



# **Interkommunale Betriebsansiedelung**

**INKOBÄ Region Freistadt  
im Vergleich zu anderen Verbänden  
bzw. Situation im Bezirk Freistadt**

***Projektarbeit***

***im Rahmen des 13. Führungskräftelehrgangs  
des Oö. Gemeindebundes***

**Dezember 2017**



**Martin Reindl**  
**Stadtgemeinde Freistadt**  
Leiter Finanzabteilung



**Roland Haslhofer**  
**Marktgemeinde Unterweißenbach**  
Amtsleiter

## **Inhaltsverzeichnis:**

|                                                                      |          |
|----------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Vorwort .....                                                     | Seite 3  |
| 2. Vorstellung der Gemeinden und Verfasser dieser Projektarbeit      |          |
| 2.1 Stadtgemeinde Freistadt .....                                    | Seite 4  |
| 2.2 Marktgemeinde Unterweißenbach .....                              | Seite 5  |
| 3. Definition Inkoba .....                                           | Seite 6  |
| 4. Inkoba in Oberösterreich                                          |          |
| 4.1 Allgemein .....                                                  | Seite 6  |
| 4.2 Inkoba- Gebiete in Oberösterreich .....                          | Seite 7  |
| 4.3 Finanzielle Situation.....                                       | Seite 7  |
| 5. Inkoba Region Freistadt                                           |          |
| 5.1 Geschichte .....                                                 | Seite 9  |
| 5.2 Statutenentwicklung.....                                         | Seite 12 |
| 5.3 Organisation / Geschäftsstelle .....                             | Seite 14 |
| 5.4 Standorte .....                                                  | Seite 15 |
| 5.5 Finanzielle Situation.....                                       | Seite 17 |
| 5.6 Rückblick Projektarbeit INKOBA aus dem Jahr 2006.....            | Seite 19 |
| 5.7 Aktuelle Situation .....                                         | Seite 20 |
| 5.8 Ausblick.....                                                    | Seite 26 |
| 6. Bezirk Freistadt - Randregion mit Aufschwung                      |          |
| 6.1 Allgemeine Situation.....                                        | Seite 27 |
| 6.2 Wirtschaftlicher Aufschwung – auch durch Errichtung der S10 .... | Seite 27 |
| 6.3 Bevölkerungsentwicklung.....                                     | Seite 29 |
| 6.4 Baugrundpreisentwicklung.....                                    | Seite 31 |
| 7. Zusammenfassung                                                   |          |
| 7.1 Vorteile .....                                                   | Seite 32 |
| 7.2 Nachteile.....                                                   | Seite 32 |
| 7.3 Resümee .....                                                    | Seite 33 |
| 8. Quellen .....                                                     | Seite 34 |

## **1. Vorwort**

Wir als Verfasser dieser Projektarbeit kommen aus der Finanzabteilung von Gemeinden des Bezirkes Freistadt. Dies war ein wesentlicher Faktor, dass man als Projektarbeit die Interkommunale Betriebsansiedelung als Thema fand.

Interkommunale Betriebsansiedelungen gibt es in ganz Oberösterreich.

Im Speziellen profitieren die Gemeinden des Bezirkes Freistadt von diesem Gemeindeverband.

Daher möchten wir einen tieferen Einblick in die INKOBA Freistadt geben.

Des Weiteren möchten wir auch den Bezirk detaillierter betrachten, da dieser zum größten Teil in den letzten Jahren einen wirtschaftlichen Aufschwung erlebt.

Grund dafür war auch der Bau einer Schnellstraße, welcher sich auf die Wirtschaft und die Gemeinden der Region mit all ihren Vor- und Nachteilen auswirkt.

## 2. Vorstellung der Gemeinden und Verfasser dieser Projektarbeit

### 2.1. Stadtgemeinde Freistadt



**Martin Reindl**

Leiter der Finanzabteilung

Hauptplatz 1, 4240 Freistadt

Tel. 07942 / 72506 – 40

E-Mail: martin.reindl@freistadt.ooe.gv.at

#### Zahlen und Fakten im Überblick

Einwohnerzahl (Stand 1. 11. 2017): 7.937

Gemeindefläche: 12,88 km<sup>2</sup>

Voranschlag ordentlicher Haushalt:

rund € 17.000.000

Bürgermeisterin: Mag. Elisabeth Paruta-Teufer

Gemeinderat: 17 ÖVP / 8 SPÖ / 5 FPÖ / 4 Grüne / 3 WIFF

#### Wissenswertes

Die mittelalterliche Braustadt Freistadt besticht durch den Charme kleiner Gassen, Erker und Innenhöfe gepaart mit den urbanen Vorzügen einer Bezirkshauptstadt.

Um 1220 wurde die Stadt von den Babenbergern planmäßig angelegt und mit Privilegien ausgestattet. Die Braucommune in Freistadt basiert heute noch auf diesen Rechten.



Mit rund 2.900 Schülerinnen und Schüler stellt Freistadt das schulische Zentrum der Region dar. Das Landeskrankenhaus ist der größte Arbeitgeber der Region, weitere Leitbetriebe sind neben der Braucommune die Firma Haberkorn und die Firma Happy Foto, Österreichs größter Fotobuchhersteller. Zahlreiche Vereine leisten einen wesentlichen Beitrag zur sehr guten Lebensqualität.

## 2.2. Marktgemeinde Unterweißenbach



**Roland Haslhofer**

Amtsleiter

Markt 21, 4273 Unterweißenbach

Tel. 07956 / 7255 - 14

E-Mail: [haslhofer@unterweissenbach.ooe.gv.at](mailto:haslhofer@unterweissenbach.ooe.gv.at)

### Zahlen und Fakten im Überblick

Einwohnerzahl: 2.222 (Stand 01.11.2017)

Bedienstete: 35 Mitarbeiter/innen

Gemeindefläche: 48,46 km<sup>2</sup>

Bürgermeister: Johannes Hinterreither-Kern

Einnahmen o.H.: ~ € 4,200.000

Gemeinderat: 18 ÖVP / 5 FPÖ / 2 SPÖ

### Wissenswertes

Im Nordosten des Mühlviertel, bzw. von Oberösterreich erstreckt sich auf einer Seehöhe von ca. 560 bis 990 m (Ort 630m) das Gebiet der Gemeinde Unterweißenbach.



Der Ort ist das Herzstück der Region Mühlviertler Alm und ist mit einem Altenheim und einer Tagesheimstätte der Lebenshilfe das soziale Zentrum. Weiters ist man mit einer Volks-, Neuen Mittel- und Polytechnischen Schule, sowie einem Sonderpädagogischen Zentrum und einer Landesmusikschule der größte Schulstandort.

Aufgrund der Größe der Gemeinde ist man für die Betreuung von rund 80 km Gemeindestraßen und Güterwegen zuständig, wo vor allem der Winterdienst fordernd ist.

Reges Vereinsleben mit drei Feuerwehren prägen die Gemeinde. Diese sorgen neben einer tollen Nahversorgung für ein gutes soziales Umfeld. Rund 600 Dienstnehmer pendeln täglich in die Gemeinde, da verhältnismäßig viele Betriebe in der Gemeinde angesiedelt sind.

Touristisch ist man durch den „Johannesweg“ und ein großes Reitwegenetz bekannt.

### 3. Definition INKOBA

Die Interkommunale Betriebsansiedlung (kurz: INKOBA) ist eine Zusammenarbeit von mehreren Gemeinden bei der betrieblichen Standortentwicklung und Vermarktung. Die anfallenden Kosten und Erträge werden dabei anteilmäßig aufgeteilt. Ziele sind die Sicherung und Weiterentwicklung von bereits in der Region bestehenden Betrieben, sowie die Ansiedelung von neuen Unternehmen. Dazu zählt die Entwicklung von entsprechenden Betriebsflächen.

### 4. INKOBA in Oberösterreich

#### 4.1. Allgemeines

In Oberösterreich erwirtschaften

- 17% der Bevölkerung Österreichs
  - ✓ 25% der Industrieprodukte und
  - ✓ 25% der Exporte

Oberösterreich ist die führende Wirtschaftsregion Österreichs.



Qualitätskriterien für die Betriebsstandorte sind dabei:

- Kostensituation hinsichtlich Grundankauf und Infrastruktur
- Passende Flächenwidmungen
- Konfliktfreies Umfeld
- Kompetente Ansprechpartner
- Arbeitskräftepotenzial
- Nahversorgung
- Verkehrsanbindungen

Betriebsstandorte sind individuelle psychosoziale Systeme:

„Jede Stadt, jede Gemeinde, jeder Standort hat eine eigene individuelle Persönlichkeit“.

*(Dr. Gerald Mathis)*

In Oberösterreich wird durch interkommunale Standortentwicklung eine professionelle Entwicklung von Betriebsansiedelungen durchgeführt und umfasst speziell die gemeinsame Erschließung und Bewirtschaftung von Betriebsstandorten.

Ein wichtiger Teil ist die Teilung der Erschließungskosten und Erträge.

Zielsetzung ist vor allem die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der jeweiligen Region durch die Kooperationen.

Vorzüge sind dabei

- die Lage an Verkehrsachsen
- Bezirks- und regionsweise Entwicklung mit Beteiligung möglichst vieler Gemeinden/Städte
- professionelles Management
- nationale und auch internationale Vermarktung

## **4.2. Inkoba- Gebiete in Oberösterreich**

Die INKOBA ist in Oberösterreich eine Erfolgsgeschichte geworden.

- erste Aktivitäten im Jahr 1998
- Gründung des ersten Gemeindeverband 2001
- 30 INKOBAs bereits gegründet
- 302 von 442 Gemeinden in Oberösterreich kooperieren
- rund 280 ha verfügbare Fläche
- ca. 100 Unternehmen mit rund 1.300 Arbeitsplätzen wurden angesiedelt

## **4.3. Finanzielle Situation**

Die Aufteilung der Erschließungskosten der Gebiete (Straße, Wasser, Kanal, etc.) sowie die Auszahlung der Kommunalsteuer-Einnahmen ist bei den Verbänden verschieden geregelt.

In vielen Verbänden können derzeit noch keine Kommunalsteuer-Einnahmen an die Mitgliedsgemeinden ausgeschüttet werden. Ebenso ist zu unterscheiden, ob die Gebiete fertig abgeschlossen sind, oder neue Flächen hinzukommen.

#### Angewendete Varianten bei Ausschüttung:

- aliquot aufgrund der Einwohnerzahlen der Gemeinden
- Bonus für Standortgemeinde und prozentuelle Auszahlung der Resteinnahmen an die Mitgliedsgemeinden
- Einbehaltung von Beiträgen für einen Zukunftsfonds

Bei der Erschließung von Betriebsbaugebieten gibt es ebenfalls verschiedene Regelungen in den Verbänden.

#### Angewendete Varianten für Erschließung:

- Erschließung durch Verband
  - kein Bonus für die Standortgemeinde
  - %tueller Bonus für Standortgemeinde
- Erschließung durch Gemeinde
  - Bonus für Standortgemeinde
  - Refundierung der Erschließungskosten abzüglich der von der Gemeinde eingehobenen Anschlussgebühren

Hier drei Beispiele wie die Ausschüttung, bzw. Erschließung funktionieren kann:

#### **Beispiel 1**

Erschließung durch Verband:

- 10% der Erschließungskosten sind von der Standortgemeinde zu tragen die restlichen 90% werden auf die Gemeinden anteilmäßig aufgeteilt.
- Die Ausschüttung erfolgt detto der Erschließung  
10% Standortgemeinde restliche 90% an restliche Gemeinden

Erschließung durch Gemeinde:

- 70% der Erschließungskosten sind von der Standortgemeinde zu tragen die restlichen 30% werden auf die Gemeinden anteilmäßig aufgeteilt.
- Die Ausschüttung erfolgt detto der Erschließung  
70% Standortgemeinde restliche 30% an restliche Gemeinden

## Beispiel 2

Gebiet ist fertig erschlossen und die Kommunalsteuer kann bereits ausgezahlt werden:

- Die Ausschüttung wird aliquot aufgrund der Einwohnerzahlen auf die Mitgliedsgemeinden aufgeteilt
- Die Erschließung erfolgte ebenfalls aliquot aufgrund der Einwohnerzahlen

## Beispiel 3

Gebiet ist fertig erschlossen, Kommunalsteuer kann bereits ausgezahlt werden:

- 95% werden aufgrund der Einwohner an die Mitgliedsgemeinden aufgeteilt, die restlichen 5% werden in einen Zukunftsfond eingezahlt
- Die Standortgemeinde macht die Aufschließung und schreibt die gesetzlichen Anschlussgebühren vor. Vom Verband wird der Differenzbetrag von Baukosten abzüglich Anschlussgebühren refundiert.

## 5. INKOBA Region Freistadt

### 5.1. Geschichte



#### Gründung

Der 07.11.2003 war der offizielle Geburtstag des Gemeindeverbandes „Interkommunale Betriebsansiedelung Region Freistadt“. An diesem Tag wurde die Verordnung der Oö. Landesregierung LGBL. Nr. 126/2003 über die Bildung eines Gemeindeverbandes „zum Zwecke der Errichtung und des Betriebes von Betriebsansiedelungsgebieten“ kundgemacht. Die konstituierende Sitzung des Verbandes fand am 24.11.2003 statt. Die grundlegende politische Abklärung erfolgte im Vorfeld in einer Bürgermeisterkonferenz im November 2001. Schon zu Beginn übernahm Bürgermeister Friedrich Stockinger eine tragende Rolle im Verband. Mit Bürgermeister Erich Hackl aus Wartberg als Obmann-Stellvertreter war der Grundstein für die erfolgreiche Zusammenarbeit über Jahre hinweg gelegt.

Folgende Grafik zeigt die 27 Gemeinden des Bezirkes Freistadt.



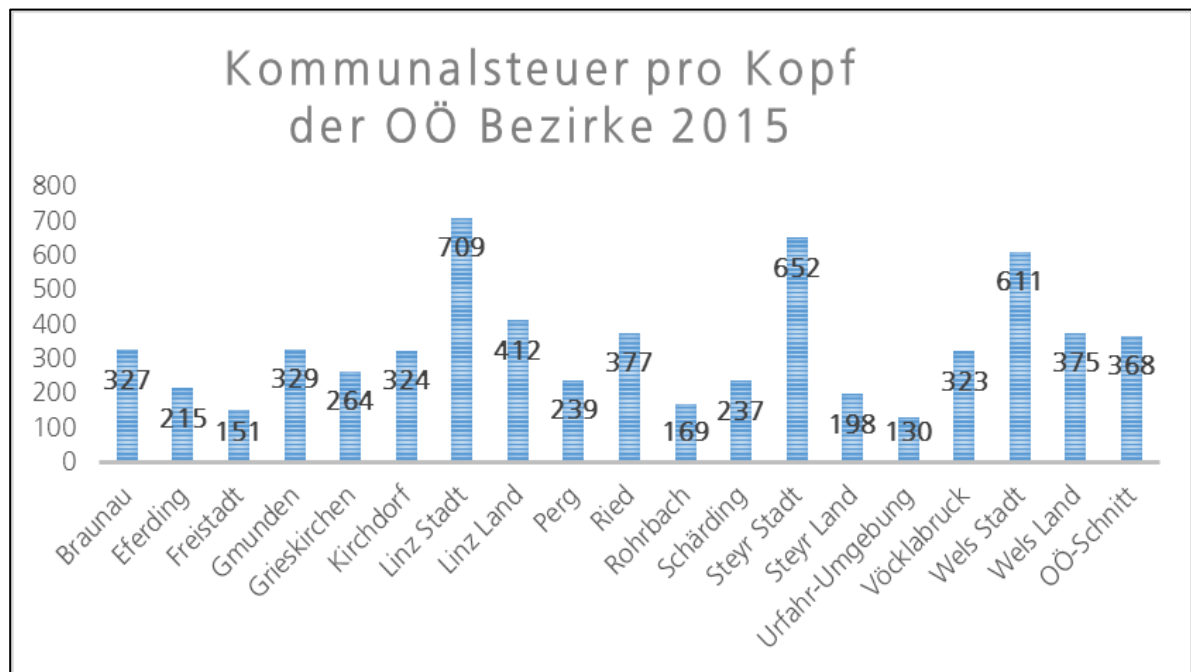
Die Gründung des Verbandes stellte für den Bezirk Freistadt einen Meilenstein dar.

### **Fehlende Standorte**

Viele Gemeinden im Bezirk verfügten kaum über geeignete Standorte für ein Gewerbegebiet hinsichtlich der Größe, Verfügbarkeit und Entwicklungsmöglichkeiten, noch waren viele davon mit der entsprechenden Infrastruktur aufgeschlossen. Darüber hinaus stellt die Aufschließung eines Gewerbegebietes für eine Gemeinde eine finanzielle Herausforderung dar.

### **Geringes Kommunalsteueraufkommen**

Bei den Kommunalsteuereinnahmen pro Kopf im Jahr 2015 liegt der Bezirk Freistadt vor dem Bezirk Urfahr-Umgebung auf dem vorletzten Platz in Oberösterreich. Mit einem Wert von 151 Euro erreicht dieser Wert nicht einmal die Hälfte des Durchschnitts in Oberösterreich mit einem Betrag von 368 Euro.



#### **Auspendlersituation**

Auspendlerregionen stellen in Oberösterreich vor allem die Bezirke Urfahr-Umgebung und Freistadt dar: 100 Erwerbstätige am Wohnort stehen im Bezirk Freistadt 58,3 Arbeitsplätzen gegenüber. Das ist wieder der vorletzte Platz in Oberösterreich.

#### **Abwanderungstendenzen**

Die Nähe zum jeweiligen Arbeitsplatz stellt bei der Auswahl des Wohnortes ein wichtiges Kriterium dar. Einige Gemeinden am Rand des Bezirkes beschäftigt der Bevölkerungsabzug seit längerem bzw. es verschärft sich die Situation kontinuierlich.

#### **Gemeindeübergreifende Zusammenarbeit**

Wenn die Gemeinden ihre Kräfte bündeln und die interkommunale Zusammenarbeit sucht, wird sich der Bezirk Freistadt besser im Wettbewerb der Regionen aufstellen können.

#### **Zusammenarbeit mit vielen Akteuren der Regionalentwicklung**

Von Beginn an suchte der Verband die Kooperation sowie die Mitarbeit von weiteren Akteuren in der Regionalentwicklung. Die wesentlichen Partner zu Beginn waren die damaligen OÖ. Technologie- und MarketinggesmbH, die Wirtschaftskammer des Bezirkes Freistadt und die EUREGIO Regionalmanagement Mühlviertel.

## 5.2. Statutenentwicklung

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Freistadt hat in seiner Sitzung vom 10. Juni 2002 erstmals den Beitritt zum Gemeindeverband und die vorliegenden Satzungen beraten.

Bürgermeister Mühlbachler informierte den Gemeinderat wie folgt:

*Zweck der Gründung des Verbandes ist die Sicherung der regionalen Wirtschaftsstruktur mit folgenden Aufgaben:*

- *Sicherung und Planung gemeinsamer Betriebsansiedlungsgebiete*
- *Planung der Erschließung und gemeinsame Durchführung qualitativ hochwertiger Aufschließungen*
- *Teilung von Kosten und Erträgen*
- *Gestaltung gemeinsamer Marketingmaßnahmen*
- *Gemeinsame Entscheidung über die jeweilige Ansiedlung eines Unternehmens*
- *Abstimmung der Wirtschaftsförderung für die Betriebe in den aufgenommenen Betriebsansiedlungsgebieten*

*Eine Anregung aus der letzten Sitzung des Stadtrates hat ihn zu einer dahingehenden Erörterung mit seinen Bürgermeisterkollegen veranlasst, als diese zustimmen, dass sich die Verbandsversammlung nicht nur wie in den Statuten zusammensetzt, sondern dass darüber hinaus je zwei Vertreter der FPÖ und der Bürgerlisten aufgenommen werden.*

Je nach Gemeindegröße entsenden die Gemeinden bis zu drei Vertreter in die Verbandsversammlung. Durch die Anwendung des d'Hondtschen Verfahrens bei der Ermittlung der Gemeindevertreter bekommen die kleineren Fraktionen in den Gemeinden kaum bzw. keine Vertreter. Eine Einbindung dieser Fraktionen soll in den Statuten noch verankert werden.

Der eigentliche Beitrittsbeschluss der Gemeinde Freistadt zum Verband wurde in der folgenden Gemeinderatssitzung vom 15. Juli 2002 mit 34 Pro- und 3 Gegenstimmen gefasst. Parteien, die nicht in der Verbandsversammlung vertreten sind, können Vertreter mit beratender Stimme entsenden.

Folgende Details der Satzungen aus dem Jahr 2002 sind von besonderer Bedeutung:

**§ 3 Mitglieder und Anteilsverhältnisse als Maßstab  
für die Aufteilung des Aufwandes und der Einnahmen**

*... Die für die Erfüllung des Verbandszweckes erforderlichen Aufwendungen werden nach dem Schlüssel aufgeteilt, der dem vorläufigen Ergebnis der Volkszählung 2001 entspricht: ...*

*Die sich aus der Erfüllung des Verbandszweckes ergebenden Gesamteinnahmen im Sinne des § 15 werden für jedes Betriebsbaugebiet gesondert nach folgendem Schlüssel aufgeteilt:*

- a.) Bonus für die jeweilige Standortgemeinde 10 %  
*Erstreckt sich ein Betriebsansiedlungsgebiet über das Gebiet mehrerer Gemeinden, wird der 10%ige Bonus entsprechend den Flächenanteilen der Gemeinden an dem Betriebsansiedlungsgebiet auf die Gemeinden aufgeteilt.*
- b.) 90 % der Gesamteinnahmen werden nach dem Aufwendungsschlüssel aufgeteilt:

**§ 5**

**Erschließung von Betriebsansiedlungsgebieten**

- 1.) *Um die finanzielle Belastung der Gemeinden in Grenzen zu halten, erfolgt die Erschließung der einzelnen Betriebsansiedlungsgebiete abschnittsweise und entsprechend dem zu erwartenden Bedarf.*
- 2.) *Der Verband erschließt die Betriebsansiedlungsgebiete, dies betrifft die innere und äußere Verkehrserschließung, sowie die Erschließung mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.*
- 3.) *Liegen einzelne Maßnahmen zur infrastrukturellen Anbindung des Betriebsgebietes nicht im ausschließlichen Interesse des Verbandes, sondern profitieren auch andere Gebiete der Standortgemeinde(n) von der infrastrukturellen Versorgung des interkommunalen Betriebsgebietes, so kann der Verband festlegen,*
  - *auf welche infrastrukturelle Maßnahmen dies zutrifft sowie*
  - *jenen Anteil an den entstehenden Kosten der einzelnen Maßnahme bestimmen, den im konkreten Fall die Standortgemeinde übernehmen muss.*
- 4.) *Für die äußere und innere Erschließung verrechnet der Verband den Betrieben am Betriebsgebiet einen vom Verband festgelegten Aufschließungskostenbeitrag.*

**§ 14**

**Finanzbedarf**

*Der Finanzbedarf des Verbandes wird durch Erträge aus dem Vermögen, durch öffentliche Zuschüsse von Bund, der Europäischen Union sowie durch das Land Oberösterreich oder sonstige Zuschüsse Dritter, durch Kostenersätze der Verbandsmitglieder und durch Aufnahme von Krediten und Darlehen getilgt.*

**§ 15**

**Aufteilung und Abführung von Erträgen**

- 1.) *Die Mitgliedsgemeinden schließen mit den Standortgemeinden eine Vereinbarung gemäß Entwurf zum Finanzausgleichsgesetz 2001, § 17 a, wonach eine Aufteilung der Kommunalsteuereinnahmen anteilmäßig nach den in § 3 festgelegten Prozentwerten erzielt wird. Dieser auf Grund der Vereinbarung in der jeweiligen Mitgliedsgemeinde anfallende Kommunalsteueranteil wird der Finanzkraft der jeweiligen Mitgliedsgemeinde zugeordnet.*
- 2.) *Durch die Verbandsmitglieder sind die erforderlichen Aufwendungen entsprechend dem Aufwendungsschlüssel gem. § 3 zuzuführen.*
- 3.) *Grundsätzlich erhält die jeweilige Standortgemeinde die Anschlussgebühren. Finanziert jedoch der Verband Investitionen für Anschlüsse, die über die Erschließung innerhalb des Betriebsansiedlungsgebietes hinausgehen, hat die Standortgemeinde die diesen Investitionen entsprechenden Leistungen dem Verband zu refundieren.*

- 4.) *Die Mitgliedsgemeinden des Verbandes verpflichten sich weiters, allfällige Wirtschaftsförderungen, die mit der Ansiedlung von Betrieben im interkommunalen Betriebsgebiet verbunden sind, nur im Einvernehmen mit dem Verband vorzunehmen.*
- 5.) *Der Verband hat sämtliche Einnahmen an die Verbandsmitglieder entsprechend dem Einnahmenschlüssel gem. § 3 abzuführen.*

Soweit der Auszug aus der beschlossenen Satzung aus der Anfangszeit.

Im Jahr 2010 wurden die Statuten angepasst. Im Jahr 2011 trat die Marktgemeinde Bad Zell bei, somit fanden sich alle 27 Gemeinden des Bezirkes als Mitglieder des Gemeindeverbandes ein. In den Satzungen wurden unter anderem folgende Bereiche geändert:

### **§ 3**

#### ***Mitglieder und Anteilsverhältnisse als Maßstab für die Aufteilung des Aufwandes und der Einnahmen***

*3) Die sich aus der Erfüllung des Verbandszweckes ergebenden Gesamteinnahmen im Sinne des § 15 werden ab dem 1.1.2011 für bereits bestehenden Unternehmen sowie für Betriebsneuansiedlungen in Betriebsbaugebieten des Verbandes im Sinne des § 2 nach folgendem Schlüssel aufgeteilt:*

- a.) *Bonus für die jeweilige Standortgemeinde 20 % - Erstreckt sich ein Betriebsansiedlungsgebiet über das Gebiet mehrerer Gemeinden, wird der 20%ige Bonus entsprechend den Flächenanteilen der Gemeinden an dem Betriebsansiedlungsgebiet auf die Gemeinden aufgeteilt.*
- b.) *80 % der Gesamteinnahmen werden nach dem Aufteilungsschlüssel aufgeteilt:*

Hier ist also eine Verschiebung der Prozentsätze beim Vorwegabzug in Richtung Standortgemeinde festzustellen. Nunmehr erfolgt die Aufteilung 20:80 Prozent und nicht mehr 10:90 Prozent.

Folgende Präzisierungen wurden neu in die Statuten aufgenommen:

*4) Hat die jeweilige Standortgemeinde Vorleistungen zur Erschließung erbracht, so werden diese auf Grundlage des jeweiligen Infrastrukturkostenbeitrages vom Verband refundiert. Ist die Fläche zu 100% durch die jeweilige Standortgemeinde erschlossen und es werden dem Verband keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen auferlegt, gilt folgender Schlüssel:*

- *Bonus für die jeweilige Standortgemeinde 80% - Erstreckt sich ein Betriebsansiedlungsgebiet über das Gebiet mehrerer Gemeinden, wird der 80%ige Bonus entsprechend den Flächenanteilen der Gemeinden an dem Betriebsansiedlungsgebiet auf die Gemeinden aufgeteilt.*
- *20% der Gesamteinnahmen werden an den Verband abgeführt*

### **5.3. Organisation / Geschäftsstelle**

Organe des Verbandes sind die Verbandsversammlung, der Verbandsvorstand und der Obmann bzw. die Obfrau. Die Aufgaben der Organe orientieren sich am Gemeindeverbändegesetz.

Seit der Gründung nimmt die Funktion des Obmannes Bürgermeister Fritz Stockinger wahr, die Geschäftsführung übernimmt Amtsleiter Otto Elmecker.

Der Verbandsvorstand besteht aus neun Mitgliedern. Die Verbandsversammlung setzt sich aktuell aus 50 Mitgliedern zusammen. Zu Beginn bestand die Verbandsversammlung aus mehr als 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmern.

Darüber hinaus wurde im Bereich der S 10 ein Planungsausschuss mit acht Gemeinden und im Süden ein Planungsausschuss mit vier Gemeinden installiert.

Der Gemeindeverband beschäftigt kein direkt im Verband angestelltes Personal. Die Geschäftsstelle ist das Marktgemeindeamt Rainbach, der Verband hat seinen Sitz in 4261 Rainbach, Prager Straße 5. Die Geschäftsführung und die Buchhaltung werden von Bediensteten der Marktgemeinde Rainbach erledigt.

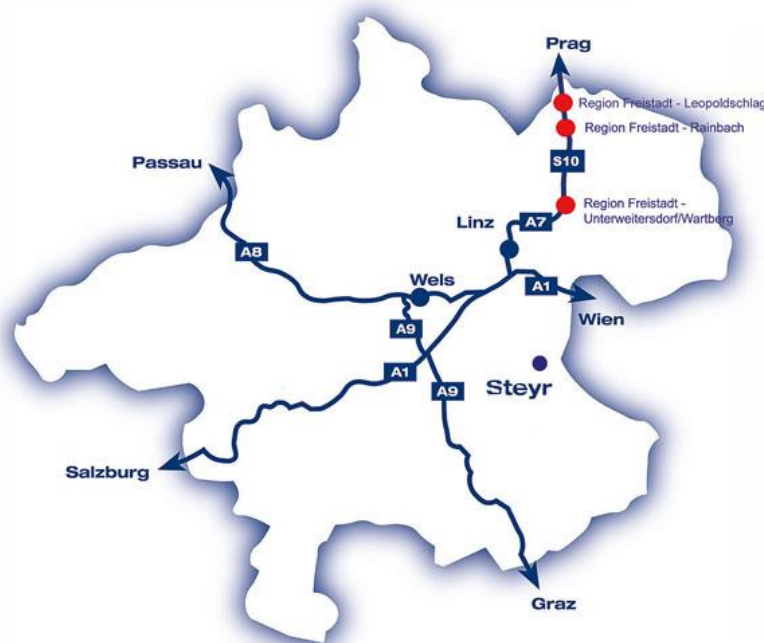
Seit dem Jahr 2010 besteht eine enge Kooperation mit dem Technologiezentrum Freistadt und der dortigen Geschäftsführerin Dipl.-Ing. Christa Kreindl. Diese Kooperation wird von der INKOBA vor Ort sehr positiv gesehen.

#### 5.4. Standorte

Die Erschließung der Gewerbegebiete erfolgte zu Beginn auch unterstützt aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE).

Die Grundstücke wurden nicht gekauft, sofern mit Hilfe von Optionen die Verfügbarkeit gesichert. Damit konnte eine hohe Zins- und Tilgungsbelastung vermieden werden.

Am 06. Oktober 2004 wurde in Rainbach das erste Betriebsansiedlungsgebiet mit 19 ha offiziell eröffnet. Die Infrastruktur wurde Ende 2006 fertiggestellt und die Intensivphase der Vermarktung eingeleitet.



Aktuell gibt es neun Standorte im INKOBA-Gebiet:

- a) Gewerbegebiet Rainbach - Apfoltern
- b) Gewerbegebiet Leopoldschlag - Hiltchen
- c) Gewerbegebiet Unterweikersdorf / Wartberg
- d) Gewerbegebiet Freistadt / LIG
- e) Gewerbegebiet Kefermarkt / Püßrmühle
- f) Gewerbegebiet Hagenberg / Krennergründe
- g) Gewerbegebiet Kefermarkt / Pernau
- h) Gewerbegebiet Rainbach / Summerau
- i) Gewerbegebiet Freistadt (Hofer-Nord)

In den 13 Betrieben arbeiten rund 540 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Folgende Tabelle informiert über die Standorte, die Grundpreise, den jeweiligen Infrastrukturbeitrag und über den aktuellen Status.

| Standort                    | ha<br>gesamt | ha<br>verfügbar | Grund<br>€/m <sup>2</sup> | Infra<br>€/m <sup>2</sup> | Status         |
|-----------------------------|--------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|----------------|
| Leopoldschlag Hiltchen      | 2,4          | 1,5             | 12 €                      | 8 €                       | In Betrieb     |
| Rainbach Apfoltern          | 19,0         | ~3,0 ha         | 35 €                      | 7 €                       | In Betrieb     |
| Freistadt (Nord)Hofermarkt  | 0,7          | 0,0             | -                         | -                         | In Betrieb     |
| Freistadt (Süd)LIG-Gründe   | 15,0         | 15,0            | 48 €                      | 24 €                      | In Entwicklung |
| Kefermarkt Püßrmühle        | 2,4          | 0,6             | privat                    | -                         | In Betrieb     |
| Kefermarkt Pernau           | 2,7          | 2,7             | privat                    | -                         | In Betrieb     |
| Wartberg - Unterweikersdorf | 8,3          | 1,2             | 71,6 €                    | 10 €                      | In Betrieb     |
| Hagenberg Krennergründe     | 1,0          | 0,0             | 87 €                      | 30 €                      | In Betrieb     |
| Rainbach Summerau           | 4,8          | 4,8             | 14 €                      | 10 €                      | In Entwicklung |

In den in Betrieb befindlichen Betriebsbaugebieten stehen 31 ha zur Verfügung, wobei davon aktuell 16 ha genutzt werden.

Nach den aktuellen Statuten müssen die Gemeinden neu erschlossene Gewerbegebiete mit den Widmungen B (Betriebsbaugebiet), MB (eingeschränktes gemischtes Baugebiet), M (gemischtes Baugebiet), I (Industriegebiet) und G (Geschäftsbauten) ab einer Grundstücksgröße von 5.000 m<sup>2</sup> dem Gemeindeverband INKOBA anbieten. Dieser wesentliche Schritt stellt die koordinierte Entwicklung in der Region sicher.

Diese Größenordnung wird heute als zu klein betrachtet, diese Vorgangsweise sichert jedenfalls den Informationsfluss über die aktuellen Entwicklungen.

## **5.5. Finanzielle Situation des Verbandes**

### **Rechnungsabschluss 2016**

Der Verband steht im Finanzbereich auf sehr soliden Füßen.

Die aktuelle Situation stellt sich anhand des Rechnungsabschlusses 2016 wie folgt dar:

In der Sitzung der Verbandsversammlung am 06. März 2017 wurde der Rechnungsabschluss 2016 beschlossen.

Der ordentliche Haushalt wurde mit einer Gesamtsumme von 681.730,64 Euro ausgeglichen erstellt. Vom ordentlichen Haushalt konnten 137.255,89 Euro für Vorhaben im außerordentlichen Haushalt zugeführt werden.

Die Kommunalsteuer wird seit Juli 2010 an die Verbandsgemeinden ausbezahlt. Dieser Überschuss resultiert einerseits aus einbezahlten Infrastrukturbeiträgen des Gewerbegebietes in Rainbach. Andererseits stammt er aus den Verbandsbeiträgen der Mitgliedsgemeinden.

Für die Verwaltung – vor allem für die Geschäftsstelle und die Kooperation mit dem Technologie- Zentrum Freistadt – wurden Ausgaben in Höhe von 31.000 Euro verbucht. Der Anteil des TZ- Freistadt beträgt 11.000 Euro.

Der Schuldenstand des Verbandes beträgt 500.000 Euro. Dabei handelt es sich um ein endfälliges Darlehen für Infrastrukturmaßnahmen, die Laufzeit endet mit 31. Dezember 2019. Der Zinsendienst dafür schlägt mit rund 2.600 Euro zu Buche. Für Instandhaltungen der Infrastruktur mussten rund 3.600 Euro ausgegeben werden.

Der Verband erwirtschaftete einen Maastricht-Überschuss in Höhe von 101.401,74 Euro. Der Kassenkredit wurde nicht in Anspruch genommen, der Gesamtkassenbestand war entsprechend positiv.

## **Mitgliedsbeiträge**

Die Gemeinden des Bezirkes Freistadt leisten einen Mitgliedsbeitrag in Höhe von 1 Euro je Einwohner. Dies ergibt in Summe einen Betrag von 65.000 Euro jährlich. Da im Finanzausgleich seit mehreren Jahren die Ertragsanteile jährlich an die Einwohnerzahl angepasst wird, wäre hier eine Anpassung sinnvoll.

## **Infrastruktur**

Der Verband investierte bisher rund 3,2 Millionen Euro in die Infrastruktur der Betriebsbaugebiete. Die Aufschließung eines Betriebsbaugebietes betrifft viele Bereiche:

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Straßen, insbesondere vorgeschriebene Linksabbieger
- Rückhaltebecken
- Breitbandzugang
- Telekommunikation
- Stromversorgung

Die Finanzierung der Infrastruktur kann durch Infrastrukturbeiträge, durch Aufschließungsbeiträge, durch Förderungen oder durch Darlehen erfolgen.

Die Verfügbarkeit von EFRE-Fördermitteln war an den interkommunalen Ansatz gekoppelt, einzelne Gemeinden hätten auf diese Förderungen nicht in selber Höhe zugreifen können.

Für die Infrastruktur, die im Eigentum der INKOBA steht, sollte für Instandhaltungsmaßnahmen eine Rücklage angedacht werden, damit zu gegebener Zeit Finanzmittel dafür bereitstehen. Diese Rücklage könnte aus Einnahmen der Kommunalsteuer dotiert werden.

In der nächsten Zeit sollte die Betreuung der Infrastruktur großteils auf die Standortgemeinde übergehen. Eine zentrale Anlaufstelle würde personelle Ressourcen erfordern. Je nach Eigentumsverhältnis erfolgt die Kostentragung der Instandhaltungskosten entweder beim Verband oder bei der Standortgemeinde.

## **5.6. Rückblick Projektarbeit INKOBA aus dem Jahr 2006**

In der Projektarbeit für das Modul 4 von Amtsleiter Fritz Tröbinger aus Waldburg, Amtsleiterin Anja Wöcker aus Raab und Amtsleiter Roman Schmolz aus Mettmach wurden im Jahr 2006 die Herausforderungen bei der interkommunalen Zusammenarbeit im Wirtschaftsbereich analysiert.

Folgende Punkte wurden dabei als mögliche Probleme in der Umsetzung gesehen:

- Standortauswahl für Betriebe bei mehreren zur Verfügung stehenden Gewerbegebieten
- Entscheidung über die Firmenansiedlung – wer trifft diese?
- Höhere Verkehrsfrequenz in der Region
- Finanzierung der Infrastruktur
- Aufteilung der Kosten und der Einnahmen

Als besonderes Risiko wurden diese beiden Positionen genannt:

- Errichtung von Betriebsansiedlungsgebieten ohne vorige Zusage von Betrieben
- Belastung des Gemeindehaushalts durch langjährige Vorfinanzierungen

Die Schwierigkeiten bei der Umsetzung dieser Projekte wurden in einem Erfahrungsbericht zusammengefasst:

- Dies beginnt bereits bei der Festlegung des am besten geeigneten Standortes, der in der Regel nur in einer Gemeinde liegen kann.
- Interkommunale Betriebsansiedlungsprojekte haben meist eine lange Umsetzungsdauer, da in allen beteiligten Gemeinden eine eigene Meinungsfindung stattfinden muss.
- Der Umfang, die Machbarkeit und Durchführbarkeit eines Projektes hängen stark von den finanziellen Möglichkeiten der beteiligten Gemeinden und der Unterstützung des Landes, des Bundes, der EU oder anderer Investoren ab.
- Der Erfolg kann nicht vorausgesehen werden. Ein gewisses Risiko bleibt immer bestehen.

## 5.7. Aktuelle Situation

### Aufteilung Kommunalsteuereinnahmen

Den Statuten folgend erhält die Standortgemeinde entweder 20 oder 80 Prozent der Einnahmen als Bonus vor der Gemeindeaufteilung. Die Aufteilung erfolgt dann nach einem festgesetzten Schlüssel, der auf den Daten der Volkszählung 2001 beruht. Bei der Überarbeitung der Statuten im Jahr 2010 blieb dieser Aufteilungsschlüssel unverändert.

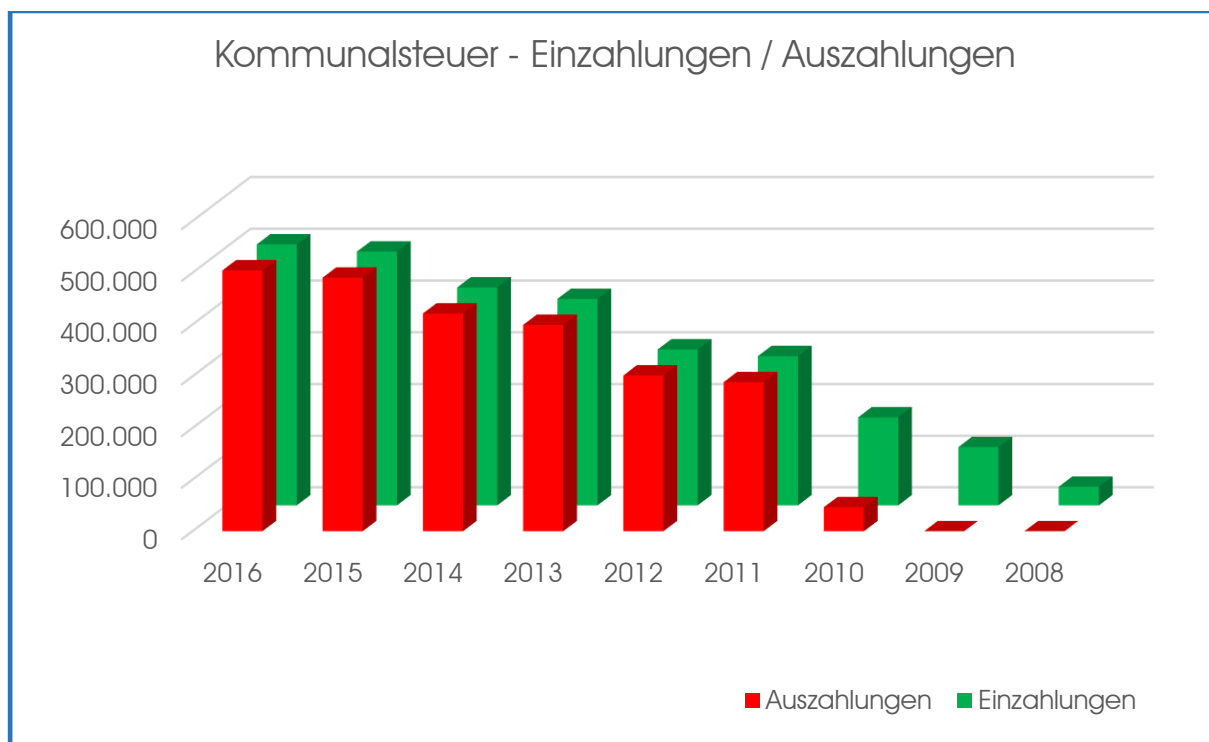
| Gemeinde      | Prozent | Gemeinde         | Prozent |
|---------------|---------|------------------|---------|
| Bad Zell      | 4,24    | Pregarten        | 7,52    |
| Freistadt     | 11,49   | Rainbach         | 4,58    |
| Grünbach      | 2,84    | Sandl            | 2,39    |
| Gutau         | 4,14    | St. Leonhard     | 2,31    |
| Hagenberg     | 3,93    | St. Oswald       | 4,23    |
| Hirschbach    | 1,85    | Schönau          | 2,84    |
| Kaltenberg    | 1,02    | Tragwein         | 4,64    |
| Kefermarkt    | 3,21    | Unterweißenbach  | 3,59    |
| Königswiesen  | 4,88    | Unterweikersdorf | 2,66    |
| Lasberg       | 4,28    | Waldburg         | 2,12    |
| Leopoldschlag | 1,70    | Wartberg         | 5,83    |
| Liebenau      | 2,88    | Weikersfelden    | 1,78    |
| Neumarkt      | 4,80    | Windhaag         | 2,71    |
| Pierbach      | 1,54    |                  |         |

Im Jahr 2008 nahm der Verband die ersten Kommunalsteuern ein. Diese Einnahmen wurden zu Beginn zur Kostenabdeckung im Haushalt des Verbandes belassen. Ab Juli 2010 erfolgte die Auszahlung der gesamten Kommunalsteuer an die Mitgliedsgemeinden.

Folgende Tabelle listet die genauen Ein- und Auszahlungen des Verbandes bei der Kommunalsteuer auf:

| Jahr | Kommunalsteuereinnahmen | Auszahlungen an die Gemeinden |
|------|-------------------------|-------------------------------|
| 2008 | 36.166,29               | 0.00                          |
| 2009 | 113.230,94              | 0.00                          |
| 2010 | 170.763,05              | 46.616,70                     |
| 2011 | 289.020,73              | 289.020,73                    |
| 2012 | 301.911,95              | 301.911,95                    |
| 2013 | 399.551,59              | 399.551,59                    |
| 2014 | 421.567,86              | 421.567,86                    |
| 2015 | 490.871,02              | 490.871,02                    |
| 2016 | 504.746,56              | 504.746,56                    |

Diese Tabelle zeigt die erfolgreiche Entwicklung des Gemeindeverbandes. Vor allem in den Jahren 2010, 2011, 2013 und 2015 konnten erhebliche Steigerungen verbucht werden.



Aus Sicht der Stadtgemeinde Freistadt kann folgende Finanzübersicht seit der Gründung bis zum Jahr 2016 aufgestellt werden.

Prozentuell stellen sich diese Zahlen auch bei den anderen Gemeinden fast gleich dar:

| <b>Jahr</b> | <b>Kommunalsteuer</b> | <b>Einbehalten</b> | <b>Ausbezahlt</b> | <b>Mitgliedsbeitrag</b> |
|-------------|-----------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|
| 2004-07     | <b>0,00</b>           |                    | 0,00              | 29.412,00               |
| 2008        | <b>4.056,56</b>       | 4.056,56           | 0,00              | 7.353,00                |
| 2009        | <b>12.078,34</b>      | 12.078,34          | 0,00              | 7.353,00                |
| 2010        | <b>18.862,53</b>      | 13.403,58          | 5.458,95          | 7.353,00                |
| 2011        | <b>29.858,85</b>      | 0,00               | 29.858,85         | 7.353,00                |
| 2012        | <b>31.480,15</b>      | 0,00               | 31.480,15         | 7.353,00                |
| 2013        | <b>36.128,85</b>      | 0,00               | 36.128,85         | 7.353,00                |
| 2014        | <b>38.087,77</b>      | 0,00               | 38.087,77         | 7.353,00                |
| 2015        | <b>44.404,18</b>      | 0,00               | 44.404,18         | 7.353,00                |
| 2016        | <b>45.639,34</b>      | 0,00               | 45.639,34         | 7.353,00                |
| Summe       | <b>260.596,57</b>     | <b>29.538,48</b>   | <b>231.058,09</b> | <b>95.589,00</b>        |

Die Einnahmen aus dem Verband übersteigen den Mitgliedsbeitrag im Jahr 2016 um mehr als das 6-fache. Aus dieser Betrachtung heraus wird dieser Erfolg dokumentiert.

#### **Aufschließung des Grundstücks durch den Verband bzw. die Standortgemeinde**

Vor der Aufteilung der Kommunalsteuer an die Mitgliedsgemeinden erhält die Standortgemeinde 20 oder 80 Prozent als Bonus.

| <b>Aufschließung durch</b> | <b>Vorweganteil Standortgemeinde</b> | <b>Aufteilung INKOBA</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| den Gemeindeverband INKOBA | 20 %                                 | 80 %                     |
| die Standortgemeinde       | 80 %                                 | 20 %                     |

Kriterium zur Trennung dieser beiden Prozentsätze ist die Kostentragung der Erschließung des Gewerbegebietes.

Im § 3 der Statuten steht unter Punkt 4 folgende Regelung:

- 4.) *Hat die jeweilige Standortgemeinde Vorleistungen zur Erschließung erbracht, so werden diese auf Grundlage des jeweiligen Infrastrukturkostenbeitrages vom Verband refundiert. Ist die Fläche zu 100% durch die jeweilige Standortgemeinde erschlossen und es werden dem Verband keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen auferlegt, gilt folgender Schlüssel:*
- *Bonus für die jeweilige Standortgemeinde 80% - Erstreckt sich ein Betriebsansiedlungsgebiet über das Gebiet mehrerer Gemeinden, wird der 80%ige Bonus entsprechend den Flächenanteilen der Gemeinden an dem Betriebsansiedlungsgebiet auf die Gemeinden aufgeteilt.*
  - *20% der Gesamteinnahmen werden an den Verband abgeführt*

Grundsätzlich hat der Verband die Aufschließung abzuwickeln, dies entspricht der Vorgangsweise gemäß § 5 der Statuten.

### **Aufschließung des Grundstücks durch das Unternehmen**

Aktuell ergibt sich aufgrund der Marktentwicklung eine neue Situation. Die Erschließung erfolgt weder durch die Gemeinde und durch den Gemeindeverband, sondern durch den neuen Eigentümer der Liegenschaft. Der neue Eigentümer übernimmt sowohl den Ankauf der Liegenschaft, als auch die infrastrukturelle Erschließung im Bereich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser oder Abwasser.

Der Grundgedanke der INKOBA sollte in Erinnerung gerufen werden:

- Sicherung der Flächenverfügbarkeit und Planung der Betriebsansiedlungsgebiete
- Planung und Durchführung der Aufschließungen
- Teilung von Kosten und Erträgen
- Finanzielle Belastung der Gemeinden in Grenzen zu halten
- Verfolgung regionaler Planungsinteressen (z. B. Park & Ride Anlage, RegioTram)

Darüber hinaus steht die Risikoaufteilung bei Projekten dieser Art immer im Raum.

Grundsätzliche Überlegungen dazu:

- Die Erschließung neuer Gewerbegebiete fordert sowohl die jeweilige Standortgemeinde als auch die INKOBA.
- Durch die Erschließung durch den neuen Eigentümer der Liegenschaft verringert sich die finanzielle Belastung für den Gemeindeverband, aber auch für die Standortgemeinde.
- Die Verbandsgemeinden tragen somit für diese Erschließung weniger Risiko.
- Seit der Inbetriebnahme der Schnellstraße S 10 ist der umliegende Bereich für Betriebe und Bewohner attraktiver geworden. Dies wird auch durch die steigenden Einwohnerzahlen der betroffenen Gemeinden dokumentiert.
- Die Möglichkeit der Übernahme von Erschließungskosten (§ 3 lit. 4) wurde in den Satzungen ab der Änderung im Jahr 2010 vorgesehen (Übernahme von Vorleistungen zur Erschließung bzw. keine Auferlegung von Kosten).
- In der Erstfassung der Statuten betrug der Vorwegabzug für die Standortgemeinde 10%, in der Überarbeitung des Jahres 2010 erhöhte sich der Vorwegabzug auf 20%.
- Der Gemeindeverband INKOBA hat im Bezirk Freistadt eine erfolgreiche Aufbauarbeit geleistet und wirkt als Vorbild sowohl in Oberösterreich als auch österreichweit.
- Die INKOBA ist ein Motor für die regionalwirtschaftliche Entwicklung und trägt zu einer gezielten raumstrukturellen Erschließung bei.
- Die INKOBA ermöglicht ein Übungsfeld für interkommunale Kooperationen.
- Für die Infrastruktur, die im Eigentum des Gemeindeverbandes steht, fallen im Laufe der Zeit Ausgaben für Instandhaltungen bzw. Sanierungsmaßnahmen an.

Aus dieser Sicht heraus wäre eine Statutenänderung denkbar. Ein möglicher Bonus vor der Aufteilung der Kommunalsteuer für diese Betriebsansiedlungsgebiete könnte im Verhältnis 50 : 50 erfolgen. Dies entspricht einerseits einer solidarischen Grundhaltung unter den Gemeinden und berücksichtigt andererseits die oben angeführten grundsätzlichen Überlegungen. Eine Satzungsänderung stellt natürlich einen erheblichen Aufwand dar, der nicht zu unterschätzen ist. Es können damit auch weitere gewünschte Anpassungen realisiert werden.

| Aufschließung durch        | Vorweganteil Standortgemeinde | Aufteilung INKOBA |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------|
| den Gemeindeverband INKOBA | 20 %                          | 80 %              |
| die Standortgemeinde       | 80 %                          | 20 %              |
| das Unternehmen            | 50 %                          | 50 %              |

Die geänderten Rahmenbedingungen sollen damit auch in den Statuten festgelegt werden. Die durch den Verband finanzierte Infrastruktur soll in das Eigentum der jeweiligen Standortgemeinde übergehen. Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt im Regelfall durch die Standortgemeinde, eine Trennung von Eigentum und Betreuung kann im Laufe der Zeit zu Problemen bei der Instandhaltung führen.

### **Wunsch nach höheren Kommunalsteueranteilen der Standortgemeinden in bestehenden Gewerbegebieten**

Erfolgreiche Betriebsansiedlungsgebiete liefern nach der Ausfinanzierung Kommunalsteuererträge ab, die aus Sicht der Standortgemeinde (zu) hoch erscheinen mögen.

Dies trifft vor allem dann zu, wenn die Erschließung durch den Gemeindeverband erfolgte und der Vorwegabzug für die Standortgemeinde 20 Prozent beträgt.

Weiters geht durch den Wechsel der handelnden Personen Wissen über die bisherige Entwicklung teilweise verloren. Zu Beginn stellte die interkommunale Finanzierung die einzige realistische Möglichkeit der Aufschließung von Gewerbegebieten dar.

Es stellt sich die Frage, ob nachträglich Änderungen in der Bonushöhe für die Standortgemeinde möglich sein sollen. Jedenfalls müssen in diesem Fall die gemeinsam getragenen Investitionskosten dem Gemeindeverband anteilig refundiert werden. Die entsprechend guten Rahmenbedingungen für Förderungen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Nicht jede Gemeinde hätte Förderungen in diesem Ausmaß beziehen können.

Auch die Risikotragung durch den Verband ist ein nicht zu unterschätzender Faktor bei der Erschließung von Gewerbegebieten. Bei diesem Gemeindeverband stellt die Risikotragung aktuell kein großes Problem dar, in anderen Verbänden sehr wohl.

## **5.8. Ausblick**

Für die Weiterentwicklung der INKOBA Region Freistadt sehe ich folgende Ansätze:

- **Gemeinsame Raumplanung**

Sowohl die acht Gemeinden entlang der S 10 als auch die vier Gemeinden der Region Untere Feldaist haben sich zu einem interkommunalen Planungsausschuss zusammengefunden. Eine bessere Koordination in der Raumordnung ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für eine geordnete und abgestimmte Flächennutzung.

Daraus entwickeln sich weitere Projekte, die nicht mehr in direktem Zusammenhang mit der Betriebsansiedelung stehen. Beispiele dafür sind eine Park & Ride-Anlage oder weitere Mobilitätsangebote.

- **Verlängerung der S 10 Mühlviertler Schnellstraße bis Rainbach-Nord**

Der Baubeginn für diese 8,5 Kilometer lange Strecke ist mit dem Jahr 2021 geplant. Im Sinne einer gemeinsamen Raumplanung verfügen Flächen entlang dieser Achse über entsprechendes Entwicklungspotential.

- **Sicherung von weiteren privaten Verfügbarkeiten**

Grund und Boden sind ein knappes Gut. Aus der Erfahrung heraus gibt es bei Grundverhandlungen oft nur ein kurzes Zeitfenster, in dem ein Vertragsabschluss mit dem Grundeigentümer möglich ist. Um in diesem Zeitfenster handeln zu können, wäre eine rasche Abwicklung mit Hilfe eines „INKOBA-Grundsicherungs-Fonds“ sinnvoll. Die Einrichtung eines Fonds in dieser Art auf Landesebene würde die Arbeit der INKOBAs erleichtern.

- **Aktivitäten der Betriebsansiedelung**

Der persönliche Kontakt und eine rasche Beantwortung von Anfragen sind bei der Betriebsansiedelung wesentliche Erfolgsfaktoren. Die direkte Ansprache von Unternehmen mit Expansionsabsichten ist ebenso wichtig wie die Hausbesuche zur Betreuung der angesiedelten Unternehmen.

Eine enge Zusammenarbeit zwischen den Mitgliedsgemeinden, der Wirtschaftskammer und den Leader-Regionen unterstützt diese Aktivitäten.

Eine verstärkte Professionalisierung dieser Aktivitäten führt zu einer Vertiefung des Standortmarketings und soll in Kooperation mit der Business Upper Austria erfolgen.

- **Bezirksübergreifende Zusammenarbeit**

302 der 442 oberösterreichischen Gemeinden kooperieren aktuell in gemeindeübergreifenden INKOBAs. Daher ist die Koordination auf Landesebene sinnvoll. Die Nutzung von Synergien und eine abgestimmte Entwicklung der Gewerbegebiete sind in diesem Zusammenhang zu nennen.

- **Nicht nur auf der grünen Wiese**

Die Nutzung bereits bestehender und bebauter Flächen muss beim Thema Standortentwicklung auf der Tagesordnung stehen. Die aktive Bewirtschaftung von Kleinstandorten, die Einbindung von Industriebrachen und ein entsprechendes Leerstandsmanagement können diese Maßnahmen unterstützen.

## **6. Bezirk Freistadt - Randregion mit Aufschwung**

### **6.1. Allgemein Situation**

Der Bezirk Freistadt zählt 27 Gemeinden und liegt im Nordosten des Bundeslandes Oberösterreich und des Mühlviertels und grenzt an die Republik Tschechien, das Bundesland Niederösterreich und die Bezirke Urfahr-Umgebung und Perg.

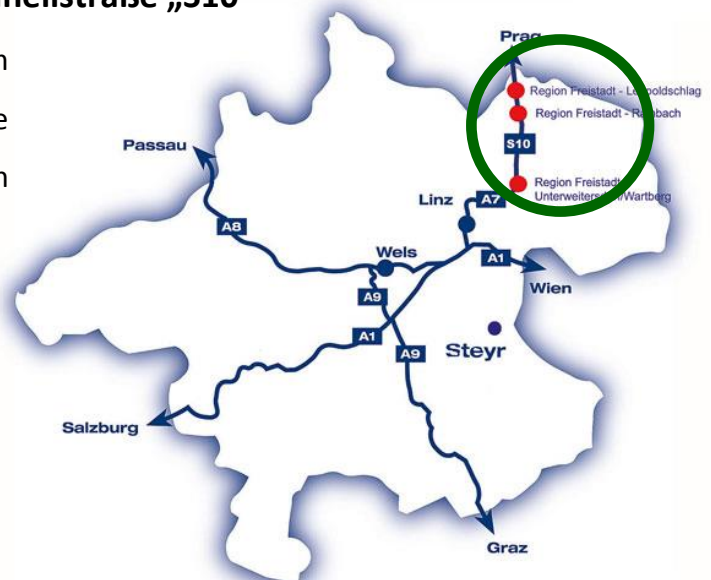
Seine ländliche Struktur mit teilweiser großer Bewaldung prägen den Bezirk.

Die mühlviertler Hügellandschaft ist auch im Bezirk Freistadt ausgeprägt. Die Gewässer Aist, Naarn und Gusen durchziehen die Gemeinden.

### **6.2. Wirtschaftlicher Aufschwung**

#### **- auch durch Errichtung der Schnellstraße „S10“**

Mit der Errichtung der Schnellstraße S10 vom Autobahnende der A7 bis nach Freistadt erlebte der Bezirk Freistadt einen weiteren wirtschaftlichen Aufschwung.



In den Jahren 2006 bis 2016 ergab dies eine Steigerung von 34,3% bei Betriebsgründungen.  
Der Landesdurchschnitt betrug im selben Zeitraum 23,3%.

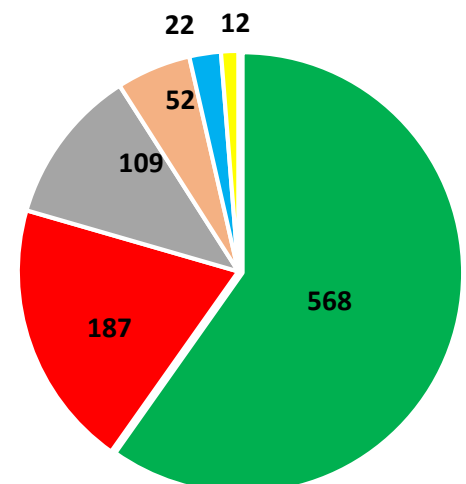
Derzeit gibt es im Bezirk Freistadt rund 950 Betriebe, die ca. 8500 Personen beschäftigen.  
Rund 600 davon sind Lehrlinge.

Die Betriebe teilen sich wie folgt auch die Gemeinden auf:

|               |     |                  |     |
|---------------|-----|------------------|-----|
| Bad Zell      | 69  | Pregarten        | 134 |
| Freistadt     | 310 | Rainbach         | 48  |
| Grünbach      | 24  | Sandl            | 24  |
| Gutau         | 49  | St. Leonhard/Fr. | 24  |
| Hagenberg     | 83  | St. Oswald/Fr.   | 46  |
| Hirschbach    | 23  | Schönauf         | 35  |
| Kaltenberg    | 11  | Tragwein         | 64  |
| Kefermarkt    | 39  | Unterweißenbach  | 56  |
| Königswiesen  | 59  | Unterweikersdorf | 45  |
| Lasberg       | 29  | Waldburg         | 13  |
| Leopoldschlag | 19  | Wartberg/Aist    | 52  |
| Liebenau      | 34  | Weikersfelden    | 21  |
| Neumarkt      | 54  | Windhaag         | 16  |
| Pierbach      | 14  | davon INKOB      | 13  |

Mehr als 75% um Kleinstbetriebe:

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| 568 Betriebe | 1 – 4 Beschäftigte        |
| 187 Betriebe | 5 – 9 Beschäftigte        |
| 109 Betriebe | 10 – 99 Beschäftigte      |
| 52 Betriebe  | 20 – 49 Beschäftigte      |
| 22 Betriebe  | 50 – 99 Beschäftigte      |
| 12 Betriebe  | 100 – 249 Beschäftigte    |
| 0 Betriebe   | mehr als 250 Beschäftigte |



### „Erst nach der Baustelle kommen die Jobs“

Eine WIFO Analyse zeigt, dass der Bau eines Hauptverkehrsweges nicht primär beim Bau eine positive Beschäftigungswirkung hat, sondern erst nach der Bauphase Jobwachstum eintritt.

Von Wirtschaftsforschern des WIFO wurde festgestellt, dass die Bauphase insbesondere für die Bauindustrie kurzfristig direkte und indirekte Wertschöpfung bringt. Die Beschäftigungseffekte in der Betriebsphase wirken jedoch länger und dynamisch.

In den Jahren 2001 bis 2011 entstanden österreichweit im Umkreis von acht Kilometern entlang von Autobahnen und Schnellstraßen 22.000 bis 24.000 neue Arbeitsplätze.

Es siedelten sich Unternehmen an und es entstanden Gewerbeparks.

Die gute Verkehrsanbindung wiederum zog einen Bevölkerungszuzug nach sich.

Die Ergebnisse dieser Studie treffen auch zum Großteil bei den angrenzenden Gemeinden entlang der Schnellstraße S10 zu.

### 6.3. Bevölkerungsentwicklung

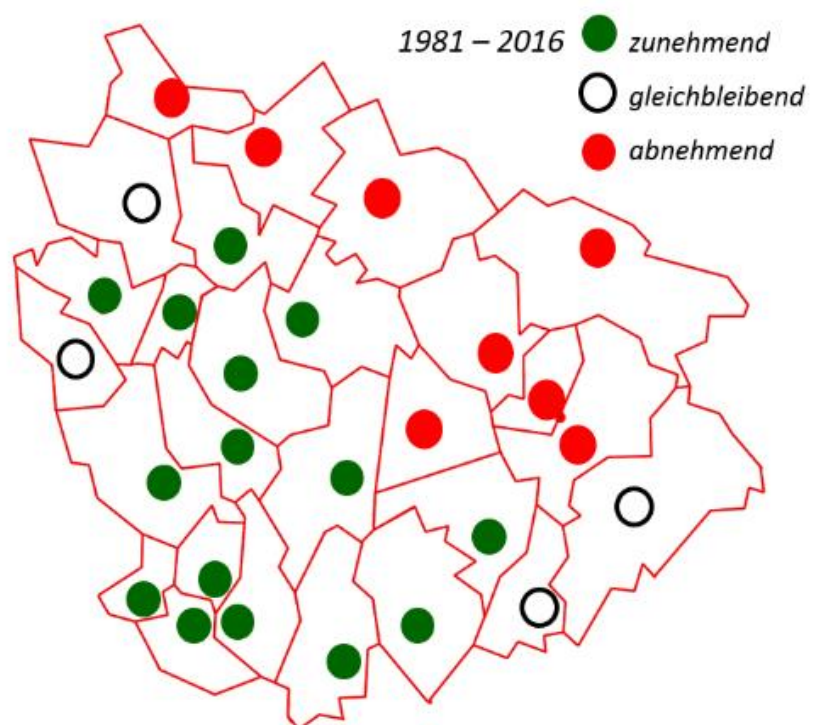
Im Bezirk Freistadt wohnen derzeit rund 66.218 Menschen in den 27 Gemeinden.

Die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 1981 bis 2017 beträgt +15%. Der Landesdurchschnitt betrug im selben Zeitraum +16%.

Wie in vielen Studien belegt, verlagern auch im Bezirk Freistadt viele Menschen ihren Lebensmittelpunkt in Richtung des Arbeitsplatzes.

Grafik über

Bevölkerungsentwicklung:



Viele Gemeinden rund um die Zentralräume, wie z. Bsp. Linz, wachsen daher unverhältnismäßig schnell. Was zur Ursache hat, dass Infrastruktureinrichtungen zu klein sind bzw. nicht mehr ausreichen.

Im Gegenzug kämpfen die Gemeinden im Norden und Osten mit Landflucht.

Es ist in diesen ländlichen Gemeinden schwierig, die Bevölkerungszahlen zu halten. Ortsteile und Dörfer sterben teilweise beinahe aus.

Flächenmäßig sind diese Gemeinden oft relativ groß, die finanziellen Mittel werden jedoch aufgrund der Einwohnerzahlen errechnet. Vorhandene und für die Bevölkerung notwendige Infrastruktur kann nur schwer finanziert und erhalten werden. Die Bewohner kämpfen mit Gebührenerhöhungen. Gewisse Angebote (z. Bsp. Kinderbetreuung) sind nur schwer umzusetzen.

Bevölkerungsentwicklung 1981 bis 2017:

|               |      |                                  |            |
|---------------|------|----------------------------------|------------|
| Bad Zell      | 11%  | Pregarten                        | 37%        |
| Freistadt     | 24%  | Rainbach                         | 6%         |
| Grünbach      | 23%  | Sandl                            | -15%       |
| Gutau         | 15%  | St. Leonhard/Fr.                 | -7%        |
| Hagenberg     | 54%  | St. Oswald/Fr.                   | 26%        |
| Hirschbach    | 2%   | Schöna                           | 10%        |
| Kaltenberg    | -10% | Tragwein                         | 12%        |
| Kefermarkt    | 21%  | Unterweißenbach                  | -11%       |
| Königswiesen  | 4%   | Unterweikersdorf                 | 79%        |
| Lasberg       | 9%   | Waldburg                         | 9%         |
| Leopoldschlag | -8%  | Wartberg/Aist                    | 53%        |
| Liebenau      | -24% | Weikersfelden                    | -18%       |
| Neumarkt      | 25%  | Windhaag                         | -15%       |
| Pierbach      | 5%   | <b>gesamter Bezirk Freistadt</b> | <b>15%</b> |

## 6.4. Baugrundpreisentwicklung

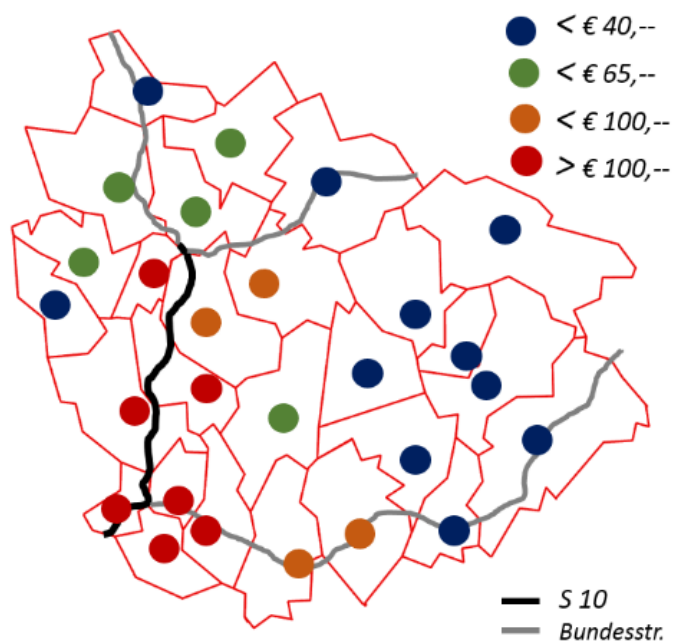
Wie in der bereits angeführten Studie des WIFO profitieren auch die angrenzenden Gemeinden der S10 von Bevölkerungszuzug mit all seinen Vor- und Nachteilen.

Bei der Errichtung von Straßen wurden große Teile von Gemeinden „durchschnitten“, was die Umsetzung erschwerte. Auch speziell der rasante Anstieg der Baugrundpreise sowie der Bevölkerungszuwachs in Verbindung mit den Kinderbetreuungseinrichtungen werden in den nächsten Jahren ein großes Thema werden.

Baugrundpreise bis €/m<sup>2</sup>:

|               |        |                  |        |
|---------------|--------|------------------|--------|
| Bad Zell      | 66,--  | Pregarten        | 120,-- |
| Freistadt     | 110,-- | Rainbach         | 53,--  |
| Grünbach      | 45,--  | Sandl            | 29,--  |
| Gutau         | 55,--  | St. Leonhard/Fr. | 41,--  |
| Hagenberg     | 110,-- | St. Oswald/Fr.   | 70,--  |
| Hirschbach    | 38,--  | Schönauf         | 40,--  |
| Kaltenberg    | 41,--  | Tragwein         | 74,--  |
| Kefermarkt    | 105,-- | Unterweißenbach  | 37,--  |
| Königswiesen  | 35,--  | Unterweikersdorf | 113,-- |
| Lasberg       | 75,--  | Waldburg         | 58,--  |
| Leopoldschlag | 24,--  | Wartberg/Aist    | 103,-- |
| Liebenau      | 21,--  | Weikersfelden    | 30,--  |
| Neumarkt      | 100,-- | Windhaag         | 43,--  |
| Pierbach      | 30,--  |                  |        |

Grafik Baugrundpreis:



## 7. Zusammenfassung

Die INKOBA in Oberösterreich und speziell in Freistadt, in Verbindung mit einer passenden Anbindung, ist ein Erfolgskonzept mit vielen Vorteilen und weniger Nachteilen.

### 7.1. Vorteile

- Durch die Verbände sind Synergien in verschiedenen Bereichen Richtung Politik möglich, z. Bsp.: Raumordnung / Regio-Tram / Park & Ride.
- Durch die Ansiedelung von Betrieben entstehen neue Arbeitsplätze in der Region und in den Randgemeinden.
- Durch bessere Verkehrsanbindungen verkürzen sich die Fahrzeiten in den Zentralraum und die Gemeinden werden als Wohnort interessanter.  
Problematisch ist dabei jedoch die Verkehrssituation in Linz.
- Bei gemeinsamen Erschließungen und Projekten ist man breiter aufgestellt und hat so auch mehr Erfahrung
- Man erhält professionellere Unterstützung
- Randgemeinden lukrieren Einnahmen durch Kommunalsteuerzahlungen
- Die Aufschließungskosten bleiben für die Gemeinden überschaubar
- Kein „ausspielen“ verschiedener Gemeinden bei der Erschließung von Flächen

### 7.2. Nachteile:

- Ein Ausbau der Schnellstraße Richtung Tschechien ist notwendig.
- Öffentlicher Verkehr ist in vielen Gemeinden (oft Randgemeinden) nicht attraktiv und müsste verbessert werden
- Der Aufteilungsschlüssel bei Erschließungen und Auszahlungen wird in Zukunft ein schwieriges Thema werden.
- „Durchschneiden“ von Gemeinden für Straßenbau mit allen Unannehmlichkeiten
- Die Situierung von Betrieben in Randgemeinden ist trotz INKOBA schwierig, da diese oft auch topografisch nicht bevorzugt sind.
- Baugrundpreise steigen stark an.
- Auf den Ausbau und die Erhaltung der Güterwege und Gemeindestraßen wird oft vergessen bzw. sind die finanziellen Mittel nicht vorhanden.

### **7.3. Resümee:**

Die INKOBA Region Freistadt entwickelte sich in den letzten Jahren sehr positiv und kann durchaus als Erfolgsmodell bezeichnet werden. Dies wird u. a. auch durch zahlreiche Informationsgespräche und Exkursionen anderer Regionen dokumentiert.

Die Ansiedelung von Betrieben im Bezirk Freistadt ist aufgrund der geografischen Lage und der Topographie schwierig. Die Synergien des Verbandes sorgen dafür, dass die Region für Betriebserweiterungen attraktiver wird. Der Gemeindeverband steht finanziell auf einer soliden Grundbasis und ist in der Lage, die Kommunalsteuer an die Mitgliedsgemeinden auszusahlen. Diese Situation finden wir aktuell nur bei wenigen derartigen Verbänden. Eine Anpassung der Statuten in Bezug auf den Aufteilungsschlüssel steht in den nächsten Jahren an. Die Organisation des laufenden Betriebs, sowie die Intensivierung der Marketingaktivitäten müssen auch weiterentwickelt werden.

Nicht alle Gemeinden des Bezirkes entwickeln sich so positiv. Vor allem die Randgemeinden des Bezirkes kämpfen mit Abwanderung und ihren finanziellen Spielräumen. Worten wie „... den ländlichen Raum stärken.“ sollten daher auch Taten in Form von finanziellen Spielräumen folgen, da diese Gemeinden oft nicht in der Lage sind, ihre Einrichtungen entsprechend zu erhalten. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinde für die Auswahl als Wohn- bzw. als Geschäftsstandort an Attraktivität verliert.

## 8. Quellen

- INKOBAs Region Freistadt, <http://freistadt.inkoba.at>
- Business Upper Austria – Oö. Wirtschaftsagentur GmbH, [www.biz-up.at](http://www.biz-up.at)
- Gemeindefinanzen online – Kommunalkredit Austria AG, Wien und Österreichischer Gemeindebund, Wien, [www.gemeindefinanzen.at](http://www.gemeindefinanzen.at)
- Land Oberösterreich  
Abteilung Statistik  
[www.doris.at](http://www.doris.at)
- Statistik Austria
- Der Standard.at
- Wirtschaftskammer Freistadt, [www.wko.at/ooe/fr](http://www.wko.at/ooe/fr)
- Bodenpreise.at
- Stadtgemeinde Freistadt, [www.freistadt.at](http://www.freistadt.at)
- Marktgemeinde Unterweißenbach, [www.unterweissenbach.at](http://www.unterweissenbach.at)
- INKOBAs in Oberösterreich
- Gemeinden des Bezirk Freistadt