finanzierungspartner*innen (z.B.: private Geldgeber*innen)
- begrenzte Haftungen
- steuerliche Betrachtungen

von größerer Wichtigkeit.

### 3.2.1 Gemeindeverband

Häufigstes Modell in OÖ ist die Gründung eines Gemeindeverbandes basierend auf dem OÖ Gemeindeverbändegesetz:

| Vorteile | Nachteile |
|---|---|
| ▪ kostengünstige Gründung<br>▪ Vertrautheit der Gemeinden mit dem Instrument „Zweckverband“ | ▪ keine Mitgliedschaft privater Partner*innen möglich<br>▪ oftmals fehlende Kenntnis bei externer Geschäftsführung zu Gemeinde- und haushaltsrechtlichen Vorgaben<br>▪ kein Ausstiegsszenario |

#### 3.2.1.1 Ablauf der Verbandsgründung

- Erarbeitung und Festlegung der Satzung inklusive der Vereinbarung über den interkommunalen Finanzausgleich (inklusive Letztabstimmung der Satzung mit der Aufsichtsbehörde)
- Beschluss der Satzung inklusive der Vereinbarung über den interkommunalen Finanzausgleich gleichlautend in den Gemeinderäten aller beteiligten Gemeinden; Bestimmung der Mitglieder, die die jeweilige Gemeinde in die Verbandsversammlung entsendet
- Genehmigungsverfahren der Aufsichtsbehörde einleiten (Gemeindeverbände werden vom Land OÖ per Verordnung festgelegt)
- konstituierende Sitzung des Verbandes

Erarbeitung und Festlegung der Satzung inklusive Vereinbarung über den interkommunalen Finanzausgleich
=> Letztabstimmung der Satzung mit: Land OÖ, Abteilung IKD (www.land-oberoesterreich.gv.at/60515)

**Festlegung der Verbandsorgane im Rahmen der konstituierenden Sitzung:**
Im Zuge der konstituierenden Sitzung werden von der Verbandsversammlung gewählt:

- Obmann*frau
- stellvertretender Obmann*frau
- Verbandsvorstand (3 bis maximal 9 Mitglieder)

#### 3.2.1.2 Gemeindeverband aus steuerlicher Sicht

**Körperschaftssteuerliche Beurteilung**[3]

Gemäß Art. 116a Abs. 1 B-VG können sich Gemeinden durch Vereinbarung zu Gemeindeverbänden zusammenschließen. Solche Gemeindeverbände besitzen gem. § 3 des OÖ Gemeindeverbändegesetzes Rechtspersönlichkeit und hinsichtlich der von ihnen zu besorgenden Aufgaben dieselbe rechtliche Stellung, wie sie den verbandsangehörigen Gemeinden hinsichtlich dieser Aufgaben vor der Bildung des Gemeindeverbandes zugekommen ist. Beim INKOBA-Gemeindeverband handelt es sich daher um eine Körperschaft öffentlichen Rechts (KöR).
Inländische Körperschaften des öffentlichen Rechts sind grundsätzlich beschränkt steuerpflichtig (beschränkte Steuerpflicht „der zweiten Art“; § 1 Abs. 3 Z. 2 KStG), da sie grds. Hoheitsaufgaben zu erfüllen haben. Die beschränkte Steuerpflicht erstreckt sich gem. § 1 Abs. 3 Z. 2 KStG auf Einkünfte iSd § 21 Abs. 2 und 3 KStG.
Zur Vermeidung eines ungerechtfertigten Wettbewerbsvorteils besteht jedoch unbeschränkte Steuerpflicht in jenen Bereichen, in denen KöR mit anderen Unternehmern in Konkurrenz treten. Wenn also KöR nachhaltige privatwirtschaftliche Tätigkeiten verfolgen und dadurch die

[3] Im Auftrag der biz-up erstellte schriftliche Expertise Pirklbauer Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung (04.2021)

Merkmale eines Betriebs gewerblicher Art (BgA) erfüllt sind, so sind diese BgA als eigenes Steuersubjekt unbeschränkt steuerpflichtig (§ 1 Abs. 2 Z. 2 KStG)

### 3.2.1.3 Sonderfall: Abwicklung der INKOBA Geschäftstätigkeiten als Betrieb gewerblicher Art (BgA) innerhalb des Gemeindeverbandes[4]

Zur Frage einer allfälligen aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht zur Errichtung einer wirtschaftlichen Unternehmung, siehe FAQs auf der INKOBA-Plattform (www.standortooe.at/inkoba/faq).

[4] Im Auftrag der biz-up erstellte schriftliche Expertise Pirklbauer Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung (22.04.2021)

Nach § 2 Abs. 1 KStG ist ein BgA jede Einrichtung, die wirtschaftlich selbstständig ist und ausschließlich oder überwiegend einer nachhaltigen privatwirtschaftlichen Tätigkeit von wirtschaftlichem Gewicht und zur Erzielung von Einnahmen dient. Von wirtschaftlichem Gewicht ist nach Ansicht des VwGH die Tätigkeit des BgA dann, wenn dessen Einnahmen die Bagatellgrenze von € 2.900,00 überschreiten.

Damit eine wirtschaftlich selbständige Einrichtung vorliegt, muss sich diese innerhalb der KöR wirtschaftlich herausheben, etwa durch

- eine besondere Leitung
- einen geschlossenen Geschäftskreis
- eigene Buchführung
- einem ähnlichen auf eine Einheit hinweisenden Merkmal

Vom Begriff „Betrieb gewerblicher Art" sind alle jene Betätigungen erfasst, die nicht überwiegend der öffentlichen Gewalt (Hoheitsbetrieb) dienen und nach einkommensteuerrechtlichen Grundsätzen als Einkünfte aus Gewerbebetrieb iSd § 23 EStG zu qualifizieren sind, wobei Gewinnerzielungsabsicht nicht gefordert ist.

Zweck eines INKOBA-Gemeindeverbandes ist die Förderung der interkommunalen Betriebsansiedlung. Dieser Zweck soll insbesondere durch die Planung und Erschließung von Betriebsansiedlungsgebieten (Gewerbegebiet) und die Gestaltung gemeinsamer Marketingmaßnahmen erfüllt werden.

Nach Ansicht des VwGH 25.10.2011, 2008/15/0299, stellt die Errichtung und Betreuung eines Gewerbegebietes durch einen Gemeindeverband einen BgA dar. Die für diesen Zweck angeschafften Liegenschaften sind daher steuerlich ebenfalls diesem BgA zuzurechnen. Somit ist der Ankauf unaufgeschlossener Liegenschaften, deren Erschließung, die Errichtung sämtlicher Infrastruktur in Zusammenhang mit diesen Liegenschaften und der anschließende Verkauf der aufgeschlossenen Liegenschaften als einheitlicher Betrieb gewerblicher Art anzusehen. Dieser einheitliche BgA unterliegt mit seinen Gewinnen der Körperschaftsteuer in Höhe von 25%.

**Exkurs: Rechnungslegungspflicht**

Laut § 20 OÖ Gemeindeverbändegesetz gilt für Gemeindeverbände die Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 (VRV 2015), die auch für die Gemeinden anwendbar ist. Die VRV 2015 sieht nunmehr die Erstellung eines Rechnungsabschlusses nach den Grundsätzen einer doppelten Buchführung vor. Gem § 124 BAO gilt diese Rechnungslegungspflicht auch für steuerliche Zwecke, allerdings nur insoweit ein BgA vorliegt.

**Umsatzsteuerliche Beurteilung:**

Unternehmer ist gem. § 2 UStG, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt. Gewerblich oder beruflich ist jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, auch wenn die Absicht, Gewinn zu erzielen, fehlt.

Unter welchen Voraussetzungen eine Körperschaft öffentlichen Rechts (KöR) gewerblich oder beruflich tätig ist, bestimmt § 2 Abs. 3 UStG. Demnach sind KöR nur im Rahmen ihrer BgA iSd § 2 KStG gewerblich oder beruflich tätig. Da das Umsatzsteuerrecht hinsichtlich der Definition des BgA auf das Körperschaftsteuerrecht verweist, ist unseres Erachtens auch aus umsatzsteuerlicher Sicht hinsichtlich des An- und Verkaufs der Liegenschaften und deren Erschließung sowie in Bezug auf die Errichtung der damit in Zusammenhang stehenden Infrastruktur von einem einheitlichen BgA und somit von einer unternehmerischen Tätigkeit iSd. UStG auszugehen.

Werden Leistungen für den Unternehmensbereich (BgA) einer KöR erbracht, berechtigen diese zum Vorsteuerabzug. Voraussetzung für die Berechtigung zur Geltendmachung von Vorsteuern ist, dass die Leistung gemäß § 12 Abs. 2 Z. 1 UStG im Inland für Zwecke des Unternehmens ausgeführt wird. Dies ist dann der Fall, wenn sie zumindest 10% unternehmerischen Zwecken dient.

**Verkauf der aufgeschlossenen Liegenschaften durch den BgA:**
Die Lieferung von Grundstücken ist grundsätzlich gem. § 6 Abs. 1 Z. 9 lit a UStG unecht steuerfrei, daher ist für die Veräußerung von Grundstücken keine Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen, gleichzeitig besteht jedoch bei umsatzsteuerfreiem Verkauf für damit in Zusammenhang stehende Vorleistungen kein Recht auf Vorsteuerabzug.

Gemäß § 6 Abs. 2 UStG ist es jedoch möglich, auf die Steuerbefreiung beim Verkauf von Grundstücken zu verzichten (= Option zur Steuerplicht). In diesem Fall unterliegt der Verkauf der aufgeschlossenen Liegenschaften der 20%igen Umsatzsteuer.

Für den BgA bedeutet dies, dass für sämtliche Vorleistungen (Aufschließungskosten) der Vorsteuerabzug geltend gemacht werden kann. Der Vorsteuerabzug auf die Errichtungskosten (z.B.: Kosten iZm den Erschließungsmaßnahmen) steht bereits im Jahr des Entstehens der Aufwendungen bzw. Investitionen zu, wenn ein Nachweis über künftige Umsatzsteuerpflicht des damit in Zusammenhang stehenden Umsatzes (Grundstückslieferung) gelingt. Als Nachweis für die steuerpflichtige Veräußerung sollte ausreichend sein, dass in Inseraten für das Betriebsbaugebiet bereits auf die umsatzsteuerpflichtige Veräußerung hingewiesen wird.

### 3.2.2 GmbH

Eine weitere Möglichkeit ist die Errichtung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung:
Zur Frage einer allfälligen aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht zur Errichtung einer wirtschaftlichen Unternehmung, siehe FAQs auf der INKOBA-Plattform (www.standortooe.at/inkoba/faq).

| Vorteile | Nachteile |
|---|---|
| ▪ Begrenzung der Haftung auf das Stammkapital<br>▪ klarere Abgrenzung vom hoheitlichen Bereich des Gemeindeverbandesmögliche private Partner*innen | ▪ Geschäftsführer*in erforderlich<br>▪ höhere Kosten in der Führung<br>▪ Mindestkörperschaftsteuer im Falles eines Verlustes (EUR 500,00 p.a. in den ersten fünf Jahren) |
| +- Eigenkapitalausstattung (entsprechend der wirtschaftlichen Tätigkeit) | |

Ausarbeitung eines GmbH-Vertrages durch eine*n Rechtsanwalt*wältin oder Notar*in
=> INKOBA Sterngartl GmbH, WIPA Innviertel Reichersberg GmbH

### 3.2.3 Genossenschaft

Zur Frage einer allfälligen aufsichtsbehördlichen Genehmigungspflicht zur Errichtung einer wirtschaftlichen Unternehmung, siehe FAQs auf der INKOBA-Plattform (www.standortooe.at/inkoba/faq).

| Vorteile | Nachteile |
|---|---|
| ▪ offene Mitgliederanzahl-> Beitritt und Austritt ohne Satzungsänderung (Vorstandsbeschluss)<br>▪ Finanzierung durch Genossenschafter*innen-Einlagen auf Geschäftsanteile (bei Ausscheiden: Abfindung zum Nominale)<br>▪ Mitgliedsbeiträge und freiwillige Zuschüsse ebenfalls möglich<br>▪ frei gestaltbare Gewinnverteilung<br>▪ klarere Abgrenzung vom hoheitlichen Bereich des Gemeindeverbandes | ▪ Nachschusspflicht im Konkurs oder in der Liquidation<br>▪ Genossenschaftsrevision mit Gebarungsprüfung notwendig |

=> kein INKOBA-Beispiel in OÖ
=> Modell Vorarlberg: Projekt- und Strukturgenossenschaften

### 3.2.4 Verein

- Ausarbeitung von detaillierten Vereins-Statuten (Durchsicht der Statuten durch zuständige Bezirkshauptmannschaft möglich / sinnvoll)

| Vorteile | Nachteile |
|---|---|
| ▪ offene Mitgliederanzahl<br>▪ Finanzierung durch Mitgliedsbeiträge<br>▪ Rechnungsprüfung durch zwei Rechnungsprüfer*innen (Wahl durch Mitgliederversammlung)<br>▪ klarere Abgrenzung vom hoheitlichen Bereich des Gemeindeverbandes | ▪ Gewinnverteilung verboten<br>▪ keine Rückerstattung einer allfälligen Beitrittsgebühr |

=> INKOBA Lengau

### 3.2.5 Privatrechtliche Vereinbarung (Vertrag)

Kooperation auf Basis von zivilrechtlichen Verträgen zwischen Gemeinden:
Vorteil ist die frei gestaltbare Struktur der Abwicklung (keine Organe, kein*e Geschäftsführer*in)
Ideal für Kooperationen mit sehr wenig Mitgliedern.
=> INKOBA Eitzing / Mehrnbach

## 3.3 Operative Verantwortung festlegen

Je nach inhaltlicher Gestaltung und der gewählten Organisationsform der INKOBA kann die Festlegung der operativen Verantwortung unterschiedlich gestaltet werden. Möglichkeiten dazu sind z.B.:

- Abwicklung durch eine Standortgemeinde: Aufwandsentschädigung (monatliches Fixum oder auf Stundenbasis)
- Zukauf von Managementleistungen von regionalen Einrichtungen mittels Verträgen
- eigene Geschäftsführer*in (Personalkosten!)

Dabei sind der gewünschte Umfang an möglichen Geschäftsführungsaktivitäten zu berücksichtigen.

### 3.3.1 Aufgabenteilung Obmann und Geschäftsführung

**Aufgaben des*der Obmanns*frau im INKOBA-Verband:**

- Vertretung des Verbandes nach außen
- Leitung und Besorgung der Verbandsangelegenheiten nach Maßgabe der Satzung und der von der Verbandsversammlung beschlossenen Geschäftsordnung
- Besorgung der behördlichen Aufgaben des Gemeindeverbandes
- Einberufung und Leitung der Verbandsversammlung und der Vorstandssitzung
- Zeichnung für den Verband (Urkunden über Rechtsgeschäfte des Verbandes sind, soweit es nicht um Angelegenheiten der laufenden Verwaltung handelt, vom*von der Obmann*frau und von einem weiteren Mitglied des Verbandsvorstandes unterfertigt)
- Durchführung der Beschlüsse der Verbandsversammlung und des Verbandsvorstandes
- Treffen dringlicher Anordnungen anstelle der Verbandsversammlung und des Verbandsvorstandes und Besorgnis unaufschiebbarer Geschäfte. Die Genehmigung ist nachträglich einzuholen
- bei vorübergehender Verhinderung des*der Obmannes*frau, bei dauernder bis zur Wahl des*der neuen Obmannes*frau, obliegen die Aufgaben dem*der Stellvertreter*in
- laufende Geschäfts- und Betriebsführung - hierzu zählen auch alle erforderlichen Anschaffungen und Tätigkeiten von Ausgaben im Rahmen des Jahresvoranschlages, wobei die Höhe individuell mit den Verantwortlichen festzulegen ist (Rahmen: 2.000-15.000 Euro)

**Aufgaben der Geschäftsführung der INKOBA (Verband, BgA, GmbH, …) – Funktionsbeschreibung:**

- Führung der Gesellschaft(en) in allen relevanten Angelegenheiten, insbesondere auch die wirtschaftliche, finanzielle und organisatorische Steuerung
- zentrale Anlauf- und Informationsstelle für Unternehmensanfragen, sowie alle verbandsrelevanten Angelegenheiten
- Unterstützung der Verbandsorgane (insbesondere des*der Obmanns*frau) und Berichtspflicht an die Verbandsversammlung, Vorstand, Obmann*frau
- Ausbau der Zusammenarbeit und Kooperation innerhalb der INKOBA unter besonderer Betrachtung der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes
- operative Tätigkeiten für den Verbandszweck
    - Organisation der Planung und Vergabe zur Erschließung von Betriebsbaugebieten in enger Abstimmung mit der Standortgemeinde und benachbarten Gemeinden (Infrastrukturerrichtung)
    - Wartung bestehender Infrastruktur
    - proaktive Vermarktung und Akquisition neuer Betriebsansiedelungen in Kooperation mit der Standortagentur des Landes Oberösterreich inkl. Beratung internationaler und nationaler Unternehmen sowie Nutzung der OÖ Standortdatenbank (http://www.standortooe.at)

- Weiterentwicklung der INKOBA bspw. Unterstützung der angesiedelten Unternehmen beim Gründen von Ressourcengemeinschaften, Etablierung von betriebsübergreifenden Infrastrukturen im INKOBA-Gebiet (Kinderbetreuung, Gastronomieangebot, etc.)
- nachhaltiges Management des INKOBA-Standorts (Nachverdichtung, Optimierung und Ökologisierung der INKOBA-Standorte)

**Anforderungsprofil:**

- Erfahrungen in der Regional-, Kommunal- oder Stadtentwicklung
- Erfahrungen in Marketing-, Öffentlichkeits- und Medienarbeit
- öffentlich-rechtliche und steuerrechtliche Kenntnisse
- gute kommunikative, analytische, strategische und konzeptionelle Fähigkeiten
- Eigenständigkeit in der Entwicklung und Umsetzung von Strategien, Konzepten und Maßnahmen
- überzeugendes und sicheres Auftreten
- Bereitschaft und Engagement auch außerhalb der üblichen Dienstzeiten
- Teamfähigkeit und soziale Kompetenz

Für alle Tätigkeitsbereiche, sowie für die individuelle Ausformulierung von Stellenausschreibungen steht die biz-up als Standortentwicklungsagentur des Landes OÖ unterstützend zur Verfügung (Know-how, Entwicklung von Konzepten und Strategien, Begleitung bei der Umsetzung).

### 3.3.2 Geschäftsordnung

Für die Geschäftsführung der kollegialen Organe hat die Verbandsversammlung eine eigene Geschäftsordnung, und für die Abwicklung der Verbandsarbeit durch die Geschäftsstelle erforderlichenfalls eine Dienstbetriebsordnung zu beschließen.
Ein IKD-Muster für eine Geschäftsordnung steht im Downloadbereich der INKOBA-Plattform (www.standortooe.at/inkoba/downloads) zur Verfügung (ab 09/2021).

## 4. FINANZIERUNG

Mit Hilfe der nachfolgenden Grafik soll aufgezeigt werden, welche Finanzierungsüberlegungen vor Investitionsbeginn anzustellen sind. Dazu zählt insbesondere die Entscheidung über die Form der Flächensicherung (etwaiger Grundankauf) und ob die Finanzierungsabwicklung über Partner*innen (Dritte) erfolgen soll. An dieser Stelle wird daher gleich auf das Kapitel 5 (Flächensicherung) verwiesen, da diese Überlegungen parallel im Vorfeld einer Investition stattfinden.

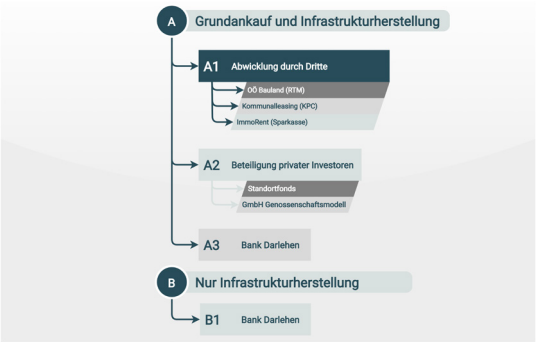



Abbildung 8: Übersicht Finanzierungsvolumen

## 4.1 Fremdkapitalaufnahme

### 4.1.1 Aufnahme eines Darlehens – Maastricht-Kriterien / Genehmigungspflichten

Vor der Aufnahme / Vergabe eines Darlehens muss die Aufsichtsbehörde informiert werden und eine allfällige Genehmigungspflicht geklärt werden. Laut IKD kann dazu allgemein festgehalten werden:
Gemäß § 20 Abs. 1 Oö. Gemeindeverbändegesetz gelten für die Vermögensgebarung und die Haushaltsführung der Gemeindeverbände die Bestimmungen des IV. und V. Hauptstücks der Oö. Gemeindeordnung 1990 mit Ausnahme der Bestimmungen der §§ 70 bis 72, des § 82 und des § 91 Abs. 1 und 3 bis 6 sinngemäß, sofern durch dieses Landesgesetz nichts anderes bestimmt wird. Gemäß § 84 Abs. 3 der Oö. Gemeindeordnung 1990 bedarf die Aufnahme von Darlehen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung, wenn durch die Aufnahme des Darlehens der Gesamtstand an Darlehensschulden der Gemeinde ein Drittel der Einzahlungen der laufenden Geschäftstätigkeit gemäß dem Gemeindevoranschlag des laufenden Haushaltsjahres überschreiten würde.

Diese Darlehen müssen überdies auf Euro lauten und es muss für sie ein fixer oder ein an einen EURIBOR-Zinssatz gebundener Zinssatz vereinbart sein. Sie dürfen nicht endfällig sein, außer sie dienen der Vorfinanzierung öffentlicher Fördermittel. Für die Beurteilung einer allfälligen Genehmigungspflicht der Darlehensaufnahme sind die Haushaltsdaten des Gemeindeverbandes heranzuziehen.

### 4.1.2 Haftungsübernahmen von Mitgliedsgemeinden

Laut IKD kann dazu allgemein festgehalten werden:
Gemäß § 85 Abs. 3 der Oö. Gemeindeordnung bedarf die Übernahme einer Haftung durch die Gemeinde gemäß Abs. 1 einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung, wenn dadurch der Gesamtstand der von der Gemeinde übernommenen Haftungen ein Viertel der Einzahlungen der laufenden Geschäftstätigkeit gemäß dem Gemeindevoranschlag des laufenden Haushaltsjahres übersteigen würde. Ist die Übernahme einer Haftung nicht gemäß Abs. 3 genehmigungspflichtig, hat die Gemeinde die Haftungsübernahme der Aufsichtsbehörde nach Abs. 4 dieser Bestimmung anzuzeigen.

Gemäß § 85 Abs. 1 Oö. Gemeindeordnung 1990 darf die Gemeinde Haftungen übernehmen für Gemeindeverbände, Wasserverbände und Wassergenossenschaften (Z. 1) sowie für sonstige Rechtsträger, an denen die Gemeinde oder die öffentliche Hand zu mehr als 50 % beteiligt ist (Z. 2).

Gemäß Abs. 2 darf die Gemeinde Haftungen gemäß Abs. 1 nur übernehmen, wenn sie befristet sind (Z. 1), der Betrag, für den gehaftet wird, ziffernmäßig bestimmt ist (Z. 2) und die zugrunde liegenden Darlehen und sonstigen Finanzgeschäfte den für solche Rechtsgeschäfte gemäß § 84 bestimmten Voraussetzungen nicht widersprechen (Z. 3).

Zum Thema Garantien wird ausdrücklich festgehalten, dass durch § 85 Abs. 5 der Oö. Gemeindeordnung 1990 normiert wird, dass eine Gemeinde Haftungen nur insoweit übernehmen darf, als diese über eine Haftung als Bürge und Zahler nicht hinausgehen. Daraus folgt, dass die Gemeinden insbesondere nicht befugt sind, Garantien und sogenannte Patronatserklärungen oder andere Erklärungen mit vergleichbaren rechtlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen abzugeben.

### 4.1.3 Darlehensausschreibung

Die Ausschreibung von Bankdarlehen fällt nicht unter das Bundesvergabegesetz. Es empfiehlt sich, mehrere Angebote auf Basis von einheitlichen Eckdaten einzuholen. Die Kommunalkredit Public Consulting GmbH (KPC) (www.publicconsulting.at) kann dazu auch in Betracht gezogen werden. Für die Ausarbeitung der Finanzierungskriterien sollte die Hilfe eines*r Steuerberaters*in oder eines*r externen Finanzdienstleisters*in in Anspruch genommen werden.

## 4.2 Kommunalsteuer-Einnahmen

Die Standortgemeinde schreibt den angesiedelten Betrieben im Gemeindegebiet jährlich die Entrichtung der Kommunalsteuer vor. Diese beträgt 3% der Bruttolohnsumme der am Standort gemeldeten Mitarbeiter*innen des jeweiligen Unternehmens.
Für zusätzlich geschaffene Arbeitsplätze des Unternehmens (nur für die tatsächliche Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im Unternehmen, nicht am Standort!) sind Gemeinden vom Land OÖ ermächtigt, als Wirtschaftsförderung maximal 50% der anfallenden Kommunalsteuer für die ersten 3 Jahre zu refundieren.

Einerseits durch Kommunalsteuer-Refundierungen, andererseits v.a. durch höhere Abgaben, die die Gemeinden durch höhere Kommunalsteuereinnahmen leisten müssen[5] sowie laufende Aufwendungen (z.B. Straßenerhaltung, Winterdienst, …) sind Kommunalsteuereinnahmen nur bedingt geeignet, für die Finanzierung von Gewerbegebietserschließungen herangezogen zu werden.

Siehe dazu auch wirtschaftliche Betrachtungen gemäß Kapitel 2.2.2 – Grobkostenschätzung für Infrastrukturherstellung.

[5] Durch höhere Kommunalsteuereinnahmen steigt auch die Finanzkraft der jeweiligen Gemeinde. Dieser Finanzkraft-Indikator ist wiederum Basis für Abgaben und Beiträge, die die Gemeinde leisten muss (z.B. Beitrag an den Sozialhilfeverband, Krankenanstaltenbeitrag, …).

# 5. FLÄCHENSICHERUNG

Die unterschiedlichen Möglichkeiten zur Flächensicherung sind bereits bei der Wahl der passenden INKOBA-Organisationsform (siehe: Kapitel 3.2 – Beratung und Auswahl der INKOBA Gesellschaftsform) von großer Bedeutung. Es macht einen Unterschied, ob eine Fläche mit einem geringen finanziellen Risiko (Optionsvertrag oder durch Dritte) vertraglich gesichert werden kann oder ob die INKOBA selbst die finanziellen Mittel für einen Flächenankauf aufbringen muss.

## 5.1 Vertragliche Flächensicherung durch INKOBAs

Abbildung 9: Vertragliche Flächensicherung

Bei den Preisverhandlungen mit Grundbesitzer*innen ist zu berücksichtigen, dass Gemeinden / INKOBAs i.d.R. zusätzlich zu den hoheitlichen Gebühren (Verkehrsflächenbeitrag, Kanal- und Wasseranschlussgebühr) von sich ansiedelnden Unternehmen Infrastrukturbeiträge einheben müssen (per privatrechtlicher Vereinbarung). **D.h. Grundpreis + Erschließungskosten müssen einen Gesamtpreis ergeben, der marktfähig ist** (siehe: Kapitel 2.2 – Wirtschaftlichkeitsbetrachtung).

Informationen zum ortsüblichen / regionalen Marktpreis erhält man mittels:

- Überblick zu aktuellen Angeboten aus Standortdatenbank
- Rücksprache mit Netzwerkpartner*innen (biz-up, Bankenvertreter*innen, Immobilienmarkler*innen, WK-Bezirksstellen, …)
- Sachverständigen-Gutachten

Im Grünland gibt es, mit dem Vorteil, dass keine Grunderwerbssteuer ausgelöst wird, auch die Möglichkeit eines Grundzusammenlegungs- bzw. Flurbereinigungsverfahren.
Diese Verfahren finden in der Praxis aber nur in Spezialfällen Anwendung und dienen vorrangig der Neuordnung von Agrarflächen. (Grundzusammenlegungsverfahren)

**Exkurs: Gewerblicher Grundstückshandel**
Eigentümer*innen von größeren Grundflächen, die im Zuge einer Gewerbegebietsentwicklung geteilt werden müssen, laufen u.U. Gefahr, in den Bereich des gewerblichen Grundstückshandels zu fallen. Ein gewerblicher Grundstückshandel wird jedenfalls dann vorliegen, wenn die Veräußerungen auf planmäßige Art und Weise erfolgen. Erfolgt hingegen eine Veräußerung eines privaten Grundstücks unter bloßer Ausnützung einer sich zufällig ergebenden Möglichkeit, ist nicht von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen.
Argumente, die u.a. gegen gewerblichen Grundstückshandel sprechen könnten:

- wenn stets die Gemeinde auf die Grundeigentümer*innen wegen Verkauf von Grundstücken zukommt und nicht umgekehrt
- wenn der Widmungsantrag von der Gemeinde und nicht von den Grundbesitzer*innen kommt

Die Grenzen zwischen dem gewerblichen Grundstückshandel und privater Grundstücksveräußerung sind fließend, es kommt somit auf das Gesamtbild des jeweiligen Einzelfalls an.
=> biz-up unterstützt bei den Gesprächen / Verhandlungen mit den Grundbesitzer*innen

### 5.1.1 Optionsvertrag

Der Optionsvertrag wird üblicherweise zwischen der jeweiligen INKOBA / Gemeinde (Optionsnehmer) und den Grundbesitzer*innen (Optionsgeber*innen) abgeschlossen.
Die Option wird im Grundbuch in Form einer Ranganmerkung (Achtung: jährlich zu erneuern!) vermerkt. Die Ranganmerkung hat durch den*die Optionsgeber*in zu erfolgen (dazu verpflichtet er sich laut Optionsvertrag).

Hierbei ist zu beachten, dass die Einräumung der Option auf die Erwerbung eines Grundstücks zwar noch keine Grunderwerbsteuer auslöst, sehr wohl aber die (spätere) unentgeltliche oder entgeltliche Abtretung dieses Optionsrechts an Dritte. Zusätzlich löst auch die Ausübung der Option, mit der ein rechtsgültiger Kaufvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Dritten zustande kommt, Grunderwerbsteuerpflicht aus. (siehe: biz-up Factsheet Grunderwerbssteuer => www.standortooe.at/inkoba/downloads).

Die biz-up stellt bei Bedarf im Downloadbereich einen Muster-Optionsvertrag (www.standortooe.at/inkoba/downloads) zur Verfügung.

### 5.1.2 Privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Baulandsicherung gem. § 16 OÖ ROG 1994 (Vertragsraumordnung)[6]

Instrument für Gemeinden, im Zuge des Widmungsverfahrens die Grundbesitzer*innen zu verpflichten, ihre Areale innerhalb einer bestimmten Zeit und / oder zu einem bestimmten Preis inklusive Infrastrukturkostentragung zu verkaufen. Je nach Vereinbarung erfolgt ansonsten Rückwidmung beziehungsweise Ankauf durch Gemeinde zu vereinbarten Bedingungen.

[6] Siehe: Vortragsfolien Georg Bruckmüller „Standortsicherung und Lenkungsmöglichkeiten" vom 15.06.2021

**Als privatwirtschaftliche Maßnahmen kommen laut Rechtsanwalt Dr. Bruckmüller insbesondere in Betracht:**

- Vereinbarungen mit Grundeigentümer*innen über die zeitgerechte und widmungskonforme Nutzung von Grundstücken sowie die Tragung von die Grundstücke betreffenden Infrastrukturkosten; dabei ist sicherzustellen, dass auch unter Berücksichtigung der nach anderen landesgesetzlichen Vorschriften einzuhebenden Beiträge die voraussichtlich tatsächlich anfallenden Kosten nicht überschritten werden (Infrastrukturverträge, Baulandsicherungsverträge)
- Erwerb von Grundflächen durch die Gemeinde, insbesondere um den örtlichen Bedarf an Baugrundstücken zu ortsüblichen Preisen decken zu können
- Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus

Vertragliche Möglichkeit der Überwälzung von Kosten bei Planänderungen:

- Vereinbarungen über Planungskosten gemäß §35 OÖ. RoG

**Grenzen der Vertragsraumordnung:**

- Koppelungsverbot: Behörde darf die Erfüllung öffentlicher Aufgaben prinzipiell nicht von wirtschaftlichen Gegenleistungen Privater abhängig machen (zwingende Verknüpfung zwischen hoheitlichen Planfestlegungen und privatrechtlichen Maßnahmen unzulässig)
- Planverordnungen dürfen nicht vom Inhalt privatrechtlicher Verträge abhängig gemacht werden
- keine generelle Wahlfreiheit zwischen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Handlungsformen, wenn hoheitliches Handeln vorgeschrieben ist (wenn Ermächtigung oder Verpflichtung zu hoheitlicher Gestaltung fehlt, sind Verträge jedenfalls zulässig)
- Missbrauch der Rechtsform: wenn die Privatwirtschaftsverwaltung gewählt wird, um der öffentlich-rechtlichen Bindung zu entgehen
- Grundabtretung darf vertraglich vereinbart werden -> privatrechtlicher Erwerb von Grundstücken geht der Enteignung als gelinderes Mittel vor
- Verbot des Rechtsmissbrauchs:
  Gleichbehandlungsgebot für privatrechtliche Maßnahmen – § 16 Abs 2 Oö. ROG: Sachlichkeitsgebot; Verbot einer willkürlichen und grob sachwidrigen Vorgangsweise
  Verhältnismäßigkeitsprinzip: Verbot einer unangemessenen Relation zwischen den geförderten öffentlichen und den beeinträchtigten privaten Interessen
  Kontrahierungszwang (Aufschließungsleistungen = Leistungen der Daseinsvorsorge): Gemeinde darf den Abschluss von Verträgen, die der Erfüllung öffentlicher Ziele dienen, nicht aus unsachlichen Gründen verweigern

**Infrastrukturverträge:**

- im engeren Sinn: jene Einrichtungen, die der Aufschließung des Baulands dienen (Erschließungsstraßen, Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen)
  im weiteren Sinn: inklusive Parkanlagen, Kindergärten, Schulen, Krankenanstalten, Alten- und Pflegeheime, Lebensmittelmärkte

- Inhalt der Vereinbarung:
  Kostenbeitrag:
  § 16 Abs 1 Z 1 Oö. ROG: Begrenzung der auf Private überwälzbaren Infrastrukturkosten mit den voraussichtlich tatsächlich anfallenden Kosten
  nach anderen landesgesetzlichen Vorschriften einzuhebende Beträge, sowie auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages bereits geleistete Zahlungen im Abgabenbescheid sind anzurechnen, zB.:
  - § 26 Abs 5 Oö. ROG: Anrechnung des für den Anschluss an eine gemeindeeigene Anlage geleisteten privatrechtlichen Entgelt auf den Aufschließungsbeitrag für unbebautes Bauland
  - § 25 Abs 5 Oö. ROG: wenn die Infrastrukturkosten aufgrund einer Vereinbarung gemäß § 16 Abs 1 vollständig bezahlt wurden, darf kein Aufschließungsbeitrag mehr vorgeschrieben werden

Vereinbarungen, mit denen Grundeigentümer*innen selbst die infrastrukturelle Erschließung übernehmen (nicht explizit erfasst):
§ 16 Oö. ROG: „insbesondere […] Vereinbarungen […] über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken sowie die Tragung von die Grundstücke betreffende Infrastrukturkosten" -> keine abschließende Aufzählung
Vereinbarung über die Herstellung der Infrastruktur selbst unterfällt der demonstrativen Aufzählung des § 16 Abs 1 Z 1 Oö ROG
sachlicher Konnex wird zu beachten sein (z.B.: Verpflichtung zur Errichtung eines Kindergartens etc. außerhalb des Plangebietes wird gegen das Sachlichkeitsgebot verstoßen)

**Baulandsicherungsverträge:**
- verpflichten Grundeigentümer*innen zur widmungskonformen Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist, insbesondere zur Sicherstellung, dass von Grünland in Bauland umgewidmete Grundstücke binnen einer bestimmten Zeit tatsächlich bebaut werden
- Verhinderung von Bodenspekulationen, die auf künftige Wertsteigerungen setzen
- tatsächliche Nutzung von Baulandreserven
- Sicherstellung etwa durch Options- Wiederkaufs- oder Vorkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde

**Vereinbarung zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus:**
- soweit für diesen Zweck in der Gemeinde ein Bedarf besteht und dafür Flächen vorbehalten werden sollen
- Vereinbarungen, dass von Grundeigentümer*innen höchstens die Hälfte der für die Umwidmung vorgesehenen Grundstücksflächen zum Zweck der Widmung für den förderbaren mehrgeschossigen Wohnbau oder für Gebäude in verdichteter Flachbauweise der Gemeinde angeboten werden müssen
- für diese Flächen muss ein angemessener Preis angeboten werden = zumindest die Hälfte des ortsüblichen Verkehrswerts (Mindestentgelt darf durch Neben- und Zusatzvereinbarungen nicht unterschritten werden)

**Zur Sicherstellung von vertraglichen Leistungspflichten empfiehlt Rechtsanwalt Dr. Bruckmüller folgende Möglichkeiten:**
- Optionsrecht
- Vorvertrag

- Wiederkaufsrecht
  Recht des*der Verkäufers*in, eine Liegenschaft zurückzukaufen (meist, wenn der*die Grundeigentümer*in das Grundstück von der Gemeinde gekauft hat)
  Beispiel: Die Gemeinde überträgt eine Liegenschaft an einen Bauträger, der dort Wohnungen errichten soll. Zur Durchsetzung der vereinbarten Bebauung der Liegenschaft erhält die Gemeinde das Recht, die Liegenschaft wieder zurück zu kaufen, wenn die Wohnanlage nicht gebaut wurde. Der*Die Bauträger*in errichtet die geplanten Wohnbauten nicht. -> Die Gemeinde kann die Liegenschaft zurückkaufen.
- Rückverkaufsrecht
- Vorkaufsrecht
  Recht, im Falle eines Verkaufs der Liegenschaft an eine*n Dritte*n den Vorrang zu erhalten und sie selbst zu erwerben (Kauf unter jenen Bedingungen, zu denen der*die dritte Käufer*in zu kaufen bereit gewesen wäre) wird durch Vorkaufsfall ausgelöst
  - Kaufvertrag mit einem*r Dritten
  - Kaufanbot eines*r Dritten
  - nicht: grds. andere Erwerbsarten (Schenkung, Tausch, Sacheinlagevertrag, Erbteilungsübereinkommen)
- Konventionalstrafe
- Baurechtsvertrag

Musterverträge des Oö. Gemeindebundes (Baulandsicherungsvertrag, Infrastrukturvertrag) finden sich im Downloadbereich der INKOBA-Plattform (www.standortooe.at/inkoba/downloads).

### 5.1.3 Kaufvertrag & Förderungen für den Flächenankauf durch Gemeinden / INKOBAs

**Ankauf der Fläche durch INKOBA / Gemeinde:**

Die Vorteile eines sofortigen Flächenankaufs bestehen darin, dass

- bei einer Darlehensaufnahme das gesamte Finanzierungsvolumen (Grund+Infrastruktur herstellung) mittels Eintragung im Grundbuch besichert werden kann (allerdings Kosten: 1.1% Eintragungsgebühr)
- die Infrastrukturherstellung auf eigenem Grund und Boden erfolgt
- bei Optieren zur Steuerpflicht ein Vorsteuerabzug von Beginn an geltend gemacht werden kann (-> Grundstücksverkauf zuzüglich Umsatzsteuer)

| | | |
|---|---|---|
| a) umsatzsteuerfreier Verkauf | | |
| Anschaffungskosten Grund | 40 | |
| Aufschließungskosten | 20 | |
| Anschaffungskosten gesamt | 60 | |
| Verkaufserlös | 70 | |
| Deckungsbeitrag INKOBA | 10 | |
| GrESt und Eintragsgebür Käufer | 3,22 | (4,6 % von 70) |
| | | |
| b) umsatzsteuerpflichtiger Verkauf | | |
| Anschaffungskosten Grund | 40 | |
| Aufschließungskosten brutto | 20 | |
| Aufgschließungskosten netto | 17,39 | |
| Anschaffungskosten gesamt netto | 57,39 | |
| Verkaufserlös netto | 70 | |
| Deckungsbeitrag INKOBA netto | 12,61 | |
| GrESt und Eintragungsgebühr Käufer | 3,86 | (4,6 % von 84) |

Bei den Aufschließungskosten wird ein durchschnittlicher USt-Satz von 15 % unterstellt (10 % für Kanal- und Wasseranschluss und 20 % für den Rest)

**Abbildung 10: Vorteilhaftigkeitsvergleich**

**Genehmigungspflicht beim Ankauf von Grundstücken**
Laut IKD kann dazu allgemein festgehalten werden:
Gemäß § 22 Oö. Gemeindeverbändegesetz sind auf die Aufsicht über Gemeindeverbände, soweit diese Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches aus dem Bereich der Landesvollziehung besorgen, die Bestimmungen des VII. Hauptstückes der Oö. Gemeindeordnung 1990 entsprechend anzuwenden.

Gemäß § 106 Abs. 1 Z. 1 der Oö. Gemeindeordnung 1990 bedarf der entgeltliche Erwerb unbeweglicher Sachen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung, wenn der Kaufpreis 20% der Einzahlungen der laufenden Geschäftstätigkeit gemäß dem Gemeindevoranschlag des laufenden Haushaltsjahres übersteigt und nicht innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages zur Gänze zu entrichten ist oder durch Übernahme von Hypothekarschulden gedeckt wird.

Maßgebend für die Beurteilung einer allfälligen Genehmigungspflicht der Kaufverträge sind daher die Haushaltsdaten des Gemeindeverbandes und nicht die aktuelle Finanzlage der Mitgliedsgemeinden.

**Förderung Grundstücksankauf:**
Die Abt. RO des Landes OÖ stellt den Gemeinden eine Förderung für den Ankauf u.a. von Betriebsbauflächen (ÖEK, FläWi) zur Baulandsicherung zur Verfügung. Es handelt sich dabei um einen einmaligen Pauschalzuschuss im Ausmaß von 10% der Bemessungsgrundlage, höchstens aber bis zu € 20.000,- je Gemeinde und Jahr. Bei INKOBAs erhöht sich der Zuschuss auf 15%, höchstens aber bis zu € 30.000,- je INKOBA und Jahr.

**Voraussetzungen:**
Es braucht dazu einen schriftlichen Antrag der Gemeinde inkl. Kaufvertragskopie und Nachweis der Finanzierung. In bestimmten Fällen kann auch der Erwerb von Tauschgrundstücken als förderungswürdig angesehen werden. Bemessungsgrundlage sind die Kosten für den Grundankauf, aber keine Kosten für die Herstellung von Infrastruktur.

Eine Kopie des Förderformulars (Erhebungsblatt) inkl. Förderbedingungen befindet sich im Downloadbereich auf der INKOBA-Plattform (www.standortooe.at/inkoba/downloads).
=> zuständig: Land OÖ, Abt. Raumordnung (www.land-oberoesterreich.gv.at/60043)

## 5.2 Flächensicherung durch Dritte im Auftrag / Interesse der INKOBA

### 5.2.1 Baulandsicherungsgesellschaften

Für einzelne Flächen, bei denen keine Optionen abgeschlossen werden können, ist nach Abwägung der Chancen und Risken auch ein Grundkauf durch eine Baulandsicherungsgesellschaft denkbar.

Die Baulandsicherungsgesellschaft erwirbt die Flächen für die Gemeinde und finanziert die Kosten dieses Grunderwerbes vor. Es wird ein Vertrag zwischen Baulandsicherungsgesellschaft und Gemeinde abgeschlossen, wonach die Baulandsicherungsgesellschaft Maßnahmen im Gewerbegebiet nur in Abstimmung mit der Gemeinde vornehmen kann.

Zu berücksichtigen ist, dass nach Ablauf der Vertragszeit die jeweilige Gemeinde verpflichtet ist, die noch nicht veräußerten Grundstücke zu erwerben. Neben den Zinsen für die Kapitalbin-

dung fallen Verwaltungskosten bei den Baulandsicherungsgesellschaften an.
=> zuständig: bspw. OÖ. Baulandentwicklungsfond GmbH / Raiffeisen-Gruppe (raiffeisen.at/de/meine-bank/raiffeisen-bankengruppe), Kommunalkredit Public Consulting GmbH (KPC => publicconsulting.at), ImmoRent (=> erstegroupimmorent.com / Sparkasse)

### 5.2.2 Standortfonds

Standortfonds verfolgen unterschiedliche Ziele, wobei das Hauptaugenmerk auf der Beschaffung internationalen Kapitals zur Finanzierung des Flächenankaufs ausgewählter Leitstandorte liegt, um überregionale Attraktivität durch verfügbare Betriebsstandorte zu gewährleisten. Hierzu zählt natürlich die ständige Weiterentwicklung der Wirtschaftsparks und Leitstandorte, sowie die Förderung regionaler Flächenentwicklungsprojekte und Revitalisierung von Brachen, um Investments in Grund und Boden zu sichern. Durch die Vergabe auf Baurecht wird eine Rendite zwischen 3%-6% angestrebt.

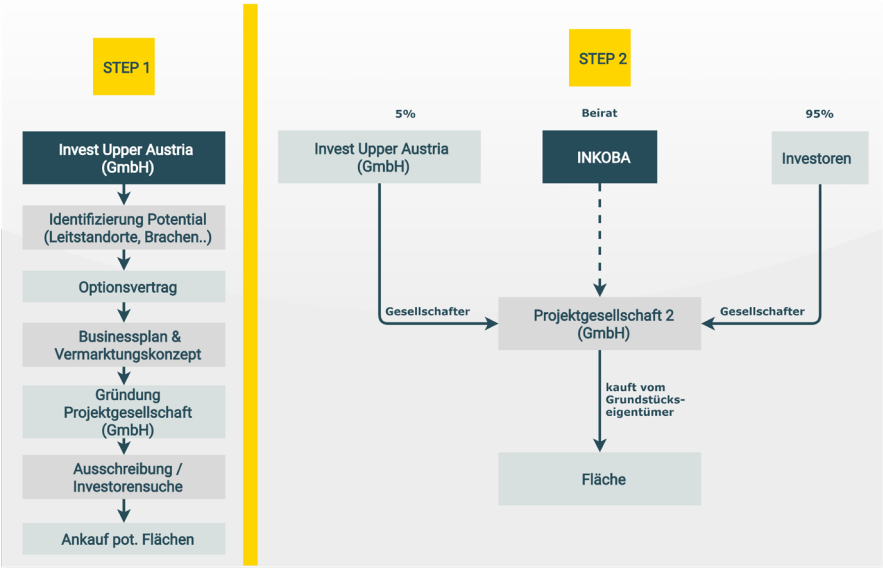



Abbildung 11: Vorgehensweise Standortfonds

**Vorgangsweise:**

1. Gründung der „Invest Upper Austria" als „Dachgesellschaft"
2. Identifizierung der für die öffentliche Hand interessanten Leitstandorte und Brachen, die als Portfolio für den Standortfonds dienen können
3. Abschlüsse von Optionsverträge
4. Erstellung von Vermarktungskonzepten und Business-Plänen
5. Gründung von (Projekt-)Gesellschaften mit dem gesetzlich notwendigen Stammkapital und den für die öffentliche Hand gewünschten Rechten durch die öffentliche Hand zwischen Liegenschaftseigentümer*innen und Projektgesellschaft
6. öffentliche Interessent*innensuche anhand gewisser Beteiligungskriterien betreffend Verkauf Gesellschaftsanteile an Zweckgesellschaft (mit Ausnahme von 5%, die bei der öffentlichen Hand verbleiben und Abschluss eines Beteiligungsvertrags)
7. Ankauf der Leitstandorte oder der Brachen, durch die Gesellschaften und Finanzierung des Kaufpreises durch private Investor*innen

# 6. INFRASTRUKTURHERSTELLUNG & INFRASTRUKTURKOSTENVERRECHNUNG

Für eine umfassende infrastrukturelle Erschließung von Betriebsbaugebieten ist die Verrechnung hoheitlicher Anschlussgebühren nicht kostendeckend. Aus diesem Grund muss von Beginn an geklärt werden, wer welche Infrastruktur vorfinanziert und wie diese Kosten letztlich an ein künftiges Unternehmen weiterverrechnet werden können.

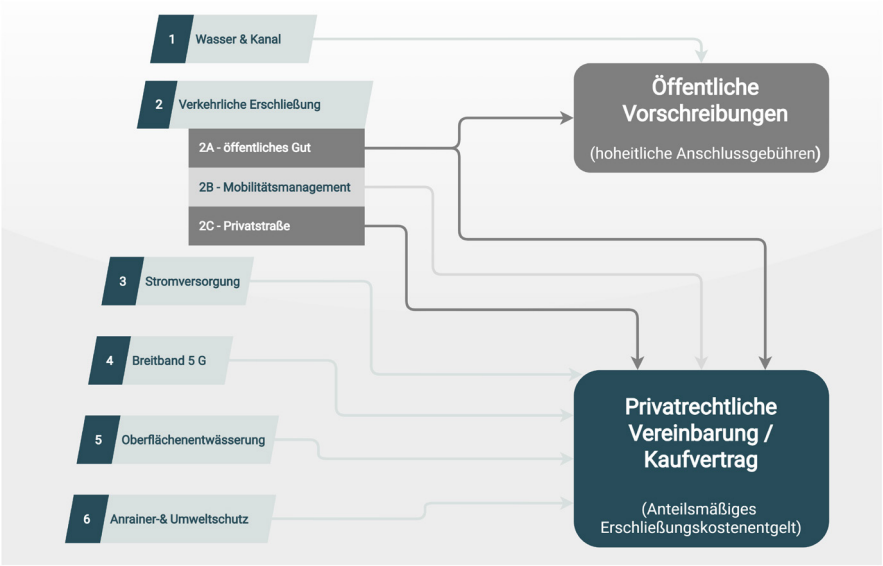



Abbildung 12: Infrastruktur- und Kostenverrechnung

## 6.1 Herstellung u. Förderung von Infrastrukturmaßnahmen

Hinsichtlich notwendiger Infrastrukturmaßnahmen für die Erschließung eines Betriebsbaugebietes (Übersicht) siehe Kapitel 2.2.1 (Erstellung eines Erschließungskonzepts).
Ablauf:

- Planungen (Ziviltechniker*innen im Auftrag der Gemeinde / der INKOBA)
- Ausschreibungen (Ziviltechniker*innen im Auftrag der Gemeinde / der INKOBA)
- Auftragsvergabe (Gemeinde / INKOBA; vorbereitet von Ziviltechniker*innen)
- Bauausführung (bauausführende Unternehmen = Auftragnehmer; laufende Kontrolle durch Gemeinde / INKOBA)

Es empfehlen sich ein oder mehrere koordinierende Gespräche der planenden Ziviltechniker*innen und der Leitungsträger*innen (z.B. Energie AG / netzooe.at, Ferngas AG / energieag.at/Privat/Erdgas, Telekom / telekom.de).

Kommunalkredit Public Consulting GmbH und Land OÖ vergeben Förderungen für Maßnahmen des Siedlungswasserbaus.

Förderanträge für Maßnahmen der Siedlungswasserwirtschaft (bei Kommunalkredit Public Consulting GmbH / umweltfoerderung.at/gemeinden bzw. Land OÖ / www.land-oberoesterreich.gv.at/landesfoerderungsrichtlinien) werden von den zuständigen Ziviltechniker*innen für Wasserwirtschaft eingereicht.

Ggfs. Anfrage (individuelle Absprache) im Verkehrsressort bezüglich Unterstützung bei Projekten zur Anbindung an das höherrangige Straßennetz (z.B. für Linksabbiegespuren oder ähnliches).

## 6.2 Weiterverrechnung von Infrastrukturkosten

### 6.2.1 Hoheitliche Anschlussgebühren

Hoheitliche Anschlussgebühren sind der per OÖ. Bauordnung festgelegte **Verkehrsflächenbeitrag** (Einheitssatz: € 50,87/m²; in einzelnen Gemeinden wurde dieser erhöht) sowie die **Kanal- bzw. Wasseranschlussgebühr** gemäß Gebührenordnung der jeweiligen Gemeinde. Diese Gebührenhoheit der Gemeinde darf auch nicht an einen Dritten (INKOBA) übertragen werden. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, dass die Standortgemeinde die notwendige Kanal- und Wasserinfrastruktur herstellt.

**Ad Verkehrsflächenbeitrag:**
anrechenbare Breite = 3m
anrechenbare Frontlänge = Quadratwurzel aus Fläche
anrechenbare Frontlänge bei betrieblich genutzten Grundstücken …

- bis 2.500 m²: höchstens 40 m
- > 2.500 m² < 5.000 m²: höchstens 50 m
- > 5.000 m² < 10.000 m²: höchstens 60 m

Der Verkehrsflächenbeitrag ermäßigt sich um 60% bei Neu-, Zu- bzw. Umbau von Gebäuden von Klein- und Mittelbetrieben. Beim Verkehrsflächenbeitrag handelt es sich um eine anteilsmäßige Gebühr für die gesamte öffentliche Verkehrsinfrastruktur und nicht um einen Kostenanteil für die verkehrsmäßige Erschließung eines konkreten Grundstücks.

Die Infrastrukturinvestitionen refinanzieren sich meist über diese Gebühren nur zum Teil. Daher ist es aus wirtschaftlichen Überlegungen empfehlenswert, zusätzlich zu den hoheitlichen Anschlussgebühren per privatrechtlicher Vereinbarung Infrastrukturkostenbeiträge einzuheben (siehe: Kapitel 5.1.2 – Vertragsraumordnung der Gemeinde oder über eigene Verträge der INKOBA).

### 6.2.2 Privatrechtliches Erschließungsentgelt

Wenn die Standortgemeinde die Infrastrukturkosten trägt und weiterverrechnen will besteht die Möglichkeit, dies über die Vertragsraumordnung (Infrastruktur- und Baulandsicherungsverträge) dem*der Grundeigentümer*in oder dem künftigen Unternehmen zu verrechnen (siehe: Kapitel 5.1.2 – privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Baulandsicherung gem. § 16 OÖ ROG 1994).

Wenn die INKOBA die Infrastrukturkosten trägt und der Grund mittels Optionsvertrag gesichert wurde, soll die INKOBA eine Infrastrukturkostenvereinbarung (früher: Muster ABBO – Anlagen Betriebs- und Benutzungsordnung) mit dem künftigen Unternehmen abschließen bevor sie die Option für den Grundankauf freigibt. Falls die INKOBA selbst Grundeigentümer ist, sind sämtliche Erschließungskosten Inhalt des zukünftigen Kaufvertrages.

## 6.3 Umsatzsteuerliche Beurteilung von Infrastrukturinvestitionen

### 6.3.1 Vorsteuerabzug bei der Durchführung / Abwicklung als BgA[7]

Werden Leistungen im Inland für den Unterehmensbereich (BgA) einer KöR erbracht, berechtigen diese insoweit zum Vorsteuerabzug.

[7] Siehe: Vortragsfolien Georg Bruckmüller „Standortsicherung und Lenkungsmöglichkeiten" vom 15.06.2021

**Voraussetzungen / Merkmale BgA (siehe: Kapitel 3.2.1 – Gemeindeverband):**
Nach Ansicht der Finanzverwaltung kann der Unternehmer bereits vor der Ausführung des Umsatzes den Vorsteuerabzug in Anspruch nehmen, wenn er zweifelsfrei - durch entsprechende Vorvereinbarungen mit künftigen Käufern oder anhand anderer über eine bloße Absichtserklärung hinausgehender Umstände - darlegen kann, dass die Wahrscheinlichkeit einer bevorstehenden steuerpflichtigen Veräußerung mit größerer Sicherheit anzunehmen war als der Fall einer steuerbefreiten Veräußerung oder der Fall des Unterbleibens einer Veräußerung. Maßgebend ist, ob im Zeitpunkt des Anfallens von Vorsteuern die Absicht für die Steuerpflicht zu optieren aufgrund objektiver Umstände mit ziemlicher Sicherheit feststeht. Laut schriftlicher Expertise der Kanzlei Pirklbauerhat sich auch der VwGH zum Vorsteuerabzug im Hinblick auf eine künftig beabsichtigte steuerpflichtige Vermietung bzw. steuerpflichtige Grundstückslieferung ähnlich dazu geäußert. Demnach ist der Vorsteuerabzug bereits zulässig, wenn die Ausführung eines steuerpflichtigen Umsatzes beabsichtigt ist und eine steuerpflichtige Veräußerung wahrscheinlicher ist als der Fall einer steuerfreien Veräußerung. Bei nachweislicher Absicht der Option zur Steuerpflicht steht der Vorsteuerabzug sofort zu.
Der Vorsteuerabzug auf die Errichtungskosten (z.B. Kosten iZm den Erschließungsmaßnahmen) steht bereits im Jahr des Entstehens der Aufwendungen bzw. Investitionen zu, wenn ein Nachweis über die künftige Umsatzsteuerpflicht des damit in Zusammenhang stehenden Umsatzes (Grundstückslieferung) gelingt. Als Nachweis für die steuerpflichtige Veräußerung sollte ausreichend sein, dass in Inseraten für das Betriebsbaugebiet bereits auf die umsatzsteuerpflichtige Veräußerung hingewiesen ist.

### 6.3.2 Baumaßnahmen an öffentlichen Straßen aus umsatzsteuerlicher Sicht[8]

**Vorsteuerabzug:**
Soweit es für die verkehrsmäßige Erschließung von Liegenschaften zu einem Betriebsansiedlungsgebiet erforderlich ist, auch Baumaßnahmen auf einer öffentlichen Straße (z.B. im Bereich einer Bundes-bzw. Landesstraße) in Auftrag zu geben, steht nach Ansicht des VwGH dem BgA hinsichtlich der an ihn gerichteten Eingangsrechnungen ein Vorsteuerabzug zu, selbst dann, wenn die dadurch entstandenen Vermögensgegenstände letztlich in das Eigentum des*der Straßeneigentümer*ins (z.B. Bund oder Land) übergehen. Der Vorsteuerabzug steht dann unter den allgemeinen Voraussetzungen des § 12 UStG zu.

**Übertragung der Straßenanlage in das öffentliche Eigentum:**
Für den Fall, dass der BgA selbst keine Grundstücke verkauft (Variante Optionsvertrag), sondern lediglich die Errichtungskosten für die in das öffentliche Eigentum zu übertragene Straßenanlage an die jeweiligen Kaufinteressenten anteilig weiterverrechnet, handle es sich nach Ansicht des VwGH dabei um ein Entgelt von dritter Seite für die in den Baumaßnahmen zu erblickende Werklieferung des BgA an den Bund bzw das Land. Die Kaufinteressent*innen seien jedoch für diese Kostenübernahme nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt, da nicht sie, sondern die öffentliche Hand als Leistungsempfänger anzusehen sei.

Werden jedoch die Kosten nicht separat an die Kaufinteressent*innen weiterverrechnet, sondern im Rahmen des Grundstücksverkaufs durch den BgA „eingepreist", so kommt es nach bisheriger Ansicht der Finanzverwaltung aufgrund der unentgeltlichen Übertragung zur Entnahme- und Eigenverbrauchsbesteuerung (fiktive Lieferung gem. § 3 Abs 2 TS 3 iVm § 6 Abs 2 UStG).

Laut Expertise der Kanzlei Pirklbauer ist nach Ansicht des EuGH jedoch die unentgeltliche Übertragung eines durch eine*n vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmer*in errichteten Straßenanlage in das öffentliche Eigentum unter bestimmten Voraussetzungen nicht als fik-

[8] Siehe: Vortragsfolien Georg Bruckmüller „Standortsicherung und Lenkungsmöglichkeiten" vom 15.06.2021

tive Leistung zu qualifizieren. Demnach sei  auf den tatsächlichen Endverbrauch der Straße abzustellen. Kommt also die verkehrsmäßige Erschließung dem errichtenden bzw. überlassenden Unternehmen zugute und stehen die Errichtungskosten in direkten Zusammenhang mit dessen steuerpflichtigen Umsätzen bzw. gehören diese Kosten zu den Kostenelementen dieser steuerpflichtigen Ausgangsumsätze, so kann die unentgeltliche Übertragung der öffentlichen Straße nicht zu einem der Lieferung gegen Entgelt gleichgestellten Entnahme-Eigenverbrauch iSd § 3 Abs 2 TS 3 UStG führen. Dies gelte selbst dann, wenn die öffentliche Straße auch gleichermaßen von der Öffentlichkeit genutzt werde.

Würde man trotzdem sowohl die unentgeltliche Übertragung von Bauwerken in das öffentliche Gut als auch die damit in Zusammenhang stehenden Ausgangsumsätze unter Anwendung des § 6 Abs 2 UStG umsatzsteuerpflichtig behandeln, käme zu einer Doppelbesteuerung, die mit dem unionsrechtlichen Neutralitätsgrundsatz wohl nicht in Einklang zu bringen sei.

### 6.3.3 Privatstraßen der INKOBA aus umsatzsteuerlicher Sicht

Die INKOBA Donau-Ameisberg hat bereits eine höchstgerichtliche Entscheidung, dass die Ausweisung der inneren verkehrlichen Erschließung als Privatstraße des Verbandes zulässig ist und damit einhergehend auch der Vorsteuerabzug.
Kriterium dabei ist, dass die Erschließungsstraße keinen öffentlichen Charakter hat (keine Durchzugsstraße) bzw. auch im privaten Besitz einer Gemeinde oder INKOBA bleibt und nicht ins öffentliche Gut übergeht.

Nachteile eines nicht öffentlichen Charakters einer Gewerbegebiets-Erschließungsstraße liegen v.a. im rechtlichen Bereich: Komplexität bzw. Erfordernis zusätzlicher Regelungen (Dienstbarkeiten; Klärung von Haftungsfragen – Thema leichte bzw. grobe Fahrlässigkeit; erforderliches Aufstellen von Schildern – „Privatstraße: Hier gilt die StVO", versicherungstechnische Themen – bei öffentlichem Gut gibt es eine Versicherung für das gesamte Gemeindegebiet; …).

# 7. FLÄCHENVERKAUF & STANDORTMARKETING

Die Entwicklung eines Standortprofils (USP) ist sehr hilfreich für gezielte Marketingaktivitäten. Die biz-up unterstützt bei der Erstellung eines Standortleitbildes und bietet dazu auch die Ausbildung „Der profesionelle Standortmanager" an. Standortmarketing soll als laufender Prozess mit einem jährlichen Aktivitätenplan in der INKOBA etabliert werden (siehe: Handbuch „Standortmarketing-so geht´s! für INKOBAs und Wirtschaftsparks" => www.standortooe.at/inkoba/downloads).

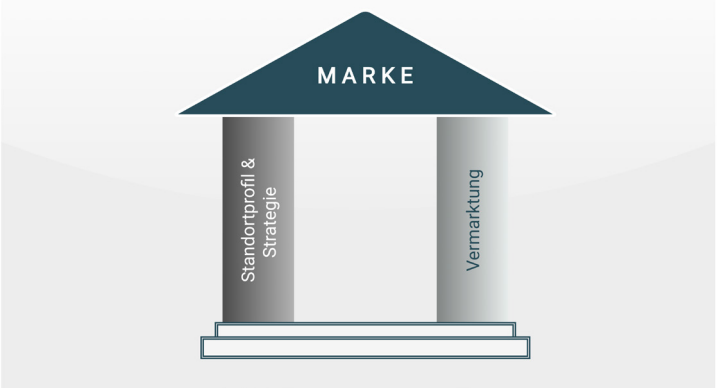



Abbildung 13: Standortmarketing

## 7.1 Vertragsgestaltung

### 7.1.1 Verkauf vs. Baurecht

Von Unternehmen wird oftmals der Ankauf eines Grundstückes gegenüber einer Baurechts-Variante bevorzugt. In diesem Zusammenhang muss erwähnt werden, dass eine Finanzierungsbesicherung mittels Grundbuchseintragung auch bei einem Baurecht möglich ist.
Sind an einem Standort beide Modelle (Verkauf und Baurecht) möglich, so erweitert das die Angebotsstruktur der INKOBA / Gemeinde. Gemeinden / INKOBAs, die selbst im Besitz von Betriebsgrundstücken sind, können i.d.R. attraktive Baurechts-Modelle anbieten.
Alleiniges Baurecht (ohne Möglichkeit, ein Areal zu erwerben) tritt häufig in zentralen Lagen bzw. an Standorten mit hoher Kundenfrequenz auf (Handelsstandorte).

Definition: Das Baurecht ist gemäß § 1 Abs.1 BauRG das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Es besteht unabhängig vom Eigentumsrecht am Grundstück.

**Merkmale:**

- Eigentum an Grundstück und am Gebäude grundsätzlich ident  Durchbrechung dieses Grundsatzes durch ein Baurecht
- Gründe:
  - Eigentümer*in will sich nicht trennen
  - geringere Anschaffungskosten
- Bauberechtigte*r hat am Bauwerk die Rechte eines Eigentümers und an dem Grundstück, soweit nicht im Baurechtsvertrag etwas anderes vereinbart ist, Nutznießer-Rechte (§ 6 Abs 2 BauRG)
- Entgelt für die Gewährung des Baurechts = Bauzins (§ 3 Abs 2 BauRG)  regelmäßig oder Einmalzahlung

### 7.1.2 Bauverpflichtung für den Grundkäufer

Wenn die Gemeinde oder eine mit der Gemeinde in vertraglicher Beziehung stehende Institution (z.B. Baulandsicherungsgesellschaft, …) Eigentümer*in eines Betriebsgrundstückes ist, so ist es grundsätzlich möglich, mit dem Grundankauf durch Unternehmen im Rahmen des Kaufvertrages Bedingungen zu verknüpfen.

Z.B. wird bei Gefahr der Spekulation oder Unsicherheit über die tatsächliche Realisierung eines Unternehmensprojektes in einzelnen Fällen eine Bauverpflichtung in den Kaufvertrag aufgenommen. D.h. das Unternehmen muss ein näher definiertes Bauprojekt innerhalb einer angesetzten Frist auf dem Standort umsetzen. Andernfalls erfolgt eine Rückabwicklung des Kaufvertrages oder es besteht ein Wiederkaufsrecht für den*die Verkäufer*in. Empfohlen werden 3 bis 5 Jahre. Achtung: Es fallen wiederum alle Steuern und Gebühren an, die im Rahmen eines üblichen Grundkaufes zu entrichten sind.
Siehe dazu auch Kapitel 5.1.2 (unter Sicherstellung von vertraglichen Leistungspflichten)

## 7.2 Standortmarketing

Für alle Agenden rund um das Thema „Standortmarketing" stellt die biz-up den Gemeinden und INKOBAs ein eigenes Handbuch zur Verfügung (siehe: Standortmarketing-so geht´s! für INKOBAs und Wirtschaftsparks im Downloadbereich => www.standortooe.at/inkoba/downloads).

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf den aktuellen Leitfaden der WKOÖ zur Vermarktung von Leerständen in zentralen Lagen (siehe: WKOÖ: Praxis für aktives Standortmarketing in Orts- und Stadtkernen im Downloadbereich => www.standortooe.at/inkoba/downloads).

INKOBA-Marketingförderung:
Bestehende INKOBAs können für ihre Vermarktungsmaßnahmen eine Sachkostenförderung bei der Abteilung Wirtschaft- und Forschung, Amt der Oberösterreichischen Landesregierung (www.land-oberoesterreich.gv.at/12854), beantragen.

### 7.3 Standortdatenbank & INKOBA-Plattform

Unter www.standortooe.at, der gemeinsamen Standortdatenbank von biz-up und WKOÖ, kann jede*r kostenfrei verfügbare Immobilien (Flächen und Objekte) inserieren und Angebote vergleichen und auswählen.

Diese Plattform wird ab Herbst 2021 allen INKOBA-Verantwortlichen auch als INKOBA-Wissensdatenbank zur Verfügung stehen. Im INKOBA-Bereich befinden sich beispielsweise relevante Dokumente zum Download, sowie eine Übersicht zu allen Ansprechpartner*innen und INKOBAs in Oberösterreich. Dies soll eine individuelle Kontaktaufnahme und den Wissensaustausch untereinander erleichtern und forcieren. In der weiteren Entwicklungsstufe ist auf der INKOBA-Plattform ein Forum-Charakter geplant, um den internen Austausch aller beteiligten INKOBA-Vertreter*innen zu fördern.

## 8. WEITERE AUFGABEN EINER INKOBA

Aktuelle Herausforderungen machen es notwendig, dass die INKOBA ihr Aufgabenportfolio erweitert. Hierbei handelt es sich insbesondere um Themen, wie Nutzung von Leerständen, Umgang mit Anrainerprotesten und Bürger*inneninitiativen, ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten, sowie die Bildung von Ressourcengemeinschaften von bereits angesiedelten Unternehmen.

Abbildung 14: Neue Aufgaben

## 8.1 Nachhaltigkeitsmanagement

Das Handbuch „Nachhaltiges Standortmanagement" (www.standortooe.at/inkoba/downloads) im Downloadbereich zeigt verschiedenste Möglichkeiten der nachhaltigen Standortentwicklung auf und stellt Förderungsmöglichkeiten zu den einzelnen Maßnahmen, sowie das Beratungsangebot der bizup als „One Stop Shop" dar.

## 8.2 Parkmanagement

Zahlreiche INKOBAs haben ihre Betriebsbauflächen bereits teilweise oder vollständig mit Unternehmen angesiedelt. In diesen Fällen besteht die Aufgabe der INKOBA-Geschäftsführung darin, die Unternehmen im Gewerbepark zu „managen". Darunter versteht man insbesondere, die Unternehmer*innen untereinander zu vernetzen und mögliche Kooperationsfelder zu identifizieren, bspw:

- Energiekonzept (Reduktion des Energieverbrauchs, Abwärmenutzung, Energiegemeinschaften für PV-Anlagen, …)
- Abfallmanagement (Verringerung & umweltgerechte Entsorgung)
- Einkaufsmanagement
- Wassermanagement (Reduktion, Qualitätssicherung)
- Gebietsmanagement (Einsatz ökologischer Baustoffe)
- Verkehrskonzept (Verringerung des Verkehrsaufkommens)

## 8.3 Leerstandsmanagement

Die Entwicklung und Umwidmung weiterer jetziger Grünflächen als neue Betriebsbauflächen hat seine Grenzen. In Zukunft wird es auch verstärkt darum gehen, bestehende Leerstände zu erheben und für entsprechende Nachnutzungen aufzubereiten.

- Vermittlung von leerstehenden Immobilien
- Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen

Die oberösterreichweite Datenbank (www.standortooe.at/immobilien) führt alle Angebote von der Produktionshalle bis zum Grundstück zusammen. Mit wenigen Klicks findet man so eine passende Fläche oder einen gewerblichen Leerstand. Ebenso können Gemeinden, Unternehmen, Privatpersonen und Immobilienmakler*innen ihre Standorte kostenlos anbieten.

## 8.4 Anrainermanagement

Unter erfolgreichem Anrainermanagement wird das Zusammenwirken von Unternehmen, Bürgern und lokalen bzw. regionalen Behörden rund um die Entwicklung eines Betriebsstandorts verstanden. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die prozessuale Einbindung von Betroffenen, insbesondere auch mittels strukturierter und faktenbasierter Kommunikation, da dies Vertrauen schafft und konsensuales Vorgehen ermöglicht. Davon profitieren einerseits Unternehmen, indem sie ihr Projekt erfolgreich und ohne große Reibungsverluste verwirklichen können, und andererseits Bürger, indem ihre Bedürfnisse identifiziert werden und in die Projektentwicklung bzw. -umsetzung einfließen können.

# 9. DIENSTLEISTUNGSANGEBOT DER BIZ-UP

Die biz up steht Ihnen, gemeinsam mit den Netzwerkpartner*innen, mit einem breiten Dienstleistungsangebot als One Stop Shop zur nachhaltigen Standortentwicklung zur Verfügung.

Im Rahmen des Beratungsangebotes der biz-up werden Gemeinden, INKOBAs sowie Wirtschaftsparks und Unternehmen über ihre Optionen für eine nachhaltige Gestaltung ihres Standortes informiert. Chancen und Grenzen von Maßnahmen für einzelne Standorte werden besprochen, Gestaltungsbeispiele vorgestellt, Arbeitsschritte, Umsetzungsstrategien und die Kosten der Maßnahmen dargestellt. Die Unternehmen erhalten Vorschläge, welche Möglichkeiten ein nachhaltiges und naturnahes Betriebsbaugebiet darstellt. Anschließend können Projektideen gemeinsam mit den Netzwerkpartnern besprochen, geplant und umgesetzt werden.

Ergänzend hierzu werden umfassende Förderberatungen angeboten, in denen das breit gefächerte Angebot an Fördermöglichkeiten dargestellt und in den Kontext von Projektideen eingeordnet wird. Zudem begleiten wir Sie mit unserer Expertise bei der Antragstellung.

Darüber hinaus wird es themenspezifische Informationsveranstaltungen mit relevanten Netzwerkpartner*innen aus OÖ geben, die detaillierte Einblicke in das Thema der nachhaltigen Standortentwicklung ermöglichen. Aber auch Workshops sowie Erfahrungsaustauschrunden werden initiiert, um gemeinsame Lösungen zu mehr Nachhaltigkeit am Standort zu finden und bereits vorhandenes Wissen und Erfahrungen mit einander zu teilen.

Detailliertere Dokumente zu den einzelnen Kapiteln, die in diesem Handbuch als Anhang verlinkt sind, sind auf der Homepage www.INKOBA.at abgelegt und können jederzeit abgerufen werden.

**Kontakt:**
Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH
Abteilung Investoren- und Standortmanagement
Hafenstraße 47-51, 4020 Linz, Austria

Mail: is@biz-up.at
Internet: www.biz-up.at/investorenservice

Tel.: +43-732-79810 -5049

# INVESTOREN- UND STANDORTMANAGEMENT

Unsere Services für Sie

Sie planen eine Investition

**START**

**Entwicklungsphase**
Feedback zu Ihrem Vorhaben / Business Plan

**Standort**
richtig wählen

**Förderberatung**
Wir kennen die passenden Instrumente

**Begleitung**
durch den gesamten Investitions-Prozess

**Genehmigungen**
bei den Behörden - einfach managen

**Kooperationspartner**
in unserem Netzwerk finden

**Fachkräfte**
Wir unterstützen, die richtigen zu finden

**Kommunikation**
Wir machen Ihre Investition am Standort sichtbar

**Geschafft!**

**ZIEL**

## NEUGIERIG?

**Kontaktieren Sie uns!**
**Telefon +43 732 79810-5055**
**is@biz-up.at**

## START

Sie planen eine Investition? Wir begleiten Sie Schritt für Schritt bei Ihrer Betriebsansiedelung, -erweiterung, -optimierung oder anderen Standort-Themen, egal ob für Gewerbe, Industrie oder im Tourismusbereich.

## ENTWICKLUNGSPHASE

Wir haben langjährige Erfahrung bei Betriebsansiedelungen. Wir unterstützen Sie bei der Entwicklung Ihres Investitionsprojektes und geben Ihnen frühzeitig Feedback.

## STANDORT UND BETRIEBSFLÄCHE FINDEN

Mit unserer Unterstützung finden Sie den richtigen Standort für Ihr Greenfield oder Brownfield Investment. Mehr auf: **www.standortooe.at**

## FINANZIERUNGS- UND FÖRDERBERATUNG

Investitionsprojekte erfordern Kapitaleinsatz. Wir kennen die passenden Finanzierungs- und Förderinstrumente und beraten Sie individuell.

## PROZESSBEGLEITUNG

Wir nehmen uns Zeit und begleiten Ihren gesamten Standortentwicklungsprozess, von der aktiven Unterstützung bei Bankengesprächen bis zur Moderation von Anrainer-Informationsveranstaltungen.

## GENEHMIGUNGSVERFAHREN UND BEHÖRDENKONTAKTE

Wir klären Ihre Fragestellungen mit öffentlichen Stellen unbürokratisch und rasch - für eine gelungene Projektrealisierung.

## KOOPERATIONSPARTNER / PROFESSIONELLE DIENSTLEISTER

Kooperationspartner und professionelle Dienstleister können wesentlich zum Erfolg Ihrer Investition beitragen. Wir kennen das Netzwerk in OÖ und teilen es gerne mit Ihnen.

## FACHKRÄFTE

Wir begleiten Maßnahmen zur Fachkräftesicherung, unterstützen Sie, die richtigen Fachkräfte in Ihrer Region zu finden und Ihre Mitarbeiter entsprechend Ihren Anforderungen zu qualifizieren. Mehr unter: **www.arbeitsplatz-oberoesterreich.at**

## KOMMUNIKATION

Sie sind stolz auf Ihre Investition am Standort OÖ! Wir auch! Daher unterstützen wir Sie beispielsweise bei der Erstellung von Presseinformationen und mit Medienkontakten. Weiters erhalten Sie Zugang zu unseren Kommunikationskanälen wie Websites, Newsletter, Kundenmagazinen und Social Media.

## ZIEL

Sie haben Ihren neuen Standort bezogen bzw. Ihre Investition abgeschlossen. Wir unterstützen Sie auch weiterhin durch unsere Cluster & Netzwerke, u.a. Kooperationspartner zu finden, bzw. bei Forschungs- und Innovationsthemen!

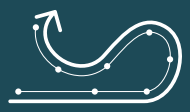
**www.biz-up.at**

**Unser Leistungsangebot: Ihr regionaler Nutzen**

In Oberösterreich sind Unternehmen willkommen. Attraktive Rahmenbedingungen für Betriebe und Menschen sorgen dafür, dass Oberösterreich die dynamischste Wirtschaftsregion Österreichs ist. Als führendes Export-, Technologie- und Industriebundesland im Herzen Europas bietet Oberösterreich, was Unternehmen im Wettbewerb brauchen: Erstklassige Infrastruktur, qualifizierte Fachkräfte, innovatives Umfeld, wirtschaftsfreundliche Politik und höchste Lebensqualität: Das macht den Unterschied. Das ist Oberösterreich.

**ERARBEITUNG STANDORTPROFIL UND -STRATEGIE**

- Umfassende Beratung bei der Profilfindung Ihres Standortes inkl. Potenzialanalyse
- Organisation und Moderation von Workshops mit Key Playern aus der Region (Gemeindevertretern, Unternehmen, potentiellen Investoren, Marketingexperten, etc.)
- Erarbeitung einer umfassenden Standortstrategie



**BEGLEITUNG WIRTSCHAFTSPARK- & INKOBA-INITIATIVEN**

- Verbandsstruktur aufsetzen und an die demensprechenden Erfordernisse individuell anpassen
- Hilfe bei Schaffung einer professionellen Management-Struktur
- Transfer von relevantem fachlichem Know-how für Obmänner und Geschäftsführer
- Aktuelle Informationen zu Rechtsthemen, Infrastruktureinrichtungen und -finanzierungen, Raumordnung/-planung, Vertragsgestaltung zur Flächensicherung, Gesetzesänderungen, Steuergesetze, etc.
- Begleitung bei Verbandssitzungen und -versammlungen, Einbringung aktueller Themenstellungen und Unterstützung bei der Vorbereitung
- Bindeglied zu Institutionen des Landes, insbes. zu politischen Referenten und Fachabteilungen (v.a. Raumordnung, IKD, etc.)
- Übergeordnetes Projektmanagement (Moderation, Dokumentation)

**REGIONALE FLÄCHEN- UND STANDORTENTWICKLUNG**

- Brachen Erstberatung (Förderungen, Nachnutzungskonzepte, best practice Beispiele)
- Leerstandsmanagement und organsierte ERFA Runden
- Analyse der Standortpotenziale
- Bereitstellung von Musterverträgen
- Business Modelling (Businessplanerstellung, Berechnung von Kaufpreisen / Verkaufspreisen / Infrastrukturherstellung)
- Abstimmung mit Fachabteilungen (Raumordnung, Verkehrsabteilung, Naturschutz, Umweltanwalt…)
- Unterstützung von Verhandlungen mit Grundstückseigentümern
- Koordination von Planungsgesprächen mit Planungsbüros und Ziviltechniker
- Abstimmung der Finanzierung für die div. Flächenentwicklungsmodalitäten

**VERMARKTUNG IHRER STANDORTE**

- Präsentation auf Oberösterreichs Standortdatenbank für gewerbliche Liegenschaften (www.standortooe.at)
- alle Angebote vom Geschäftslokal bis hin zum landwirtschaftlich genutztem Grundstück
- Erstellung von detaillierten Standort-Exposés
- Spiegelung der örtlichen Inserate auf ihrer Gemeinde Homepage
- Präsenz in Onlinemedien der Business Upper Austria
- Aktive Vermarktung im In- und Ausland (internationale Investoren-Messen und Konferenzen)

**SERVICIERUNG VON UNTERNEHMEN UND HOTELBETRIEBEN IN IHRER REGION**

- Wir unterstützen Sie bei der Suche nach den geeigneten Unternehmen und/oder Hotelbetrieben für ihren Standort und unterstützen diese bei der betrieblichen Ansiedlung
- Beratung hinsichtlich passender Förderschienen / Finanzierungen für die Unternehmen in Ihrer Region
- Prozessbegleitung und Coaching der Unternehmen bei Gewerbeverfahren und Bauverfahren als Bindeglied zu regionalen Bezirkshauptmannschaften
- Zugang zu spezialisierten regionalen Netzwerkpartnern (Steuerberatern, Architekten, Ziviltechnikern, Planern, Anwälten, uvm.)
- Vernetzung mit unserem Branchen-Netzwerk der Cluster (www.biz-up.at/vernetzung/unserecluster/)

**REGIONALES FACHKRÄFTESERVICE**

- Überblick zur aktuellen Fachkräftesituation in Oberösterreich (www.arbeitsplatz-oberoesterreich.at)
- Maßnahmen zur Fachkräftesuche
- Begleitung bei der Entwicklung dezentraler Arbeitsplätze (Co-Working Spaces, regionale Labs)
- Hilfe bei der Qualifizierung Ihrer Mitarbeiter
- Beratung zu arbeitsmarktpolitischen Förderungen
- Welcome Center für internationale Fach- und Führungskräfte (www.welcome2upperaustria.com)