

# Interkommunale Betriebsansiedlungen – rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

**Dr. Franz Sturm und Dr. Peter Pilz**  
Weißensee, am 26. September 2019  
Landschaft des Wissens

## Interkommunale Betriebsansiedlungen - Rahmenbedingungen

**Interkommunale Betriebsansiedlung** ist die regionale Zusammenarbeit von mehreren Gemeinden bei der gemeinsamen Planung, Realisierung und Vermarktung von Gewerbegebieten.

# Interkommunale Betriebsansiedlungen - Rahmenbedingungen

Die wichtigsten **Gründe für eine Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit** bei Betriebsansiedlungen in Kärnten sind schlagwortartig:

- die finanzielle Rahmenbedingungen der Kärntner Gemeinden,
- die steigende Komplexität der kommunalen Aufgaben und
- die Intensivierung des regionalen Wettbewerbs.

# Interkommunale Betriebsansiedlungen - Rahmenbedingungen

Die **interkommunale Zusammenarbeit** in Kärnten bei Betriebsansiedlungen erfolgt

- teilweise auf informeller Ebene zwischen den beteiligten Gemeinden,
- teils auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage.

# Interkommunale Betriebsansiedlungen - Rahmenbedingungen

Als **Gesellschaftsformen** der **interkommunalen**  
Zusammenarbeit bei **Betriebsansiedlungen** kommen  
insbesondere in Betracht:

- Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
- Aktiengesellschaft.

# Interkommunale Betriebsansiedlungen - Rahmenbedingungen

Individuelle **Motive** von Kärntner Gemeinden für die Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit bei Betriebsansiedlungen sind insbesondere

- die fehlenden Flächenressourcen in einzelnen Gemeinden,
- das Bestehen von konkurrenzfähigen regionalen Gewerbestandorten in der näheren Nachbarschaft,
- besondere Standortvoraussetzungen in Nachbargemeinden sowie
- die gemeinsame Suche nach Synergien.

# Interkommunale Betriebsansiedlungen - Rahmenbedingungen

**Synergien** zwischen den Kooperationsgemeinden ergeben sich insbesondere durch

- Kostenersparnisse bei der konzentrierten Standortentwicklung,
- die Optimierung des Mitteleinsatzes,
- regionale Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und
- optimierte Förderbedingungen.

# Interkommunale Betriebsansiedlungen - Rahmenbedingungen

**Die Beschaffung und die Aufschließung von Grundflächen** für interkommunale Betriebsansiedlungen kann von Kärntner Regionalfonds durch die Gewährung von Krediten vorfinanziert werden.

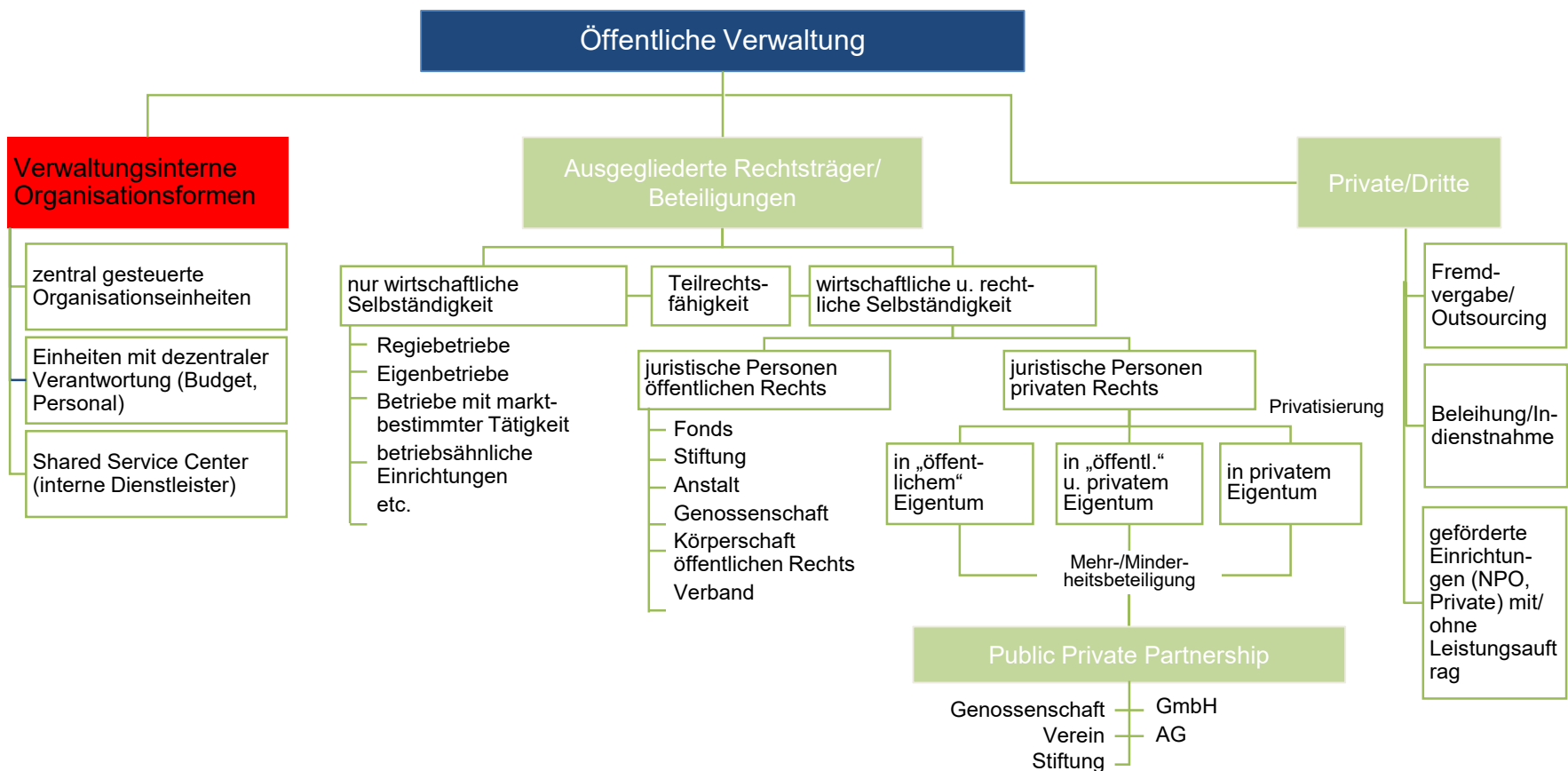


# Interkommunale Betriebsansiedlungen - Rahmenbedingungen

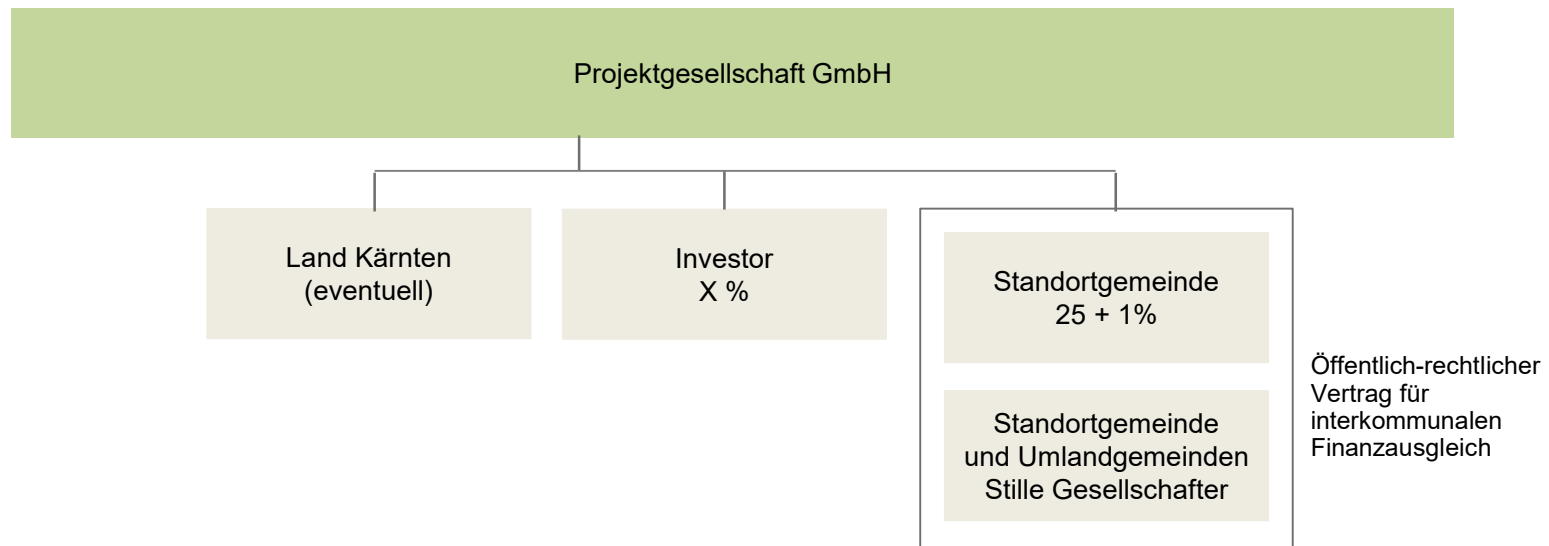
Interkommunale Betriebsansiedlungen werden im Rahmen einer eigenen **Förderrichtlinie des Gemeindereferates** finanziell unterstützt; gefördert werden insbesondere:

- die Projektentwicklungskosten,
- die Investitionskosten sowie
- die Personal- und Sachkosten für den laufenden Betrieb.

# Interkommunale Zusammenarbeit kann in verschiedenen Konstellationen erfolgen



# Beispiellösung einer Interkommunalen Zusammenarbeit



- Höhe der Beteiligung des Investors hängt vom Wert der eingebrachten Liegenschaft bzw. der Höhe des eingebrachten Kapitals ab.
- Umlandgemeinden sind typisch stille Gesellschafter.
- Standortgemeinden und Umlandgemeinden schließen öffentlich-rechtlichen Vertrag über den interkommunalen Vertrag ab.

# Varianten der Zurverfügungstellung der Liegenschaft



- Die Projektgesellschaft kann die Liegenschaft auch optionieren
- Sollte die Liegenschaft eingelegt werden oder das Baurecht unter Wert an der Liegenschaft zur Verfügung gestellt werden, gilt es den Beteiligungsansatz zu definieren

## Ein Gewerbegebiet kann wirtschaftlich in unterschiedlicher Ausprägung entwickelt werden

I. Variante	II. Variante
<p><b>Projektgesellschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–Optionierung oder Ankauf von Liegenschaften</li> <li>–Aufschließung des Gewerbegebiets bzw. von einzelnen Grundstücken</li> <li>–Verkauf</li> </ul>	<p><b>Projektgesellschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–Optionierung oder Ankauf von Liegenschaften</li> <li>–Aufschließung der Liegenschaft bzw. von einzelnen Grundstücken</li> <li>–Errichtung von Hallen oder Bürogebäuden</li> <li>–Verkauf oder Vermietung der Hallen oder Bürogebäude bzw. eine Mischform davon</li> </ul>
<p><b>Interkommunale Zusammenarbeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–Kommunalsteuersplittung ist vorab laut Beteiligungsschlüssel zu definieren</li> </ul>	<p><b>Interkommunale Zusammenarbeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–Kommunalsteuersplittung ist vorab laut Beteiligungsschlüssel zu definieren</li> </ul>

- Je nach Variante gibt es unterschiedliche Rückflüsse an die Gesellschafter/Kapitalgeber

# Interkommunaler Finanzausgleich

Laut der Bruttomethode (Auswirkung auf die Umlagen bei der jeweiligen Gemeinde) nach § 17 FAG 2008 steht es Gemeinden frei, öffentlich-rechtliche (interkommunale) Vereinbarungen über die Teilung der Erträge aus der Kommunalsteuer aus überregionalen Projekten abzuschließen.

	Variante 1	Variante 2a	Variante 2b	Variante 3
Standortgemeinde	50%	40%	50%	40%
Umlandgemeinde 1	50%	30%	25%	20%
Umlandgemeinde 2		30%	25%	20%
Umlandgemeinde 3				20%

- Die interkommunale Vereinbarung wird zwischen der Standortgemeinde und den umliegenden Gemeinden abgeschlossen
- Vereinbarung im Rahmen eines öffentlich rechtlichen Vertrags
- Die Kommunalsteuer ist nach einem Verteilungsschlüssel vorab zu definieren
- Die Vorlaufkosten des Projekts sind nach dem gleichen Schlüssel aufzuteilen

# Beispiele für interkommunale Zusammenarbeit



Stadt Graz – Leitfaden für ein Kooperationsmodell im Bereich Wirtschaftsentwicklung in interkommunaler Zusammenarbeit

- Strategie Festlegung
- Definition der gewünschten Betriebsansiedelung
- Kosten- und Finanzierungskonzept
- Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten
- Interkommunaler Finanzausgleich
- Kommunikations-konzept & Bürgerpartizipation



Marktgemeinde Wettmannstätten -  
Gewerbegebiet

- Beratung im Zusammenhang mit interkommunalem Finanzausgleich
- Bestimmung von Umfang und Wirkungsbereich
- Klare Definition der Bemessungsgrundlage
- Aufteilungsschlüssel von Erlösen und Steuern



Gewerbegebiet Stainz - Georgsberg

- Beratung im Zusammenhang mit interkommunalem Finanzausgleich
- Bestimmung von Umfang und Wirkungsbereich
- Klare Definition der Bemessungsgrundlage
- Aufteilungsschlüssel von Erlösen und Steuern

# Beispiele für interkommunale Zusammenarbeit



Entwicklung Projekt Terminal  
Graz Werndorf

- Rechtsformgestaltung
- Business Modelling
- Maastricht Beratung
- Betriebsansiedelungs-  
betreuung der beteiligten  
Gemeinden



Holzinnovations-zentrum  
Zeltweg

- Beratung im  
Zusammenhang mit  
interkommunalem  
Finanzausgleich
- Bestimmung von Umfang  
und Wirkungsbereich
- Klare Definition der  
Bemessungsgrundlage
- Aufteilungsschlüssel von  
Erlösen und Steuern



Semmering Basistunnel - Mediative  
Beratung bei der  
Kommunalsteuerzerlegung

- Mehrgemeindliche  
Betriebsstätte
- Faire Aufteilung der  
Kommunalsteuer
- Ermittlung der  
Zerlegungsanteile
- Von allen Parteien  
getragene Vereinbarung