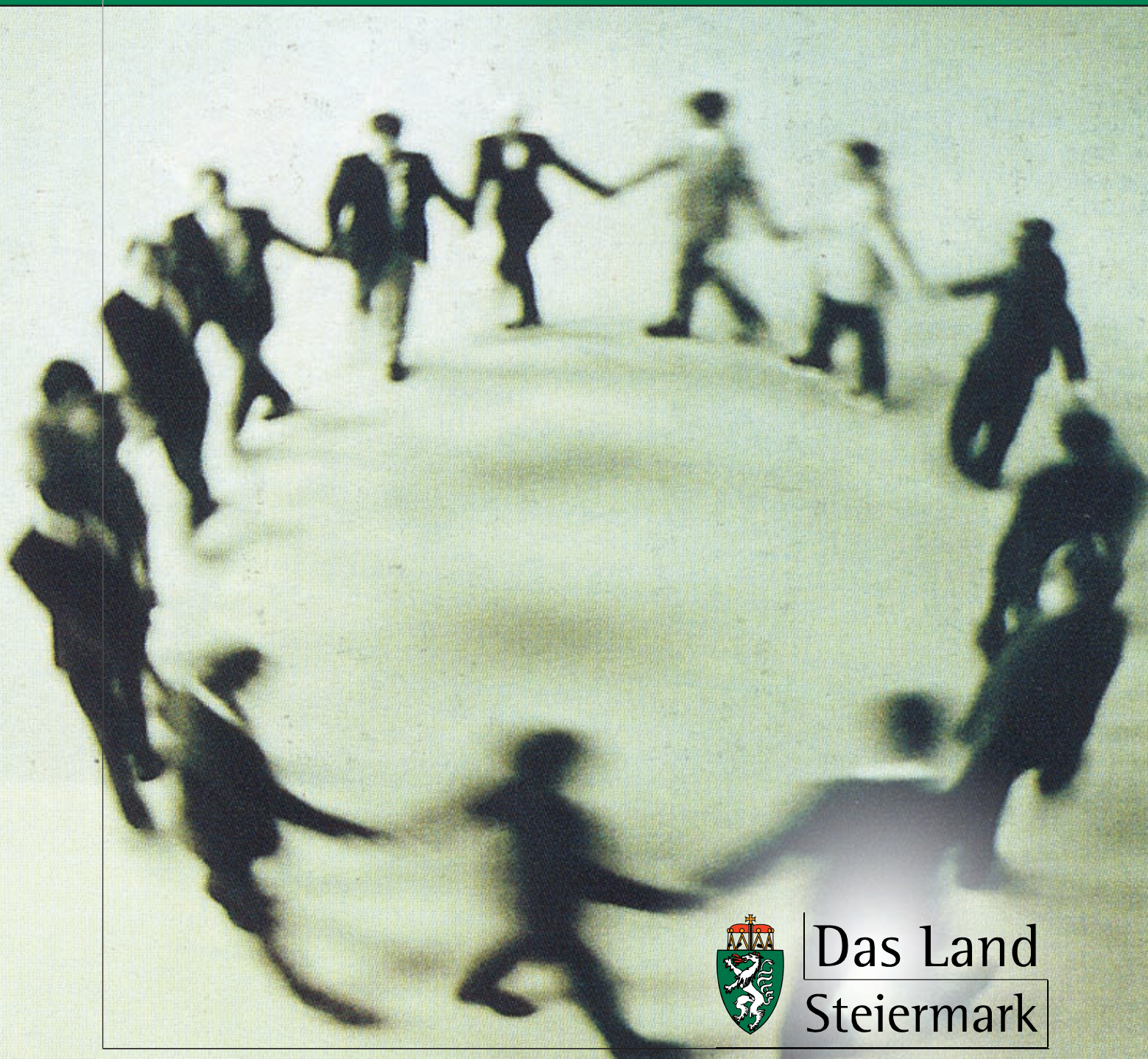


Leitfaden

für die (über)regionale Zusammenarbeit
von Gemeinden im Land Steiermark



Das Land
Steiermark

Projektleitung:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 16A Überörtliche Raumplanung

Stempfergasse 7, 8011 Graz

Tel. Nr.: 0316-877/3644,

Fax Nr.: 0316-877/3711,

E-Mail: fa16a@stmk.gv.at

<http://www.raumplanung.steiermark.at>

Mitarbeit:

Fachabteilung 16B Örtliche Raumplanung

Inhaltliche Bearbeitung:

Dr. Peter Bartl

Dr. Anton Cuber

Rechtsanwälte – Verteidiger in Strafsachen

Mitglieder der Treuhandrevision

8010 Graz, Hauptplatz 3,

Telefon (0316)837517-0,

Telefax (0316)837517-20

eMail: kanzlei@bartl-cuber.at

<http://www.bartl-cuber.at>

Leitfaden

**für die (über)regionale
Zusammenarbeit von Gemeinden im
Land Steiermark**

Graz, im Juni 2002

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	Seite 2
2	Zweck und Ziel regionaler und überregionaler Zusammenarbeit von Gemeinden	Seite 3
3	Organisationsformen	Seite 3
3.1	„Gemeinden unter sich“	Seite 3
3.1.1	Verwaltungsgemeinschaft	
3.1.2	Gemeindeverbände im Sinne des Gemeindeverbandsorganisationsgesetzes	
3.1.3	Gesellschaften des Handelsrechtes	
3.1.4	Vereine	
3.2	Private Public Partnership	Seite 5
3.2.1	Gesellschaften des Handelsrechtes	
3.2.2	Vereine	
4	Interkommunale Zusammenarbeit und Wirtschaftsförderung	Seite 6
5	Interkommunaler Finanzausgleich	Seite 6
6	Empfohlene Abwicklung und Vorgangsweisen	Seite 7
6.1	Projektfestlegung	Seite 7
6.2	Grundstücks- und Liegenschaftsmanagement	Seite 8
6.3	Kontaktaufnahme/Abstimmung mit den übrigen beteiligten Gemeinden	Seite 8
6.4	Abwicklung, Betreuung und Weiterführung des bereits laufenden Projektes	Seite 9
6.5	Juristische, steuerrechtliche und gemeinderechtliche Abwicklung von Projekten	Seite 10

Anhang: Vereinbarung über einen interkommunalen Finanzausgleich
(Entwurf Steiermärkischer Gemeindebund)

1. Einleitung

Das Zusammenrücken Europas zu einem gesamteuropäischen Wirtschaftsraum und zur europäischen Union, die fortschreitende Globalisierung und die damit verbundene Konzentration innerhalb der einzelnen Branchen haben zu einem verstärkten Konkurrenzkampf der Regionen innerhalb der europäischen Union im Bereich der Betriebsansiedelung geführt.

Außerhalb bestimmter Förderungsgebiete dürfen die Kommunen angesiedelten oder anzusiedelnden Unternehmen ohne Notifizierung bei der EU-Kommission Förderungen nur mehr nach der sogenannten „de minimis-Regel“, also maximal einen Gesamtgegenwert von € 100.000,00 innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren, zukommen lassen (Anmerkung: auch diese sind nach Richtlinien zu vergeben die der Kommission zur Kenntnis gebracht werden müssen).

Die Anwendung dieser Bestimmungen wird von der europäischen Kommission rigide kontrolliert; im Falle von Zuwiderhandlungen muss das Unternehmen die widerrechtlich erhaltenen Vorteile zurückzahlen.

Über die restriktive Vorgangsweise der Kommission herrscht bei vielen Gemeinden noch ein Informationsdefizit.

Ziel dieser gesamteuropäischen Wettbewerbspolitik ist es einerseits, Wettbewerbsverzerrungen durch einseitig überhöhte Förderungen an bestimmte Unternehmen zu vermeiden, andererseits auch, den Konkurrenzkampf der Gemeinden bei den Standortentscheidungen der Unternehmen hintanzuhalten.

Aufgrund dieser Umstände wird klar, dass die Gemeinden andere/höherwertige Investitionsanreize und Standortvorteile bieten müssen, um Investoren von einer Standortwahl in ihrer Gemeinde zu überzeugen.

Ein großes, zusammenhängendes Grundstücksflächenangebot, überregionale Verkehrsanbindung, großzügige Infrastruktur und die Konzentration vieler Betriebe gleichartiger Ausrichtung am selben Standort (Anmerkung: Cluster setzen Wertschöpfungsketten voraus) sind in den letzten Jahren immer wichtiger geworden.

Um derartige Vorteile bieten zu können, ist eine überörtliche Gesamtplanung notwendig, bei der örtliche und überörtliche Raumplanung, die gemeinsame Entwicklung von Infrastruktur, begleitende Verkehrskonzepte sowie eine funktionierende Bodenpolitik eine große Rolle spielen.

Auf diese geänderten Rahmenbedingungen haben auch die Förderungsstellen der EU, des Bundes und der österreichischen Bundesländer entsprechend reagiert; in den meisten Fällen, so auch in der Steiermark ist eine gemeindeübergreifende („interkommunale“) Zusammenarbeit mehrerer Gemeinden schon Voraussetzung für die Gewährung einer Wirtschaftsförderung.

Man will damit der „Kirchturmorientierung“ der Gemeindepolitik alter Schule gegensteuern und neuen Perspektiven im Bereich der regionalen und überregionalen Zusammenarbeit von Gemeinden, Entwicklungsverbänden, Verwaltungsgemeinschaften etc. den Weg ebnen.

Auf diese Art und Weise kann man Unternehmen langfristige Vorteile anbieten, die nicht mehr kosten, aber auch dem Betrieb (und der Gemeinde) langfristig mehr bringen als „Geschenke“ wie Kommunalsteuerverzicht oder der Verzicht auf andere Gemeindeabgaben bzw. Aufschließungsbeiträge.

Die gegenständliche Broschüre soll für Gemeindepolitiker und andere Anwender, Unternehmen und finanzierende Banken einen kurzen Überblick über Vorteile, Nachteile, mögliche Organisationsformen und Auswirkungen interkommunaler Zusammenarbeit geben.

2. Zweck und Ziel regionaler und überregionaler Zusammenarbeit von Gemeinden

Unter dem Aspekt des europaweiten Wettbewerbs der Regionen haben Einzelgemeinden mit isolierten Industrie- und Gewerbeflächenausweisungen keine Chance diesen Standort zu entwickeln und regional und überregional zu vermarkten. Zur lokalen Gewerbeentwicklung ist es durchaus zweckmäßig kleinflächige Gewerbebezonen auszuweisen, Flächen die jedoch überörtliche Bedeutung haben und regional oder überregional angeboten werden, können unter den heutigen Gegebenheiten nur mehr professionell vermarktet werden, was entsprechend leistungsfähige Einrichtungen erfordert, die von einer Einzelgemeinde nicht finanzierbar sind.

- Die für große gewerblich genutzte Liegenschaftsflächen notwendigen Infrastrukturmaßnahmen sind teuer und erfordern häufig hohe Vorleistungen der Sitzgemeinde.
- Bis zu einer Verwertung im Sinne einer Betriebsansiedlung können häufig auch noch hohe laufende Kosten und hohe Folgekosten entstehen.
- Teilweise ist Infrastruktur überhaupt nur mehr regionsbezogen durchsetzbar und finanzierbar, wie etwa Anschlussbahnlinien, etc.
- Durch eine Kooperation und einen entsprechenden Interessenausgleich können enorme Synergien gewonnen werden.
- Durch eine gemeinsame überregionale Ausrichtung auf höhere Ziele können gemeinsam im Sinne der überörtlichen Raumplanung sinnvollere Standortentscheidungen für Gewerbezentren, Technologieparks etc. getroffen werden.
- Durch gemeinsame Planung, Ausführung und Optimierung können die Aufschließungs- und Infrastrukturkosten entscheidend reduziert werden.
- Durch ein gemeinsames Marketing kann eine effizientere Kontrolle der Grundstückspreisentwicklung und ein konzentrierteres Marketing für den Standort überhaupt betrieben werden.
- Möglichkeit der Erarbeitung eines begleitenden Verkehrskonzeptes und damit eine bessere Anbindung an Verkehrsknotenpunkte wie Autobahnen, Eisenbahnlinien, Flughäfen etc. Dadurch werden die angebotenen Standorte für Unternehmen vor allem auch bei langfristiger Betrachtungsweise attraktiver.
- Möglichkeit der Verteilung des erhöhten Kommunalsteuer- und Grundsteueraufkommens einerseits, aber auch der Ausgaben für Infrastrukturmaßnahmen andererseits auf die umliegenden Gemeinden („interkommunaler Finanzausgleich“).

3. Organisationsformen

An dieser Stelle soll kurz dargelegt werden, in welchen Organisationsformen eine regionale oder überregionale Zusammenarbeit zwischen Gemeinden und anderen Rechtsträgern bzw. Unternehmen, Vereinen oder allgemein Interessierten stattfinden kann.

Ohne Anspruch auf Endgültigkeit und Vollständigkeit sollen die gängigsten und zweckmäßigsten Formen kurz erläutert werden, wobei der besseren Übersicht wegen die Darstellung in zwei Teilen erfolgt. Teil 1 „Gemeinden unter sich“ soll darstellen, welche Organisationsformen denkbar sind, wenn **nur Gemeinden** an einer solchen Organisationsform beteiligt sind; Teil 2 „Private Public Partnership“ soll einen kurzen Überblick darüber geben, welche Organisationsformen auch bei einer „Fremdbeteiligung“ möglich sind.

3.1 „Gemeinden unter sich“

Die österreichische Rechtslage ermöglicht es den Gemeinden, sich bei der Erfüllung ihrer Aufgaben in der Hoheitsverwaltung einerseits, aber auch in der Privatwirtschaftsverwaltung andererseits verschiedener Rechtsformen zu bedienen:

3.1.1 Verwaltungsgemeinschaft:

Diese in den Bestimmungen der §§ 37 ff der Gemeindeordnung 1967 geregelten Verwaltungskörper dienen „einer sparsameren und zweckmäßigeren Besorgung gleichartiger Geschäfte durch übereinstimmende Gemeinderatsbeschlüsse zu einer gemeinschaftlichen Geschäftsführung“. Sie sind der Landesregierung zwecks Kundmachung anzuzeigen.

Die Selbständigkeit der Gemeinden wird durch diesen Zusammenschluss nicht berührt.

Die Verwaltungsgemeinschaft hat allerdings keine eigene Rechtspersönlichkeit und kann daher im Rechtsverkehr nicht im eigenen Namen auftreten und auch kein Eigentum erwerben.

Sie ist daher nicht für den Betrieb von Unternehmen oder für die Verwaltung von Liegenschaftseigentum (etwa in einem Gewerbetank, einem Technologiezentrum oder einem Impulszentrum) geeignet, sondern dient in der Praxis eher der Erfüllung hoheitlicher Aufgaben (etwa Standesamtsverbände etc.).

3.1.2 Gemeindeverbände im Sinne des Gemeindeverbandsorganisationsgesetzes (GVOG 1997):

Nach § 38a der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 können sich Gemeinden zur Besorgung einzelner Aufgaben des eigenen Wirkungsbereiches durch Vereinbarung zu Gemeindeverbänden zusammenschließen.

Diese Gemeindeverbände besitzen Rechtspersönlichkeit; eine derartige Vereinbarung und deren Änderung bedarf der Genehmigung der Gemeindeaufsichtsbehörde.

Diese Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Bildung des Gemeindeverbandes

- 3.1.2.1 im Falle der Besorgung von Aufgaben der Hoheitsverwaltung die Funktion der beteiligten Gemeinden als Selbstverwaltungskörper nicht gefährdet;
- 3.1.2.2 im Falle der Besorgung von Aufgaben der Gemeinden als Träger von Privatrechten aus Gründen der Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit im Interesse der beteiligten Gemeinden gelegen ist.

3.1.3. Gesellschaften des Handelsrechtes:

Nach § 71 Abs. 3 der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 dürfen Gemeinden wirtschaftliche Unternehmungen nur errichten oder übernehmen, wenn dies vom Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses erforderlich ist, die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht verletzt werden und der Zweck der Unternehmung nicht in gleicher Weise durch eine andere erfüllt wird und letztlich auch nur dann, wenn Art und Umfang des Unternehmens in einem angemessenen Verhältnis zur voraussichtlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinde steht und der Befriedigung des Bedarfes der Bevölkerung **oder einem überörtlichen Interesse dient**.

Überdies darf sich nach § 71 Abs. 5 GemO eine Gemeinde an einer wirtschaftlichen Unternehmung nur unter Beachtung der im Absatz 3 dargestellten Grundsätze in einer Form beteiligen, welche die Haftung auf einen bestimmten Betrag begrenzt.

Dies ist bei den Gesellschaftsformen des Handelsrechtes (von der AG abgesehen) nur bei der Gesellschaft mit beschränkter Haftung, der Kommanditgesellschaft und der Kommanditerwerbsgesellschaft der Fall.

Die Kommanditerwerbsgesellschaft ist dem Kleingewerbe vorbehalten; für größere Unternehmen stehen Kommanditgesellschaft und GmbH zur Verfügung.

Bei KEG und KG können sich Gemeinden in Hinblick auf die vorgeschriebene Haftungsbeschränkung nur als Kommanditisten beteiligen, weshalb sie in einer solchen Gesellschaftsform von vornherein von der Geschäftsführung ausgeschlossen wären.

Es empfiehlt sich daher für mittlere und größere Vorhaben die Gründung einer GmbH, die außerdem den Vorteil bietet, dass sich neben Gemeinden auch noch andere natürliche und juristische Personen (Privatpersonen, Einzelunternehmer, andere Gesellschaften, Banken, Verei-

ne, andere Gemeindeverbände wie etwa der regionale Entwicklungsverband) beteiligen können.

Darüber hinaus bietet eine solche Gesellschaftsform auch steuerrechtlich und vergaberechtliche Vorteile.

Neben einer Vorsteuerabzugsberechtigung und Körperschaftssteuer bzw. Einkommenssteuerrechtlichen Vorteilen bei der Verlustverwertung unterliegt die Vergabe von Aufträgen unter Umständen nicht dem öffentlich rechtlichen Vergaberecht.

Für kleine Vorhaben ist die GmbH wegen der relativ großen Gründungskosten und des relativ großen Geschäftsführungsaufwandes weniger geeignet.

3.1.4. Vereine:

Vereine nach dem Vereinsgesetz sind für die regionale und überregionale Zusammenarbeit von Gemeinden deshalb weniger geeignet, weil es keine wirtschaftliche Beteiligung, sondern nur eine Vereinsmitgliedschaft gibt, die im Wesentlichen jederzeit einen mehr oder weniger formlosen Austritt ermöglicht, und daher für die langfristige Absicherung von Interessensausgleich nicht geeignet ist.

Vor allem durch Personenwechsel nach Neuwahlen können sich die Verhältnisse rasch wieder ändern.

Darüber hinaus ist eine Verteilung von Unternehmenserträgen auf die Mitglieder nicht vorgesehen.

3.2. Private Public Partnership

Unter Private Public Partnership (PPP) bezeichnet man den Zusammenschluss vom privatwirtschaftlichen Unternehmen mit Körperschaften der öffentlichen Hand zum Zwecke der Erreichung gemeinsamer Ziele.

Dabei verbinden sich Privatpersonen, private Unternehmen, Gemeinden, Vereine, Gemeindeverbände, andere Hoheitsträger und allenfalls ausgegliederte (Landes-) Gesellschaften zu einem gemeinsamen Unternehmen oder einer Verwaltungsgemeinschaft, um Synergien zu erzielen.

Da die Verwaltungsgemeinschaften und die Gemeindeverbände nur Gemeinden vorbehalten sind, bieten sich für die Verwirklichung derartiger Organisationsformen im wesentlichen nur zwei Möglichkeiten:

3.2.1 Gesellschaften des Handelsrechts:

Hiezu wird zunächst auf die Ausführungen zu 3.1.3 verwiesen. Da es in aller Regel bei derartigen Zusammenschlüssen aber in erster Linie darum geht, sich auf die Dauer wechselseitige Kontrollrechte und wechselseitige Mitbestimmung sowie wechselseitige Beteiligung am Ertrag einzuräumen, kommt hier im Wesentlichen nur die Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Betracht. Bei den Organisationsformen der KG und der KEG könnten sich die Gemeinden nur als Kommanditisten beteiligen und wären damit von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Die GmbH hingegen bietet die beste Möglichkeit, etwa bei der Entwicklung eines großen Technologiezentrums das Standortmarketing, die Liegenschaftsverwaltung, die Projektentwicklung und die Steuerung und Gestaltung infrastruktureller Maßnahmen in einer Hand zu vereinigen und gleichzeitig die direkt und indirekt beteiligten Gemeinden, die anzusiedelnden Unternehmen, allenfalls auch das bauausführende Unternehmen und die finanzierenden Banken, regionale Entwicklungsverbände, Interessensvereine, ja sogar Bürgerinitiativen an der Willensbildung in der Generalversammlung (und sogar an der Geschäftsführung) bzw. im Aufsichtsrat zu beteiligen.

Zusätzlich zum Gesellschaftsvertrag wird allerdings zwischen den beteiligten Gemeinden allenfalls eine (privatrechtliche) Vereinbarung über die Verteilung des Aufkommens an Kommu-

nalsteuer und Grundsteuer und über die Beteiligung an den Kosten zu treffen sein (siehe dazu 5. „interkommunaler Finanzausgleich“).

3.2.2 Vereine:

Wie schon oben zu 3.1 ausgeführt, sind auch in diesem Bereich die Vereine eine weniger günstige Organisationsform, da sie keine Gewinnbeteiligung vorsehen und keine langfristige Zusammenarbeit garantieren können.

Darüber hinaus ist der vom Vereinsgesetz geforderte Aufwand in der Abwicklung und Geschäftsführung nicht wirklich wesentlich geringer als bei einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, sodass sich die Vorteile im Wesentlichen in den geringeren Gründungskosten erschöpfen.

4. Interkommunale Zusammenarbeit und Wirtschaftsförderung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Juni 2002) wird eine Wirtschaftsförderung des Landes Steiermark für anzusiedelnde Unternehmen in Gewerbeparks, Kompetenzzentren, Impulszentren und dergleichen nur mehr dann gewährt, wenn durch den Zusammenschluss von Gemeinden in einer der oben dargestellten Organisationsformen die Wahrung regionaler und überregionaler Interessen gewährleistet ist.

Nähere Details können der Homepage der steirischen Wirtschaftsförderung im Internet (www.sfg.at) entnommen werden.

5. Interkommunaler Finanzausgleich

Die Bundesverfassung und das Finanzausgleichsgesetz verbieten den Gemeinden die Abtretung oder Verpfändung ihrer Hoheitsrechte auf Erhebung von Abgaben.

Das Recht auf die Einhebung von Kommunalsteuer und Grundsteuer etwa kann somit nicht von vornherein abgetreten oder verpfändet werden.

Den Gemeinden bleibt es aber unbenommen, über das Aufkommen, also die tatsächlichen Einnahmen aus dieser Besteuerung frei zu verfügen und daher etwa auch andere Gemeinden an den tatsächlichen Einnahmen aus diesen Abgaben nach einem bestimmten Verteilungsschlüssel zu beteiligen.

Dies bietet sich überall dort an, wo zur Gewährleistung der oben beschriebenen Entwicklungsvorteile die Zusammenarbeit mehrerer Gemeinden indiziert ist.

Die gerechte Gestaltung eines Aufteilungsschlüssels bereitet allerdings rechnerisch doch einige Schwierigkeiten:

Zunächst sollte einmal die Ausgabenseite im Sinne der Kostenwahrheit durch eine Investitionskostenrechnung dargestellt werden.

Diese Investitionskosten können nach einem bestimmten Verteilungsschlüssel auf die beteiligten Gemeinden verteilt werden, wobei auch Sacheinlagen (wie etwa Grundstücke und andere Sachwerte) möglich sind.

Auf der Einnahmenseite profitiert vorerst nur die Sitzgemeinde, die sich mit einer privatrechtlichen Vereinbarung verpflichten kann, das erhöhte Aufkommen an Kommunalsteuer und Grundsteuer an die anderen beteiligten Gemeinden nach Maßgabe ihrer Beteiligung an den Investitionskosten, aber auch nach anderen Gesichtspunkten weiterzugeben.

Eine gerechte Berechnung bereitet allerdings vor allem deshalb Schwierigkeiten, weil eine solche privatrechtliche Weitergabe in Form eines interkommunalen Finanzausgleiches bei der Berechnung der einzelnen Gemeindeanteile im Wege des Finanzausgleiches durch Bund und Länder nicht wirksam werden und es so zu teilweise sehr starken Kompensationseffekten kommen kann.

Die Berechnung solcher Kompensationseffekte ist aus finanzmathematischer Sicht nur anhand konkreter Zahlen im Einzelfall möglich; es kann daher keine allgemeine Anleitung oder ein Rechenmodell zur Verfügung gestellt werden.

Vertragsrechtlich stellt sich der „interkommunale Finanzausgleich“ als eine formfreie Vereinbarung zwischen den Gemeinden dar, die einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf und für die jedenfalls zumindest Schriftlichkeit empfohlen wird.

Ein vom steirischen Gemeindebund ausgearbeitetes Konzept wird als Beispiel in der Anlage dargestellt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen dass der Steiermärkische Gemeindebund zur Entschärfung der oben dargestellten negativen Kompensationseffekte eine Gesetzesänderung des Finanzausgleichsgesetzes initiiert hat. Eine diesbezügliche Gesetzesänderung könnte daher in nächster Zeit in Kraft treten, wodurch die finanziellen Auswirkungen von Ausgleichsvereinbarungen leichter berechenbar würden.

6. Empfohlene Abwicklung und Vorgangsweisen

Hier gilt generell, dass Endgültiges und Abschließendes nicht gesagt werden kann, da sich naturgemäß jedes Projekt vom anderen so grundlegend unterscheidet, dass nur ein grober Rahmen abgesteckt werden kann, der keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und Eignung für das spezifische Projekt erheben kann.

Die folgenden Ausführungen sind daher nur als Denkanstoss gedacht.

6.1 Projektfestlegung:

Hier kann es sich einerseits bereits um einen vorhandenen Standortinteressenten handeln; andererseits ist naturgemäß auch der Fall denkbar, dass es geeignete Standorte, aber keine Interessenten gibt und die Standortgemeinde(n) versuch(t)en, geeignete Unternehmen anzusiedeln.

Generell gilt, dass die Wirtschaftspolitik in den vergangenen Jahren im Bereich der Förderungen und mit anderen Lenkungsinstrumenten versucht hat, moderne und hochqualifizierte Technologien in den Vordergrund zu rücken, die Entwicklungspotential haben und nachhaltige Arbeitsplätze garantieren können.

Dabei hat es sich gezeigt, dass besonders attraktive Unternehmen und besonders wachstumsfähige Branchen einen „Sogeffekt“ dahingehend bewirken, dass ähnliche Unternehmen, Zulieferfirmen, Entwicklungsunternehmen, etc. sich schon aus logistischen Gründen in der Nähe ansiedeln.

Ein derartiges Pilotprojekt kann daher auch für Nachbargemeinden einen durchaus positiven Effekt bewirken.

Beispiele in der Steiermark für eine derart gelungene Ansiedlungspolitik (ist kein Cluster) sind etwa die Ansiedelung des Magna-Konzerns in Albersdorf-Prebuch bei Gleisdorf, der weitere Standort des vorgenannten Unternehmens in Lannach, die Entwicklung des „Impulszentrums Telekom“ in Unterpremstätten auf dem Gelände des Schwarzl Freizeitentrums (ehemalige Gartenschau) sowie der Technologiepark in Grambach, der auf modernste Technologien in seinen Branchen setzt.

Besonders in den Vordergrund zu stellen ist bei Entwicklungsprojekten, in denen noch kein potentieller Investor vorhanden ist, die Frage, welche Unternehmen von der geographischen Lage und von der bereits (allenfalls in der Nähe) vorhandenen Infrastruktur her zum Standort passen.

In dem Fall, als die Gemeinde selbst aufgrund mangelnder Erfahrung oder mangelnder Kenntnis vergleichbarer Prozesse selbst Entscheidungen über anzusiedelnde Betriebe nicht treffen kann, empfiehlt sich die Einholung einer Machbarkeitsstudie durch entsprechend kompetente Berater.

Solche Machbarkeitsstudien können auch von der Steirischen Wirtschaftsförderung gefördert werden, sodass sich der hierfür erforderliche (Rest-) Finanzbedarf für die betreffenden Gemeinden regelmäßig lohnen wird.

Oft ist eine derartige Machbarkeitsstudie auch die Voraussetzung für die Gewährung einer Wirtschaftsförderung für den anzusiedelnden Betrieb.

6.2 Grundstücks- und Liegenschaftsmanagement:

Die für große Unternehmensansiedlungen geeigneten flächenmäßig ausgedehnten, einer entsprechenden Ausweisung im Flächenwidmungsplan zugänglichen Grundstücke und Liegenschaften werden rarer.

Es gilt daher für die Gemeinden, zukünftige Betriebsstandorte unter Einbindung der Eigentümer sorgfältig und langfristig zu planen.

Entscheidend ist dabei die Situierung der Grundstücke in einer Lage, die eine für die Gemeinde kostengünstige Aufschließung in Bezug auf Straßen und Wege, Wasserversorgung, Wasserentsorgung, Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen ermöglicht.

Ein entscheidender Faktor ist natürlich auch der Liegenschaftspreis, der – auch wenn er meist für das anzusiedelnde Unternehmen letztlich eine untergeordnete Rolle spielt – ein erster Indikator für die Kostenentwicklung des Gesamtstandortes ist.

Noch bevor man Verhandlungen mit den Liegenschaftseigentümern führt, sollten die Eignungsvoraussetzungen der betroffenen Grundstücke in Bezug auf eine mögliche Ausweisung im Flächenwidmungsplan (örtliche und überörtliche Raumplanung), allenfalls notwendige andere behördliche Genehmigungen (Naturschutz, Wasserrecht, Agrarrecht, Umweltverträglichkeit, Gewerberecht, Gemeindeaufsichtsbehörde, etc) mit den zuständigen Behörden auf informativem Wege abgeklärt werden.

Erst wenn sich aus diesen Rahmenbedingungen kein wesentliches Hindernis ergibt, sollte der Weg zu den Grundstückseigentümern gewählt werden.

Grundsätzlich gilt dabei, dass die Verhandlungen immer schwieriger sind, je mehr Liegenschaftseigentümer beteiligt sind.

Es kann, muss aber nicht von Vorteil sein, wenn Bürgermeister selbst die Grundstücksverhandlungen führen.

In verschiedenen Fällen hat es sich bewährt, einen Rechtsanwalt oder Notar „von außen“ mit der Verhandlungsführung zu beauftragen, da dieser nicht den lokalen Zwängen eines Politikers unterliegt.

Ganz generell gilt der Grundsatz der absoluten Gleichbehandlung:

Alle Eigentümer von Grundstücken in gleicher oder vergleichbarer Lage müssen gleich behandelt werden; es muss ein Einheitspreis ausverhandelt werden und es dürfen auch keine anderen Gegenleistungen erbracht werden.

Gleichzeitige Verhandlungen mit allen Grundstückseigentümern erhöhen gruppendynamisch den Druck auf die weniger Verkaufswilligen, wenn man klar macht, dass das Projekt nur zustande kommen kann, wenn **alle Liegenschaftseigentümer zum gleichen Preis** verkaufen.

Zur langfristigen Sicherung der Grundstücksbereitstellung empfiehlt sich der Abschluss von Optionsverträgen, die dann auf anzusiedelnde Unternehmen überbindbar sind.

Auf diese Art und Weise kann es zu steuer- und gebührenschonenden Abwicklungen durch Direktkauf durch die Unternehmen kommen.

6.3 Kontaktaufnahme/Abstimmung mit den übrigen beteiligten Gemeinden

Bereits dann, wenn klar ist, dass die Größe oder Komplexität eines Projektes die Einbindung der Nachbargemeinden sinnvoll oder notwendig macht, sollten noch vor allen anderen Umsetzungshandlungen erste Kontaktgespräche auf Bürgermeister- oder Gemeindevorstandsebene stattfinden.

Die Befassung der Gemeinderäte empfiehlt sich erst im fortgeschrittenen Umsetzungsstadium, wenn konkrete Rahmenbedingungen und Zahlen vorliegen, da der Transport der Information erfahrungsgemäß vor allem im Falle der Beteiligung zahlreicher Gemeinden mit großen Gemeinderäten sehr zeitaufwendig ist.

Es sollte möglichst klar herausgearbeitet werden, welche Vorteile die überregionale Zusammenarbeit vor allem mittel- und langfristig bringt; für die richtige Wahl der Rechtsform sollte unbedingt der Rat von entsprechenden Fachleuten (Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftstreuhand) eingeholt werden.

Es empfiehlt sich, in der entscheidenden Phase der Projektumsetzung eine kleine Arbeitsgruppe zu bilden, die das Vertrauen aller beteiligten Gemeinden, Unternehmen und sonstigen Institutionen genießt.

Sehr oft zeigt sich nämlich, dass ein erfolgreich anlaufendes Projekt eine enorme Eigendynamik bereits in seiner Startphase entwickelt und letztlich meist dann viel umfangreicher endet, als ursprünglich geplant und beabsichtigt.

Eine exakte Investitionskostenrechnung für die Gemeinde einerseits und die anzusiedelnden Unternehmen andererseits ist unabdingbar.

Dabei sollten sowohl unmittelbare Kostenfaktoren wie Anschließungsnotwendigkeiten, Grundstücksbeschaffung, etc. genauso berücksichtigt werden wie mittelbare, die durch Mehrbelastung der gesamten Gemeindeinfrastruktur entstehen.

Andererseits muss auch bei der Nutzenrechnung berücksichtigt werden, dass sich der Investitionserfolg nicht nur am erhöhten Aufkommen an Kommunal- und Grundsteuer durch die anzusiedelnden Unternehmen messen lässt, sondern dabei auch nicht wirklich messbare Parameter wie Prestigegewinn, Ansiedlung von Privathaushalten durch die Mitarbeiter des anzusiedelnden Unternehmens, Gewährung nicht nur von Wirtschaftsförderungen, sondern etwa auch von Wohnbeihilfen und Wohnbauförderungen für anzusiedelnde Privathaushalte etc. eine durchaus wesentliche Rolle spielen.

Wie bereits erwähnt, muss dabei aber auch bedacht werden, dass ein Teil dieses Mehraufkommens durch negative Kompensationseffekte beim Finanzausgleich unter den Gemeinden auf Bundesebene und bei den Bedarfszuweisungen, sowie durch Mehrleistungen im Rahmen des Pflichtschulerhaltungsgesetzes und des Steiermärkischen Sozialhilfegesetzes wieder zu nichte gemacht wird.

Eine genaue zahlenmäßige Darstellung dieser Effekte kann nur durch einen Finanzmathematiker anhand der Kennzahlen des einzelnen Projektes selbst erfolgen.

Es ist rechtzeitig dafür Vorsorge zu treffen, dass die entsprechende Rechtsform gewählt und die notwendigen Vereinbarungen (etwa über Flächenwidmungen, interkommunalen Finanzausgleich, Dauer der Projektlaufzeit, Willensbildung, Möglichkeiten des Hinzukommens neuer beteiligter Gemeinden und Unternehmen sowie des Ausscheidens aus dem Projekt) rechtzeitig unter fachmännischer Hilfe abgeschlossen und errichtet werden.

6.4 Abwicklung, Betreuung und Weiterführung des bereits laufenden Projektes:

Es hängt im Wesentlichen von der Projektgröße ab, ob das Projekt von den Gemeinden selbst (etwa durch den Bürgermeister, Mitglieder des Gemeindevorstandes oder des Gemeinderates) ohne nennenswerten Mehraufwand quasi „nebenher“ ausreichend betreut werden kann.

Dies hängt davon ab, welche Aufgabenstellung im laufenden Betrieb besteht:

Beschränkt sich etwa die zukünftige Aufgabenstellung in der Verwaltung von (Rest-) Liegenschaften und Grundstücken, welche keinen besonderen Aufwand erfordert, wird eine solche, natürlich kostengünstige Möglichkeit gegeben sein.

Dies ist beispielsweise im Gewerbepark Albersdorf-Prebuch der Fall, wo diese Aufgaben durch eine KEG, die ihren Sitz im Gemeindeamt hat, durch den Bürgermeister als Geschäftsführer erledigt werden, der genaueste Projektkenntnis besitzt.

Anders etwa ist die Situation beim Großprojekt Impulszentrum Telekom in Unterpremstätten, wo eine laufende Betreuung der eingemieteten Unternehmen und ein entsprechendes Standortmarketing erforderlich ist, um längere Leerstehungen zu vermeiden und die weitere Entwicklung voranzutreiben.

Hier ist ein professionelles Management in Form einer GmbH-Geschäftsführung unabdingbar notwendig.

Als Beispiel sei auf die Anlage (Gesellschaftsvertrag „Netzwerk Südost Gemeindeverbund GmbH“) verwiesen.

Auch hier sind die Personen in einer entscheidenden Funktion tätig, die bereits von allem Anfang an in der Projektentwicklung eine maßgebliche Stellung inne hatten.

6.5 Juristische, steuerrechtliche und gemeinderechtliche Abwicklung:

Für die erfolgreiche Abwicklung solcher Projekte ist wegen der Schwierigkeit der Thematik jedenfalls die Heranziehung von Fachleuten notwendig.

Wegen der in allen Fällen verschiedenen Problemstellungen kann nur von entsprechenden Fachleuten eine maßgeschneiderte Lösung konzipiert werden.

Es empfiehlt sich daher von allem Anfang an, neben der unbedingt erforderlichen Einbeziehung der Behörden auch für die Vertragserstellung entsprechende Fachleute wie Rechtsanwälte, Notare und Wirtschaftstreuhänder beizuziehen, um folgenschwere Fehler zu vermeiden.

Anhang

ENTWURF STEIERMÄRKISCHER GEMEINDEBUND –

VEREINBARUNG

über einen

interkommunalen Finanzausgleich

abgeschlossen zwischen der	GemeindeA.....
vertreten durch den Bürgermeister,
 der	 GemeindeB.....
vertreten durch den Bürgermeister
 der	 GemeindeC.....
vertreten durch den Bürgermeister
 und der	 GemeindeD.....
vertreten durch den Bürgermeister

I.

Die vertragschließenden Gemeinden beabsichtigen die zur Erschließung eines in der GemeindeA..... gelegenen Industrieparks notwendigen Aufschließungskosten in Höhe von S (in Worten: Schilling) gemeinsam zu finanzieren.

Folgende vorzunehmende Maßnahmen werden einvernehmlich zu den Aufschließungskosten gezahlt:
.....

Die genaue Lage des Industrieparks ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen, der ein Bestandteil dieser Vereinbarung ist.

Die Gesamtaufschließungskosten werden mit S geschätzt und sind von den vertragschließenden Gemeinden im nachstehend angeführten Verhältnis bis spätestens 2000 auf das Konto Nr. bei der(Bankinstitut), (BLZ), zur Einzahlung zu bringen.

GemeindeA.....	Anteil %
GemeindeB.....	Anteil %
GemeindeC.....	Anteil %
GemeindeD.....	Anteil %
SUMME	100,00 %

Nach endgültiger Abrechnung werden anhand der festgelegten Finanzierungsanteile die entsprechenden Zahlungsausgleiche vorgenommen.

II.

1. Als Standortgemeinde ist die GemeindeA..... berechtigt eine Kommunalsteuer und Grundsteuer von den auf dem Industriepark künftig angesiedelten Betrieben einzuheben.
2. Der GemeindeA..... erwachsen durch diese Betriebsansiedlungen Gemeindelasten bzw. Vorleistungen, die zur Zeit nicht prognostiziert werden können.
3. Zur Abdeckung von Gemeindelasten aus in den Gemeinden gelegenen Betriebsstätten wurde im Jahre 1994 die Kommunalsteuer als bundesgesetzlich geregelte Abgabe eingeführt.
4. Die GemeindeA..... verpflichtet sich den vertragschließenden Gemeinden vom Aufkommen der im Punkt II/1. genannten Abgaben im Wege eines interkommunalen Finanzausgleiches einen der Höhe nach bestimmten Anteil zukommen zu lassen.

Zu diesem Zwecke werden die Modalitäten zur Umsetzung des interkommunalen Finanzausgleiches folgendermaßen geregelt:

- a) Die vertragschließenden Gemeinden erhalten von der Gemeinde**A**..... aus der Kommunalsteuer und der Grundsteuer von neu angesiedelten Betrieben auf dem Industriepark die geleisteten Finanzierungsbeiträge gemäß Punkt I zuzüglich einer Verzinsung auf Basis EURIBOR +/- 0 % Aufschlag gerechnet ab dem Datum der Kapitaleinbringung zurück.

Sollte die derzeitige Kommunalsteuer durch eine andere Steuer oder eine Mehrheit von Steuern ersetzt werden (z.B. durch eine Wertschöpfungsabgabe), gilt diese Vereinbarung sinngemäß auch für diese Steuern. Dieselbe Vereinbarung gilt auch für den Fall einer Neuregelung der derzeitigen Grundsteuer nach dem Grundsteuergesetz 1955.

- b) Die vertragschließenden Gemeinden haben darüber hinaus Anspruch auf einen weiteren Anteil an den genannten Wertschöpfungsabgaben in Höhe von % (10 bis 20 %) ihrer geleisteten Finanzierungsbeiträge gemäß Punkt I. dieser Vereinbarung.
- c) Da der Gemeinde**A**..... Gemeindelasten in der Anfangsphase des Betriebes des Industrieparks erwachsen, wird die Mittelzuführung an die vertragschließenden Gemeinden jeweils erst ab dem vierten Jahr nach Betriebseröffnung einzelner angesiedelter Betriebe erfolgen.

Bei den von der Gemeinde**A**..... an die vertragschließenden Gemeinden jährlich zu leistenden Zahlungen sind zuvor die auf bundesgesetzlichen Regelungen basierenden negativen Kompensationseffekte, wie der Finanzbedarf-Finanzausgleich gemäß § 10 Abs 2 Finanzausgleichsgesetz (FAG), die Umlegung der Landesumlagen gemäß § 4 FAG und die Finanzzuweisungen gemäß § 21 Abs 4 FAG (Gemeindekopfquotenausgleich) sowie die auf landesgesetzlichen Regelungen basierenden negativen Kompensationseffekte, wie anteilige Tragung der Kosten des Schulsachaufwandes, zu leistende Mittel an den Sozialhilfeverband und diesen vergleichbaren künftigen Regelungen mit Kompensationseffekten zu berücksichtigen.

Von den verbleibenden „Nettoerträgen“ an Kommunalsteuer und Grundsteuer behält sich die GemeindeA..... einen Anteil von 25 % zur anteiligen Abdeckung der ihr erwachsenen Gemeindelasten, der verbleibende Rest wird einmal jährlich und zwar bis spätestens 31.3. eines jeden Jahres für das vorangegangene Jahr im Verhältnis der nach Punkt I dieser Vereinbarung geleisteten Zahlungen zur Anweisung gebracht. Bezogen auf die einzelnen Stichtage wird den vertragschließenden Gemeinden der jeweils auszuhaltende Betrag einschließlich der für die GemeindeA..... bestehenden Zinsenbelastung gemäß Punkt II/4 lit a dieser Vereinbarung in Form einer Saldenbestätigung bekanntgegeben. Der GemeindeA..... bleibt es vorbehalten ihrer Rückzahlungsverpflichtung auch vorzeitig nachzukommen.

Ist die GemeindeA..... ihrer aus dieser Vereinbarung auferlegten Verpflichtung zur Gänze nachgekommen, so tritt diese Vereinbarung außer Kraft. Die vertragschließenden Gemeinden werden darüber ein Protokoll mit dem gegenseitigen Bestätigungsvermerk verfassen.

- d) Durch die Verzinsung nach lit a dieses Punktes treten keine Schmälerungen in den Mittelrückflüssen an die Gemeinden ein.
- e) Die von der GemeindeA..... geleisteten Zahlungen an die vertragschließenden Gemeinden stärken nicht die in den jeweiligen Finanzausgleichsgesetzen geregelte Finanzkraft der Empfängergemeinden.

III.

Die Legitimation der Zustimmung durch die Bürgermeister der vertragschließenden „meinden zu dieser Vereinbarung ergibt sich aus den Gemeinderatsbeschlüssen der vertragschließenden Gemeinden.

GemeindeA.....

Gemeinderatsbeschuß vom

GemeindeB.....

Gemeinderatsbeschuß vom

GemeindeC.....

Gemeinderatsbeschuß vom

GemeindeD.....

Gemeinderatsbeschuß vom

IV.

Im Falle, daß sich die vertragschließenden Gemeinden bei der künftigen Abwicklung nicht einigen, wird vereinbart, daß als Schiedsgutachter die Gemeindeaufsichtsbehörde, soweit es sich um finanzausgleichsrechtliche Belange handelt und ein gerichtlich beeideter Sachverständiger aus dem Bankenwesen, soweit es sich um Zinsberechnungen handelt, angerufen werden.

....., am

Für die Gemeinde
(Der Bürgermeister)

Für die Gemeinde
(Der Bürgermeister)

Für die Gemeinde
(Der Bürgermeister)

Für die Gemeinde
(Der Bürgermeister)