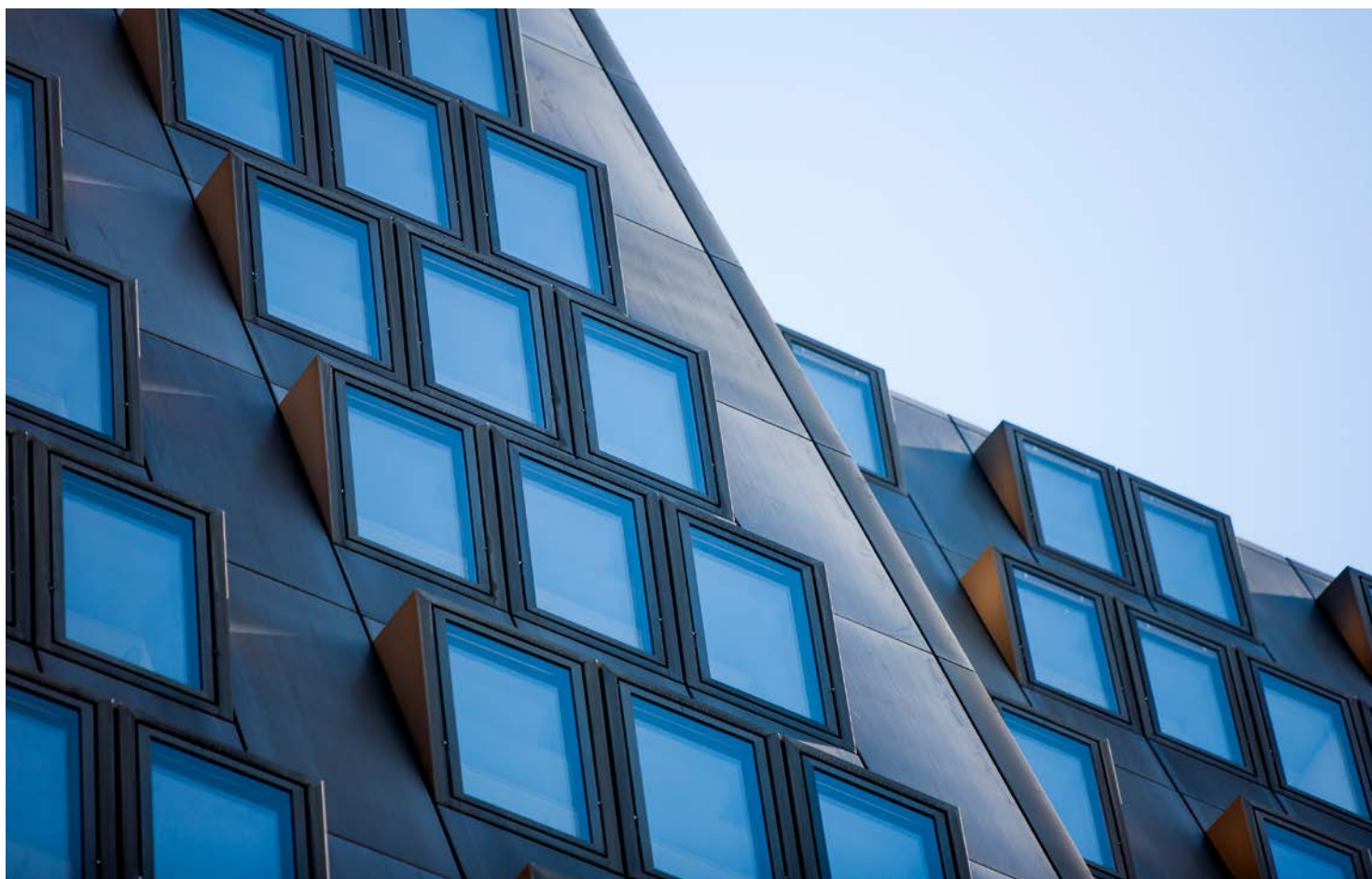




Interkommunale Betriebsansiedlungsgebiete im Bezirk Schärding

Reihe OBERÖSTERREICH 2025/7

Bericht des Rechnungshofes



Vorbemerkungen

Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Oberösterreichischen Landtag gemäß Art. 127 Abs. 6 Bundes-Verfassungsgesetz sowie den Verbandsversammlungen der Gemeindeverbände Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärding und Regionaler Wirtschaftsverband Schärding gemäß Art. 127a Abs. 6 und 9 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebärungsüberprüfung getroffen hat.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen. Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes www.rechnungshof.gv.at verfügbar.

Prüfkompetenz des Rechnungshofes

Zur Überprüfung der Gebärung des Bundes, der Länder, der Gemeindeverbände, der Gemeinden und anderer durch Gesetz bestimmter Rechtsträger ist der Rechnungshof berufen. Der Gesetzgeber versteht die Gebärung als ein über das bloße Hantieren mit finanziellen Mitteln hinausgehendes Verhalten, nämlich als jedes Verhalten, das finanzielle Auswirkungen (Auswirkungen auf Ausgaben, Einnahmen und Vermögensbestände) hat. „Gebärung“ beschränkt sich also nicht auf den Budgetvollzug; sie umfasst alle Handlungen der prüfungsunterworfenen Rechtsträger, die finanzielle oder vermögensrelevante Auswirkungen haben.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Rechnungshof Österreich
1030 Wien, Dampfschiffstraße 2

www.rechnungshof.gv.at
Redaktion und Grafik: Rechnungshof Österreich
Herausgegeben: Wien, im November 2025

AUSKÜNFTE

Rechnungshof
Telefon (+43 1) 711 71 – 8946
E-Mail info@rechnungshof.gv.at
[facebook/RechnungshofAT](https://facebook.com/RechnungshofAT)
Twitter: @RHSprecher

FOTOS

Cover, S. 8: Rechnungshof/Achim Bieniek

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
Glossar	6
Prüfungsziel	9
Kurzfassung	9
Zentrale Empfehlungen	15
Zahlen und Fakten zur Prüfung	17
Prüfungsablauf und -gegenstand	19
Interkommunale Kooperation	20
Rahmenbedingungen	20
Rechtsgrundlagen	21
Aufgaben und Verwaltung der Verbände	22
Verbandsgründung	22
Satzungsänderungen	26
Einberufung und Abhaltung von Sitzungen	28
Vereinbarungen	30
Betriebsansiedlungsgebiete der INKOBA Schärzing und des Regionalverbands Schärzing	34
Lage, Größe und Entwicklung	34
Grundstücksankäufe und -verkäufe im Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach	38
Grundstücksankäufe und -verkäufe im Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn	40
Erschließung des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach	46
Erschließung des Betriebsansiedlungsgebiets St. Florian am Inn	50
Betriebe und Beschäftigte in den Betriebsansiedlungsgebieten Laufenbach und St. Florian am Inn	53
Vermarktung der Standorte	55
Zusammenarbeit OÖ Wirtschaftsagentur mit den beiden Verbänden	56

Finanzielle Lage _____	57
Rechnungsabschlüsse der Jahre 2018 und 2019 _____	57
Rechnungsabschlüsse der Jahre 2020 bis 2023 _____	59
Ausblick _____	66
Resümee _____	70
Schlussempfehlungen _____	73
Anhang _____	78
Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger _____	78

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Regionaler Wirtschaftsverband Schärading: Grundstücksankäufe und Grundstücksverkäufe _____	41
Tabelle 2:	Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn – Kosten für Grundstückstransaktionen und Erschließung (Stand 2023) _____	43
Tabelle 3:	Infrastrukturkosten für die Erschließung des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach (Stand 2024) _____	47
Tabelle 4:	Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärading und Regionaler Wirtschaftsverband Schärading – ordentlicher und außerordentlicher Haushalt _____	57
Tabelle 5:	Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärading – Ergebnis- und Finanzierungsrechnung _____	59
Tabelle 6:	Regionaler Wirtschaftsverband Schärading – Ergebnis- und Finanzierungsrechnung _____	61
Tabelle 7:	Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärading – Vermögensrechnung _____	63
Tabelle 8:	Regionaler Wirtschaftsverband Schärading – Vermögensrechnung _____	64

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mitgliedsgemeinden der zwei Gemeindeverbände _____	23
Abbildung 2:	Flächenwidmungsplan im Bereich des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach _____	35
Abbildung 3:	Flächenwidmungsplan im Bereich des Betriebsansiedlungsgebiets St. Florian am Inn _____	37
Abbildung 4:	Flächen des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach _____	39
Abbildung 5:	Flächen des Betriebsansiedlungsgebiets St. Florian am Inn ____	42
Abbildung 6:	Flächenwidmungsplanänderung angrenzend an das Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach _____	67
Abbildung 7:	Flächenwidmungsplanänderung angrenzend an das Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn _____	68

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
COVID	corona virus disease (Coronaviruserkrankheit)
DORIS	Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem
EU	Europäische Union
EUR	Euro
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ha	Hektar
i.d.g.F.	in der (geltenden) Fassung
IKD	Direktion für Inneres und Kommunales
INKOBA	Interkommunale Betriebsansiedlung
IT	Informationstechnologie
LGBl.	Landesgesetzblatt
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million
OÖ/Oö.	Oberösterreich(-isch)
rd.	rund
RH	Rechnungshof
TZ	Textzahl
u.a.	unter anderem
VRV	Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

Glossar

Aufschließungsbeiträge

Aufschließungsbeiträge sind die in den §§ 25 bis 28 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (LGBL. 114/1993 i.d.g.F.) festgelegten Gemeindeabgaben, die von Gemeinden für die unbebauten, als Bauland gewidmeten und aufgeschlossenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile einmalig einzuheben sind. Die Aufschließungsbeiträge sind im Fall der Errichtung eines Gebäudes als „Anschlusskosten“ (für Kanal, Wasser und Verkehrsflächen) an die Gemeinde zu entrichten.

Betriebsbaugebiet (B)

Als Betriebsbaugebiete sind gemäß § 22 Abs. 6 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,

- Betriebe aufzunehmen, die aufgrund ihrer Betriebstypen die Umgebung (insbesondere durch Lärm, Staub, Geruch oder Erschütterungen) weder erheblich stören noch (insbesondere durch Dämpfe, Gase, Explosionsstoffe oder durch Strahlung) gefährden,
- Lagerplätze aufzunehmen, die ihre Umgebung weder erheblich stören noch gefährden, sowie
- Büro- und Verwaltungsgebäude aufzunehmen, die solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordnet sind; Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordnet sind, dürfen errichtet werden, wenn diese in der Widmung ausdrücklich für zulässig erklärt werden.

Sofern nicht ausdrücklich in der Widmung ausgeschlossen, dürfen in Betriebsbaugebieten auch die erforderlichen Betriebswohnungen errichtet werden. Andere Bauwerke und Anlagen dürfen nicht errichtet werden. Darüber hinaus kann im Flächenwidmungsteil eine Betriebswohnung für zulässig erklärt werden, soweit negative Auswirkungen für bestehende oder künftige umliegende Betriebe bzw. Nutzungen in der Regel auszuschließen sind.

Gemischtes Baugebiet (M) und eingeschränktes gemischtes Baugebiet (MB)

Als gemischte Baugebiete sind gemäß § 22 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 solche Flächen vorzusehen, die dazu dienen,

- Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die aufgrund ihrer Betriebstypen die Umgebung nicht wesentlich stören,
- Lagerhallen sowie nicht wesentlich störende Lagerplätze zu errichten,
- sonstige Bauwerke und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude aufzunehmen.

Zur funktionalen Gliederung kann in gemischten Baugebieten die Zulässigkeit von Bauwerken und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall dürfen, sofern nicht ausdrücklich in der Widmung ausgeschlossen, auch die zugeordneten Betriebswohnungen errichtet werden.

Grünland (G)

Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind gemäß § 30 Abs. 1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 als Grünland zu widmen.

Industriegebiet (I)

Als Industriegebiete sind gemäß § 22 Abs. 7 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind,

1. Betriebe aufzunehmen, die aufgrund ihrer Betriebstypen in keinem der unter § 22 Abs. 1 bis 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 angeführten Gebiete (Wohngebiete, Dorfgebiete, Kurgebiete, Kerngebiete und gemischte Baugebiete) zulässig sind, sowie
2. Lagerplätze aufzunehmen, die – ausgenommen in Betriebsbaugebieten – in keiner anderen Widmungskategorie zulässig sind.

In Industriegebieten dürfen auch die solchen Betrieben oder Lagerplätzen zugeordneten Verwaltungsgebäude und – soweit nicht ausdrücklich in der Widmung ausgeschlossen – die erforderlichen Betriebswohnungen errichtet werden. Andere Bauwerke und Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

INKOBA

INKOBA steht für die Initiative „Interkommunale Betriebsansiedlung“. Mehrere Gemeinden kooperieren bei der gemeinschaftlichen Sicherung, Entwicklung, Erschließung und Vermarktung von betrieblichen Standorten.

**INTERKOMMUNALE BETRIEBS-
ANSIEDLUNGSGEBIETE
IM BEZIRK SCHÄRDING**

Die im Jahr 2015 gegründete Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärding (INKOBA Schärding) und der im Jahr 2003 gegründete Regionale Wirtschaftsverband Schärding (Regionalverband Schärding) waren Gemeindeverbände auf Basis von Vereinbarungen. Zweck der beiden Gemeindeverbände mit Sitz im Bezirk Schärding war die Sicherung der regionalen Wirtschaftsstruktur. Dies sollte u.a. durch gemeinsame Betriebsansiedlungsgebiete erreicht werden. Das Betriebsansiedlungsgebiet der INKOBA Schärding befand sich in Laufenbach, einer Ortschaft in der Marktgemeinde Taufkirchen an der Pram. Das Betriebsansiedlungsgebiet des Regionalverbands Schärding lag zum überwiegenden Teil in der Marktgemeinde St. Florian am Inn und zu einem geringen Teil in der Gemeinde Suben.

Die INKOBA Schärding und der Regionalverband Schärding hatten für die Eigentumsverhältnisse an den Betriebsansiedlungsgebieten und für deren potenzielle Erweiterung unterschiedliche Zugänge gewählt. Die INKOBA Schärding führte im Unterschied zum Regionalverband Schärding keine gemeinsame Sicherung von Betriebsstandorten durch. Dadurch konnte sie den Verkauf von Grundstücken im Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach und die Auswahl der sich dort ansiedelnden Betriebe nicht beeinflussen. Beide Gemeindeverbände erließen entgegen ihren Satzungen keine Richtlinien über die Ansiedlung von Betrieben. Dadurch fehlte eine Möglichkeit zur Steuerung der Art der anzusiedelnden Betriebe.

Die INKOBA Schärding verbuchte die Investitionszuschüsse in der Vermögensrechnung fehlerhaft. Dies hatte auch ergebniswirksame Auswirkungen und beeinträchtigte die Transparenz. Der Regionalverband Schärding erfasste den Abgang der Restbuchwerte des bereits im Jahr 2021 veräußerten Grundstücks erst im Rechnungsabschluss 2023. Dadurch war in der Vermögensrechnung langfristiges Vermögen in Höhe von 1,56 Mio. EUR ausgewiesen, über das der Gemeindeverband nicht mehr verfügte.

Die INKOBA Schärding beschloss ihren Voranschlag im Zeitraum 2018 bis 2023 einmal zu spät (für 2022 erst im Mai 2022), ihren Rechnungsabschluss in allen Jahren zu spät. Der Regionalverband Schärding beschloss seinen Voranschlag im Zeitraum 2018 bis 2023 fünfmal zu spät, seinen Rechnungsabschluss viermal zu spät. Verspätete Beschlüsse der Rechenwerke erschwerten – nach Auffassung des RH – die Planungssicherheit und die Transparenz der Verbandsgebarung.

Die INKOBA Schärding setzte Schritte für eine Weiterentwicklung des Verbands (Erweiterung des Betriebsansiedlungsgebiets). Hingegen gab es Hinweise, dass der Regionalverband Schärding kein Interesse an einer weiteren interkommunalen Kooperation hatte; z.B. seine Anfrage an das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung zur Auflösung des Gemeindeverbands oder sein mangelndes Interesse an einer Erweiterung seines Betriebsansiedlungsgebiets im Zuge einer Umwidmung angrenzend an das Betriebsansiedlungsgebiet.

WIRKUNGSBEREICH

- Land Oberösterreich
- Gemeindeverband Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärading
- Gemeindeverband Regionaler Wirtschaftsverband Schärading

Interkommunale Betriebsansiedlungsgebiete im Bezirk Schärading

Prüfungsziel



Der RH überprüfte von Mai bis Oktober 2024 zwei im Bezirk Schärading angesiedelte interkommunale Betriebsansiedlungsgebiete: das Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach und das Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn. Überprüfte Stellen waren der Gemeindeverband Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärading (in der Folge: **INKOBA Schärading**), der Gemeindeverband Regionaler Wirtschaftsverband Schärading (in der Folge: **Regionalverband Schärading**) und die Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH (in der Folge: **OÖ Wirtschaftsagentur**). Ziel der Gebarungsüberprüfung war, die Rechtsgrundlagen, Aufgaben und Verwaltung der beiden Gemeindeverbände, deren wirtschaftliche Lage, die Entwicklung ihrer Betriebsansiedlungsgebiete sowie die Standortentwicklung und interkommunale Kooperation aus übergeordneter Sicht darzustellen bzw. zu beurteilen. Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2018 bis 2023.

Kurzfassung

Interkommunale Kooperation

Bei der Errichtung von interkommunalen Betriebsansiedlungsgebieten kooperierten mehrere Gemeinden freiwillig zur gemeinschaftlichen Sicherung, Entwicklung, Erschließung und Vermarktung von betrieblichen Standorten unter Teilung der Kosten und Erträge. Dadurch sollten u.a. eine Relativierung der Standortkonkurrenz zwischen Gemeinden, die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze sowie die Abstimmung von Schwerpunkten für einzelne Standorte ermöglicht werden.

Im Bezirk Schärting wurden für die Errichtung und den Betrieb von interkommunalen Betriebsansiedlungen zwei Gemeindeverbände gegründet: im Jahr 2015 die INKOBA Schärting mit 20 Mitgliedsgemeinden und im Jahr 2003 der Regionalverband Schärting mit sechs Mitgliedsgemeinden. Darüber hinaus arbeitete die INKOBA Schärting mit den INKOBA-Verbänden der Bezirke Braunau am Inn und Ried im Innkreis im Rahmen der Kooperationsgemeinschaft „Wirtschaftspark Innviertel“ zusammen. Aufgabe der OÖ Wirtschaftsagentur war, die Aktivitäten der 29 interkommunalen Kooperationsgemeinschaften in Oberösterreich zu koordinieren und zu steuern. (TZ 2)

Aufgaben und Verwaltung der Verbände

Entgegen den gesetzlichen Vorgaben stimmten bei der Gründung der INKOBA Schärting und des Regionalverbands Schärting die Beschlüsse der Gemeinderäte der Mitgliedsgemeinden nicht überein. Der Regionalverband Schärting verfügte über keine satzungsmäßige Grundlage für seinen Prüfungsausschuss. (TZ 4)

Der Regionalverband Schärting verlegte seinen Sitz von der Marktgemeinde St. Florian am Inn¹ in die Stadtgemeinde Schärting und wieder zurück, ohne dies gesetzeskonform und rechtswirksam in der Satzung anzupassen. (TZ 5)

Weder die Satzung der INKOBA Schärting noch die Satzung des Regionalverbands Schärting sah Regelungen für allfällige Befangenheiten vor. (TZ 5)

Das Oö. Gemeindeverbändegesetz enthielt keine Mindestanforderungen für die Anzahl von Vorstandsvorstands- oder Versammlungssitzungen. Für die Vermögensgebarung und Haushaltsführung der Gemeindeverbände galt – mit einigen Ausnahmen – die Oö. Gemeindeordnung 1990. Der RH erachtete es für zweckmäßig, den Voranschlag in Kenntnis des Rechnungsabschlusses zu beschließen, was die Einberufung mindestens halbjährlicher Versammlungssitzungen erforderte. Die INKOBA Schärting beschloss ihren Voranschlag im Zeitraum 2018 bis 2023 einmal zu spät (für 2022 erst im Mai 2022), ihren Rechnungsabschluss in jedem Jahr zu spät. Der Regionalverband Schärting beschloss seinen Voranschlag im Zeitraum 2018 bis 2023 fünfmal zu spät (2019 bis 2023), seinen Rechnungsabschluss viermal zu spät (Rechnungsabschluss für die Jahre 2017, 2019, 2020 und 2021). Verspätete Beschlüsse der Rechenwerke erschwerten – nach Auffassung des RH – die Planungssicherheit und die Transparenz der Verbandsgebarung. (TZ 6)

¹ bis Juni 2006 Gemeinde St. Florian am Inn

Die INKOBA Schärding hielt im Jahr 2021, der Regionalverband Schärding in den Jahren 2021 und 2023 das satzungsgemäße Erfordernis nicht ein, mindestens einmal je Halbjahr eine Vorstandssitzung einzuberufen. Die INKOBA Schärding berief zwei Verbandsversammlungen nicht rechtzeitig ein. (TZ 6)

Sowohl bei der INKOBA Schärding als auch beim Regionalverband Schärding unterfertigte nur der Obmann des Gemeindeverbands Urkunden über Rechtsgeschäfte, die über die laufende Verwaltung hinausgingen. Das Oö. Gemeindeverbändegesetz und die jeweiligen Satzungen der INKOBA Schärding sowie des Regionalverbands Schärding sahen für solche Angelegenheiten eine Unterfertigung durch den Obmann und ein weiteres Mitglied des Vorstands vor. (TZ 7)

Die Vereinbarung zwischen dem Regionalverband Schärding und der Marktgemeinde St. Florian am Inn vom November 2010 änderte die in der Satzung festgelegten Aufgabenbereiche des Regionalverbands Schärding; die Satzung passte der Verband nicht entsprechend an. Die Änderung der Aufgaben in der Satzung hätte übereinstimmender Beschlüsse aller Mitgliedsgemeinden und die Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde erfordert. (TZ 7)

Die Kooperationsgemeinschaft „Wirtschaftspark Innviertel“ der INKOBA-Verbände in den Bezirken Braunau am Inn, Ried im Innkreis und Schärding war ein wesentliches Gründungsmotiv für die INKOBA Schärding. Sie wurde aber mangels schriftlicher Kooperationsvereinbarung der drei INKOBA-Verbände in den Bezirken Braunau am Inn, Ried im Innkreis und Schärding nicht realisiert. (TZ 7)

Betriebsansiedlungsgebiete

Die INKOBA Schärding konnte – da sie über keine eigenen Grundstücke verfügte – den Verkauf von Grundstücken im Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach und die Auswahl der sich dort ansiedelnden Betriebe nicht beeinflussen. (TZ 9)

Hingegen war der Regionalverband Schärding Eigentümer von 8,8 ha in seinem Betriebsansiedlungsgebiet, 7,7 ha davon verkaufte er in den Jahren 2006 bis 2020 an sieben Unternehmen (rd. 1 ha übertrug er ins öffentliche Gut). In zwei dieser sieben Kaufverträge vereinbarte der Regionalverband Schärding keine Bauverpflichtung innerhalb von fünf Jahren ab Unterfertigung des Kaufvertrags und kein Wiederkaufsrecht durch den Verband. Die davon betroffenen Grundstücke im Ausmaß von rd. 0,8 ha waren zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch nicht bebaut. Der Regionalverband Schärding hatte daher für diese Grundstücke keine Anschlussgebühren für Kanal und Wasser sowie keinen Verkehrsflächenbeitrag erhalten. (TZ 10)

Von der Restfläche von 1.781 m², die noch nicht verkauft war, waren 1.478 m² für eine zukünftige Verkehrserschließung vorgesehen. Da beim Regionalverband Schär-
ding aber kein Interesse an einer weiteren interkommunalen Kooperation und
Erweiterung des Betriebsansiedlungsgebiets bestand, erachtete der RH eine zukünf-
tige Verkehrserschließung und das Vorhalten von nicht benötigten Flächen als nicht
zweckmäßig. (TZ 10)

Der Regionalverband Schär-
ding hatte den Verkaufspreisen (zwischen 25 EUR/m²
und 49 EUR/m²) keine Kalkulation und keine Wertsicherung der Ankaufspreise
(1,73 Mio. EUR) und der Infrastrukturkosten (1,33 Mio. EUR) zugrunde gelegt. Der
erzielte Quadratmeterpreis deckte nur die angefallenen Grundstücks- und Infra-
strukturkosten, aber die Wertsicherung nur teilweise. (TZ 10)

Die Zuständigkeiten für die Erschließung und die dafür vorgenommene Verrechnung
und Aufteilung der Gebühren und Beiträge wichen mitunter von den Rechtsgrund-
lagen ab:

- Die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen zur Erschließung des
Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach errichtete die Standortgemeinde Tauf-
kirchen an der Pram und nicht, wie in der Satzung aus 2015 vorgesehen, die INKOBA
Schär-
ding. Dadurch schrieb die Standortgemeinde nur die Aufschließungsbeiträge
für Wasser, Kanal und Verkehrsflächen vor, die tatsächlich entstandenen Erschlie-
ßungskosten wurden in der Berechnung des Infrastrukturkostenbeitrags nicht zur
Gänze berücksichtigt. (TZ 11)
- Die Satzung der INKOBA Schär-
ding sah die Möglichkeit vor, dass die Standortge-
meinde sämtliche Kosten für die Er- und Aufschließung der Verbandsflächen trug
und sie auf Refundierung ihrer Aufwendungen durch den Verband verzichtete. Dies
bedurfte einer Vereinbarung zwischen der Standortgemeinde und der INKOBA
Schär-
ding (Aufteilungsmodus für die Gesamtmittleinbringung). Eine solche Verein-
barung lag nicht vor. (TZ 11)
- Die INKOBA Schär-
ding schloss nicht für alle Grundstücke des Betriebsansiedlungs-
gebiets Laufenbach Infrastrukturkostenvereinbarungen mit den Grundstückseigen-
tümern ab. Der Infrastrukturkostenbeitrag – dessen Berechnung basierte lediglich
auf einer Grobkostenschätzung – war nicht wertgesichert, eine Nachverrechnung
von unvorhergesehenen zusätzlichen Kosten war nicht vereinbart. (TZ 11)
- Die Marktgemeinde St. Florian am Inn führte bei einer Betriebsansiedlung den von
ihr eingehobenen Verkehrsflächenbeitrag sowie die eingehobenen Wasserleitungs-
anschluss- und Kanalanschlussgebühren nicht, wie in der Satzung vorgesehen, am
Quartalsende an den Regionalverband Schär-
ding ab, sondern erst ein bzw. zwei
Quartale später. (TZ 12)
- Der Regionalverband Schär-
ding und die Marktgemeinde St. Florian am Inn verein-
barten eine von der Satzung abweichende Regelung zur Anrechnung erbrachter
Infrastrukturleistungen. (TZ 12)

Sowohl die INKOBA Schärding als auch der Regionalverband Schärding hatten entgegen ihren Satzungen keine Richtlinie über die Ansiedlung von Betrieben durch die Verbandsversammlung erlassen. Dadurch fehlte eine Möglichkeit zur Steuerung der Art der anzusiedelnden Betriebe. Die INKOBA Schärding entschied dadurch auch nicht – wie in der Satzung vorgesehen – über die Ansiedlung von Betrieben durch den Vorstand. (TZ 13)

Die oberösterreichische Standortinformationsdatenbank – ein Kooperationsprojekt der OÖ Wirtschaftsagentur und der Wirtschaftskammer Oberösterreich – sollte Unternehmen bei der Standortsuche unterstützen. Sie enthielt weder die freien Flächen des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach noch jene des Betriebsansiedlungsgebiets St. Florian am Inn. (TZ 14)

Die OÖ Wirtschaftsagentur hatte bei den zwei überprüften Verbänden eine beratende Rolle. An sie gerichtete Anfragen zu Betriebsansiedlungen ordnete sie keinem Verband bzw. keinem Bezirk zu und dokumentierte sie nicht. (TZ 15)

Finanzielle Lage

Sowohl die INKOBA Schärding als auch der Regionalverband Schärding schlossen ihre ordentlichen Haushalte in den Jahren 2018 und 2019 ausgeglichen bzw. mit Soll-Überschüssen ab. Zudem erhöhten sich bei beiden Verbänden die liquiden Mittel. Die INKOBA Schärding konnte den außerordentlichen Haushalt des Jahres 2019 aus Mitteln des ordentlichen Haushalts finanzieren, der Regionalverband Schärding im Jahr 2019 die Finanzschulden durch den Verkauf eines Grundstücks reduzieren. (TZ 16)

Die zwei Verbände erfassten die Kommunalsteuereinnahmen und deren Aufteilung an die Verbandsmitglieder unterschiedlich: die INKOBA Schärding in der nicht voranschlagswirksamen Gebarung, der Regionalverband Schärding in der operativen Gebarung. (TZ 17)

Die fehlerhafte Verbuchung der Investitionszuschüsse in der Vermögensrechnung der INKOBA Schärding hatte ergebniswirksame Auswirkungen und beeinträchtigte die Transparenz. (TZ 18)

Der Regionalverband Schärding erfasste ein im Jahr 2021 veräußertes Grundstück erst im Rechnungsabschluss 2023 als Abgang der Restbuchwerte. Dadurch wies der Regionalverband Schärding in den Jahren 2021 bis 2022 langfristiges Vermögen in der Vermögensrechnung in Höhe von 1,56 Mio. EUR aus, über das er nicht mehr verfügte. Darüber hinaus kam es zu zeitlich verzerrten Darstellungen der Nettoergebnisse im Ergebnishaushalt. Der Regionalverband Schärding wies ein Grundstück

Ende 2023 in seinem Verbandsvermögen aus, obwohl er es bereits an die Marktgemeinde St. Florian am Inn übertragen hatte. (TZ 18)

Ausblick

Die INKOBA Schärading befasste sich mit der Weiterentwicklung des Gemeindeverbands, indem sie eine Standortpotenzialanalyse beauftragte und indem die Verbandsversammlung beschloss, den Schwerpunkt in den kommenden Jahren auf bereits versiegelte Brachen zu legen. Die Standortpotenzialanalyse empfahl u.a., geeignete Standorte als INKOBA-Flächen vertraglich abzusichern und Erschließungskonzepte zu erarbeiten. Die Empfehlungen erachtete der RH als zweckmäßig, zumal deren Umsetzung die Erreichung der Ziele für die Errichtung und den Betrieb von interkommunalen Betriebsansiedlungsgebieten sowie die Erfüllung des Verbandszwecks unterstützen würde. (TZ 19)

Hingegen gab es Hinweise, dass der Regionalverband Schärading kein Interesse an einer weiteren interkommunalen Kooperation hatte: etwa sein mangelndes Interesse an einer Erweiterung des Betriebsansiedlungsgebiets im Zuge einer Umwidmung unmittelbar angrenzend an das Betriebsansiedlungsgebiet und seine Anfrage an das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung zur Auflösung des Gemeindeverbands. (TZ 19)

Resümee

Der RH beurteilte die Erreichung der Verbandsziele in beiden Gemeindeverbänden wie folgt:

- Nicht erreicht waren die Ziele
 - Relativierung der Standortkonkurrenz zwischen Gemeinden und
 - Abstimmung von Schwerpunkten für einzelne Standorte in einer Region.
- Erreicht waren die Ziele
 - Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und
 - gemeinsame Entwicklung und Erschließung von Betriebsstandorten.
- Eingeschränkt erreicht war das Ziel der gemeinsamen professionellen Vermarktung von Standorten. (TZ 20)

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH folgende Empfehlungen hervor; die Empfehlungen an den Regionalverband Schärading stehen dabei unter dem Vorbehalt der Weiterführung des Verbands:

ZENTRALE EMPFEHLUNGEN

Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärading; Regionaler Wirtschaftsverband Schärading

- Der RH empfahl, Urkunden über Rechtsgeschäfte von der Obfrau bzw. dem Obmann und einem weiteren Mitglied des Vorstands unterfertigen zu lassen, soweit es sich nicht um Angelegenheiten der laufenden Verwaltung handelt. (TZ 7)

Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärading

Der RH empfahl,

- die Verbandsziele im Einklang mit den tatsächlichen Rahmenbedingungen festzulegen, um diese Ziele selbstbestimmt erreichen zu können. In diesem Sinne würde das Ziel, über die Ansiedlung von Unternehmen zu entscheiden, die Verfügbarkeit der finanziellen Möglichkeiten für den Aufbau eines Liegenschaftsportfolios mit Eigenflächen voraussetzen. (TZ 9)
- die noch ausstehenden Infrastrukturkostenvereinbarungen abzuschließen. Dabei wären die Infrastrukturkostenbeiträge aufgrund von aktuellen Kosten und Tilgungsplänen neu zu berechnen. (TZ 11)
- die Kommunalsteuer im Nettoergebnis (Ergebnishaushalt) bzw. im Geldfluss aus der operativen Gebarung (Finanzierungshaushalt) zu erfassen. (TZ 17)

Regionaler Wirtschaftsverband Schärading

- Der RH empfahl, die Geschäftsfälle künftig periodengerecht, vollständig und korrekt zu erfassen. (TZ 18)

Zahlen und Fakten zur Prüfung

Interkommunale Betriebsansiedlungsgebiete im Bezirk Schärading		
	Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärading (INKOBA Schärading)	Regionaler Wirtschaftsverband Schärading (Regionalverband Schärading)
Rechtsgrundlagen	Oö. Gemeindeverbändegesetz, LGBl. 51/1988 i.d.g.F. Oö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. 114/1993 i.d.g.F. Oö. Bauordnung 1994, LGBl. 66/1994 i.d.g.F. Satzung des Gemeindeverbands (genehmigt mit Verordnung der Oö. Landesregierung vom 30. Juli 2015, LGBl. 103/2015) Satzung des Gemeindeverbands (genehmigt mit Verordnung der Oö. Landesregierung vom 29. Juni 2023, LGBl. 53/2023)	Satzung des Gemeindeverbands (genehmigt mit Verordnung der Oö. Landesregierung vom 30. April 2003, LGBl. 53/2003)
Rechtsform	Gemeindeverband	Gemeindeverband
Gründungsjahr	2015	2003
Anzahl Mitgliedsgemeinden	20	6
Mitgliedsgemeinden	Marktgemeinden Andorf, Engelhartzell, Kopfung im Innkreis und Taufkirchen an der Pram Gemeinden Diersbach, Dorf an der Pram, Eggerding, Esternberg, Freinberg, Mayrhofer, Rainbach im Innkreis, Sigharting, St. Aegidi, St. Marienkirchen bei Schärading, St. Roman, Suben, Vichtenstein, Waldkirchen am Wesen, Wernstein am Inn und Zell an der Pram	Stadtgemeinde Schärading Marktgemeinden St. Florian am Inn und Taufkirchen an der Pram Gemeinden Brunnenthal, St. Marienkirchen bei Schärading und Suben
Verbandszweck	Sicherung der Flächenverfügbarkeit und Planung der Betriebsansiedlungsgebiete, Planung und Durchführung der Aufschlie- ßungen, Teilung von Mittelverwendungen und Mittelaufbringungen, Gestaltung von Marketingmaßnahmen, Entscheidung über die jeweilige Ansiedlung eines Unterneh- mens, Abstimmung der Wirtschaftsförde- rung für die Betriebe in den aufgenomme- nen Betriebsansiedlungsgebieten	Planung und Erschließung von gemein- samen Betriebsansiedlungsgebieten, Teilung von Kosten und Erträgen, Gestaltung gemeinsamer Marketingmaßnahmen
Betriebsansiedlungsgebiete	Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach • Fläche von rd. 15,7 ha¹ • in der Marktgemeinde Taufkirchen an der Pram gelegen • umfasst 8 angesiedelte Unternehmen mit ca. 55 Beschäftigten	Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn • Fläche von rd. 8,8 ha¹ • in der Marktgemeinde St. Florian am Inn und der Gemeinde Suben gelegen • umfasst 5 angesiedelte Unternehmen mit ca. 178 Beschäftigten

Interkommunale Betriebsansiedlungsgebiete im Bezirk Schärding						
finanzielle Lage	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	in 1.000 EUR					
INKOBA Schärding						
ordentlicher Haushalt						
Soll-Überschuss	3	52	–	–	–	–
außerordentlicher Haushalt						
Jahresergebnis	0	0	–	–	–	–
Ergebnisrechnung						
Nettoergebnis	–	–	-5	35	38	25
Finanzierungsrechnung						
Nettofinanzierungssaldo	–	–	-306	-573	163	-24
Regionalverband Schärding						
ordentlicher Haushalt						
Jahresergebnis/ Soll-Überschuss	0	87	–	–	–	–
außerordentlicher Haushalt						
Jahresergebnis	0	0	–	–	–	–
Ergebnisrechnung						
Nettoergebnis	–	–	74	723	216	-1.560
Finanzierungsrechnung						
Nettofinanzierungssaldo	–	–	86	736	13	126

¹ Stand Dezember 2023

Quellen: INKOBA Schärading; Regionalverband Schärading; Berechnung: RH

Prüfungsablauf und -gegenstand

- 1 (1) Der RH überprüfte von Mai bis Oktober 2024 zwei im Bezirk Schärading angesiedelte interkommunale Betriebsansiedlungsgebiete:

- das Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach und
- das Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn.

Überprüfte Stellen waren der Gemeindeverband Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärading (in der Folge: **INKOBA Schärading**)² mit dem Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach und der Gemeindeverband Regionaler Wirtschaftsverband Schärading (in der Folge: **Regionalverband Schärading**) mit dem Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn. Zur Vertiefung des Prüfthemas interkommunale Betriebsansiedlungsgebiete im Bezirk Schärading überprüfte der RH weiters die Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH (in der Folge: **OÖ Wirtschaftsagentur**), eine Beteiligung des Landes Oberösterreich. Weitere Erhebungen fanden bei der Direktion Inneres und Kommunales sowie bei der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung statt.

(2) Ziel der Gebarungsüberprüfung war es,

- die Rechtsgrundlagen, Aufgaben und Verwaltung der beiden Gemeindeverbände,
- deren wirtschaftliche Lage,
- die Entwicklung ihrer Betriebsansiedlungsgebiete sowie
- die Standortentwicklung und interkommunale Kooperation aus übergeordneter Sicht

darzustellen bzw. zu beurteilen.

(3) Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2018 bis 2023. Sofern relevant, berücksichtigte der RH auch Sachverhalte außerhalb dieses Zeitraums.

(4) Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung überlegte der Regionalverband Schärading seine Auflösung. Die Empfehlungen an den Regionalverband Schärading stehen daher unter dem Vorbehalt der Weiterführung des Verbands.

² Die INKOBA Schärading wurde aufgrund einer Stichprobe nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Dieses Verfahren bezieht auch Rechtsträger ein, die ansonsten nach dem risikoorientierten Auswahlverfahren nicht überprüft würden. Der RH wendet dieses Verfahren an, um seine präventive und beratende Wirkung zu verstärken.

(5) Zu dem im Juni 2025 übermittelten Prüfungsergebnis nahm die INKOBA Schärching im Juli 2025 und der Regionalverband Schärching im August 2025 Stellung. Das Land Oberösterreich und die OÖ Wirtschaftsagentur verzichteten auf eine Stellungnahme. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen an die INKOBA Schärching und den Regionalverband Schärching im November 2025.

Interkommunale Kooperation

Rahmenbedingungen

2 (1) Im Jänner 2016 beschloss der Ministerrat die Umsetzung der „Agenda 2030 für eine nachhaltige Entwicklung“ der Vereinten Nationen in Österreich. Die interkommunale Kooperation ist u.a. für folgende Ziele aus der Agenda 2030 von Relevanz:

- Ziel 8.3: „Entwicklungsorientierte Politiken fördern, die produktive Tätigkeiten, die Schaffung menschenwürdiger Arbeitsplätze, Unternehmertum, Kreativität und Innovation unterstützen, und die Formalisierung und das Wachstum von Kleinst-, Klein- und Mittelunternehmen unter anderem durch den Zugang zu Finanzdienstleistungen begünstigen“ und
- Ziel 11.a: „Durch eine verstärkte nationale und regionale Entwicklungsplanung positive wirtschaftliche, soziale und ökologische Verbindungen zwischen städtischen, stadtnahen und ländlichen Gebieten unterstützen“.

(2) Im Oberösterreichischen Landesraumordnungsprogramm 2017³ war als Leitziel 1 die Förderung einer tragfähigen Wirtschafts- und Arbeitswelt festgelegt. In der Stadtregion Schärching⁴ sollte die interkommunale Raumentwicklung mit besonderer Berücksichtigung der Sicherung und planvollen Entwicklung von hochwertigen, großflächig zusammenhängenden Standortreserven für Betriebe forciert werden.

Die OÖ. Raumordnungsstrategie #upperRegion2030 vom Mai 2020 sah zur Leitstrategie 5 „Wirtschafts- und Arbeitsstandort zukunftsfähig gestalten“ die Weiterentwicklung von interkommunalen Betriebsstandorten vor.

³ LGBl. 21/2017 i.d.g.F.

⁴ Die Stadtregion Schärching umfasste die Stadtgemeinde Schärching, die Marktgemeinde St. Florian am Inn und die Gemeinde Suben.

(3) Im Rahmen interkommunaler Betriebsansiedlungen kooperierten mehrere Gemeinden freiwillig. Solche Kooperationen verfolgten folgende Ziele:

- Relativierung der Standortkonkurrenz zwischen Gemeinden,
- Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze,
- gemeinsame Sicherung, Entwicklung, Erschließung und professionelle Vermarktung von Betriebsstandorten unter Teilung der Kosten und Erträge und
- Abstimmung von Schwerpunkten für einzelne Standorte in einer Region.

Im Bezirk Schärading wurden für die Errichtung und den Betrieb von interkommunalen Betriebsansiedlungen zwei Gemeindeverbände gegründet: im Jahr 2015 die INKOBA Schärading mit 20 Mitgliedsgemeinden⁵ und im Jahr 2003 der Regionalverband Schärading mit sechs Mitgliedsgemeinden⁶.

Darüber hinaus arbeitete die INKOBA Schärading mit den INKOBA-Verbänden der Bezirke Braunau am Inn und Ried im Innkreis im Rahmen der Kooperationsgemeinschaft Wirtschaftspark Innviertel zusammen.

Aufgabe der OÖ Wirtschaftsagentur war die Koordinierung und Steuerung der Aktivitäten der 29 interkommunalen Kooperationsgemeinschaften in Oberösterreich.

Rechtsgrundlagen

- 3 (1) Die österreichische Bundesverfassung ermöglichte den Zusammenschluss von Gemeinden zu Gemeindeverbänden zur Besorgung sowohl hoheitlicher als auch privatwirtschaftlicher Aufgaben. Sie enthielt Mindestvorgaben für deren Organisation, die nähere gesetzliche Regelung war der Landesgesetzgebung vorbehalten.⁷

Die landesrechtliche Grundlage für die Organisation von Gemeindeverbänden war in Oberösterreich das Oö. Gemeindeverbändegesetz⁸. Es legte Mindestinhalte für die Bildung und Organisation von Gemeindeverbänden – u.a. durch Vereinbarung – fest. Eine solche Vereinbarung bedurfte übereinstimmender Beschlüsse der Gemeinderäte der beteiligten Gemeinden⁹ und war zu ihrer Wirksamkeit von der Aufsichtsbehörde mittels Verordnung der Oö. Landesregierung zu genehmigen. Mit

⁵ Marktgemeinden Andorf, Engelhartzell, Kopling im Innkreis und Taufkirchen an der Pram; Gemeinden Diersbach, Dorf an der Pram, Eggerding, Esternberg, Freinberg, Mayrhofer, Rainbach im Innkreis, Sigharting, St. Aegidi, St. Marienkirchen bei Schärading, St. Roman, Suben, Vichtenstein, Waldkirchen am Wesen, Wernstein am Inn und Zell an der Pram

⁶ Stadtgemeinde Schärading; Marktgemeinden St. Florian am Inn und Taufkirchen an der Pram; Gemeinden Brunnenthal, St. Marienkirchen bei Schärading und Suben

⁷ Art. 116a Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. 1/1930 i.d.g.F.

⁸ LGBl. 51/1988 i.d.g.F.

⁹ § 4 Abs. 1 Oö. Gemeindeverbändegesetz

Kundmachung der Verordnung erlangte der Gemeindeverband Rechtspersönlichkeit.

(2) Auf der Grundlage des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948¹⁰ erließ der Bundesminister für Finanzen im Einvernehmen mit dem RH die Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung¹¹ (**VRV**), welche die Form und Gliederung der Voranschläge und Rechnungsabschlüsse der Gebietskörperschaften regelte. Mit Inkrafttreten des Ersten Oö. VRV-Gemeinderechtsanpassungsgesetzes 2019¹² und der damit verbundenen Novelle des Oö. Gemeindeverbändegesetzes hatten die Gemeindeverbände ab 1. Jänner 2020 die VRV 2015 anzuwenden. Zuvor war die VRV 1997 maßgeblich.

Aufgaben und Verwaltung der Verbände

Verbandsgründung

- 4.1 (1) Die INKOBA Schärading und der Regionalverband Schärading waren Gemeindeverbände auf Basis von Vereinbarungen. Im Jahr 2003 gründeten sechs Gemeinden im Bezirk Schärading den Regionalverband Schärading mit Sitz in der Marktgemeinde St. Florian am Inn¹³, im Jahr 2015 20 Gemeinden die INKOBA Schärading¹⁴ mit Sitz in der Stadtgemeinde Schärading¹⁵.

¹⁰ BGBl. 45/1948 i.d.g.F.

¹¹ VRV 1997 (BGBl. 787/1996, außer Kraft getreten mit BGBl. II 313/2015), VRV 2015 (BGBl. II 313/2015 i.d.g.F.)

¹² LGBl. 52/2019

¹³ LGBl. 53/2003

¹⁴ LGBl. 103/2015

¹⁵ ab 2023 in der Marktgemeinde Taufkirchen an der Pram

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Mitgliedsgemeinden der beiden Gemeindeverbände:

Abbildung 1: Mitgliedsgemeinden der zwei Gemeindeverbände

- Mitgliedsgemeinden des Gemeindeverbands Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärding
- Mitgliedsgemeinden des Gemeindeverbands Regionaler Wirtschaftsverband Schärding
- Mitgliedsgemeinden beider Gemeindeverbände (Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärding und Regionaler Wirtschaftsverband Schärding)



Quellen: INKOBA Schärding; Regionalverband Schärding; Darstellung: RH

Die Marktgemeinde Taufkirchen an der Pram sowie die Gemeinden St. Marienkirchen bei Schärding und Suben waren Mitgliedsgemeinden von beiden Gemeindeverbänden.

(2) Laut Präambel der Satzungen der INKOBA Schärding aus 2015 und 2023 wollten die Mitglieder eine positive Entwicklung der regionalen Wirtschaft, Wertschöpfung sowie die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region erreichen. Zweck des Verbands war die Sicherung der regionalen Wirtschaftsstruktur, wobei er eine enge Kooperation und intensive Abstimmung mit anderen, gleichgelagerten

Institutionen anstrebte. Diese Zusammenarbeit sollte u.a. durch die Wahrnehmung folgender Aufgaben erreicht werden:

- Sicherung der Flächenverfügbarkeit und Planung der Betriebsansiedlungsgebiete,
- Planung und Durchführung der Aufschließungen,
- Teilung von Mittelverwendungen und Mittelaufbringungen,
- Gestaltung von Marketingmaßnahmen und
- Entscheidung über die Ansiedlung eines Unternehmens.

Die Anzahl der Mitgliedsgemeinden war in den Gründungsbeschlüssen mehrerer Mitgliedsgemeinden unterschiedlich, in zwei Fällen lautete der Gründungsbeschluss auf den Beitritt zum Wirtschaftspark Innviertel anstatt zur INKOBA Schärding, in einem Fall enthielt der Gründungsbeschluss einen Vorbehalt für die Aufteilung der Kommunalsteuer, die Verwertung von Flächen und die Höhe des Mitgliedsbeitrags.

Die Satzung 2015 der INKOBA Schärding nannte als Organe die Verbandsversammlung, den Verbandsvorstand und den Obmann; sie regelte die Aufgaben des Obmanns und des Prüfungsausschusses. Im Unterschied dazu war in der Satzung 2023 auch der Prüfungsausschuss ausdrücklich als Organ genannt. Dieser war seit 2015 eingerichtet.

Die Verbandsversammlung setzte sich aus Vertreterinnen bzw. Vertretern der Mitgliedsgemeinden zusammen. Der Obmann, der im überprüften Zeitraum auch Bürgermeister der Marktgemeinde Taufkirchen an der Pram war, wurde durch einen Geschäftsführer unterstützt. Die Buchhaltung der INKOBA Schärding führte ein Bediensteter der Marktgemeinde Taufkirchen an der Pram. Diese Leistung galt die INKOBA Schärding der Marktgemeinde Taufkirchen an der Pram ab.

(3) Die Sicherung der regionalen Wirtschaftsstruktur war auch Zweck des Regionalverbands Schärding. Dies sollte durch die Wahrnehmung folgender Aufgaben erreicht werden:

- Planung und Erschließung von gemeinsamen Betriebsansiedlungsgebieten,
- Teilung von Kosten und Erträgen und
- Gestaltung gemeinsamer Marketingmaßnahmen.

Die Gründungsbeschlüsse der Mitgliedsgemeinden ließen Motiv und Ziel des Regionalverbands Schärding erkennen: Nämlich dass eine Gemeinde allein finanziell nicht in der Lage war, ein großes Betriebsansiedlungsgebiet zu bewältigen und mögliche EU-Förderungen auszuschöpfen. Die Gründungsbeschlüsse enthielten verschiedene bzw. auch keine Flächenangaben und unterschiedliche Wortlaute („Beitritt“ zum Verband, „Gründung“ bzw. „Bildung“).

Die Organe des Regionalverbands Schärding waren die Verbandsversammlung, der Verbandsvorstand und der Obmann. Laut Oö. Gemeindeverbände-gesetz konnte die Satzung die Einrichtung eines Prüfungsausschusses vorsehen; die Satzung des Regionalverbands Schärding sah keinen vor. In der konstituierenden Sitzung des Regionalverbands Schärding wurde die Einrichtung eines Prüfungsausschusses beschlossen und dieser eingerichtet.

Beim Regionalverband Schärding unterstützte der Amtsleiter der Marktgemeinde St. Florian am Inn den Obmann, der im überprüften Zeitraum auch Bürgermeister der Marktgemeinde St. Florian am Inn war, bei der Aufgabenwahrnehmung. Die Buchhaltung des Regionalverbands Schärding führten Bedienstete der Marktgemeinde St. Florian am Inn. Deren Leistung galt der Regionalverband Schärding ab.

- 4.2 (1) Der RH wies darauf hin, dass bei der Gründung der INKOBA Schärding und des Regionalverbands Schärding die zugrunde liegenden Beschlüsse der Mitgliedsgemeinden nicht übereinstimmten, wie dies das Oö. Gemeindeverbände-gesetz vorsah (TZ 3).

Er empfahl der INKOBA Schärding und dem Regionalverband Schärding, bei Entscheidungen, die der Zustimmung aller beteiligten Mitgliedsgemeinden bedürfen, auf die Übereinstimmung der Gemeinderatsbeschlüsse hinzuwirken.

(2) Der RH erachtete die Einrichtung eines Prüfungsausschusses bei Gemeindeverbänden grundsätzlich für zweckmäßig. Er hielt fest, dass sowohl die INKOBA Schärding als auch der Regionalverband Schärding einen Prüfungsausschuss eingerichtet hatten. Die INKOBA Schärding sah in ihren Satzungen von 2015 und 2023 ausdrücklich einen Prüfungsausschuss vor, in der Satzung von 2023 sogar als Verbandsorgan. Der Regionalverband Schärding verfügte hingegen über keine satzungsmäßige Grundlage für einen Prüfungsausschuss, wie es im Gesetz vorgesehen war.

Der RH empfahl dem Regionalverband Schärding, den Prüfungsausschuss gesetzeskonform einzurichten.

- 4.3 Laut Stellungnahme des Regionalverbands Schärding sei beabsichtigt, den Prüfungsausschuss im Zuge einer allenfalls angedachten Satzungsänderung ausdrücklich durch die Satzung zu legitimieren.

Satzungsänderungen

- 5.1 (1) Im Dezember 2020 fasste die Verbandsversammlung der INKOBA Schärдинг einen Grundsatzbeschluss, die Satzung zu ändern und den 20 Mitgliedsgemeinden vorzulegen. Die wesentlichen Änderungen betrafen die Aufgabenverteilung, den Aufteilungsschlüssel zwischen der Standortgemeinde und den übrigen Mitgliedsgemeinden sowie Anpassungen an die VRV 2015. Im Laufe des Änderungsverfahrens beschlossen die Mitgliedsgemeinden unterschiedliche Versionen der Satzungsänderung. Dies wurde auf Aufforderung der Gemeindeaufsicht im Jahr 2022 durch neuerliche Gemeinderatsbeschlüsse korrigiert.

Die Oö. Landesregierung machte im Juni 2023 eine Verordnung kund (TZ 4), mit der die Vereinbarung von Gemeinden des politischen Bezirks Schärдинг über die Bildung eines Gemeindeverbands genehmigt wurde.¹⁶

(2) Der Regionalverband Schärдинг hatte seinen Sitz seit seiner Gründung 2003 überwiegend in der Marktgemeinde St. Florian am Inn¹⁷. Der Sitz und die Geschäftsstelle wurden 2007 nach Schärдинг und 2010 wieder zurückverlegt, ohne dies in der Satzung anzupassen. Laut einem Prüfbericht der Gemeindeaufsicht¹⁸ habe der Regionalverband Schärдинг die diesbezüglichen Beschlüsse der Verbandsversammlung und der Mitgliedsgemeinden nicht zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorgelegt.

(3) Weder die Satzung der INKOBA Schärдинг noch die Satzung des Regionalverbands Schärдинг (TZ 19) sah Regelungen für allfällige Befangenheiten vor. Auf der Website der OÖ Wirtschaftsagentur waren Musterunterlagen zum Thema Standortentwicklung verfügbar, u.a. mit Regelungen für den Befangenheitsfall.

- 5.2 (1) Der RH hielt fest, dass bei der im Jahr 2023 kundgemachten Änderung der Satzung der INKOBA Schärдинг die Beschlüsse der Mitgliedsgemeinden erst nach neuerlicher Behandlung in den Gemeinderäten übereinstimmten. Er verwies dazu auf seine Würdigung und Empfehlung in TZ 4.

(2) Der RH bemerkte kritisch, dass der Regionalverband Schärдинг seinen Sitz von St. Florian am Inn in die Stadtgemeinde Schärдинг und wieder zurückverlegte, ohne dies gesetzeskonform und rechtswirksam in der Satzung anzupassen.

[Er empfahl dem Regionalverband Schärдинг, Änderungen des Verbandssitzes gesetzeskonform durchzuführen.](#)

¹⁶ LGBl. 53/2023

¹⁷ Die Gemeinde St. Florian am Inn wurde mit Beschluss der Oberösterreichischen Landesregierung vom Juni 2006 zur Marktgemeinde erhoben.

¹⁸ Prüfbericht der Direktion Inneres und Kommunales über die Einschau in die Gebarung des Regionalen Wirtschaftsverbands Schärдинг, IKD(Gem)-512.480/8-2013-Wei

(3) Der RH hielt kritisch fest, dass weder die Satzung der INKOBA Schärding noch die Satzung des Regionalverbands Schärding Regelungen für allfällige Befangenheiten vorsah.

Er empfahl der INKOBA Schärding und dem Regionalverband Schärding, in ihren Satzungen eine Regelung für den Fall einer (möglichen) Befangenheit vorzusehen. Diese könnte entsprechend den Unterlagen der OÖ Wirtschaftsagentur ergänzt werden.

5.3 (1) Die INKOBA Schärding wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass eine Regelung für eine allgemeine Befangenheit nie ein Thema gewesen sei. Die INKOBA Schärding habe die Satzung auf Basis der Mustersatzung bzw. Musterverträge der OÖ Wirtschaftsagentur erstellt. Auch bei der aufsichtsbehördlichen Bewilligung ihrer Satzung habe es diesbezüglich keine Beanstandungen gegeben. Die INKOBA Schärding sagte zu, das Thema der Befangenheit bei einer nächsten Satzungsänderung in den Gremien zu besprechen und gegebenenfalls in die Satzung aufzunehmen.

(2) Laut Stellungnahme des Regionalverbands Schärding sei im Zuge der allenfalls angedachten Satzungsänderung (TZ 4) auch beabsichtigt, die Rückverlegung des Verbandssitzes von Schärding nach St. Florian am Inn gesetzeskonform zu regeln.

5.4 Der RH hielt gegenüber der INKOBA Schärding und dem Regionalverband Schärding fest, dass er sich nicht auf eine Mustersatzung oder -vereinbarung bezog, sondern auf eine auf der Website der OÖ Wirtschaftsagentur veröffentlichte Musterregelung für den Fall einer Befangenheit. Er verblieb bei seiner Empfehlung, eine entsprechende Regelung in die Satzungen aufzunehmen.

Einberufung und Abhaltung von Sitzungen

- 6.1 (1) Das Oö. Gemeindeverbändegesetz enthielt keine Vorgaben für die jährliche Mindestanzahl von Verbandsversammlungssitzungen und Verbandsvorstandssitzungen¹⁹. Für die Vermögensgebarung und Haushaltsführung der Gemeindeverbände²⁰ galt – mit einigen Ausnahmen – die Oö. Gemeindeordnung 1990.²¹

Demnach war der Voranschlag für jedes Haushaltsjahr so zeitgerecht zu erstellen und zu beschließen, dass er mit Beginn des Haushaltsjahres wirksam werden konnte. Nach Abschluss jedes Haushaltsjahres (Rechnungsjahres) hatte der Bürgermeister über die gesamte Gebarung der Gemeinde den Rechnungsabschluss zu erstellen und diesen unverzüglich, spätestens jedoch drei Monate nach Ablauf des Haushaltsjahres, dem Gemeinderat vorzulegen und in der Folge zu beschließen. Spätestens vier Monate nach Ende des Haushaltsjahres war der Rechnungsabschluss der Gemeindeaufsicht zur Kenntnis zu bringen.

Die Obfrau bzw. der Obmann hatte zu Sitzungen der Verbandsversammlung und des Verbandsvorstands grundsätzlich mindestens sieben Tage vorher einzuladen.²²

(2) Laut der Satzung der INKOBA Schärding war der Verbandsvorstand mindestens halbjährlich von der Obfrau bzw. dem Obmann einzuberufen. Die Verbandsversammlung war durch die Obfrau bzw. den Obmann mindestens einmal jährlich zur Beschlussfassung u.a. über den Voranschlag, den Nachtragsvoranschlag und den Rechnungsabschluss nachweislich einzuberufen. Der RH stellte dazu Folgendes fest:

- Im Jahr 2021 wurde der Verbandsvorstand nur einmal einberufen. Eine Vorstandssitzung im Jahr 2020 wurde zu kurzfristig einberufen.
- Die Verbandsversammlungen fanden einmal jährlich statt, deren Einberufung war in den Jahren 2018 und 2020 nicht zeitgerecht.
- Den Voranschlag beschloss die Verbandsversammlung im Jahr 2022 im laufenden Haushaltsjahr (im Mai 2022), ansonsten jeweils im Vorjahr. Den Rechnungsabschluss der Jahre 2017 bis 2022 beschloss sie jeweils nach dem 30. April des Folgejahres.

(3) Laut der Satzung des Regionalverbands Schärding war der Verbandsvorstand mindestens halbjährlich von der Obfrau bzw. vom Obmann einzuberufen. Die Verbandsversammlung war mindestens einmal jährlich zur Beschlussfassung über

¹⁹ Bis zur Novellierung des Oö. Gemeindeverbändegesetzes im Jahr 2018 waren Sitzungen der Verbandsversammlung und des Verbandsvorstands zumindest einmal im Vierteljahr einzuberufen.

²⁰ § 20 Abs. 1 Oö. Gemeindeverbändegesetz

²¹ Bei Verweisen auf die Oö. Gemeindeordnung 1990, LGBl. 91/1990, entsprach dem Gemeinderat die Verbandsversammlung, dem Gemeindevorstand der Verbandsvorstand, dem Bürgermeister der Obmann und dem Gemeindeamt die Geschäftsstelle des Gemeindeverbands.

²² § 15 Oö. Gemeindeverbändegesetz in Verbindung mit § 45 Abs. 3 und § 57 Abs. 4 Oö. Gemeindeordnung 1990

den Voranschlag, den Nachtragsvoranschlag und den Rechnungsabschluss einzuberufen. Der RH stellte dazu Folgendes fest:

- 2021 und 2023 wurde der Verbandsvorstand nur einmal einberufen. Der Verbandsobmann berief die Sitzungen rechtzeitig ein.
- Verbandsversammlungen fanden jährlich einmal statt. Der Verbandsobmann berief die Sitzungen rechtzeitig ein.
- Die Verbandsversammlung beschloss den Voranschlag 2018 im Jahr 2017, die Voranschläge für die Jahre 2019 bis 2023 jeweils im laufenden Haushaltsjahr. Den Rechnungsabschluss beschloss der Regionalverband Schärading in drei von sieben Jahren (für die Jahre 2018, 2022 und 2023) in den ersten vier Monaten des nachfolgenden Jahres, für die übrigen vier Jahre (in den Jahren 2017, 2019, 2020 und 2021) danach.

6.2 (1) Der RH wies darauf hin, dass das Oö. Gemeindeverbändegesetz keine Mindestanforderungen für die Anzahl von Verbandsvorstands- und Verbandsversammlungssitzungen enthielt. Für die Vermögensgebarung und Haushaltsführung der Gemeindeverbände galt – mit einigen Ausnahmen – die Oö. Gemeindeordnung 1990. Der RH erachtete es für zweckmäßig, den Voranschlag in Kenntnis des Rechnungsabschlusses zu beschließen, was die Einberufung mindestens halbjährlicher Verbandsversammlungssitzungen erforderte.

Er empfahl der INKOBA Schärading und dem Regionalverband Schärading, in ihren Satzungen eine mindestens halbjährliche Durchführung von Verbandsversammlungen vorzusehen.

Der RH kritisierte, dass die INKOBA Schärading ihren Voranschlag im Zeitraum 2018 bis 2023 einmal zu spät beschloss (für 2022 erst im Mai 2022), ihren Rechnungsabschluss in jedem Jahr zu spät. Er kritisierte, dass der Regionalverband Schärading seinen Voranschlag im Zeitraum 2018 bis 2023 fünfmal zu spät beschloss (2019 bis 2023), seinen Rechnungsabschluss viermal zu spät (Rechnungsabschlüsse für die Jahre 2017, 2019, 2020 und 2021). Verspätete Beschlüsse der Rechenwerke erschwerten – nach Auffassung des RH – die Planungssicherheit und die Transparenz der Verbandsgebarung.

Der RH empfahl der INKOBA Schärading und dem Regionalverband Schärading, mindestens zwei Verbandsversammlungen im Jahr so anzuberaumen, dass sowohl der Rechnungsabschluss als auch der Voranschlag rechtzeitig beschlossen und der Aufsichtsbehörde zur Kenntnis gebracht werden können.

(2) Der RH bemerkte kritisch, dass die INKOBA Schärading im Jahr 2021 und der Regionalverband Schärading in den Jahren 2021 und 2023 das satzungsgemäße Erfordernis nicht einhielten, mindestens halbjährlich eine Vorstandssitzung einzuberufen. Er

wies zudem darauf hin, dass bei der INKOBA Schärading zwei Verbandsversammlungen nicht rechtzeitig einberufen wurden.

Der RH empfahl der INKOBA Schärading und dem Regionalverband Schärading, auf die Einhaltung der satzungsgemäß vorgesehenen Anzahl an Vorstandssitzungen zu achten.

Der INKOBA Schärading empfahl er zudem, bei der Einberufung von Verbandsversammlungen die in der Oö. Gemeindeordnung 1990 vorgesehene Frist von mindestens sieben Tagen einzuhalten.

- 6.3 Laut Stellungnahme der INKOBA Schärading habe sie in den Jahren 2020 und 2021 versucht, die Sitzungen nach den Vorgaben für die COVID-19-Pandemie abzuhalten. Bei 20 Mitgliedsgemeinden und der Häufigkeit an Lockdowns sei es oft schwierig gewesen, einen gemeinsamen Termin zu finden bzw. Fristen einzuhalten. Die INKOBA Schärading sei bemüht, bei der Koordination der nächsten Sitzungen (Vorstand und Verbandsversammlung) die Fristen einzuhalten.

Vereinbarungen

- 7.1 (1) Gemäß dem Oö. Gemeindeverbändegesetz und gemäß den Satzungen der beiden Gemeindeverbände waren Urkunden über Rechtsgeschäfte eines Gemeindeverbands, soweit es sich nicht um Angelegenheiten der laufenden Verwaltung handelte, von der Obfrau bzw. vom Obmann und von einem weiteren Mitglied des Vorstandsvorstands zu unterfertigen.
- (2) Die Satzung der INKOBA Schärading ermöglichte den Abschluss von bilateralen Vereinbarungen, u.a. mit Standortgemeinden oder anderen Gemeindeverbänden.
- (a) Mit der Marktgemeinde Andorf vereinbarte die INKOBA Schärading 2024 auf Grundlage ihrer Satzung für bestimmte, von der Marktgemeinde Andorf aufgeschlossene Grundstücke einen Aufteilungsschlüssel für die Kommunalsteuer von 95 % (Standortgemeinde) zu 5 % (Mitgliedsgemeinden) (TZ 8). Eine Gegenleistung des Verbands, z.B. Marketing, war in der Vereinbarung nicht beschrieben. Seitens der INKOBA Schärading hatte der Obmann des Verbands den Vertrag allein unterzeichnet.
- (b) Die INKOBA Schärading schloss mit mehreren privaten Liegenschaftseigentümern in ihrem Betriebsansiedlungsgebiet Infrastrukturkostenvereinbarungen. Diese Vereinbarungen hatten den Zweck, die Liegenschaftseigentümer in die Finanzierung der Infrastrukturkosten einzubeziehen, um diese Kosten auf die beteiligten Gemeinden und privaten Liegenschaftseigentümer aufzuteilen (TZ 17). Diese Vereinbarun-

gen zeichnete seitens der INKOBA Schärding nur der Obmann. Die INKOBA Schärding sagte zu, die Vereinbarungen zu korrigieren.

(c) Als „Vereinbarung“²³ mit der Gemeinde St. Marienkirchen bei Schärding bezeichnete die INKOBA Schärding den Vorbehalt, den die Gemeinde St. Marienkirchen bei Schärding in ihrem Gründungsbeschluss im Jahr 2014 gemacht hatte. Demnach würde die Gemeinde St. Marienkirchen bei Schärding 95 % der Kommunalsteuer für bereits gewidmete Flächen einbehalten (**TZ 8**), seien bestehende gewidmete Flächen zuerst zu verwerten und dürfe der Mitgliedsbeitrag maximal 0,50 EUR pro Einwohnerin bzw. Einwohner betragen. Eine schriftliche Zustimmung der anderen Mitgliedsgemeinden dazu lag nicht vor (**TZ 4**).

(d) Als wesentliches Ziel der INKOBA Schärding war in der Präambel ihrer Satzungen eine geplante Vereinbarung zur Errichtung einer Kooperationsgemeinschaft „Wirtschaftspark Innviertel“ der INKOBA-Verbände in den Bezirken Braunau am Inn, Ried im Innkreis und Schärding angeführt. Hauptintention war, Betriebsansiedlungsgebiete von regionaler und landesweiter Bedeutung im Sinne der Wirtschaftspark-Initiative des Landes Oberösterreich abgestimmt zu sichern und zu vermarkten. Als organisatorische Maßnahme zur Umsetzung dieser Ziele sollte eine Plattform der Verbandsobleute dienen. Die Kooperationsgemeinschaft kam formal nicht zustande. Informelle Abstimmungen zwischen den Verbandsobleuten fanden laut Auskunft des Geschäftsführers der INKOBA Schärding zwar statt, waren aber nicht dokumentiert.

(3) Auch die Satzung des Regionalverbands Schärding ermöglichte den Abschluss von bilateralen Vereinbarungen, u.a. mit Standortgemeinden oder anderen Gemeindeverbänden.

Laut Satzung hatte die Standortgemeinde St. Florian am Inn bei der Aufschließung weiterer – nicht im „interkommunalen Gewerbegebiet“ liegender – Betriebsbaugelände durch den Verband die eingenommenen Anschlussgebühren und Beiträge anteilmäßig anhand der jeweils erbrachten Vorleistungen (z.B. Straße) an den Verband zu entrichten. Vorleistungen der Standortgemeinde St. Florian am Inn für die äußere Anbindung des „interkommunalen Gewerbegebietes“ waren zu berücksichtigen.

Im November 2010 schloss der Regionalverband Schärding mit der Marktgemeinde St. Florian am Inn eine Vereinbarung über die Kosten- und Einnahmenaufteilung sowie bestimmte Kostenersätze auf Grundlage der Satzung sowie eines Prüfberichts der Gemeindeaufsicht aus 2008. Zudem wurde mit der Vereinbarung über die Satzung hinausgehend bzw. davon abweichend bestimmt, dass für Betriebsbaugelände

²³ Für die Marktgemeinde St. Marienkirchen bei Schärding wurde dem RH keine schriftliche Vereinbarung vorgelegt; eine solche war nur in den Niederschriften der Verbandsversammlungen erwähnt.

biete, die nicht im „interkommunalen Gewerbegebiet“ liegen, aber über Verbandsgebiet aufgeschlossen werden, wechselseitig keine Vorleistungen geltend gemacht werden. Weiters übernahm die Marktgemeinde St. Florian am Inn die gesamten vom Verband errichteten Infrastrukturanlagen in ihr Eigentum (**TZ 12**). Eine Änderung der Verbandsaufgaben im Wege der Satzung hätte gemäß Oö. Gemeindeverbändegesetz²⁴ nicht nur eines Verbandsversammlungsbeschlusses, sondern übereinstimmender Beschlüsse der Mitgliedsgemeinden und der Genehmigung der Aufsichtsbehörde bedurft.

Die Vereinbarung zwischen dem Regionalverband Schärading und der Marktgemeinde St. Florian am Inn zeichnete seitens des Verbands nur der Obmann. Der Regionalverband Schärading begründete dies gegenüber dem RH damit, dass es sich seiner Ansicht nach um eine Angelegenheit der laufenden Verwaltung gehandelt habe und nicht um eine Urkunde über ein Rechtsgeschäft.

Eine Prüfung der Gemeindeaufsicht im Jahr 2012 hatte darauf hingewiesen, dass die Vereinbarung von der Satzung abwich.

- 7.2 (1) Der RH kritisierte, dass sowohl bei der INKOBA Schärading als auch beim Regionalverband Schärading nur der Obmann des Gemeindeverbands Urkunden über Rechtsgeschäfte, die über die laufende Verwaltung hinausgingen, unterfertigte, obwohl das Oö. Gemeindeverbändegesetz und die jeweiligen Satzungen der INKOBA Schärading sowie des Regionalverbands Schärading für solche Angelegenheiten eine Unterfertigung durch die Obfrau bzw. den Obmann und ein weiteres Mitglied des Vorstands vorgaben. Er anerkannte, dass die INKOBA Schärading eine Bereinigung zusagte.

Der RH empfahl der INKOBA Schärading und dem Regionalverband Schärading, Urkunden über Rechtsgeschäfte von der Obfrau bzw. dem Obmann und einem weiteren Mitglied des Vorstands unterfertigen zu lassen, soweit es sich nicht um Angelegenheiten der laufenden Verwaltung handelt.

- (2) Zum Vorbehalt der Gemeinde St. Marienkirchen bei Schärading verwies der RH auf seine Ausführungen in **TZ 4**, wonach übereinstimmende Beschlüsse der Mitgliedsgemeinden der INKOBA Schärading erforderlich sind.

- (3) Der RH kritisierte, dass die Vereinbarung zwischen dem Regionalverband Schärading und der Marktgemeinde St. Florian am Inn vom November 2010 die in der Satzung festgelegten Aufgabenbereiche des Regionalverbands Schärading änderte, ohne die Satzung anzupassen. Diese Änderung hätte übereinstimmende Beschlüsse

²⁴ § 5 Abs. 3 Oö. Gemeindeverbändegesetz vor Inkrafttreten der Novelle LGBl. 94/2018 am 1. Jänner 2019 bzw. § 5 Abs. 3 Z 1 nach Inkrafttreten der Novelle

aller Mitgliedsgemeinden und die Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde erfordert.

Der RH empfahl dem Regionalverband Schärading, Vereinbarungen, die eine Änderung der Verbandsaufgaben vorsehen, ordnungsgemäß zu beschließen und dazu sowohl die Zustimmung aller Mitgliedsgemeinden als auch die Genehmigung der Gemeindeaufsicht einzuholen.

(4) Der RH wies darauf hin, dass die Kooperationsgemeinschaft Wirtschaftspark Innviertel ein wesentliches Gründungsmotiv für die INKOBA Schärading war, dass sie aber – mangels schriftlicher Kooperationsvereinbarung der drei INKOBA-Verbände in den Bezirken Braunau am Inn, Ried im Innkreis und Schärading – nicht realisiert wurde.

Er empfahl der INKOBA Schärading, die in den Gründungsbeschlüssen vorgesehene Kooperationsvereinbarung zur Errichtung des Wirtschaftsparks Innviertel zu verfolgen oder dies zu ändern.

- 7.3 (1) Die INKOBA Schärading teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie die bereits abgeschlossenen und purifizierten Verträge durch die Unterschrift eines weiteren Mitglieds des Vorstands ergänzen werde (Reparaturmaßnahme). Alle zukünftigen Rechtsgeschäfte würden durch die Unterschrift der Obfrau bzw. des Obmanns oder deren bzw. dessen Stellvertretung und durch die Unterschrift eines weiteren Mitglieds des Vorstands abgeschlossen.

Die privatrechtliche Kooperationsvereinbarung zwischen den drei INKOBA-Verbänden in den Bezirken Braunau am Inn, Ried im Innkreis und Schärading sei zwar nicht unterfertigt worden, jedoch würden die Zusammenarbeit und der Austausch funktionieren. Durch den regen Austausch hätten auch Unternehmen in der Verbandsregion angesiedelt werden können. Das Nichtzustandekommen dieser Vereinbarung resultiere aus den möglichen Auflagen (Sitzungen) einer solchen Vereinbarung.

(2) Laut Stellungnahme des Regionalverbands Schärading sei für zukünftige Rechtsgeschäfte, die über die laufende Verwaltung hinausgingen, sichergestellt, dass diese – entsprechend den Vorgaben der Satzung – nicht nur von der Obfrau bzw. vom Obmann, sondern auch von einem weiteren Mitglied des Vorstands unterzeichnet werden. Damit solle eine satzungsgemäße Handhabung solcher Geschäfte gewährleistet werden.

Änderungen – insbesondere solche, die die Aufgabenbereiche des Verbands betreffen – würden künftig ausschließlich auf Basis übereinstimmender Beschlüsse der Mitgliedsgemeinden und nach Genehmigung durch die zuständige Aufsichtsbehörde durchgeführt.

- 7.4 Der RH entgegnete der INKOBA Schärding, dass eine Kooperationsvereinbarung im Unterschied zur Gründung eines Gemeindeverbands nicht mit der Errichtung von Organen und daraus resultierenden Pflichten verbunden sein musste. Art und Inhalt der Kooperation und ihre Umsetzung blieben der Ausgestaltung der Kooperationsvereinbarung vorbehalten. Insofern verblieb der RH bei seiner Empfehlung, die in den Gründungsbeschlüssen vorgesehene Kooperationsvereinbarung zur Errichtung des Wirtschaftsparks Innviertel zu verfolgen oder dies zu ändern.

Betriebsansiedlungsgebiete der INKOBA Schärding und des Regionalverbands Schärding

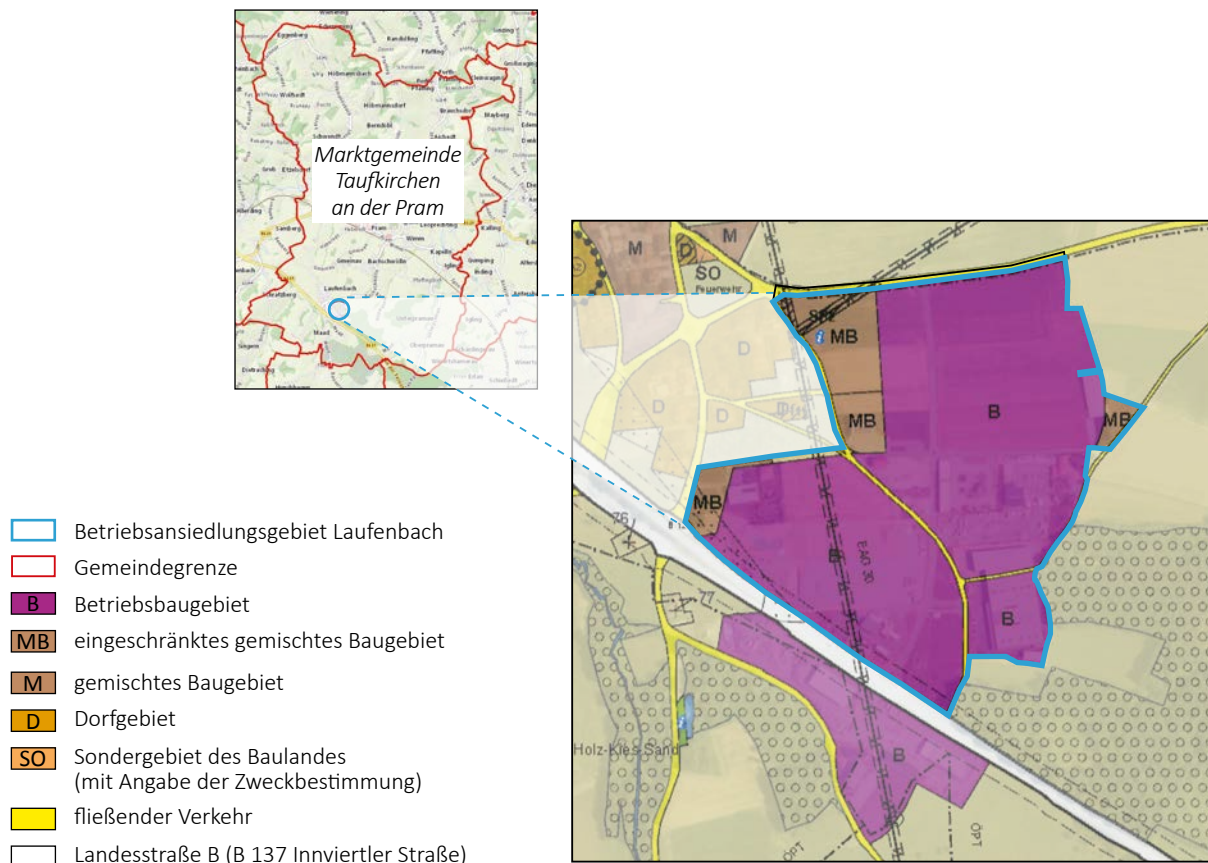
Lage, Größe und Entwicklung

- 8.1 (1) (a) Das Betriebsansiedlungsgebiet der INKOBA Schärding befand sich in Laufenbach, einer Ortschaft in der Marktgemeinde Taufkirchen an der Pram (in der Folge: **Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach**) und hatte ein Gesamtausmaß von rd. 15,7 ha. Davon galten rd. 13 ha als Verbandsgebiet, wovon wiederum rd. 1 ha der Verkehrserschließung diente. Rund 2,7 ha waren vor Gründung der INKOBA Schärding verkauft worden und zählten nicht zum Verbandsgebiet (TZ 9). Die Grundstücke des Betriebsansiedlungsgebiets befanden sich (abgesehen von den Flächen für die Verkehrserschließung) zur Zeit der Gebarungsüberprüfung ausschließlich im Privateigentum; die INKOBA Schärding verfügte über keine eigenen Grundstücke.

Bei Gründung der INKOBA Schärding im Jahr 2015 waren rd. 8 ha als Betriebsbaugelände und eingeschränktes gemischtes Baugebiet gewidmet. Die weiteren Flächen von 7,7 ha waren Grünland und wurden im Jahr 2022 als Betriebsbaugelände und eingeschränktes gemischtes Baugebiet gewidmet.

In der nachfolgenden Abbildung ist das Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach (blauer Rahmen) im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Taufkirchen an der Pram dargestellt:

Abbildung 2: Flächenwidmungsplan im Bereich des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach



Quelle: DORIS; Darstellung: RH

Gemäß Satzung hatten die Mitgliedsgemeinden folgende Flächen dem Gemeindeverband für eine interkommunale Entwicklung anzubieten:

- alle Flächen der Widmungskategorien Betriebsbaugelände, Industriegebiet, eingeschränktes gemischtes Baugelände, gemischtes Baugelände und Gebiete für Geschäftsbauten ab einer Größe von 2 ha, die in den Flächenwidmungsplänen bzw. in den örtlichen Entwicklungskonzepten²⁵ ausgewiesen und noch nicht bebaut waren, sowie
- Gebiete, die neu mit diesen Kategorien gewidmet bzw. neu in die örtlichen Entwicklungskonzepte aufgenommen werden sollten.

²⁵ Das örtliche Entwicklungskonzept war Grundlage des Flächenwidmungsteils sowie der Bebauungsplanung und hatte die längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung zu enthalten.

Im überprüften Zeitraum lagen im Verbandsgebiet keine solchen Flächen vor.

Ausgenommen waren unbebaute Flächen, die vor dem 1. Jänner 2014 von einer bestehenden INKOBA bereits entwickelt und vermarktet wurden. Weiters waren Flächen ausgenommen, auf denen eine Betriebserweiterung auf einem Areal im Nahbereich zum bereits bestehenden Standort eines Unternehmens erfolgte, unabhängig davon, ob es sich um bereits gewidmete oder neu zu widmende Flächen handelte und wer Eigentümer der Flächen vor der Betriebserweiterung war.

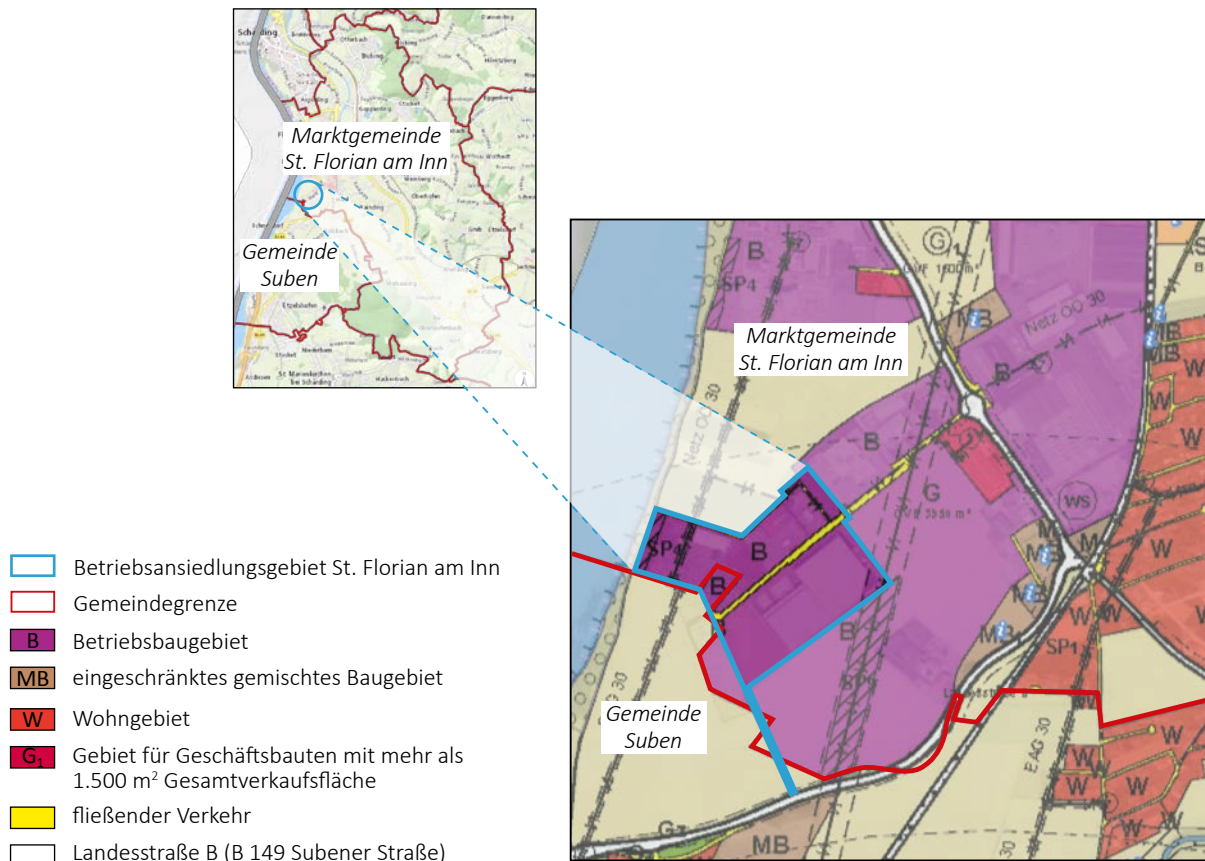
(b) Neben dem Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach gab es zwei weitere Betriebsansiedlungsgebiete: eines in der Gemeinde St. Marienkirchen bei Schärding mit rd. 33 ha Betriebsfläche und eines in der Marktgemeinde Andorf mit einer Betriebsfläche von rd. 2,5 ha. Beide Betriebsansiedlungsgebiete hatten bereits vor der Gründung der INKOBA Schärding die jeweilige Standortgemeinde erschlossen. Die INKOBA Schärding war weder in die Planung und Errichtung eingebunden noch an den Kosten beteiligt. Die Verwertungsmaßnahmen wurden gemeinsam mit der INKOBA Schärding durchgeführt. Daher war in beiden Fällen zwischen der INKOBA Schärding und der jeweiligen Standortgemeinde vereinbart (TZ 7), die in diesen Betriebsansiedlungsgebieten anfallende Kommunalsteuer mit einem Aufteilungsschlüssel von 95 % (Standortgemeinde) zu 5 % (Mitgliedsgemeinden der INKOBA Schärding) zu verteilen (TZ 13).

(2) Der Regionalverband Schärding kaufte im Jahr 2003 zum Zweck der Errichtung und des Betriebs eines Betriebsansiedlungsgebiets Grundstücke im Gesamtausmaß von rd. 8,8 ha. Das Betriebsansiedlungsgebiet (in der Folge: **Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn**) lag zum überwiegenden Teil in der Marktgemeinde St. Florian am Inn und zu einem geringen Teil in der Gemeinde Suben.

Das Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn war vor Verbandsgründung teilweise als Betriebsbaugelände und teilweise als Grünland gewidmet. Zur Zeit der Gebärungsüberprüfung war es im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Florian am Inn als Betriebsbaugelände ausgewiesen.

In der nachfolgenden Abbildung ist das Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn (blauer Rahmen) im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Florian am Inn dargestellt:

Abbildung 3: Flächenwidmungsplan im Bereich des Betriebsansiedlungsgebiets St. Florian am Inn



Quelle: DORIS; Darstellung: RH

Laut Satzung konnte der Regionalverband Schärding in den Mitgliedsgemeinden gelegene weitere Flächen „aufnehmen“, sofern dies für die Verbandsentwicklung zweckmäßig erschien (**TZ 19**).

- 8.2 Der RH hielt fest, dass die beiden Gemeindeverbände unterschiedliche Zugänge für ihre Betriebsansiedlungsgebiete hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse und einer potenziellen Erweiterung gewählt hatten. Der RH geht darauf in TZ 9 bis TZ 14 ein.

Grundstücksankäufe und -verkäufe im Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach

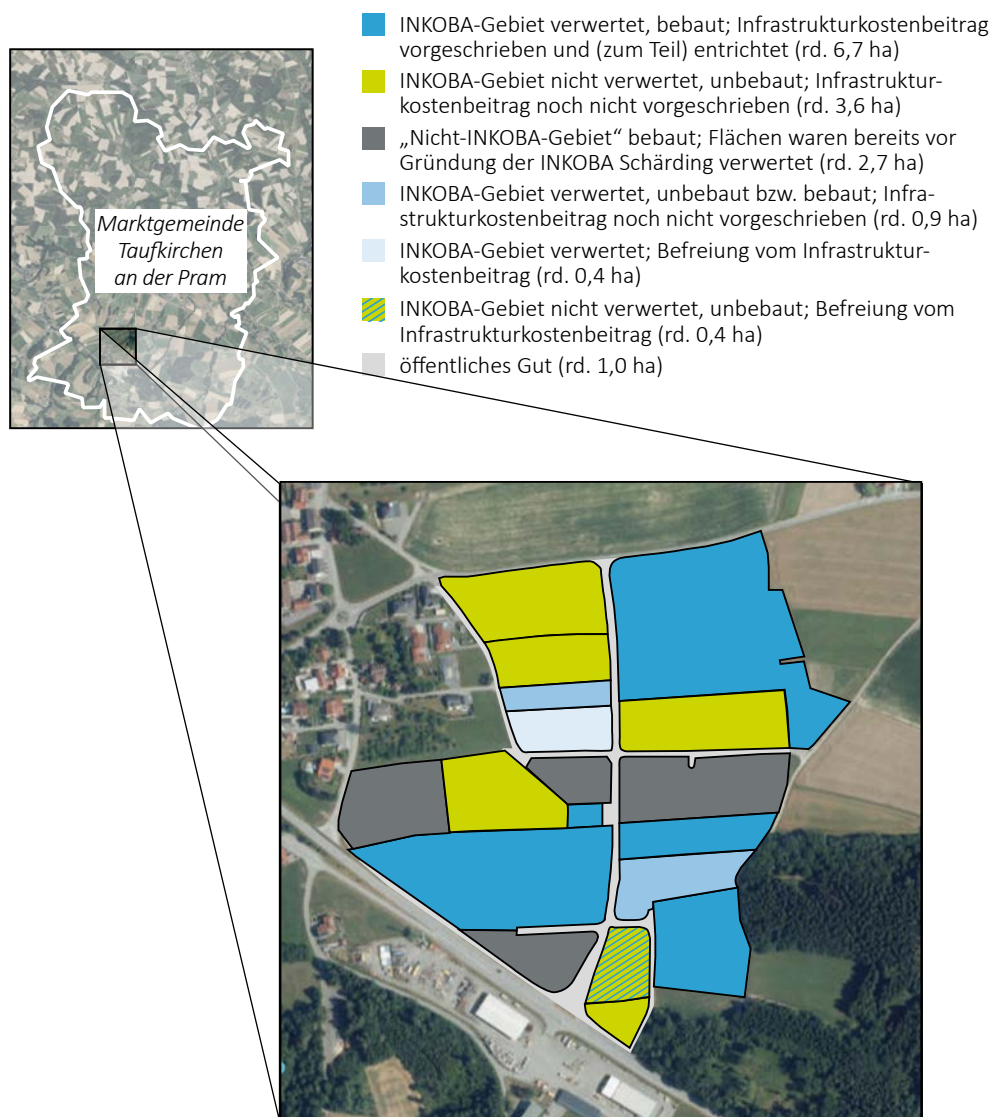
- 9.1 Die INKOBA Schärding verfügte über keine eigenen Grundstücke. Sie trat als Vermittlerin zwischen den Grundstückseigentümern und Kaufinteressenten auf, hatte aber bei der Auswahl des Käufers kein Mitspracherecht.

Flächen des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach (rd. 15,7 ha) traten Grundstückseigentümer in geringem Ausmaß unentgeltlich an die Marktgemeinde Taufkirchen an der Pram ab bzw. sie wurden im Zuge von Grundstückszusammenlegungen getauscht. Abzüglich von rd. 1 ha Verkehrsfläche²⁶ (hellgraue Flächen in Abbildung 4) standen rd. 14,7 ha als verwertbare Flächen zur Verfügung.

²⁶ bzw. als Löschwasserbehälter

Die folgende Abbildung zeigt für das Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach, inwieweit die Flächen verwertet und bebaut waren:

Abbildung 4: Flächen des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach



Quellen: DORIS; INKOBA Schärding; Darstellung: RH

Von den rd. 14,7 ha verwertbarer Fläche waren rd. 2,7 ha bereits vor der Gründung der INKOBA Schärding 2015 verwertet. Auf diesen Flächen („Nicht-INKOBA-Gebiet“) hatten sich fünf Betriebe angesiedelt. Somit waren nach der Gründung rd. 12 ha verwertbare Flächen verfügbar. Zur Zeit der Gebärungsüberprüfung waren davon rd. 8 ha bebaut. Rund 4 ha waren noch verkäuflich (grüne bzw. grün-blau schraffierte Flächen in Abbildung 4).

- 9.2 Der RH hielt fest, dass die INKOBA Schärching mangels eigener Grundstücke den Verkauf von Grundstücken im Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach und die Auswahl der sich im Betriebsansiedlungsgebiet ansiedelnden Betriebe nicht beeinflussen konnte. Er erachtete daher die Ziele einer Relativierung der Standortkonkurrenz zwischen den Gemeinden, einer gemeinsamen Sicherung von Betriebsstandorten und einer Abstimmung von Schwerpunkten für einzelne Standorte in einer Region (TZ 2) sowie die Entscheidung über die Ansiedlung von Unternehmen als nicht erreicht (TZ 4). Da die INKOBA Schärching nicht Eigentümer der verwertbaren Flächen im Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach war, konnte sie die Erreichung der vorgesehenen Ziele weder steuern noch umsetzen. Für die angebotenen Immobilien des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach waren die jeweiligen Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigten verantwortlich.

Der RH empfahl der INKOBA Schärching, die Verbandsziele im Einklang mit den tatsächlichen Rahmenbedingungen festzulegen, um diese Ziele selbstbestimmt erreichen zu können. In diesem Sinne würde das Ziel, über die Ansiedlung von Unternehmen zu entscheiden, die Verfügbarkeit der finanziellen Möglichkeiten für den Aufbau eines Liegenschaftsportfolios mit Eigenflächen voraussetzen.

Grundstücksankäufe und -verkäufe im Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn

- 10.1 (1) Der Regionalverband Schärching kaufte im Jahr 2003 von zwei privaten Unternehmen Grundstücke im Gesamtausmaß von 88.176 m² für das Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn.

Der Kaufpreis für die Gesamtfläche betrug 1,7 Mio. EUR bzw. im Durchschnitt 19,63 EUR pro m². Finanziert wurden der Kauf der Grundstücke sowie die Erschließung des Betriebsansiedlungsgebiets St. Florian am Inn durch die Aufnahme von neun Darlehen über gesamt 3,04 Mio. EUR (TZ 18).

Zum Kaufpreis von 1,7 Mio. EUR kamen noch Grunderwerbsnebenkosten in Höhe von rd. 84.000 EUR und Finanzierungskosten von rd. 206.000 EUR hinzu. Beim Weiterverkauf eines Grundstücks (Unterfertigung Kaufvertrag 2020, Kaufpreiseingang 2021) fiel Immobilienertragsteuer in Höhe von rd. 186.000 EUR an.

Die nachstehende Tabelle 1 zeigt die vom Regionalverband Schärading getätigten An- und Verkäufe:

Tabelle 1: Regionaler Wirtschaftsverband Schärading: Grundstücksankäufe und Grundstücksverkäufe

	Fläche	Gesamtpreis	Preis pro m ²
	in m ²	in 1.000 EUR	in EUR
Grundstücksankäufe			
2003	49.213	881	17,91
2003	38.963	849	21,80
Summe bzw. Durchschnitt	88.176	1.731	19,63
Grundstücksverkäufe			
2006	3.318	86	26,00
2010	4.890	122	25,00
2012	15.885	508	32,00
2014	4.200	155	37,00
2015	2.263	84	37,00
2018	5.764	259	45,00
2020	40.278	1.974	49,00
Summe bzw. Durchschnitt	76.598	3.189	41,63
in öffentliches Gut übernommen (Aufschließungsstraße, Radweg)	9.797	–	–
Restfläche	1.781	–	–
davon			
verkaufbares Grundstück	303	–	–
für zukünftige Verkehrserschließung	1.478	–	–

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Regionalverband Schärading; Berechnung: RH

In den Jahren 2006 bis 2020 verkaufte der Regionalverband Schärading an sieben Unternehmen Grundstücke in einem Gesamtausmaß von 76.598 m² (blaue Flächen in Abbildung 5) und gab 9.797 m² Aufschließungsstraße (hellgraue Flächen in Abbildung 5) an das öffentliche Gut in der Marktgemeinde St. Florian am Inn sowie in der Gemeinde Suben ab. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung war noch eine Restfläche von 1.781 m² (grüne Flächen in Abbildung 5) verfügbar – 303 m² verkaufbares Grundstück und 1.478 m² für zukünftige Verkehrserschließung –, für die keine Verwertungsabsicht bestand. Eine Erweiterung des Betriebsansiedlungsgebiets St. Florian am Inn war nicht vorgesehen, der Regionalverband Schärading überlegte seine Auflösung (**TZ 19**). Der Verkaufspreis für die Grundstücke betrug zwischen 25 EUR pro m² und 49 EUR pro m². In Summe verkaufte der Regionalverband Schärading die 76.598 m² zu einem Gesamtpreis von rd. 3,20 Mio. EUR, was einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 41,63 EUR entsprach. Die Verbandsversammlung genehmigte die Grundstücksverkäufe.

Die folgende Abbildung zeigt, dass der Großteil des Betriebsansiedlungsgebiets bereits verkauft bzw. bebaut war:

Abbildung 5: Flächen des Betriebsansiedlungsgebiets St. Florian am Inn



Quellen: DORIS; Regionalverband Schärding; Darstellung: RH

(2) Die Verkaufspreise der Grundstücke des Regionalverbands Schärding basierten laut Angabe des Verbands auf jeweils ortsüblichen Grundstückspreisen. Die Marktgemeinde St. Florian am Inn schrieb die gesetzlichen Aufschließungsbeiträge für Kanal-, Wasser- und Straßenerschließung gesondert vor (TZ 12). Den Verkaufspreisen der Grundstücke des Regionalverbands Schärding lagen keine Kalkulationen zugrunde, etwa für die über die Aufschließungsbeiträge hinausgehenden Infrastrukturkosten und Grunderwerbsnebenkosten; diese Kosten und die Preise waren auch nicht wertgesichert. Unterlagen zu ortsüblichen Preisen konnte der Regionalver-

band Schärding dem RH nicht vorlegen. Die Verbandsversammlung genehmigte die jeweiligen Verkaufspreise.

Nachstehende Tabelle zeigt die Kosten für die Grundstückstransaktionen und die Erschließung des Betriebsansiedlungsgebiets St. Florian am Inn:

Tabelle 2: Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn – Kosten für Grundstückstransaktionen und Erschließung (Stand 2023)

	in 1.000 EUR
Grundstückskosten	2.207
<i>davon</i>	
<i>für Grundstücksankäufe</i>	<i>1.731</i>
<i>Grunderwerbsnebenkosten</i>	<i>84</i>
<i>Immobilienwertsteuer</i>	<i>186</i>
<i>Finanzierungskosten (Zinsen)</i>	<i>206</i>
Infrastrukturkosten	1.328
<i>davon</i>	
<i>für Straßenbauarbeiten, -sanierung</i>	<i>513</i>
<i>für Planung und Bauleitung</i>	<i>18</i>
<i>für Straßenbeleuchtung</i>	<i>62</i>
<i>für Abwasserbeseitigungsarbeiten</i>	<i>510</i>
<i>für Wasserleitungsbauarbeiten</i>	<i>116</i>
<i>Finanzierungskosten (Zinsen)</i>	<i>109</i>
Summe	3.535

Quelle: Regionalverband Schärding

Den Gesamtkosten für den Ankauf der Grundstücke und die Erschließung des Betriebsansiedlungsgebiets St. Florian am Inn von rd. 3,54 Mio. EUR standen Erlöse von rd. 3,75 Mio. EUR (Grundstücksverkäufe von rd. 3,19 Mio. EUR, Fördermittel und Tilgungszuschüsse von rd. 224.000 EUR für Zwecke des Siedlungswasserbaus und Aufschließungsbeiträge von rd. 335.000 EUR) gegenüber. Unter Berücksichtigung sämtlicher Aufschließungs- und Fremdfinanzierungskosten sowie nach Abzug erhaltener Aufschließungsbeiträge und Fördermittel errechnete sich – ohne Valorisierung der Grundstückskosten – ein Quadratmeterpreis von rd. 38 EUR²⁷.

(3) In fünf von sieben Verkaufsverträgen vereinbarte der Regionalverband Schärding eine Bauverpflichtung innerhalb von fünf Jahren ab Unterfertigung des Kaufvertrags

²⁷ Bei der Berechnung wurde von der Gesamtfläche die in das öffentliche Gut abgetretene Fläche abgezogen, womit sich 78.379 m² verwertbare Fläche ergab. Dieser Fläche wurden die Gesamtkosten für Grundstückskauf und Aufschließung nach Abzug der erhaltenen Fördermittel und Aufschließungsbeiträge gegenübergestellt (2,98 Mio. EUR).

sowie ein Wiederkaufsrecht. Bei zwei Kaufverträgen – aus den Jahren 2015 und 2018 – fehlten diese Vertragsklauseln. Zur Zeit der Gebärungsüberprüfung waren diese beiden Grundstücke (insgesamt rd. 0,8 ha) unbebaut. Dies mit der Folge, dass die Marktgemeinde St. Florian am Inn für diese Grundstücke noch keine Anschließungsbeiträge einheben und an den Regionalverband Schärding weiterleiten konnte (TZ 12).

- 10.2 Der RH erachtete das Ziel des Regionalverbands Schärding – gemeinsame Sicherung von Betriebsstandorten (TZ 2) – durch den Ankauf von zwei Grundstücken im Ausmaß von 8,8 ha sowie durch deren Erschließung und Weiterveräußerung grundsätzlich als erfüllt.

Der RH anerkannte, dass in fünf Kaufverträgen eine Bauverpflichtung innerhalb von fünf Jahren ab Unterfertigung sowie ein Wiederkaufsrecht für den Regionalverband Schärding vereinbart waren. Er hielt kritisch fest, dass bei zwei weiteren Kaufverträgen diese Vereinbarungen fehlten. Die davon betroffenen Grundstücke im Ausmaß von rd. 0,8 ha waren zur Zeit der Gebärungsüberprüfung noch nicht bebaut. Der Regionalverband Schärding hatte dafür weder Anschlussgebühren für Kanal und Wasser noch einen Verkehrsflächenbeitrag erhalten.

Der RH empfahl dem Regionalverband Schärding, für den Fall einer zukünftigen Erweiterung des Betriebsansiedlungsgebiets eine zeitnahe Bauverpflichtung sowie ein Wiederkaufsrecht in allen Kaufverträgen vorzusehen.

Der RH hielt fest, dass von der Restfläche von 1.781 m², die noch nicht verkauft war, 1.478 m² für eine zukünftige Verkehrserschließung vorgesehen waren. Da beim Regionalverband Schärding kein Interesse an einer weiteren interkommunalen Kooperation und Erweiterung des Betriebsansiedlungsgebiets bestand (TZ 19), erachtete der RH eine zukünftige Verkehrserschließung und das Vorhalten von nicht benötigten Flächen als nicht zweckmäßig.

Er empfahl dem Regionalverband Schärding, die Zweckmäßigkeit des Vorhaltens von Verbandsflächen in seinem Eigentum zu prüfen.

Der RH hielt kritisch fest, dass den Verkaufspreisen keine Kalkulation und keine Wertsicherung der Ankaufspreise und der Infrastrukturkosten zugrunde lagen. Der erzielte Quadratmeterpreis (durchschnittlich 41,63 EUR) deckte nur die angefallenen Grundstücks- und Infrastrukturkosten und teilweise die Wertsicherung (Differenz zwischen rd. 38 EUR und 41,63 EUR) ab.

Der RH empfahl dem Regionalverband Schärding, bei Grundstücksverkäufen die Kosten auf Basis einer detaillierten Kalkulation und einer Wertsicherung festzulegen.

- 10.3 Der Regionalverband Schärding sagte in seiner Stellungnahme zu, im Falle der Erweiterung des Betriebsansiedlungsgebiets und der Veräußerung von Grundstücken durch den Verband künftig sicherzustellen, dass die Bauverpflichtung innerhalb von fünf Jahren sowie das Wiederkaufsrecht vertraglich klar geregelt werden.

Durch eine mögliche Erweiterung und das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen könnte es erforderlich sein, die Verkehrsinfrastruktur auszubauen. In diesem Zusammenhang würden auch die vom Verband zurückgehaltenen Restflächen benötigt, um eine angemessene Erweiterung und Anpassung der Infrastruktur zu ermöglichen.

Bei der Festlegung der Verkaufspreise für die Grundstücke des Regionalverbands Schärding habe der Regionalverband jeweils die bekannten, ortsüblichen Marktpreise als Bewertungsgrundlage herangezogen. Weiters sei zu berücksichtigen, dass die betreffenden Grundstücke in den Anfangsjahren nach ihrer Erschließung nicht bzw. nur schwer hätten veräußert werden können, was die erzielbaren Verkaufspreise potenziell beeinträchtigt habe.

- 10.4 Der RH wies gegenüber dem Regionalverband Schärding darauf hin, dass er die Schwierigkeit, in den Anfangsjahren Grundstücke zu kalkulierten Grundstücks- und Infrastrukturkosten zu veräußern, nicht bestritt. Allerdings waren lediglich zwei Grundstücksverkäufe kostendeckend gewesen – sie hatten in den Jahren 2018 und 2020 und somit mehr als 15 Jahre nach Ankauf der Grundstücke durch den Verband stattgefunden. Eine Kalkulation und Wertsicherung der Ankaufspreise und der Infrastrukturkosten sollten sicherstellen, dass im Sinne des haushaltsrechtlichen Gebots der Wirtschaftlichkeit Grundstücke nicht unter den wertgesicherten Entstehungskosten (Grundstückspreis, Erwerbsnebenkosten, Aufschließungsbeiträge und darüber hinausgehende Infrastrukturkosten) veräußert werden. Daran konnte auch ein Verkauf zu Marktpreisen nichts ändern, wenn dieser Preis nicht kostendeckend war. Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung, bei Grundstücksverkäufen die Kosten auf Basis einer detaillierten Kalkulation und einer Wertsicherung festzulegen.

Erschließung des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach

11.1 (1) Gemäß der Satzung aus 2015 oblag die Erschließung des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach der INKOBA Schärding in Abstimmung mit der Standortgemeinde Taufkirchen an der Pram. Die INKOBA Schärding war „insbesondere“ für die innere und äußere Verkehrserschließung, die Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie die Anbindung an Energieträger bzw. sonstige Infrastruktureinrichtungen (z.B. Strom, Gas, Fernwärme, IT) zuständig.

- Nach einer Satzungsänderung im Jahr 2023 oblag die Errichtung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen der Standortgemeinde.
- Wenn die Standortgemeinde die Kosten für die Er- und Aufschließung von Verbandsflächen trug, sah die Satzung bei tatsächlicher Ansiedlung auf der Verbandsfläche die Refundierung der Restkosten („nach Abzug der Aufschließungsentgelte“) durch die INKOBA Schärding vor.
- Wenn die Standortgemeinde sämtliche Kosten für die Er- und Aufschließung der Verbandsfläche trug und sie auf jegliche Refundierung ihrer Aufwendungen durch die INKOBA Schärding verzichtete, war zwischen der Standortgemeinde und der INKOBA Schärding ein Aufteilungsmodus für die „Gesamtmittelaufbringung“ zu vereinbaren. Eine derartige Vereinbarung lag nicht vor.

Der Standortgemeinde oblag die Einhebung der Aufschließungsbeiträge für Wasser, Kanal und Verkehrsflächen. Die Abgeltung sonstiger Infrastrukturkosten (etwa Beleuchtung oder Löschwasserbehälter), die über Aufschließungsbeiträge hinausgingen, blieb einer Vereinbarung zwischen der INKOBA Schärding und den Betrieben am Betriebsansiedlungsgebiet vorbehalten (TZ 13).

(2) Die Verbandsversammlung beschloss im November 2018, einen Infrastrukturkostenbeitrag von 10 EUR pro m² von den Grundstückseigentümern einzuheben. Der Betrag war nicht wertgesichert und unterlag keiner Anpassung z.B. aufgrund unvorhergesehener Bauvorhaben oder Kostenentwicklungen. Grundlage war eine Grobkostenschätzung, die bei rd. 11,5 ha verwertbarer Fläche von Gesamtkosten in Höhe von rd. 990.000 EUR ausging, davon rd. 850.000 EUR für Verkehrserschließung, Oberflächenentwässerung und Löschwasserbehälter und rd. 140.000 EUR für Projekt- und Finanzierungskosten.

Den Infrastrukturkostenbeitrag sollte die INKOBA Schärding mit den Grundstückseigentümern vereinbaren. In der Vorstandssitzung vom Oktober 2022 wurden die Errichtungskosten für das Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach mit 1,33 Mio. EUR – und zusätzlich geplante Kosten von rd. 50.000 EUR für 2023 – angegeben. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung beliefen sich die Gesamtkosten auf 1,43 Mio. EUR.

Zusätzlich fielen in den Jahren 2021 bis 2023 Zinsen von rd. 38.000 EUR an. Sie stiegen von rd. 2.800 EUR im Jahr 2021 auf rd. 30.200 EUR im Jahr 2023. Die offenen Darlehen beliefen sich im Jahr 2023 auf rd. 781.000 EUR.

(3) Laut Protokoll zur Sitzung der Verbandsversammlung vom November 2018 solle die Standortgemeinde die Errichtung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen für das Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach planen und finanzieren. Sie wendete dafür bis zum Jahr 2023 rd. 532.000 EUR auf. Die INKOBA Schärding war weder an der Finanzierung noch an den Anschluss- und Benützungsgebühren beteiligt. Eine Vereinbarung, wie in der Satzung vorgesehen, schlossen die Standortgemeinde und die INKOBA Schärding nicht ab.

(4) Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung hatte die INKOBA Schärding mit acht Grundstückseigentümern Infrastrukturkostenvereinbarungen für Flächen mit rd. 6,7 ha abgeschlossen und rd. 654.000 EUR²⁸ an Infrastrukturkostenbeiträgen eingenommen. Weitere Infrastrukturkostenvereinbarungen waren in Ausarbeitung.

(5) Die Gesamtkosten, die für die Erschließung des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach bis zur Zeit der Gebarungsüberprüfung aufgewandt wurden, sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 3: Infrastrukturkosten für die Erschließung des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach (Stand 2024)

Kosten	in 1.000 EUR
INKOBA Schärding	
Straßenbau	878
Straßenbeleuchtung	33
Oberflächenentwässerung	448
Löschwasserbehälter	75
Zinsen 2021 bis 2023 ¹	38
Zwischensumme	1.470
Marktgemeinde Taufkirchen an der Pram	
Kanalbau	276
Wasserleitungsbau	256
Zwischensumme	532
Gesamtsumme	2.002

¹ offene Darlehen von rd. 781.000 EUR (Stand 2023)

Quelle: INKOBA Schärding

²⁸ Für 1.650 m² war der Infrastrukturkostenbeitrag – aufgrund einer noch ausstehenden Schlussvermessung – noch nicht entrichtet.

Von den rd. 12 ha verwertbarer Fläche konnte für rd. 11,2 ha²⁹ ein Infrastrukturkostenbeitrag vorgeschrieben werden. Eine Berechnung des Infrastrukturkostenbeitrags durch den RH auf Basis der zur Zeit der Gebarungsüberprüfung vorliegenden Kosten der INKOBA Schärding – ohne zukünftig anfallende Zinsen und ohne Wert-sicherung – ergab einen Infrastrukturkostenbeitrag von rd. 13 EUR je m². Bei Berücksichtigung der Gesamtkosten – inklusive der von der Standortgemeinde Taufkirchen an der Pram getragenen Kosten für Kanal- und Wasserleitungsbau – belief sich der Infrastrukturkostenbeitrag auf rd. 18 EUR je m².

- 11.2 Der RH erachtete das Ziel einer gemeinsamen Entwicklung und Erschließung von Betriebsstandorten (TZ 2) durch die INKOBA Schärding grundsätzlich als erfüllt.

Er hielt aber kritisch fest, dass die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen zur Erschließung des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach die Standortgemeinde und nicht, wie in der Satzung aus 2015 vorgesehen, die INKOBA Schärding errichtete. Dadurch schrieb die Standortgemeinde nur die Aufschließungsbeiträge für Wasser, Kanal und Verkehrsflächen vor, die dafür tatsächlich entstandenen Erschließungskosten wurden in der Berechnung des Infrastrukturkostenbeitrags nicht zur Gänze berücksichtigt.

Die in der Satzung vorgesehene Möglichkeit, dass die Standortgemeinde sämtliche Kosten für die Er- und Aufschließung der Verbandsflächen trägt und auf Refundierung ihrer Aufwendungen durch den Verband verzichtet, bedurfte einer Vereinbarung zwischen der Standortgemeinde und der INKOBA Schärding (Aufteilungsmodus für die Gesamtmittelaufbringung). Der RH hielt kritisch fest, dass eine solche Vereinbarung nicht vorlag.

Er empfahl der INKOBA Schärding, die in der Satzung vorgesehene Möglichkeit zu prüfen, über die vereinnahmten Infrastrukturkostenbeiträge eine Aufteilung zwischen Verband und Standortgemeinde zu vereinbaren.

Der RH kritisierte, dass nicht für alle Grundstücke des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach Infrastrukturkostenvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen waren. Er stellte kritisch fest, dass der Infrastrukturkostenbeitrag – die Berechnung basierte lediglich auf einer Grobkostenschätzung – nicht wertgesichert und die Nachverrechnung von unvorhergesehenen zusätzlichen Kosten vertraglich nicht vereinbart war.

Der RH empfahl der INKOBA Schärding, die noch ausstehenden Infrastrukturkostenvereinbarungen abzuschließen. Dabei wären die Infrastrukturkostenbeiträge auf-

²⁹ Für die Grundstücke 331/4 (3.896 m²) und 393/3 (4.437 m²) verzichtete der Verband auf die Einhebung der Infrastrukturkosten, weil für diese beiden Grundstücke bereits vor Gründung der INKOBA Schärding der Verkehrsflächenbeitrag an die Marktgemeinde Taufkirchen an der Pram entrichtet wurde.

grund von aktuellen Kosten und Tilgungsplänen neu zu berechnen. Zudem sollte die Möglichkeit einer Nachverrechnung von erforderlichen zusätzlichen Kosten vorgesehen werden.

- 11.3 Die INKOBA Schärding teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass durch die Vorleistung der Standortgemeinde Taufkirchen an der Pram bei der Erschließung des Betriebsbaugebiets Laufenbach die wirtschaftliche Verantwortung für den Ausbau der Wasser- und Kanalanlage bei der Standortgemeinde belassen worden sei. Die Standortgemeinde habe mit den Anschlussgebühren und den wiederkehrenden Gebühren annähernd das finanzielle Auslangen bei diesen Baulosen gefunden. Diese Aufteilung von Aufwand und Ertrag habe die Verbandsversammlung beschlossen – die Gebührenhoheit liege bei der Standortgemeinde. Eine Aufteilung der Vorleistungen zwischen INKOBA Schärding und Standortgemeinde sei als sehr schwierig erachtet worden.

Die Planung und Bewertung der Infrastrukturkosten hätten auf einer Grobkostenschätzung unter Einbindung von regionalen Planungsbüros, Bauunternehmen und der örtlichen Straßenmeisterei beruht. Die tatsächlichen Erschließungskosten seien erst nach Fertigstellung im Jahr 2024 festgestanden. Auf eine Wertsicherung sei verzichtet worden, weil eine zeitnahe Umsetzung des Projekts „Erschließung Betriebsbaugebiet Laufenbach“ geplant gewesen sei. Eine Refundierung von Minderkosten bzw. Nachverrechnung von Mehrkosten sei nach ausführlicher Diskussion im Vorstand und in der Verbandsversammlung nicht berücksichtigt worden. Die noch offenen Infrastrukturkostenvereinbarungen würden nach grundbücherlicher Durchführung von Teilungsplänen (Abtretungen für Straße) abgeschlossen.

- 11.4 Der RH hob die Zusage der INKOBA Schärding hervor, die noch ausstehenden Infrastrukturkostenvereinbarungen abschließen zu wollen. Er hielt fest, dass ein Verzicht auf Wertsicherung dem haushaltsrechtlichen Gebot der Wirtschaftlichkeit widersprach und verblieb daher auch im Sinne der Gewährleistung einer kostendeckenden Bereitstellung von Infrastruktur durch die öffentliche Hand bei seiner Empfehlung, für die Nachverrechnung von Infrastrukturmehrkosten vertraglich vorzusorgen und dies in einem geänderten Beschluss der Verbandsversammlung vorzusehen.

Erschließung des Betriebsansiedlungsgebiets St. Florian am Inn

- 12.1 (1) Gemäß der Satzung hatte der Regionalverband Schärding für das Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn die Verkehrserschließung bis zur vorhandenen „Bundesstraßenanbindung“ sowie die Wasserver- und Abwasserentsorgung herzustellen. Der Regionalverband Schärding konnte dafür den Betrieben im Betriebsansiedlungsgebiet ein von ihm festgelegtes Erschließungsentgelt verrechnen.

Laut Satzung war die Verbandsversammlung für die Höhe der Gebühren und Entgelte für die Benützung von Einrichtungen und Anlagen des Regionalverbands Schärding zuständig. Die Verbandsversammlung hatte solche Infrastrukturkostenbeiträge nicht festgelegt.

(2) Nach Fertigstellung der Infrastrukturanlagen (Wasserversorgungsleitungen, Abwasserkanäle und Aufschließungsstraßen) durch den Regionalverband Schärding übergab dieser sie in das Eigentum der Marktgemeinde St. Florian am Inn, die in der Folge für den Betrieb und die Erhaltung zuständig war. Diese Eigentumsübertragung war nicht in der Satzung geregelt, sondern wurde im November 2010 zwischen dem Regionalverband Schärding und der Marktgemeinde St. Florian am Inn (TZ 7) vereinbart.

In dieser Vereinbarung war festgehalten, dass die Marktgemeinde St. Florian am Inn die gesamte vom Verband errichtete Straßenbeleuchtung in ihr Eigentum übernimmt, dass sie diese Anlage erhält und betreibt. Dies entsprach nicht der Satzung, nach der die Verkehrserschließung dem Verband oblag. Vor der Übergabe hatte der Regionalverband Schärding auf seine Kosten eine letztmalige Reparatur und ordnungsgemäße Instandsetzung der gesamten Anlage zu veranlassen.

Laut Vereinbarung waren die nach einer Betriebsansiedlung anfallenden – und entsprechend der Gebührenordnung der Marktgemeinde St. Florian am Inn vorgeschriebenen – Wasserleitungsanschluss- und Kanalanschlussgebühren sowie die gesetzlichen Aufschließungs- und Verkehrsflächenbeiträge an den Verband abzuliefern. Diese Regelung deckte sich mit der Satzung des Regionalverbands Schärding, wonach sich die Standortgemeinde verpflichtete, die von den angesiedelten Betrieben vereinnahmten Verkehrsflächenbeiträge sowie die Anschlussgebühren, jeweils zu Quartalsende, an den Verband abzuführen.

Die Standortgemeinde St. Florian am Inn hob bei fünf von sieben Grundstücksverkäufen des Regionalverbands Schärding in den Jahren 2006 bis 2020 in Summe rd. 106.000 EUR an Wasserleitungsanschlussgebühren, rd. 201.000 EUR an Kanalanschlussgebühren und rd. 27.000 EUR an Verkehrsflächenbeiträgen ein. Für die zwei

Grundstücke, bei denen in den Kaufverträgen die Bauverpflichtung fehlte (TZ 10), hatte die Marktgemeinde St. Florian am Inn keine Wasserleitungsanschluss- und Kanalanschlussgebühren sowie keine Verkehrsflächenbeiträge vorgeschrieben.

Für eine Betriebsansiedlung im Jahr 2020³⁰ hob die Marktgemeinde St. Florian am Inn einen Verkehrsflächenbeitrag von rd. 10.000 EUR im August 2021 und Wasserleitungsanschluss- und Kanalanschlussgebühren von rd. 237.000 EUR im Oktober 2021 ein. Sie leitete diese Beträge an den Regionalverband Schärading mit Ende März 2022 weiter.

Die Direktion Inneres und Kommunales beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung hatte in ihrem Prüfbericht aus 2013³¹ kritisiert, dass die Marktgemeinde St. Florian am Inn die Beiträge und Gebühren für die Herstellung der Infrastruktur nicht zeitgerecht überwies, und die Einhaltung der Satzung empfahlen.

(3) Die Vereinbarung vom November 2010 regelte die Anrechnung allfällig vom Regionalverband Schärading erbrachter Infrastrukturleistungen abweichend von der Satzung. Für Betriebsbaugebiete, die nicht im Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn lagen, die jedoch über die vom Verband errichteten Infrastrukturen abgeschlossen wurden und für die Anschlussgebühren und Beiträge an die Standortgemeinde entrichtet wurden, hatte laut Satzung die Standortgemeinde diese Einnahmen anteilmäßig anhand der erbrachten Vorleistungen an den Verband zu entrichten. Die Vereinbarung vom November 2010 sah für diesen Fall vor, wechselseitig keine Vorleistungsansprüche geltend zu machen, der Standortgemeinde die Erbringung der Infrastruktur (Kanal, Wasser, Straßen) zu übertragen und ihr zur Gänze die Wasserleitungsanschluss- und Kanalanschlussgebühren sowie die gesetzlichen Aufschließungs- und Verkehrsflächenbeiträge zu überlassen.

12.2 Der RH erachtete das Ziel einer gemeinsamen Entwicklung und Erschließung von Betriebsstandorten (TZ 2) durch den Regionalverband Schärading grundsätzlich als erfüllt.

Er kritisierte aber, dass der Regionalverband Schärading keinen Infrastrukturkostenbeitrag – Gebühren und Entgelte für die Benützung seiner Einrichtungen und Anlagen – festlegte. Der RH verwies auf seine Empfehlung in TZ 10 an den Regionalverband Schärading, die Kosten auf Basis einer detaillierten Kalkulation und einer Wertsicherung festzulegen.

[Er empfahl dem Regionalverband Schärading, die Möglichkeit einer Nachverrechnung von erforderlichen zusätzlichen Leistungen vorzusehen.](#)

³⁰ Datum des Kaufvertrags: 30. Dezember 2020

³¹ Prüfbericht der Direktion Inneres und Kommunales über die Einschau in die Gebarung des Regionalen Wirtschaftsverbands Schärading, IKD(Gem)-512.480/8-2013-Wei

Der RH hielt fest, dass die Marktgemeinde St. Florian am Inn bei einer Betriebsansiedlung den von ihr eingehobenen Verkehrsflächenbeitrag sowie die Wasserleitungsanschluss- und Kanalanschlussgebühren nicht, wie in der Satzung des Regionalverbands Schärding vorgesehen, am Quartalsende an den Verband abführte, sondern erst ein bzw. zwei Quartale später.

Er empfahl dem Regionalverband Schärding, bei der Standortgemeinde St. Florian am Inn auf eine fristgerechte Weiterleitung der von ihr eingehobenen Verkehrsflächenbeiträge sowie der von ihr eingehobenen Wasserleitungsanschluss- und Kanalanschlussgebühren hinzuwirken.

Der RH wies kritisch darauf hin, dass der Regionalverband Schärding und die Marktgemeinde St. Florian am Inn eine von der Satzung abweichende Regelung zur Anrechnung erbrachter Infrastrukturleistungen vereinbarten. Dadurch könnten dem Regionalverband Schärding Einnahmen – in Form von anteilmäßigen Anschlussgebühren und Verkehrsflächenbeiträgen – entgehen, wenn nämlich bei Erschließungen von künftigen Betriebsflächen der Standortgemeinden (St. Florian am Inn und Suben) der Regionalverband Schärding auf seine Kosten Infrastrukturanlagen errichtet hatte.

Der RH empfahl dem Regionalverband Schärding, die Vereinbarung mit der Marktgemeinde St. Florian am Inn über die Anrechnung vom Verband erbrachter Infrastrukturleistungen satzungskonform zu gestalten.

- 12.3 Der Regionalverband Schärding sagte in seiner Stellungnahme zu, sich mit der Möglichkeit zu befassen, Zusatzleistungen, wie etwa Grunderwerbsnebenkosten, nachzuverrechnen. Ziel sei es, sicherzustellen, dass derartige Kosten künftig verursachungsgerecht erfasst und weiterverrechnet werden könnten.

Sollte das Verbandsgebiet wider Erwarten erweitert und in diesem Zusammenhang Verkehrsflächenbeiträge, Wasseranschlussgebühren sowie Kanalanschlussgebühren eingehoben werden, seien diese spätestens zum Ende des Quartals der jeweiligen Einhebung an den Verband weiterzuleiten. Eine verspätete Weiterleitung solle vermieden werden.

Im Falle weiterer Vereinbarungen mit der Marktgemeinde St. Florian am Inn oder mit anderen Mitgliedsgemeinden werde der Verband zukünftig darauf achten, diese im Konsens mit der Verbandssatzung zu gestalten.

Betriebe und Beschäftigte in den Betriebsansiedlungsgebieten Laufenbach und St. Florian am Inn

13.1 (1) Die Satzung der INKOBA Schärding enthielt u.a. folgende Bestimmungen zur Ansiedlung von Unternehmen:

- Gewährleistung des Verbandszwecks u.a. durch die Entscheidung über die Ansiedlung eines Unternehmens,
- Erlassung einer Richtlinie für die Ansiedlung von Betrieben durch die Verbandsversammlung,
- Entscheidung über die Ansiedlung von Betrieben entsprechend der Richtlinie der Verbandsversammlung durch den Vorstand.

Da die INKOBA Schärding über keine eigenen Grundstücke verfügte, konnte sie Verkauf und Nutzung der Grundstücke nicht beeinflussen. Die Verbandsversammlung hatte keine Richtlinie für die Ansiedlung von Betrieben erlassen; in weiterer Folge entschied auch der Vorstand nicht über die Ansiedlung von Betrieben.

Im Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach hatten sich bereits vor der Gründung der INKOBA Schärding fünf Betriebe angesiedelt. Da diese Flächen als „Nicht-INKOBA-Gebiet“ galten und diese fünf Unternehmen weder einen Infrastrukturkostenbeitrag an den Verband entrichteten noch ihr Kommunalsteueraufkommen unter den Mitgliedsgemeinden verteilt wurde, bleiben diese Betriebe nachfolgend unberücksichtigt.

Seit der Gründung der INKOBA Schärding im Jahr 2015 siedelten sich acht Betriebe mit ca. 55 Beschäftigten³² – Stand 2023 – im Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach an. In den Jahren 2019 bis 2023 entrichteten diese in Summe rd. 133.000 EUR Kommunalsteuer³³. Zusätzlich erhielt die INKOBA Schärding rd. 13.000 EUR Kommunalsteuer aus dem Betriebsansiedlungsgebiet St. Marienkirchen bei Schärding. Dies entsprach dem 5 %-Anteil der gesamten Kommunalsteuer des Betriebsansiedlungsgebiets St. Marienkirchen bei Schärding.

Für das Jahr 2024 rechnete die INKOBA Schärding mit weiteren rd. 100 Beschäftigten.

³² Die Angabe der Beschäftigtenzahl beruht auf einer Schätzung durch die INKOBA Schärding – Hochrechnung aufgrund der entrichteten Kommunalsteuer –, da weder die INKOBA Schärding noch die Marktgemeinde Taufkirchen an der Pram über genaue Beschäftigtenzahlen verfügte.

³³ Bei zwei Grundstücken hatten Betriebe nur Lagerfläche, aber keine Beschäftigten am Standort, zwei Betriebe nahmen ihren Betrieb erst im Laufe des Jahres 2024 auf, ein Betrieb hatte zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch nicht gebaut.

(2) Die Satzung des Regionalverbands Schärading sah vor, dass die Verbandsversammlung eine Richtlinie für die Ansiedlung von Betrieben erlassen und der Verbandsvorstand über die Ansiedlung von Betrieben entscheiden sollte. Diesen Bestimmungen kam der Regionalverband Schärading nicht nach. Aufgrund der Grundstücksverkäufe – diese genehmigte die Verbandsversammlung (TZ 10) – war dem Regionalverband Schärading der Käufer und somit der anzusiedelnde Betrieb bekannt.

Im Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn hatten sich in den Jahren 2006 bis 2020 fünf Betriebe mit insgesamt ca. 178 Beschäftigten – Stand 2023 – angesiedelt, die in den Jahren 2018 bis 2023 in Summe rd. 427.000 EUR an Kommunalsteuer entrichteten. Für zwei weitere Grundstücke fiel keine Kommunalsteuer an, da diese – mangels Bauverpflichtung (TZ 10) – noch nicht bebaut bzw. dort keine Betriebe angesiedelt waren.

- 13.2 Der RH hielt kritisch fest, dass die INKOBA Schärading eines ihrer Ziele – über die Ansiedlung von Unternehmen zu entscheiden – nicht erreichte bzw. mangels eigener Grundstücke nicht erreichen konnte.

Er kritisierte, dass die Verbandsversammlung sowohl in der INKOBA Schärading als auch im Regionalverband Schärading entgegen der Satzung keine Richtlinie über die Ansiedlung von Betrieben erließ. Dadurch fehlte eine Möglichkeit zur Steuerung der Art der anzusiedelnden Betriebe. Die INKOBA Schärading kam dadurch auch nicht der Satzung nach, über die Ansiedlung von Betrieben durch den Verbandsvorstand zu entscheiden.

Der RH erachtete daher für beide Gemeindeverbände die Ziele einer Relativierung der Standortkonkurrenz zwischen Gemeinden und einer Abstimmung von Schwerpunkten für einzelne Standorte in einer Region (TZ 2) als nicht erreicht. Das Ziel der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze war hingegen erreicht.

Der RH empfahl der INKOBA Schärading und – im Falle einer zukünftigen Erweiterung seines Betriebsansiedlungsgebiets – dem Regionalverband Schärading, eine Richtlinie über die Ansiedlung von Betrieben zu erlassen.

- 13.3 (1) Die INKOBA Schärading bestätigte in ihrer Stellungnahme, dass alle durch den Verband verwerteten und noch zu verwertenden Grundstücke im Privatbesitz seien und sie deshalb keinen Einfluss auf die Ansiedlungswerber habe. Da die Verbandsverantwortlichen jedoch ein sehr gutes Verhältnis zu den Grundstückseigentümern pflegen würden, sei ein informelles Mitspracherecht durchaus gegeben.

(2) Der Regionalverband Schärading teilte in seiner Stellungnahme mit, dass für den Fall einer Erweiterung des Verbandsgebiets – wie in der Satzung vorgesehen – die

Ausarbeitung und Erlassung einer Richtlinie für die Ansiedlung von Betrieben angedacht seien. Diese Richtlinie solle klare Kriterien und Verfahren für die Auswahl, Genehmigung und Ansiedlung neuer Betriebe festlegen, um eine zweckmäßige Entwicklung des erweiterten Verbandsgebiets sicherzustellen.

Vermarktung der Standorte

- 14.1 (1) Die gemeinsame professionelle Vermarktung von Standorten war einer der Beweggründe bzw. eines der Ziele bei der Errichtung von interkommunalen Betriebsansiedlungsgebieten (TZ 2) und auch Verbandszweck der INKOBA Schärading und des Regionalverbands Schärading (TZ 4).

(2) In Oberösterreich war eine öffentlich verfügbare Standortinformationsdatenbank³⁴ eingerichtet; sie war ein Kooperationsprojekt der OÖ Wirtschaftsagentur und der Wirtschaftskammer Oberösterreich zur Unterstützung von Unternehmerinnen und Unternehmern bei der Standortsuche. Die Wartung und Betreuung der Standortdatenbank oblagen der OÖ Wirtschaftsagentur. Für die Inhalte der Website, insbesondere die angebotenen Immobilien, waren laut Auskunft der OÖ Wirtschaftsagentur die jeweiligen Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigten der Immobilien verantwortlich. Auf den Websites der Standortinformationsdatenbank zur INKOBA Schärading bzw. zum Regionalverband Schärading waren keine freien Flächen für das jeweilige Betriebsansiedlungsgebiet ausgewiesen.³⁵ Die Standortinformationsdatenbank bot Gewerbeimmobilien an, die nicht im Eigentum der beiden Gemeindeverbände standen bzw. nicht in einem ihrer Betriebsansiedlungsgebiete lagen.

(3) Freie Flächen im Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach wurden auf der Website des Wirtschaftsparks Innviertel bzw. der Marktgemeinde Taufkirchen an der Pram angeboten. Freie Flächen für das Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn hatte der Regionalverband Schärading laut seiner Auskunft auf seiner Website angeboten. Diese war zur Zeit der Gebarungsüberprüfung offline.

- 14.2 Die oberösterreichische Standortinformationsdatenbank – ein Kooperationsprojekt der OÖ Wirtschaftsagentur und der Wirtschaftskammer Oberösterreich – enthielt zur Zeit der Gebarungsüberprüfung weder die freien Flächen des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach noch jene des Betriebsansiedlungsgebiets St. Florian am Inn. Der RH erachtete daher für beide Gemeindeverbände das Ziel einer gemeinsamen professionellen Vermarktung von Standorten (TZ 2) als nur eingeschränkt erreicht. Für die angebotenen Immobilien waren ihre Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigten verantwortlich.

³⁴ <https://standortooe.at/> (abgerufen am 16. April 2025)

³⁵ abgefragt am 28. Oktober 2024

Der RH empfahl der OÖ Wirtschaftsagentur, bei den interkommunalen Kooperationsgemeinschaften in Oberösterreich auf die Vollständigkeit der angebotenen freien Betriebsansiedlungsflächen in der oberösterreichischen Standortinformationsdatenbank hinzuwirken.

Der INKOBA Schärading und dem Regionalverband Schärading empfahl er, auf die Aktualität ihrer Immobilienangebote in der Standortinformationsdatenbank zu achten.

Zusammenarbeit OÖ Wirtschaftsagentur mit den beiden Verbänden

- 15.1 Die im Jahr 2015 gegründete OÖ Wirtschaftsagentur verstand sich als die Standortagentur des Landes Oberösterreich. Ihr Unternehmensgegenstand war u.a. die Förderung der Betriebsansiedlung und der Ausweitung bestehender Betriebe einschließlich der Erkundung, Sicherung, Planung und Entwicklung (allenfalls auch Erwerb und Verwertung) von geeigneten Betriebsansiedlungsgebieten.

Die OÖ Wirtschaftsagentur hatte bei der INKOBA Schärading und dem Regionalverband Schärading ausschließlich eine beratende Rolle. Diese nahm sie nach übereinstimmender Auskunft der beiden Gemeindeverbände und der OÖ Wirtschaftsagentur durch die Anwesenheit ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei Verbandsvorstands- und Verbandsversammlungssitzungen und durch den Erfahrungsaustausch mit INKOBAs und Wirtschaftsverbänden aus ganz Oberösterreich wahr.

Die OÖ Wirtschaftsagentur ordnete Anfragen von Unternehmen nicht einem Verband bzw. einem Bezirk zu. Primär sei es ihr Ansinnen, eine Ansiedlung in Oberösterreich zu unterstützen; bei einer Kundenanfrage ziehe sie alle möglichen Standorte landesweit in Betracht. Über Zahlen zu Anfragen im Bezirk Schärading verfüge sie nicht.

Nach Einschätzung der INKOBA Schärading und des Regionalverbands Schärading sei die Ansiedlung von zwei Unternehmen auf eine Initiative der OÖ Wirtschaftsagentur zurückzuführen gewesen.

- 15.2 Der RH bemerkte kritisch, dass die OÖ Wirtschaftsagentur die Anfragen zu Betriebsansiedlungen keinem Verband bzw. keinem Bezirk zuordnete und sie nicht dokumentierte.

Er empfahl der OÖ Wirtschaftsagentur, Anfragen zu Betriebsansiedlungen zu dokumentieren, um die Effektivität ihrer Leistungen besser beurteilen zu können.

Finanzielle Lage

Rechnungsabschlüsse der Jahre 2018 und 2019

16.1 (1) Die Rechenwerke (Voranschläge und Rechnungsabschlüsse) der beiden Gemeindeverbände waren für die Jahre 2018 und 2019 nach der VRV 1997 getrennt nach ordentlichem und außerordentlichem Haushalt zu erstellen. Ab 2020 war die VRV 2015 anzuwenden, wonach der Haushalt aus Ergebnis-, Finanzierungs- und Vermögenshaushalt bestand. Die Ergebnisse der Rechenwerke bis 2019 waren daher mit jenen ab 2020 nur bedingt vergleichbar.

(2) Die Rechnungsabschlüsse der Jahre 2018 und 2019 stellten sich für die INKOBA Schärzing und den Regionalen Wirtschaftsverband Schärzing wie folgt dar:

Tabelle 4: Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärzing und Regionaler Wirtschaftsverband Schärzing – ordentlicher und außerordentlicher Haushalt

	2018	2019	2018	2019
	Interkommunale Betriebs- ansiedlung Bezirk Schärding		Regionaler Wirtschafts- verband Schärding	
	in 1.000 EUR			
ordentlicher Haushalt				
Einnahmen	24	172	116	358
Ausgaben	21	120	116	271
Soll-Überschuss	3	52	0	87
außerordentlicher Haushalt				
Einnahmen	0	104	0	259
Ausgaben	0	104	0	259
Ergebnis	0	0	0	0

Quellen: INKOBA Schärzing; Regionalverband Schärzing; Berechnung: RH

(a) INKOBA Schärzing

Die Einnahmen des Jahres 2018 stammten fast zur Gänze aus den Beiträgen der Verbandsmitglieder. Die Ausgaben im Jahr 2018 umfassten den laufenden Betrieb der Geschäftsstelle und setzten sich aus den Verwaltungskosten und dem Ersatz der Personalkosten für die Finanzbuchhaltung und die Geschäftsführung zusammen.

Im Jahr 2019 stammten die Einnahmen, neben den Beiträgen der Verbandsmitglieder, auch aus Infrastrukturkostenvorschreibungen für das Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach. Die Ausgaben des ordentlichen Haushalts 2019 betrafen vor allem Zuführungen in den außerordentlichen Haushalt zur Finanzierung der Projekte Stra-

Benanbindung und Löschwasserbehälter im Betriebsansiedlungsgebiet. Die weiteren Ausgaben entfielen, wie im Vorjahr, auf den laufenden Betrieb des Verbands.

Der Verband erfasste die Kommunalsteuereinnahmen und deren Aufteilung an die Verbandsmitglieder in der nicht voranschlagswirksamen Gebarung (TZ 17).

Die INKOBA Schärading verfügte über liquide Mittel in Höhe von rd. 3.000 EUR im Jahr 2018 und rd. 47.000 EUR im Jahr 2019.

(b) Regionalverband Schärading

Die ordentlichen Einnahmen der Jahre 2018 und 2019 betrafen die Beiträge der Verbandsmitglieder, Kommunalsteuereinnahmen und Tilgungszuschüsse des Bundes für ein im Jahr 2003 aufgenommenes Darlehen. Zudem wurden im Jahr 2019 die Erlöse aus einem Grundverkauf im Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn vom außerordentlichen Haushalt dem ordentlichen Haushalt zugeführt.

Die Ausgaben der Jahre 2018 und 2019 umfassten vor allem die Tilgung von Darlehen, Zinsen, die Aufteilung von Kommunalsteuereinnahmen an die Mitgliedsgemeinden, öffentliche Abgaben und den Kostenersatz für Verwaltungsleistungen. Im Jahr 2019 kam es darüber hinaus zu einer Sondertilgung von Darlehen mit den Mitteln aus einem Grundverkauf.

Der Regionalverband Schärading verfügte über liquide Mittel in Höhe von rd. 5.000 EUR im Jahr 2018 und rd. 88.000 EUR im Jahr 2019.

- 16.2 Der RH hielt fest, dass sowohl die INKOBA Schärading als auch der Regionalverband Schärading ihre ordentlichen Haushalte in den Jahren 2018 und 2019 ausgeglichen bzw. mit Soll-Überschüssen abschließen konnten. Zudem erhöhten sich bei beiden Verbänden die liquiden Mittel.

Die INKOBA Schärading konnte den außerordentlichen Haushalt des Jahres 2019 aus Mitteln des ordentlichen Haushalts finanzieren, der Regionalverband Schärading im Jahr 2019 die Finanzschulden durch den Verkauf eines Grundstücks reduzieren (TZ 18).

Rechnungsabschlüsse der Jahre 2020 bis 2023

Ergebnis- und Finanzierungshaushalt

- 17.1 (1) Im Ergebnishaushalt, der sich aus dem Ergebnisvoranschlag und der Ergebnisrechnung zusammensetzte, waren die Erträge und Aufwendungen periodengerecht abzugrenzen und damit unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung zu erfassen.

Im Finanzierungshaushalt, der sich aus dem Finanzierungsvoranschlag und der Finanzierungsrechnung zusammensetzte, waren die Einzahlungen und Auszahlungen des jeweiligen Jahres zu erfassen.

- (2) Die Ergebnis- und Finanzierungsrechnungen der INKOBA Schärding stellten sich für die Jahre 2020 bis 2023 wie folgt dar:

Tabelle 5: Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärding –
Ergebnis- und Finanzierungsrechnung

	2020	2021	2022	2023
	in 1.000 EUR			
Ergebnisrechnung				
Erträge	30	169	407	97
Aufwendungen	35	134	369	72
Nettoergebnis	-5	35	38	25
Finanzierungsrechnung				
Geldfluss aus der operativen Gebarung	9	37	35	32
Geldfluss aus der investiven Gebarung	-315	-610	128	-56
Nettofinanzierungssaldo	-306	-573	163	-24
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	400	456	-43	-32
Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung	94	-117	120	-56
Geldfluss aus der nicht voranschlagswirksamen Gebarung	15	21	-44	0
Veränderung an liquiden Mitteln	109	-96	76	-56

Quelle: INKOBA Schärding; Berechnung: RH

Die Erträge beinhalteten vor allem Infrastrukturkostenvorschreibungen an die im Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach ansässigen Unternehmen in Höhe von 10 EUR pro m². Sie wurden einmalig im Zuge des Verkaufs von Grundstücken vorge-schrieben (TZ 11). Darüber hinaus waren die Beiträge der Verbandsmitglieder und deren Zahlungen für die Annuitäten der Darlehen Teil der Erträge. Auch die Auf-lösungen von Investitionszuschüssen waren in den Erträgen enthalten. Diese Posi-tion wurde im Jahr 2024 im Zuge der Richtigstellung der Investitionszuschüsse (Vermögensrechnung) korrigiert (TZ 18).

Die Aufwendungen umfassten den laufenden Betrieb der Geschäftsstelle, der sich aus den Verwaltungskosten, dem Ersatz der Personalkosten für die Finanzbuchhaltung und die Geschäftsführung, aus sonstigem Sachaufwand und Abschreibungen der Sachanlagen zusammensetzte. Der in den Aufwendungen enthaltene Finanzaufwand (Geldverkehrsspesen und Zinsen) betrug im Jahr 2023 mit rd. 30.000 EUR das Zehnfache des Betrags des Jahres 2020; diese Steigerung resultierte aus dem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus.

Sowohl die Ergebnis- als auch die Finanzierungsrechnungen der Jahre 2020 bis 2023 beinhalteten im Zusammenhang mit der Verrechnung zwischen operativer Gebärung und investiven Vorhaben gleich hohe Buchungen. Dies führte zu einer jeweils im Ergebnis unwirksamen, erhöhten Darstellung der Erträge (Einzahlungen) und Aufwendungen (Auszahlungen).

Die INKOBA Schärding erwirtschaftete in den Jahren 2021 bis 2023 positive Nettoergebnisse, führte sie aber keinen Rücklagen zu.

Einer der wesentlichen Unterschiede der Finanzierungsrechnungen zu den Ergebnisrechnungen lag in der investiven Gebärung, die im Ergebnishaushalt über die Abschreibungen und die Auflösungen der Investitionszuschüsse abgebildet war und in der Finanzierungsrechnung die gesamten jährlichen Auszahlungen für Investitionstätigkeit erfasste. Sie betrafen überwiegend den Straßenbau und die Entwässerung im Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach.

Der Nettofinanzierungssaldo, der sich aus den Geldflüssen der operativen und investiven Gebärung ergab, war in den Jahren 2020, 2021 und 2023 negativ. 2020 und 2021 nahm der Verband Darlehen in Höhe von insgesamt 900.000 EUR auf (TZ 18).

Die INKOBA Schärding erfasste sowohl die eingenommenen Kommunalsteuern als auch deren Aufteilung an die Verbandsmitglieder in der nicht voranschlagswirksamen Gebärung.

(3) Die Ergebnis- und Finanzierungsrechnungen des Regionalverbands Schärding stellten sich für die Jahre 2020 bis 2023 wie folgt dar:

Tabelle 6: Regionaler Wirtschaftsverband Schärding – Ergebnis- und Finanzierungsrechnung

	2020	2021	2022	2023
	in 1.000 EUR			
Ergebnisrechnung				
Erträge	118	4.041	542	249
Aufwendungen	44	3.318	326	1.809
Nettoergebnis	74	723	216	-1.560
Finanzierungsrechnung				
Geldfluss aus der operativen Gebarung	82	-1.242	228	119
Geldfluss aus der investiven Gebarung	4	1.978	-215	7
Nettofinanzierungssaldo	86	736	13	126
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-73	-726	0	0
Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung	13	10	13	126
Geldfluss aus der nicht voranschlagswirksamen Gebarung	2	-1	-6	6
Veränderung an liquiden Mitteln	15	9	7	132

Quelle: Regionalverband Schärding; Berechnung: RH

In den Jahren 2020 und 2023 waren in den Erträgen die Beiträge der Verbandsmitglieder erfasst, für die Jahre 2021 und 2022 wurden diese nicht eingehoben. Darüber hinaus waren in den Erträgen der Jahre 2020 bis 2023 die Auflösung von Investitionszuschüssen, Zinsenzuschüsse des Bundes, Anschlussgebühren und die Kommunalsteuer enthalten. Die hohen Erträge des Jahres 2021 betrafen vor allem einen Grundstücksverkauf im Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn in Höhe von 1,97 Mio. EUR (Unterfertigung Kaufvertrag 2020, Kaufpreiseingang 2021). Im Zusammenhang mit der Verrechnung zwischen operativer Gebarung und investiven Vorhaben war dieser Betrag zusätzlich, aber ergebnisunwirksam erfasst.

Die Aufwendungen beinhalteten öffentliche Abgaben, Vermessungsleistungen, planmäßige Abschreibungen und den Kostenersatz für die Leistungen der Marktgemeinde St. Florian am Inn für die Buch- und Verbandsführung. Darüber hinaus enthielten sie die jährliche Aufteilung der Kommunalsteuer an die Verbandsmitglieder. Die höheren Aufwendungen des Jahres 2021 ergaben sich durch die Überweisung von 1,25 Mio. EUR aus dem Verkaufserlös des Grundstücks an die Verbandsmitglieder.

Der Restbuchwert des veräußerten Grundstücks in Höhe von 1,56 Mio. EUR wurde als Abgang erst im Jahr 2023 erfasst. Dadurch ergab sich im Jahr 2021 ein hohes positives und im Jahr 2023 ein stark negatives Nettoergebnis.

In der Finanzierungsrechnung wies der Regionalverband Schärding in den Jahren 2020 bis 2023 positive Nettofinanzierungssalden aus.

Der negative Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit im Jahr 2021 resultierte aus der vorzeitigen Tilgung aller Darlehensreste (TZ 18).

- 17.2 Der RH wies darauf hin, dass bei beiden Verbänden sowohl die Erträge als auch die Aufwendungen der Jahre 2020 bis 2023 im Zusammenhang mit der Verrechnung zwischen operativer Gebarung und investiven Vorhaben erhöht dargestellt waren.

Der RH hielt kritisch fest, dass die INKOBA Schärding – im Unterschied zum Regionalverband Schärding – die Kommunalsteuereinnahmen und deren Aufteilung an die Verbandsmitglieder in der nicht voranschlagswirksamen Gebarung erfasste.

Er empfahl der INKOBA Schärding, die Kommunalsteuer im Nettoergebnis (Ergebnishaushalt) bzw. im Geldfluss aus der operativen Gebarung (Finanzierungshaushalt) zu erfassen.

Der RH kritisierte, dass der Regionalverband Schärding den Abgang des Restbuchwerts nach dem Grundstücksverkauf im Jahr 2021 erst im Jahr 2023 – und somit nicht periodengerecht – erfasste. Dies verzerrte die Nettoergebnisse wesentlich.

Er anerkannte, dass der Regionalverband Schärding die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen auch zur vorzeitigen Tilgung seiner Darlehen verwendete und somit den Haushalt entlasten konnte (TZ 18).

Vermögenshaushalt

- 18.1 (1) Der Vermögenshaushalt – bestehend aus Vermögensvoranschlag und Vermögensrechnung – war zumindest als Vermögensrechnung zu führen. Sie umfasste die Bestände und laufenden Änderungen des Vermögens, der Fremdmittel und des Nettovermögens (Ausgleichsposten). Der Vermögenshaushalt war in kurzfristige und langfristige Bestandteile zu untergliedern.

(2) Die Vermögensrechnung der INKOBASchärding stellte sich für die Jahre 2020 bis 2023 wie folgt dar:

Tabelle 7: Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärding – Vermögensrechnung

	2020	2021	2022	2023
	in 1.000 EUR			
Aktiva				
langfristiges Vermögen	466	1.165	1.338	1.408
kurzfristiges Vermögen	157	61	143	82
Summe	623	1.226	1.481	1.490
Passiva				
Nettovermögen	286	321	359	383
Investitionszuschüsse	-139	-32	309	326
langfristige Fremdmittel	400	856	813	781
kurzfristige Fremdmittel	76	81	0	0
Summe	623	1.226	1.481	1.490

Quelle: INKOBASchärding; Berechnung: RH

Das langfristige Vermögen betraf vor allem die Aufschließung des Betriebsansiedlungsgebiets Laufenbach (Straßenbau, Entwässerung und Straßenbeleuchtung). Der Großteil des Anlagevermögens war noch nicht fertiggestellt und wurde daher unter Anlagen in Bau erfasst.

Das kurzfristige Vermögen umfasste vor allem die liquiden Mittel.

Die Investitionszuschüsse umfassten die Infrastrukturkostenbeiträge der im Betriebsansiedlungsgebiet ansässigen Unternehmen. Sie wurden bis zum Jahr 2023 fehlerhaft (in den Jahren 2020 und 2021 mit negativen Werten) erfasst, im Jahr 2024 korrigiert. Demnach würden die korrigierten Investitionszuschüsse zum 31. Dezember 2024 rd. 603.000 EUR betragen statt der bis zum Jahr 2023 zu niedrig ausgewiesenen 326.000 EUR. Die Auflösung der Investitionszuschüsse wirkte sich auch auf die Ergebnisrechnung aus.

Die langfristigen Fremdmittel betrafen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Mit Darlehen von 400.000 EUR im Jahr 2020 und 500.000 EUR im Jahr 2021 finanzierte der Verband die Infrastruktur im Betriebsansiedlungsgebiet (Straßenbau und Entwässerung). In den Jahren 2022 und 2023 nahm der Verband keine weiteren Darlehen auf.

Der Schuldendienst (Tilgung und Zinsen) betrug zwischen 47.000 EUR (2021) und 62.000 EUR (2023). Im Jahr 2023 stiegen die Zinsen durch allgemeine Steigerungen des Zinsniveaus stark an.

(3) Die Vermögensrechnung des Regionalverbands Schärding stellte sich für die Jahre 2020 bis 2023 wie folgt dar:

Tabelle 8: Regionaler Wirtschaftsverband Schärding – Vermögensrechnung

	2020	2021	2022	2023
	in 1.000 EUR			
Aktiva				
langfristiges Vermögen	2.046	2.030	2.227	654
kurzfristiges Vermögen	104	113	126	334
Summe	2.150	2.143	2.353	988
Passiva				
Nettovermögen	1.297	2.020	2.236	676
Investitionszuschüsse	124	120	116	112
langfristige Fremdmittel	726	0	0	0
kurzfristige Fremdmittel	3	3	1	200
Summe	2.150	2.143	2.353	988

Quelle: Regionalverband Schärding; Berechnung: RH

Das langfristige Vermögen setzte sich aus dem Anlagevermögen (vorwiegend Grundstücke und in geringerem Umfang Wasser- und Abwasserbauten und -anlagen) und langfristigen Forderungen zusammen. Die langfristigen Forderungen bestanden aus Tilgungszuschüssen des Bundes. Im Jahr 2021 kam es zum Verkauf eines Grundstücks³⁶; der Buchwertabgang wurde erst im Jahr 2023 erfasst (TZ 17). Zudem führte der Regionalverband Schärding ein rd. 1.200 m² großes Grundstück nach wie vor als Verbandsgrundstück (Buchwert rd. 46.000 EUR), obwohl er es an die Marktgemeinde St. Florian am Inn übertragen hatte.

Das kurzfristige Vermögen betraf vor allem die liquiden Mittel. Im Jahr 2023 behielt der Verband die Kommunalsteuer für die Nachzahlung der Immobilienertragsteuer ein.

Die Investitionszuschüsse bestanden aus Aufschließungsbeiträgen der Grundstückskäufer.

³⁶ Die Unterfertigung des Kaufvertrags erfolgte im Dezember 2020, der Eigentumsübertrag im darauffolgenden Jahr.

Die langfristigen Fremdmittel nahm der Regionalverband Schärading im Jahr 2003 für Grundkäufe und die Betriebsaufschließung auf. Sie betrugen Ende 2020 rd. 726.000 EUR. Der Schuldendienst für das Jahr 2020 belief sich auf rd. 69.000 EUR. Im Jahr 2021 tilgte der Verband alle noch offenen Darlehen in Höhe von rd. 726.000 EUR vorzeitig. Dies entlastete den Haushalt in den folgenden Jahren. In den Haushaltsjahren 2020 bis 2023 nahm der Regionalverband Schärading keine weiteren Darlehen auf. Es kam auch zu keinen investiven Einzelvorhaben.

- 18.2 (1) Der RH kritisierte die fehlerhafte Verbuchung der Investitionszuschüsse in der Vermögensrechnung der INKOBA Schärading, zumal sie auch ergebniswirksame Auswirkungen hatte und die Transparenz beeinträchtigte. Er wies aber auf die bereits im Rahmen seiner Gebarungsüberprüfung erfolgte Richtigstellung hin.

(2) Der RH kritisierte, dass der Regionalverband Schärading den Abgang der Restbuchwerte eines bereits im Jahr 2021 veräußerten Grundstücks erst im Rechnungsabschluss 2023 erfasste. Dadurch wies der Regionalverband Schärading in den Jahren 2021 bis 2022 langfristiges Vermögen in der Vermögensrechnung in Höhe von 1,56 Mio. EUR aus (TZ 17), über das er nicht mehr verfügte. Darüber hinaus kam es zu zeitlich verzerrten Darstellungen der Nettoergebnisse im Ergebnishaushalt. Der RH kritisierte auch, dass der Regionalverband Schärading ein Grundstück Ende 2023 in seinem Verbandsvermögen auswies, obwohl er es bereits an die Marktgemeinde St. Florian am Inn übertragen hatte.

Er empfahl dem Regionalverband Schärading daher, künftig die Geschäftsfälle periodengerecht, vollständig und korrekt zu erfassen.

Der RH anerkannte die vorzeitige Tilgung der Darlehen, zumal damit eine Entlastung des Haushalts in Phasen höherer Zinsen verbunden war.

- 18.3 Der Regionalverband Schärading sagte in seiner Stellungnahme zu, künftig besonders darauf zu achten, Unrichtigkeiten – wie die im Jahr 2021 im Vermögensnachweis nicht erfasste Veräußerung eines Grundstücks – zu vermeiden und Vermögensänderungen zeitgerecht und vollständig darzustellen.

Ausblick

19.1 (1) Die OÖ Wirtschaftsagentur entwickelte gemeinsam mit der Abteilung Raumordnung beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung eine Leitstandortestrategie. Dabei wurden alle großen Flächen (größer als 15 ha) des Landes Oberösterreich aufgelistet, die langfristig als potenzielles Betriebsbaugebiet entwickelt werden könnten. Im Bezirk Schärding gab es demnach keine potenziellen Leitstandortflächen.

(2) Für den Bezirk Schärding lag eine von der INKOBA Schärding beauftragte Standortpotenzialanalyse aus dem Jahr 2018 vor. Entsprechend dieser Analyse war im Bezirk Schärding Bauland für betriebliche Nutzung³⁷ im Ausmaß von 623,7 ha gewidmet (Stand 27. März 2018). Das engere Projektgebiet, für das detailliertere Erhebungen durchgeführt wurden, umfasste die Marktgemeinden Andorf, St. Florian am Inn und Taufkirchen an der Pram sowie die Gemeinden Diersbach, St. Marienkirchen bei Schärding und Suben. In diesen sechs Gemeinden lagen als Bauland gewidmete und unbebaute Flächen (jeweils größer als 2 ha) im Ausmaß von 69,9 ha vor. In den örtlichen Entwicklungskonzepten dieser Gemeinden waren weitere 122,5 ha als Standortpotenzial ausgewiesen. Im Bereich der INKOBA Schärding wurden 59,2 % dieser Flächen als verfügbar angesehen. Die Flächen waren nicht vertraglich – z.B. durch Optionsverträge – abgesichert. Die Standortpotenzialanalyse empfahl u.a.

- für die Standortsicherung
 - die vertragliche Absicherung von verfügbaren geeigneten Standorten als INKOBA-Flächen (z.B. durch Optionsverträge),
- für die Standortentwicklung
 - die Freihaltung von INKOBA-Standorten vor „zweckfremden Nutzungen“,
 - die Erarbeitung von Erschließungskonzepten als Grundlage bzw. in Verbindung mit der Erstellung von Wirtschaftlichkeitsprüfungen (z.B. Kosten für Erschließung) sowie
- für die Standortvermarktung
 - das Einpflegen aller verfügbaren Betriebsstandorte im Bezirk Schärding in die Standortinformationsdatenbank.

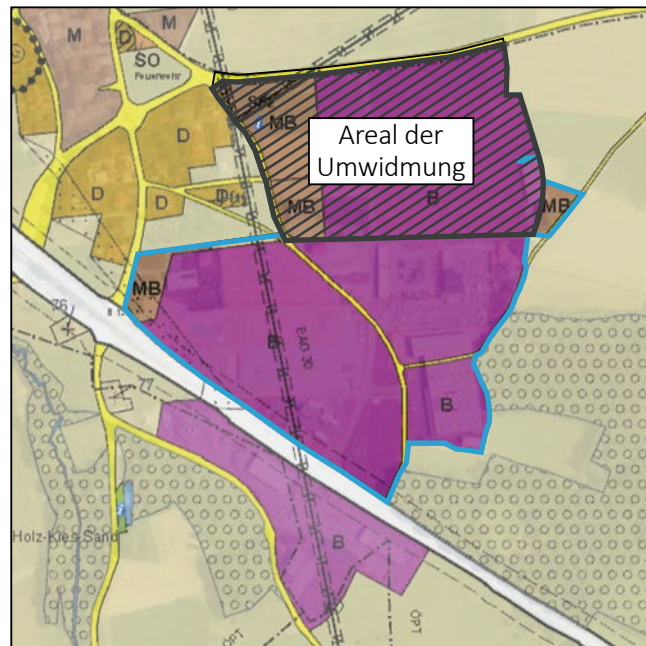
(3) Am 21. Februar 2022 genehmigte die Oö. Landesregierung mit Bescheid der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung die Umwidmung von rd. 4,5 ha land- und forstwirtschaftlichem Grünland in Betriebsbaugebiet und eingeschränktes gemischtes Baugebiet angrenzend an das Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach.

³⁷ Betriebsbaugebiet, Industriegebiet, gemischtes Baugebiet, eingeschränktes gemischtes Baugebiet und Gebiet für Geschäftsbauten

Anschließend wurde das Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach um diese Flächen erweitert (Abbildung 6):

Abbildung 6: Flächenwidmungsplanänderung angrenzend an das Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach

- Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach
- Betriebsbaugelände
- eingeschränktes gemischtes Baugelände
- gemischtes Baugelände
- Dorfgebiet
- Sondergebiet des Baulandes (mit Angabe der Zweckbestimmung)
- fließender Verkehr
- Landesstraße B (B 137 Innviertler Straße)



Quellen: DORIS; Amt der Oberösterreichischen Landesregierung; Darstellung: RH

Laut Beschluss der Verbandsversammlung der INKOBA Schärding vom 20. März 2024 liege der Schwerpunkt in den kommenden Jahren auf der Entwicklung von bereits versiegelten Brachen³⁸; größere Flächen für ein neues Betriebsbaugelände würden nicht forciert.

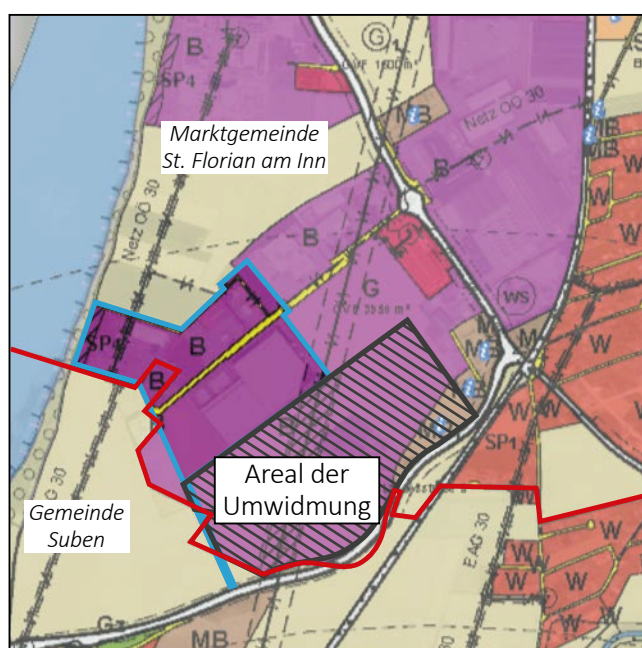
(4) Laut Protokoll der Vorstandssitzung des Regionalverbands Schärding vom 9. April 2019 waren die Vorstandsmitglieder mehrheitlich der Ansicht, den Verband nach dem Verkauf der noch vorhandenen Flächen zu liquidieren und aufzulösen.

³⁸ Eine Brache ist ein aus wirtschaftlichen, regenerativen oder anderen Gründen ungenutztes Grundstück. Beispielsweise entsteht eine Industriebrache nach der Aufgabe der industriellen Nutzung von Industrieanlagen.

Am 31. März 2023 genehmigte die Oö. Landesregierung mit Bescheid der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung die Umwidmung von rd. 11,3 ha land- und forstwirtschaftlichem Grünland in Betriebsbaugebiet und eingeschränktes gemischtes Baugebiet angrenzend an das Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn (Abbildung 7):

Abbildung 7: Flächenwidmungsplanänderung angrenzend an das Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn

- Betriebsansiedlungsgebiet St. Florian am Inn
- Gemeindegrenze
- B Betriebsbaugebiet
- MB eingeschränktes gemischtes Baugebiet
- W Wohngebiet
- G₁ Gebiet für Geschäftsbauten mit mehr als 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche
- fließender Verkehr
- Landesstraße B (B 149 Subener Straße)



Quellen: DORIS; Amt der Oberösterreichischen Landesregierung; Darstellung: RH

Zuvor hatte der zuständige Obmann des Regionalverbands Schärding, der zugleich Bürgermeister der Marktgemeinde St. Florian am Inn war, der Marktgemeinde im September 2021 bestätigt, dass keine Einwände gegen die geplante Flächenwidmungsplanänderung bestanden. Eine Befassung des Verbandsvorstands oder der Verbandsversammlung dazu war aus den vorliegenden Protokollen nicht ersichtlich. Die Entscheidungshoheit über eine Änderung des Flächenwidmungsplans auf Gemeindeebene lag beim Gemeinderat der Marktgemeinde St. Florian am Inn. Im Dezember 2022 schlossen die Marktgemeinde St. Florian am Inn und der private Widmungswerber einen Baulandsicherungsvertrag ab, in dem eine Bebauungsverpflichtung innerhalb von fünf Jahren ab Rechtskraft der Umwidmung festgehalten war. Im Februar 2024 fragte der Regionalverband Schärding bei der Direktion Inneres und Kommunales des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung an, ob bzw. wie der Gemeindeverband aufgelöst werden könne.

19.2 (1) Die INKOBA Schär-
ding befasste sich mit der Weiterentwicklung des Gemeinde-
verbands, indem sie eine Standortpotenzialanalyse beauftragte und indem die
Verbandsversammlung beschloss, den Schwerpunkt in den kommenden Jahren auf
bereits versiegelte Brachen zu legen. Die in der Standortpotenzialanalyse INKOBA
Bezirk Schär-
ding abgegebenen Empfehlungen erachtete der RH als zweckmäßig,
zumal deren Umsetzung die Erreichung der Ziele für die Errichtung und den Betrieb
von interkommunalen Betriebsansiedlungsgebieten (TZ 2) sowie die Erfüllung des
Verbandszwecks unterstützen würde (TZ 4).

(2) Der RH wies darauf hin, dass bei der Bestätigung des Regionalverbands Schär-
ding über die geplante Flächenwidmungsplanänderung der Marktgemeinde St. Florian
am Inn – die Bestätigung stammte vom Obmann ohne Einbeziehung der weiteren
Verbandsorgane – das Risiko eines Interessenkonflikts bzw. einer Befangenheit
bestand, weil der Obmann auch Bürgermeister der Marktgemeinde St. Florian am
Inn war. Der RH verwies auf seine Empfehlung in TZ 5 an den Regionalverband Schär-
ding, in der Satzung eine Regelung für den Fall einer (möglichen) Befangenheit
vorzusehen.

Nach Ansicht des RH gab es Hinweise, dass der Regionalverband Schär-
ding kein Interesse an einer weiteren interkommunalen Kooperation hatte:

- sein mangelndes Interesse an einer Erweiterung des Betriebsansiedlungsgebiets
St. Florian am Inn im Zuge einer Umwidmung in Betriebsbaugebiet und einge-
schränktes gemischtes Baugebiet angrenzend an das Betriebsansiedlungsgebiet
– z.B. durch vertragliche Absicherung als Regionalverbands-Fläche – und
- seine Anfrage zur Auflösung des Gemeindeverbands bei der Direktion Inneres und
Kommunales des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung.

Resümee

- 20 (1) Die INKOBA Schärding und der Regionalverband Schärding hatten für die Eigentumsverhältnisse an ihren Betriebsansiedlungsgebieten und deren potenzielle Erweiterung unterschiedliche Zugänge gewählt. Dies wirkte sich auf ihr Verwaltungshandeln aus.

Die INKOBA Schärding führte im Unterschied zum Regionalverband Schärding keine gemeinsame Sicherung von Betriebsstandorten durch. Dadurch konnte sie den Verkauf von Grundstücken im Betriebsansiedlungsgebiet Laufenbach und die Auswahl der sich dort ansiedelnden Betriebe nicht beeinflussen. Beide Gemeindeverbände erließen entgegen ihren Satzungen keine Richtlinien über die Ansiedlung von Betrieben durch die Verbandsversammlung. Dadurch fehlte eine Möglichkeit zur Steuerung der Art der anzusiedelnden Betriebe. Die INKOBA Schärding kam dadurch auch nicht der Satzung nach, über die Ansiedlung von Betrieben durch den Vorstandsvorstand zu entscheiden.

Der RH beurteilte die Erreichung der Verbandsziele wie folgt:

- Nicht erreicht waren die Ziele
 - Relativierung der Standortkonkurrenz zwischen Gemeinden und
 - Abstimmung von Schwerpunkten für einzelne Standorte in einer Region.
- Erreicht waren die Ziele
 - Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und
 - gemeinsame Entwicklung und Erschließung von Betriebsstandorten.
- Eingeschränkt erreicht war das Ziel der gemeinsamen professionellen Vermarktung von Standorten.

(2) Die zwei Gemeindeverbände erfassten die Kommunalsteuereinnahmen und deren Überweisung an die Verbandsmitglieder unterschiedlich:

- die INKOBA Schärding in der nicht voranschlagswirksamen Gebarung,
- der Regionalverband Schärding in der operativen Gebarung.

Die INKOBA Schärding verbuchte die Investitionszuschüsse in der Vermögensrechnung fehlerhaft. Dies hatte auch ergebniswirksame Auswirkungen und beeinträchtigte die Transparenz. Der Regionalverband Schärding erfasste den Abgang der Restbuchwerte des bereits im Jahr 2021 veräußerten Grundstücks erst im Rechnungsabschluss 2023. Dadurch war in der Vermögensrechnung langfristiges Vermögen in Höhe von 1,56 Mio. EUR ausgewiesen, über das der Gemeindeverband nicht mehr verfügte.

(3) Die INKOBA Schärading beschloss ihren Voranschlag im Zeitraum 2018 bis 2023 einmal zu spät (für 2022 erst im Mai 2022), ihren Rechnungsabschluss in allen Jahren zu spät. Der Regionalverband Schärading beschloss seinen Voranschlag im Zeitraum 2018 bis 2023 fünfmal zu spät (2019 bis 2023), seinen Rechnungsabschluss viermal zu spät (Rechnungsabschlüsse für die Jahre 2017, 2019, 2020 und 2021).

(4) Sowohl bei der INKOBA Schärading als auch beim Regionalverband Schärading unterfertigte nur der Obmann des Gemeindeverbands Urkunden über Rechtsgeschäfte, die über die laufende Verwaltung hinausgingen. Dies stand dem Oö. Gemeindeverbändegesetz und der jeweiligen Satzung der Verbände entgegen, die für solche Angelegenheiten eine Fertigung durch den Obmann und durch ein weiteres Mitglied des Vorstands vorgaben.

(5) Die INKOBA Schärading setzte Schritte für eine Weiterentwicklung des Verbands (Erweiterung des Betriebsansiedlungsgebiets). Hingegen gab es beim Regionalverband Schärading Hinweise, dass er kein Interesse an einer weiteren interkommunalen Kooperation hatte: zum einen sein mangelndes Interesse an einer Erweiterung des Betriebsansiedlungsgebiets im Zuge einer Umwidmung in Betriebsbaugebiet und eingeschränktes gemischtes Baugebiet angrenzend an das Betriebsansiedlungsgebiet – z.B. durch vertragliche Absicherung als Regionalverbands-Fläche – und zum anderen seine Anfrage an das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung zur Auflösung des Gemeindeverbands.

Schlussempfehlungen

- 21 Im Folgenden fasst der RH seine Empfehlungen zusammen; die an den Regionalen Wirtschaftsverband Schärading gerichteten Empfehlungen stehen dabei unter dem Vorbehalt der Weiterführung des Verbands:

Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärading; Regionaler Wirtschaftsverband Schärading

- (1) Bei Entscheidungen, die der Zustimmung aller beteiligten Mitgliedsgemeinden bedürfen, sollte auf die Übereinstimmung der Gemeinderatsbeschlüsse hingewirkt werden. (TZ 4)
- (2) In der Satzung sollte eine Regelung für den Fall einer (möglichen) Befangenheit vorgesehen werden. Diese könnte entsprechend den Unterlagen der Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH ergänzt werden. (TZ 5)
- (3) Die Satzung sollte eine mindestens halbjährliche Durchführung von Verbandsversammlungen vorsehen. (TZ 6)
- (4) Es sollten mindestens zwei Verbandsversammlungen im Jahr so anberaumt werden, dass sowohl der Rechnungsabschluss als auch der Voranschlag rechtzeitig beschlossen und der Aufsichtsbehörde zur Kenntnis gebracht werden können. (TZ 6)
- (5) Auf die Einhaltung der satzungsgemäß vorgesehenen Anzahl an Vorstandssitzungen wäre zu achten. (TZ 6)
- (6) Urkunden über Rechtsgeschäfte wären von der Obfrau bzw. dem Obmann und einem weiteren Mitglied des Vorstands unterfertigen zu lassen, soweit es sich nicht um Angelegenheiten der laufenden Verwaltung handelt. (TZ 7)
- (7) Auf die Aktualität der Immobilienangebote in der Standortinformationsdatenbank sollte geachtet werden. (TZ 14)

Interkommunale Betriebsansiedlung Bezirk Schärding

- (8) Bei der Einberufung von Verbandsversammlungen wäre die in der Oö. Gemeindeordnung 1990 vorgesehene Frist von mindestens sieben Tagen einzuhalten. (TZ 6)
- (9) Die in den Gründungsbeschlüssen vorgesehene Kooperationsvereinbarung zur Errichtung des Wirtschaftsparks Innviertel wäre zu verfolgen oder die Beschlüsse wären zu ändern. (TZ 7)
- (10) Die Verbandsziele wären im Einklang mit den tatsächlichen Rahmenbedingungen festzulegen, um diese Ziele selbstbestimmt erreichen zu können. In diesem Sinne würde das Ziel, über die Ansiedlung von Unternehmen zu entscheiden, die Verfügbarkeit der finanziellen Möglichkeiten für den Aufbau eines Liegenschaftsportfolios mit Eigenflächen voraussetzen. (TZ 9)
- (11) Die in der Satzung vorgesehene Möglichkeit, über die vereinnahmten Infrastrukturkostenbeiträge eine Aufteilung zwischen Verband und Standortgemeinde zu vereinbaren, wäre zu prüfen. (TZ 11)
- (12) Die noch ausstehenden Infrastrukturkostenvereinbarungen sollten abgeschlossen werden. Dabei wären die Infrastrukturkostenbeiträge aufgrund von aktuellen Kosten und Tilgungsplänen neu zu berechnen. Zudem sollte die Möglichkeit einer Nachverrechnung von erforderlichen zusätzlichen Kosten vorgesehen werden. (TZ 11)
- (13) Eine Richtlinie über die Ansiedlung von Betrieben sollte erlassen werden. (TZ 13)
- (14) Die Kommunalsteuer sollte im Nettoergebnis (Ergebnishaushalt) bzw. im Geldfluss aus der operativen Gebarung (Finanzierungshaushalt) erfasst werden. (TZ 17)

Regionaler Wirtschaftsverband Schärding

- (15) Der Prüfungsausschuss wäre gesetzeskonform einzurichten. (TZ 4)
- (16) Änderungen des Verbandssitzes wären gesetzeskonform durchzuführen. (TZ 5)
- (17) Vereinbarungen, die eine Änderung der Verbandsaufgaben vorsehen, wären ordnungsgemäß zu beschließen; dazu wären sowohl die Zustimmung aller Mitgliedsgemeinden als auch die Genehmigung der Gemeindeaufsicht einzuholen. (TZ 7)
- (18) Für den Fall einer zukünftigen Erweiterung des Betriebsansiedlungsgebiets sollten eine zeitnahe Bauverpflichtung sowie ein Wiederkaufsrecht in allen Kaufverträgen vorgesehen werden. (TZ 10)
- (19) Die Zweckmäßigkeit des Vorhaltens von Verbandsflächen im Eigentum des Regionalen Wirtschaftsverbands Schärding sollte geprüft werden. (TZ 10)
- (20) Bei Grundstücksverkäufen sollten die Kosten auf Basis einer detaillierten Kalkulation und einer Wertsicherung festgelegt werden. (TZ 10)
- (21) Die Möglichkeit einer Nachverrechnung von erforderlichen zusätzlichen Leistungen wäre vorzusehen. (TZ 12)
- (22) Bei der Standortgemeinde St. Florian am Inn wäre auf eine fristgerechte Weiterleitung der von ihr eingehobenen Verkehrsflächenbeiträge sowie der von ihr eingehobenen Wasserleitungsanschluss- und Kanalanschlussgebühren hinzuwirken. (TZ 12)
- (23) Die Vereinbarung mit der Marktgemeinde St. Florian am Inn über die Anrechnung vom Verband erbrachter Infrastrukturleistungen sollte satzungskonform gestaltet werden. (TZ 12)
- (24) Im Falle einer zukünftigen Erweiterung des Betriebsansiedlungsgebiets sollte eine Richtlinie über die Ansiedlung von Betrieben erlassen werden. (TZ 13)
- (25) Künftig wären die Geschäftsfälle periodengerecht, vollständig und korrekt zu erfassen. (TZ 18)

Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH

- (26) Bei den interkommunalen Kooperationsgemeinschaften in Oberösterreich sollte auf die Vollständigkeit der angebotenen freien Betriebsansiedlungsflächen in der oberösterreichischen Standortinformationsdatenbank hingewirkt werden. (TZ 14)
- (27) Anfragen zu Betriebsansiedlungen sollten dokumentiert werden, um die Effektivität der Leistungen der Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH besser beurteilen zu können. (TZ 15)



**Rechnungshof
Österreich**

Wien, im November 2025

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

Anhang

Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

Anmerkung: im Amt befindliche Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger
in **Fettdruck**

Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH

Aufsichtsrat

Vorsitz

Mag. Dr. Michael Strugl, MBA

(24. Juni 2013 bis 5. Dezember 2018)

Markus Achleitner

(seit 28. März 2019)

Stellvertretung

Mag.^a Doris Hummer (1. Stellvertreterin)

(seit 29. September 2017)

Dr. Johann Kalliauer (2. Stellvertreter)

(19. September 2008 bis 31. Dezember 2021)

Andreas Stangl (2. Stellvertreter)

(seit 10. Juni 2022)

Geschäftsführung

Dipl.-Ing. (FH) Werner Pamminer, MBA

(seit 22. Dezember 2015)

R
—
H

