



LAND

OBERÖSTERREICH

Prüfungsbericht

**der Direktion Inneres und Kommunales
über die Einschau in die Gebarung**

des Gemeindeverbandes

**INKOBA
Hausruck Nord**

IKD(Gem)-512.488/2-2017-Wj



Impressum

Herausgeber: Amt der Oberösterreichischen Landesregierung
4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Redaktion und Graphik: Amt der Oberösterreichischen Landesregierung
Herausgegeben: Linz, im April 2017

Die Direktion Inneres und Kommunales beim Amt der Oö. Landesregierung hat (mit Unterbrechungen) in der Zeit vom 02. Februar 2017 bis 23. Februar 2017 durch ein Prüfungsorgan gemäß § 105 Oö. Gemeindeordnung 1990 (Oö. GemO 1990) in Verbindung mit § 22 Oö. Gemeindeverbände-gesetz eine Einschau in die Gebarung des Gemeindeverbandes „INKOBA Hausruck Nord“ vorgenommen.

Zur Prüfung wurden die Jahre 2014 bis 2016 herangezogen. Wenn nötig wurden auch die Gebarungen der Vorjahre sowie die des laufenden Jahres 2017 miteinbezogen. Die Zahlen des Jahres 2017 wurden der Finanzvorschau entnommen.

Der Bericht gibt Aufschluss über die Gebarungsabwicklung des Gemeindeverbandes „INKOBA Hausruck Nord“ und beinhaltet Feststellungen im Hinblick auf Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sowie Empfehlungen für Verbesserungen.

Die Anmerkungen in Kursivdruck zu den einzelnen Punkten kennzeichnen die Empfehlungen der Direktion Inneres und Kommunales, welche von den zuständigen Verbandsorganen entsprechend umzusetzen sind.

Inhaltsverzeichnis

KURZFASSUNG	5
DETAILBERICHT	10
DER VERBAND	10
GRÜNDUNG UND ZWECK	10
ORGANE DES VERBANDES	10
ENTSCHÄDIGUNGEN	11
PERSONAL	11
FINANZIERUNG DES LAUFENDEN BETRIEBSAUFWANDES	11
DAS BETRIEBSBAUGEBIET	12
FLÄCHE UND STANDORT	12
GRUNDANKAUF	12
GRUNDSTÜCKSVKÄUFE	12
STANDORTMARKETING	12
AUFSCHLIEßUNG	13
BETRIEBSANSIEDELUNGEN	14
KOMMUNALSTEUER	14
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG	14
FINANZIELLE DARSTELLUNG	16
AUFTEILUNG VON AUFWENDUNGEN UND ERTRÄGEN	16
FREMDFINANZIERUNGEN	16
HAFTUNGEN	16
KASSENKREDIT	17
VERMÖGENSDARSTELLUNG	17
JAHRESERGEBNISSE 2014 BIS 2016	17
SCHLUSSBEMERKUNG	18

Kurzfassung

Der Verband

Die Oö. Landesregierung hat mit Verordnung LGBl. Nr. 19/2009, kundgemacht am 18. März 2009, die Vereinbarung der Gemeinden Bruck-Waasen, Eschenau, Heiligenberg, Kallham, Natterbach, Neukirchen am Walde, Neumarkt, Peuerbach, Pötting, St. Agatha, Steegen und Waizenkirchen über die Bildung eines Gemeindeverbandes zum Zweck der Errichtung und des Betriebs von Betriebsansiedlungsgebieten genehmigt. Der Gemeindeverband trägt den Namen „INKOBA Hausruck Nord“.

Organe des Verbandes

Nach der Satzung ist die Verbandsversammlung vom Obmann bei Bedarf sowie mindestens einmal jährlich zur Beschlussfassung über den Jahresvoranschlag, den Nachtragsvoranschlag und den Jahresrechnungsabschluss nachweislich einzuberufen. Überdies ist die Verbandsversammlung durch den Obmann einzuberufen, wenn Verbandsvorstandsmitglieder, die zusammen wenigstens ein Drittel der Stimmen vertreten, es verlangen. Im Zeitraum 2014 bis 2016 wurde entsprechend der Satzung vom Obmann jährlich eine Sitzung einberufen.

Der Verbandsvorstand muss laut Satzung vom Obmann zumindest halbjährlich zu Sitzungen einberufen werden. Tatsächlich trat der Verbandsvorstand in den Jahren 2014 und 2015 nur zu jeweils einer Sitzung zusammen, im Jahr 2016 wurden die erforderlichen zwei Sitzungen einberufen. Der Obmann hat hinkünftig die Sitzungen des Verbandsvorstandes entsprechend der Satzung einzuberufen. Die Mindestanzahl der Sitzungen ist einzuhalten.

Die vorliegenden Sitzungsprotokolle des Verbandsvorstandes sowie die der Verbandsversammlung sind teilweise als mangelhaft zu bewerten. Sie bestehen zum Teil nur aus den bei den Sitzungen gezeigten Präsentationsunterlagen. Aus vielen Protokollen geht nicht hervor, ob über Tagesordnungspunkte abgestimmt wurde bzw. welches Ergebnis eine eventuell vorgenommene Abstimmung erbrachte.

Hinkünftig sind die Sitzungsprotokolle des Verbandsvorstandes und der Verbandsversammlung aussagekräftiger zu gestalten. Abstimmungsergebnisse über Tagesordnungspunkte sind in den Sitzungsprotokollen unbedingt festzuhalten.

Entschädigungen

Weder für den aktuellen Verbandsobmann in Person des Bürgermeisters der Marktgemeinde Waizenkirchen, noch für den Geschäftsführer in Person des Amtsleiters der Marktgemeinde Waizenkirchen, wurden Aufwandsentschädigungen vereinbart. Auch aus der Vergangenheit lassen sich keine derartigen Zahlungen aus der Buchhaltung der „INKOBA Hausruck Nord“ für den damaligen Obmann oder den damaligen Geschäftsführer herauslesen.

Personal

Der Gemeindeverband „INKOBA Hausruck Nord“ beschäftigt kein eigenes Personal. Als Geschäftsführer fungiert seit Februar 2016 der Amtsleiter der Marktgemeinde Waizenkirchen, die Buchhaltungsagenden werden ebenfalls von ihm erledigt. Zuvor wurden diese Aufgaben vom Geschäftsführer der Leader-Region Hausruck Nord miterledigt.

Die für die Geschäftsführung anfallenden Personalkosten werden bzw. wurden dem Verband nicht in Rechnung gestellt. Ebenso wird auch die anteilige Büroinfrastruktur von der Marktgemeinde Waizenkirchen dem Verband nicht in Rechnung gestellt.

Hinkünftig sind die vom Geschäftsführer für Verbandstätigkeiten erbrachten Leistungen dem Gemeindeverband „INKOBA Hausruck Nord“ nach tatsächlichem Aufwand in Rechnung zu stellen. Für die anteilige Büroinfrastruktur wird die Vorschreibung eines Pauschalbetrages empfohlen.

Finanzierung des laufenden Betriebsaufwandes

Zur Bestreitung seiner laufenden Ausgaben zieht der Gemeindeverband „INKOBA Hausruck Nord“ seine laufenden Einnahmen heran bzw. wurde auf das vom Verband aufgenommene Darlehen zurückgegriffen.

Das Betriebsbaugebiet

Das Gewerbegebiet umfasst insgesamt 91.768 Quadratmeter und befindet sich im westlichen Gemeindegebiet der Marktgemeinde Waizenkirchen. Südlich des Gewerbegebietes verläuft neben der B129, Eferdinger Bundesstraße, auch die Trasse der Linzer Lokalbahn.

Grundankauf

Die Grundfläche des Gewerbegebietes befindet sich im Eigentum der „INKOBA Hausruck Nord“. Der Ankauf von insgesamt 91.768 Quadratmetern Grundfläche erfolgte im Jahr 2009 zu einem Kaufpreis (ohne Nebenkosten) von 3,40 Euro je Quadratmeter, somit insgesamt 312.011,20 Euro. Vertraglich wurde vereinbart, dass bei einer innerhalb von 12 Jahren erfolgten Umwidmung der Flächen in Betriebsbaugebiet vom Käufer eine wertgesicherte Aufzahlung von zumindest 3,50 Euro (ohne Nebenkosten) je Quadratmeter betrieblich nutzbarer Fläche an die Verkäufer zu leisten ist. Dieser Passus wurde in Abstimmung mit den Verkäufern im Jahr 2012 dahingehend abgeändert, dass die wertgesicherte Aufzahlung erst bei Verkauf von betrieblich nutzbaren Grundflächen fällig wird.

Inklusive der Nebenkosten mussten bis zum Ende des Jahres 2016 für den Grundstücksankauf insgesamt rund 553.600 Euro aufgewandt werden. Dies entspricht einem derzeitigen Brutto- Quadratmeterpreis von rund 6 Euro.

Grundstücksverkäufe

Im Jahr 2012 konnte das erste Gewerbegrundstück im Ausmaß von 25.830 Quadratmetern veräußert werden. Der Käufer dieses Grundstückes erwarb im Jahr 2015 eine weitere Fläche im Ausmaß von 18.504 Quadratmetern. Darüber hinaus konnten in diesem Jahr noch weitere 6.111 Quadratmeter Gewerbegrund an zwei Käufer veräußert werden. Im Jahr 2016 konnten an einen Betrieb 2.476 Quadratmeter verkauft werden. Für die Aufschließungsstraße und Allgemeinflächen sowie für den Bau eines Trafos wurden insgesamt 2.711 Quadratmeter Grundfläche benötigt. Zu Beginn des Jahres 2017 sind von der Gesamtfläche im Ausmaß von 91.768 Quadratmetern noch 36.136 Quadratmeter Gewerbegrund verfügbar.

Abzüglich der Nebenkosten konnten aus den Grundstücksverkäufen bis zum Ende des Jahres 2016 vom Verband rund 596.100 Euro Erlöst werden. Daraus errechnet sich ein Nettoverkaufserlös von rund 11,33 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche.

Im Jahr 2017 können aus derzeitiger Sicht insgesamt rund 12.000 Quadratmeter Gewerbegrund an drei Firmen verkauft werden. Für weitere 2.400 Quadratmeter verfügt ein Betrieb über ein Vorkaufsrecht. Für Teile der noch zur Verfügung stehenden Betriebsflächen von rund 22.000 Quadratmeter liegen lose Anfragen vor.

Standortmarketing

Marketingmaßnahmen erfolgen einerseits mittels (nicht mehr aktueller) Folder, andererseits über das Internet. Auffallend ist, dass auf den Homepages der verbandszugehörigen Gemeinden Hinweise auf das Interkommunale Gewerbegebiet nicht oder nur schwer zu finden sind.

Die Verbandsgemeinden haben, dem Verbandszweck folgend, alles in ihrem Bereich Mögliche zu unternehmen, um die noch zur Verfügung stehenden Betriebsflächen entsprechend zu vermarkten. Dazu sind jedenfalls auch die gemeindeeigenen Internetauftritte zu nützen.

Aufschließung

Die straßenmäßige Aufschließung des Gewerbegebietes inkl. der Errichtung eines Linksabbiegers und der Zufahrtsstraße wurde durch die „INKOBA Hausruck Nord“ beauftragt. Die Durchführung der Arbeiten erfolgte durch die Straßenmeisterei Peuerbach. Die angefallenen Personalkosten wurden vom Land Oberösterreich getragen, die Sachkosten von der „INKOBA Hausruck Nord“. Beim Verkauf einer Grundfläche ist neben dem Grundstückspreis noch ein Beitrag zur Verkehrserschließung von 4 Euro je Quadratmeter Grundfläche an die „INKOBA Hausruck Nord“ zu leisten. Eine Wertsicherung dieses Betrages wurde nicht festgeschrieben.

Es wird empfohlen, den Verkehrserschließungsbeitrag mit einer Wertsicherungsklausel zu versehen und entsprechend neu festzusetzen.

Die Kosten für die bisherige Verkehrserschließung betragen rund 265.000 Euro. Die Aufschließungsstraße ist bis auf rund 200 Laufmeter fertiggestellt. Die Einnahmen aus den Beiträgen der Grundstückskäufer zur Verkehrserschließung betragen bislang rund 134.400 Euro.

Im Jahr 2015 wurden an eine Firma 18.504 Quadratmeter Gewerbegrund verkauft. Der vereinbarte Kaufpreis wurde dem Verband „INKOBA Hausruck Nord“ überwiesen, nicht aber der damit verbundene Beitrag zur Verkehrserschließung. Der dem Kauf zugrundeliegende Kaufvertrag enthält weder einen Passus, dass der Verkehrserschließungsbeitrag im Kaufpreis inkludiert ist, noch lässt der vereinbarte Quadratmeterpreis darauf schließen. Auch ist in keinem Sitzungsprotokoll des Vorstandes oder der Versammlung ein Verzicht auf den Verkehrserschließungsbeitrag dokumentiert. Es ist daher davon auszugehen, dass es vom Verband „INKOBA Hausruck Nord“ bislang verabsäumt wurde, den mit dieser Grundstückstransaktion verbundenen Verkehrserschließungsbeitrag in Höhe von 74.016 Euro dem Käufer vorzuschreiben.

Der Verband „INKOBA Hausruck Nord“ hat dem Käufer obiger Grundstücksfläche umgehend den Verkehrserschließungsbeitrag in Höhe von 74.016 Euro vorzuschreiben. Der entsprechende Zahlungseingang ist der Direktion Inneres und Kommunales zu belegen.

Die Aufschließung der Betriebsflächen mit Wasser und Kanal erfolgte durch die Standortgemeinde Waizenkirchen. Die dafür bislang angefallenen Kosten in Höhe von rund 350.000 Euro trug ebenfalls zur Gänze die Standortgemeinde. Im Gegenzug für die getätigten Investitionen erhält die Marktgemeinde Waizenkirchen die dem Bauwerber vorzuschreibenden Anschlussgebühren zur Gänze. Für die Fertigstellung der Aufschließung sind noch rund 100 Laufmeter Kanal und 200 Laufmeter Wasserleitung herzustellen.

Von der Marktgemeinde Waizenkirchen konnten bis zum Ende des Finanzjahres 2016 nur rund 42.900 Euro an Anschlussgebühren lukriert werden. Stellt man die Errichtungskosten

der Wasser- und Kanalinfrastuktur in Relation zu den erzielbaren Anschlussgebühren, so ist festzustellen, dass die Kostenübernahme durch die Marktgemeinde Waizenkirchen zwar für den Verband von Vorteil ist, nicht aber für die Standortgemeinde.

Kommunalsteuer

Für die Kommunalsteuer der im Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe ist die Marktgemeinde Waizenkirchen einhebungsberechtigt. Der Ertrag aus der Kommunalsteuer gelangt nach einer schriftlichen Vereinbarung der Mitgliedsgemeinden – welcher ident mit § 3 der Verbandssatzung ist – zur Verteilung:

Einnahmen aus der Kommunalsteuer wurden erstmals im Jahr 2014 erzielt. Bis zum Ende des Finanzjahres 2016 konnten insgesamt rund 67.700 Euro an Kommunalsteuer vereinnahmt werden. Da noch eine offene Darlehensverpflichtung besteht und nach wie vor auch Ausgaben für Anschlüsse zu tätigen waren, verblieben diese Einnahmen bislang ordnungsgemäß bei der „INKOBA Hausruck Nord“.

Wie aus der Finanzvorschau für das Jahr 2017 und aus dem Vorstandsprotokoll vom 01. Dezember 2016 hervorgeht, ist ab dem Jahr 2017 die Aufteilung eines Großteils der Kommunalsteuereinnahmen an die Mitgliedsgemeinden vorgesehen.

Es ergeht der eindringliche Hinweis, dass die Aufteilung von Kommunalsteuereinnahmen erst dann erfolgen kann, wenn der Gemeindeverband „INKOBA Hausruck Nord“ keine offenen Darlehensverpflichtungen mehr hat und in weiterer Folge auch keine Kosten für die Durchführung von Anschlussmaßnahmen mehr anfallen.

Wirtschaftsförderung

Die Mitgliedsgemeinden des Verbandes verpflichten sich, allfällige Wirtschaftsförderungen, die mit der Ansiedlung von Betrieben im interkommunalen Gewerbegebiet verbunden sind, nur im Einvernehmen mit dem Verband vorzunehmen.

Obwohl weder in der Satzung des Verbandes, noch in den Protokollen der Verbandsversammlung oder des Vorstandes ersichtlich und somit auch ohne Beschlussfassung durch das zuständige Gremium, gewährt der Verband „INKOBA Hausruck Nord“ „Kommunalsteuerermäßigungen“. Diese betragen im ersten Jahr der Kommunalsteuerpflicht 50 %, im zweiten Jahr 30 % und im dritten Jahr 20 % auf den abzuführenden Jahresbetrag. Diese „Kommunalsteuerermäßigung“ wird entgegen den vom Land Oberösterreich festgelegten Richtlinien auch für nicht gänzlich neu geschaffene Arbeitsplätze gewährt.

Die vom Verband „INKOBA Hausruck Nord“ für Betriebsansiedlungen gewährte „Kommunalsteuerermäßigung“ bewegt sich daher nur der Höhe nach innerhalb des vom Land Oberösterreich mittels Erlass festgelegten Rahmens. Keine Berücksichtigung findet jedoch die Regelung, dass diese Wirtschaftsförderung nur für die Schaffung gänzlich neuer Arbeitsplätze gewährt werden darf. Mangels entsprechender Richtlinien des Verbandes und aufgrund fehlender Beschlussfassung durch das zuständige Gremium des Verbandes ist auch keine rechtliche Grundlage für die Gewährung dieser Wirtschaftsförderung gegeben.

Vom Verband „INKOBA Hausruck Nord“ sind Förderrichtlinien auf Grundlage der vom Land Oberösterreich für „Kommunalsteuerermäßigungen“ erlassmäßig festgelegten Richtlinien auszuarbeiten. Diese sind dem zuständigen Organ zur Beschlussfassung vorzulegen. Im Besonderen wird darauf hingewiesen, dass diese Förderung nur für gänzlich neu geschaffene Arbeitsplätze gewährt werden darf. Wird nur ein Betriebsstandort verlegt und werden dadurch keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen, so kann dafür ausnahmslos keine Förderung gewährt werden. Für die bislang bereits gewährten

„Kommunalsteuerermäßigungen“ sind die entsprechenden Beschlüsse des zuständigen Gremiums nachzuholen.

Fremdfinanzierungen

Für die Finanzierung des Grundankaufs wurde von der „INKOBA Hausruck Nord“ im Jahr 2009 ein Darlehen in Höhe von 352.000 Euro mit einer Laufzeit von sechs Jahren aufgenommen. Die Darlehenslaufzeit wurde nach Ablauf um drei weitere Jahre verlängert. Im Jahr 2016 wurden erstmals 200.000 Euro getilgt, der Darlehensrest zum Ende des Jahres 2016 beträgt somit 152.000 Euro.

Der für das Darlehen angefallene Zinsdienst betrug bislang rund 55.000 Euro. Der variable Zinssatz lag im 4. Quartal 2016 bei 1,75 %.

Sollte das Darlehen nicht wie geplant vorzeitig (im Jahr 2017) getilgt werden, so sind mit dem Bankinstitut Verhandlungen zu führen, die eine spürbare Senkung des Zinssatzes nach sich ziehen sollten.

Haftungen

Die Haftungen für den Schuldenstand des Verbandes „INKOBA Hausruck Nord“ tragen die Mitgliedsgemeinden des Verbandes entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel.

Von der Verbandsbuchhaltung ist der jeweilige Haftungsstand den verbandszugehörigen Gemeinden jährlich mitzuteilen. Diese haben die Haftung dann in die jeweiligen Haftungsnachweise ihrer Voranschläge und Rechnungsabschlüsse aufzunehmen.

Vermögensdarstellung

Vom Verband „INKOBA Hausruck Nord“ wird keine Vermögensrechnung geführt. Hinkünftig ist vom Verband eine den gesetzlichen Vorgaben der VRV entsprechende Vermögensrechnung zu führen und diese den jährlich zu erstellenden Rechnungsabschlüssen beizufügen.

Finanzielle Darstellung

Die gesamte finanzielle Darstellung der Verbandsgebarung erfolgt in einer einfachen Einnahmen- und Ausgabenrechnung. Seit dem Jahr 2016 wird in dieser Form auch eine Finanzvorschau für das Folgejahr geführt. Im Jahr 2014 wurde eine Steuerberatungskanzlei beauftragt, eine Ergebnisrechnung für die Jahre 2008 bis 2014 inklusive eines Beteiligungsstandes zu erarbeiten. Diese Form der Datenüberleitung von der vorliegenden Einnahmen- und Ausgabenrechnung wurde für die Jahre 2015 und 2016 nicht mehr vorgenommen.

Entsprechend den rechtlichen Grundlagen des § 20 Oö. Gemeindeverbändegesetz („Vermögensgebarung und Haushaltsführung“), welcher explizit auf das IV. und V. Hauptstück der Oö. Gemeindeordnung 1990 verweist, ist es unabdingbar, jährlich einen Voranschlag und daraus ableitend auch einen Rechnungsabschluss zu erstellen.

Vom Gemeindeverband „INKOBA Hausruck Nord“ ist hinkünftig ein den gesetzlichen Grundlagen entsprechender Voranschlag sowie in weiterer Folge ein Rechnungsabschluss jährlich zu erstellen und den zuständigen Gremium zur Beschlussfassung vorzulegen.

Detailbericht

Der Verband

Gründung und Zweck

Die Oö. Landesregierung hat mit Verordnung LGBl. Nr. 19/2009, kundgemacht am 18. März 2009, die Vereinbarung der Gemeinden Bruck-Waasen, Eschenau, Heiligenberg, Kallham, Natterbach, Neukirchen am Walde, Neumarkt, Peuerbach, Pötting, St. Agatha, Steegen und Waizenkirchen über die Bildung eines Gemeindeverbandes zum Zweck der Errichtung und des Betriebs von Betriebsansiedelungsgebieten genehmigt. Der Gemeindeverband trägt den Namen „INKOBA Hausruck Nord“.

Der Verband hat gemäß § 3 Abs. 1 Oö. Gemeindeverbände-gesetz eine eigene Rechtspersönlichkeit. Sitz des Verbandes war bis zum Jahr 2016 die Gemeinde Neukirchen am Walde, die Geschäftsführung erfolgte durch den Geschäftsführer der Leader-Region Hausruck Nord. Bei der am 10. Februar 2016 stattgefundenen Vollversammlung der „INKOBA Hausruck Nord“ wurde der Verbandssitz zur Marktgemeinde Waizenkirchen verlegt. Die Geschäftsstelle des Verbandes ist das dortige Gemeindeamt. Obmann ist nunmehr der Bürgermeister der Marktgemeinde Waizenkirchen, mit der Geschäftsführung wurde der dortige Amtsleiter betraut. Eine dadurch verbundene Änderung der Verbandssatzung wurde nicht vorgenommen.

Die Satzung der „INKOBA Hausruck Nord“ ist entsprechend anzupassen und den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung bzw. zur Genehmigung vorzulegen.

Der Zweck des Verbandes ist die Sicherung und Weiterentwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur. Dieser Zweck wird durch folgende Aufgaben gewährleistet:

- Planung und Erschließung von Betriebsansiedelungsgebieten
- Teilung von Kosten und Erträgen
- Gestaltung gemeinsamer Marketingmaßnahmen
- Abstimmung der Wirtschaftsförderung

Organe des Verbandes

Die Satzung des Verbandes sieht folgende Organe vor: Die Verbandsversammlung, den Verbandsvorstand und den Obmann/die Obfrau.

Nach der Satzung ist die Verbandsversammlung vom Obmann bei Bedarf sowie mindestens einmal jährlich zur Beschlussfassung über den Jahresvoranschlag, den Nachtragsvoranschlag und den Jahresrechnungsabschluss nachweislich einzuberufen. Überdies ist die Verbandsversammlung durch den Obmann einzuberufen, wenn Verbandsvorstandsmitglieder, die zusammen wenigstens ein Drittel der Stimmen vertreten, es verlangen.

Im Zeitraum 2014 bis 2016 wurde entsprechend der Satzung vom Obmann jährlich eine Sitzung einberufen.

Der Verbandsvorstand muss laut Satzung vom Obmann zumindest halbjährlich zu Sitzungen einberufen werden. Tatsächlich trat der Verbandsvorstand in den Jahren 2014 und 2015 nur zu jeweils einer Sitzung zusammen, im Jahr 2016 wurden die erforderlichen zwei Sitzungen einberufen.

Der Obmann hat hinkünftig die Sitzungen des Verbandsvorstandes entsprechend der Satzung einzuberufen. Die Mindestanzahl der Sitzungen ist einzuhalten.

Die vorliegenden Sitzungsprotokolle des Vorstandes sowie die der Versammlung sind teilweise als mangelhaft zu bewerten. Sie bestehen zum Teil nur aus den bei den Sitzungen gezeigten Präsentationsunterlagen. Aus vielen Protokollen geht nicht hervor, ob über Tagesordnungspunkte abgestimmt wurde bzw. welches Ergebnis eine eventuell vorgenommene Abstimmung erbrachte.

Hinkünftig sind die Sitzungsprotokolle des Vorstandes und der Versammlung aussagekräftiger zu gestalten. Abstimmungsergebnisse über Tagesordnungspunkte sind in den Sitzungsprotokollen unbedingt festzuhalten.

In der Satzung des Gemeindeverbandes finden sich keine Festlegungen betreffend die Einrichtung eines Prüfungsausschusses. Von der Versammlung wurde jedoch ein Rechnungsprüfer bestimmt. Dieser ist Teil der Versammlung und nimmt jährlich eine Rechnungsprüfung vor.

Für die Geschäftsführung der Organe des Gemeindeverbandes gelten nach § 15 Oö. Gemeindeverbände-Gesetz die Bestimmungen der Oö. GemO 1990 sinngemäß. Der Gemeindeverband hat bislang allerdings keine Geschäftsordnung erlassen.

Die Versammlung hat – um etwaigen Vollzugsschwierigkeiten vorzubeugen – eine Geschäftsordnung zu beschließen. Diese sollte sich an der Mustergeschäftsordnung für Kollegialorgane orientieren. Die Geschäftsordnung ist der Oö. Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen.

Entschädigungen

Weder für den aktuellen Verbandsvorstand in Person des Bürgermeisters der Marktgemeinde Waizenkirchen, noch für den Geschäftsführer in Person des Amtleiters der Marktgemeinde Waizenkirchen, wurden Aufwandsentschädigungen vereinbart. Auch aus der Vergangenheit lassen sich keine derartigen Zahlungen aus der Buchhaltung der „INKOBA Hausruck Nord“ für den damaligen Vorstand oder den damaligen Geschäftsführer herauslesen.

Personal

Der Gemeindeverband „INKOBA Hausruck Nord“ beschäftigt kein eigenes Personal. Als Geschäftsführer fungiert seit Februar 2016 der Amtleiter der Marktgemeinde Waizenkirchen, die Buchhaltungsarbeiten werden ebenfalls von ihm erledigt. Zuvor wurden diese Aufgaben vom Geschäftsführer der Leader-Region Hausruck Nord miterledigt.

Die für die Geschäftsführung anfallenden Personalkosten werden bzw. wurden dem Verband nicht in Rechnung gestellt. Ebenso wird auch die anteilige Büroinfrastruktur von der Marktgemeinde Waizenkirchen dem Verband nicht in Rechnung gestellt.

Hinkünftig sind die vom Geschäftsführer für Verbandstätigkeiten erbrachten Leistungen dem Gemeindeverband „INKOBA Hausruck Nord“ nach tatsächlichem Aufwand in Rechnung zu stellen. Für die anteilige Büroinfrastruktur wird die Vorschreibung eines Pauschalbetrages empfohlen.

Finanzierung des laufenden Betriebsaufwandes

Zur Bestreitung seiner laufenden Ausgaben zieht der Gemeindeverband „INKOBA Hausruck Nord“ seine laufenden Einnahmen heran bzw. wurde auf das vom Verband aufgenommene Darlehen zurückgegriffen.

Das Betriebsbaugebiet

Fläche und Standort

Das Gewerbegebiet umfasst insgesamt 91.768 Quadratmeter und befindet sich im westlichen Gemeindegebiet der Marktgemeinde Waizenkirchen. Südlich des Gewerbegebietes verläuft neben der B129, Eferdinger Bundesstraße, auch die Trasse der Linzer Lokalbahn.

Grundankauf

Die Grundfläche des Gewerbegebietes befindet sich im Eigentum der „INKOBA Hausruck Nord“. Der Ankauf von insgesamt 91.768 Quadratmetern Grundfläche erfolgte im Jahr 2009 zu einem Kaufpreis (ohne Nebenkosten) von 3,40 Euro je Quadratmeter, somit insgesamt 312.011,20 Euro. Vertraglich wurde vereinbart, dass bei einer innerhalb von 12 Jahren erfolgten Umwidmung der Flächen in Betriebsbaugebiet vom Käufer eine wertgesicherte Aufzahlung von zumindest 3,50 Euro (ohne Nebenkosten) je Quadratmeter betrieblich nutzbarer Fläche an die Verkäufer zu leisten ist. Dieser Passus wurde in Abstimmung mit den Verkäufern im Jahr 2012 dahingehend abgeändert, dass die wertgesicherte Aufzahlung erst bei Verkauf von betrieblich nutzbaren Grundflächen fällig wird.

Inklusive der Nebenkosten mussten bis zum Ende des Jahres 2016 für den Grundstücksankauf insgesamt rund 553.600 Euro aufgewandt werden. Dies entspricht einem derzeitigen Brutto- Quadratmeterpreis von rund 6 Euro.

Grundstücksverkäufe

Im Jahr 2012 konnte das erste Gewerbegrundstück im Ausmaß von 25.830 Quadratmetern veräußert werden. Der Käufer dieses Grundstückes erwarb im Jahr 2015 eine weitere Fläche im Ausmaß von 18.504 Quadratmetern. Darüber hinaus konnten in diesem Jahr noch weitere 6.111 Quadratmeter Gewerbegrund an zwei Käufer veräußert werden. Im Jahr 2016 konnten an einen Betrieb 2.476 Quadratmeter verkauft werden. Für die Aufschließungsstraße und Allgemeinflächen sowie für den Bau eines Trafos wurden insgesamt 2.711 Quadratmeter Grundfläche benötigt. Zu Beginn des Jahres 2017 sind von der Gesamtfläche im Ausmaß von 91.768 Quadratmetern noch 36.136 Quadratmeter Gewerbegrund verfügbar.

Abzüglich der Nebenkosten konnten aus den Grundstücksverkäufen bis zum Ende des Jahres 2016 vom Verband rund 596.100 Euro erlöst werden. Daraus errechnet sich ein Nettoverkaufserlös von rund 11,33 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche.

Im Jahr 2017 können aus derzeitiger Sicht insgesamt rund 12.000 Quadratmeter Gewerbegrund an drei Firmen verkauft werden. Für weitere 2.400 Quadratmeter verfügt ein Betrieb über ein Vorkaufsrecht. Für Teile der noch zur Verfügung stehenden Betriebsflächen von rund 22.000 Quadratmeter liegen lose Anfragen vor.

Standortmarketing

Marketingmaßnahmen erfolgen einerseits mittels (nicht mehr aktueller) Folder, andererseits über das Internet. Auffallend ist, dass auf den Homepages der verbandszugehörigen Gemeinden Hinweise auf das Interkommunale Gewerbegebiet nicht oder nur schwer zu finden sind.

Die Verbandsgemeinden haben, dem Verbandszweck folgend, alles in ihrem Bereich Mögliche zu unternehmen, um die noch zur Verfügung stehenden Betriebsflächen

entsprechend zu vermarkten. Dazu sind jedenfalls auch die gemeindeeigenen Internetauftritte zu nützen.

Aufschließung

Die straßenmäßige Aufschließung des Gewerbegebietes inkl. der Errichtung eines Linksabbiegers und der Zufahrtsstraße wurde durch die „INKOBA Hausruck Nord“ beauftragt. Die Durchführung der Arbeiten erfolgte durch die Straßenmeisterei Peuerbach. Die angefallenen Personalkosten wurden vom Land Oberösterreich getragen, die Sachkosten von der „INKOBA Hausruck Nord“. Beim Verkauf einer Grundfläche ist neben dem Grundstückspreis noch ein Beitrag zur Verkehrserschließung von 4 Euro je Quadratmeter Grundfläche an die „INKOBA Hausruck Nord“ zu leisten. Eine Wertsicherung dieses Betrages wurde nicht festgeschrieben.

Es wird empfohlen, den Verkehrserschließungsbeitrag mit einer Wertsicherungsklausel zu versehen und entsprechend neu festzusetzen.

Die Kosten für die bisherige Verkehrserschließung betragen rund 265.000 Euro. Die Aufschließungsstraße ist bis auf rund 200 Laufmeter fertiggestellt. Die Einnahmen aus den Beiträgen der Grundstückskäufer zur Verkehrserschließung betragen bislang rund 134.400 Euro.

Im Jahr 2015 wurden an eine Firma 18.504 Quadratmeter Gewerbegrund verkauft. Der vereinbarte Kaufpreis wurde dem Verband „INKOBA Hausruck Nord“ überwiesen, nicht aber der damit verbundene Beitrag zur Verkehrserschließung. Der dem Kauf zugrundeliegende Kaufvertrag enthält weder einen Passus, dass der Verkehrserschließungsbeitrag im Kaufpreis inkludiert ist, noch lässt der vereinbarte Quadratmeterpreis darauf schließen. Auch ist in keinem Sitzungsprotokoll des Vorstandes oder der Versammlung ein Verzicht auf den Verkehrserschließungsbeitrag dokumentiert. Es ist daher davon auszugehen, dass es vom Verband „INKOBA Hausruck Nord“ bislang verabsäumt wurde, den mit dieser Grundstückstransaktion verbundenen Verkehrserschließungsbeitrag in Höhe von 74.016 Euro dem Käufer vorzuschreiben.

Der Verband „INKOBA Hausruck Nord“ hat dem Käufer obiger Grundstücksfläche umgehend den Verkehrserschließungsbeitrag in Höhe von 74.016 Euro vorzuschreiben. Der entsprechende Zahlungseingang ist der Direktion Inneres und Kommunales zu belegen.

Die Aufschließung der Betriebsflächen mit Wasser und Kanal erfolgte durch die Standortgemeinde Waizenkirchen. Die dafür bislang angefallenen Kosten in Höhe von rund 350.000 Euro trug ebenfalls zur Gänze die Standortgemeinde. Im Gegenzug für die getätigten Investitionen erhält die Marktgemeinde Waizenkirchen die dem Bauwerber vorzuschreibenden Anschlussgebühren zur Gänze. Für die Fertigstellung der Aufschließung sind noch rund 100 Laufmeter Kanal und 200 Laufmeter Wasserleitung herzustellen.

Von der Marktgemeinde Waizenkirchen konnten bis zum Ende des Finanzjahres 2016 nur rund 42.900 Euro an Anschlussgebühren lukriert werden. Stellt man die Errichtungskosten der Wasser- und Kanalinfrastruktur in Relation zu den erzielbaren Anschlussgebühren, so ist festzustellen, dass die Kostenübernahme durch die Marktgemeinde Waizenkirchen zwar für den Verband von Vorteil ist, nicht aber für die Standortgemeinde.

Betriebsansiedelungen

Im Betriebsbaugebiet haben bislang vier Betriebe Grundflächen von insgesamt 52.630 Quadratmetern erworben. Bis Ende des Jahres 2016 haben bereits drei Firmen ihren Betrieb aufgenommen, ein Firmengebäude ist derzeit in Bau.

Kommunalsteuer

Für die Kommunalsteuer der im Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe ist die Marktgemeinde Waizenkirchen einhebungsberechtigt. Der Ertrag aus der Kommunalsteuer gelangt nach einer schriftlichen Vereinbarung der Mitgliedsgemeinden – welcher ident mit § 3 der Verbandssatzung ist – wie folgt zur Verteilung:

Gemeinde	Anteil %
Waizenkirchen	17
Bruck-Waasen	12
Peuerbach	12
Natternbach	11
St. Agatha	10
Kallham	8
Neukirchen am Walde	7
Neumarkt	7
Eschenau	5
Steegen	5
Heiligenberg	3
Pötting	3
Gesamt	100

Einnahmen aus der Kommunalsteuer wurden erstmals im Jahr 2014 erzielt. Bis zum Ende des Finanzjahres 2016 konnten insgesamt rund 67.700 Euro an Kommunalsteuer vereinnahmt werden. Da noch eine offene Darlehensverpflichtung besteht und nach wie vor auch Ausgaben für Anschlüsse zu tätigen waren, verblieben diese Einnahmen bislang ordnungsgemäß bei der „INKOBA Hausruck Nord“.

Wie aus der Finanzvorschau für das Jahr 2017 und aus dem Vorstandsprotokoll vom 01. Dezember 2016 hervorgeht, ist ab dem Jahr 2017 die Aufteilung eines Großteils der Kommunalsteuereinnahmen an die Mitgliedsgemeinden vorgesehen.

Es ergeht der eindringliche Hinweis, dass die Aufteilung von Kommunalsteuereinnahmen erst dann erfolgen kann, wenn der Gemeindeverband „INKOBA Hausruck Nord“ keine offenen Darlehensverpflichtungen mehr hat und in weiterer Folge auch keine Kosten für die Durchführung von Anschlußmaßnahmen mehr anfallen.

Wirtschaftsförderung

Die Mitgliedsgemeinden des Verbandes verpflichten sich, allfällige Wirtschaftsförderungen, die mit der Ansiedlung von Betrieben im interkommunalen Gewerbegebiet verbunden sind, nur im Einvernehmen mit dem Verband vorzunehmen.

Obwohl weder in der Satzung des Verbandes, noch in den Protokollen der Verbandsversammlung oder des Vorstandes ersichtlich und somit auch ohne

Beschlussfassung durch das zuständige Gremium, gewährt der Verband „INKOBA Hausruck Nord“ „Kommunalsteuerermäßigungen“. Diese betragen im ersten Jahr der Kommunalsteuerpflicht 50 %, im zweiten Jahr 30 % und im dritten Jahr 20 % auf den abzuführenden Jahresbetrag. Diese „Kommunalsteuerermäßigung“ wird entgegen den vom Land Oberösterreich festgelegten Richtlinien auch für nicht gänzlich neu geschaffene Arbeitsplätze gewährt.

Die vom Verband „INKOBA Hausruck Nord“ für Betriebsansiedelungen gewährte „Kommunalsteuerermäßigung“ bewegt sich daher nur der Höhe nach innerhalb des vom Land Oberösterreich mittels Erlass festgelegten Rahmens. Keine Berücksichtigung findet jedoch die Regelung, dass diese Wirtschaftsförderung nur für die Schaffung gänzlich neuer Arbeitsplätze gewährt werden darf. Mangels entsprechender Richtlinien des Verbandes und aufgrund fehlender Beschlussfassung durch das zuständige Gremium des Verbandes ist auch keine rechtliche Grundlage für die Gewährung dieser Wirtschaftsförderung gegeben.

Vom Verband „INKOBA Hausruck Nord“ sind Förderrichtlinien auf Grundlage der vom Land Oberösterreich für „Kommunalsteuerermäßigungen“ erlassmäßig festgelegten Richtlinien auszuarbeiten. Diese sind dem zuständigen Organ zur Beschlussfassung vorzulegen. Im Besonderen wird darauf hingewiesen, dass diese Förderung nur für gänzlich neu geschaffene Arbeitsplätze gewährt werden darf. Wird nur ein Betriebsstandort verlegt und werden dadurch keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen, so kann dafür ausnahmslos keine Förderung gewährt werden. Für die bislang bereits gewährten „Kommunalsteuerermäßigungen“ sind die entsprechenden Beschlüsse des zuständigen Gremiums nachzuholen.

Finanzielle Darstellung

Aufteilung von Aufwendungen und Erträgen

Die sich aus der Erfüllung des Verbandszweckes ergebenden Aufwendungen und Einnahmen werden entsprechend dem § 3 der Verbandssatzung nach folgendem Schlüssel aufgeteilt:

Gemeinde	Anteil %
Waizenkirchen	17
Bruck-Waasen	12
Peuerbach	12
Natternbach	11
St. Agatha	10
Kallham	8
Neukirchen am Walde	7
Neumarkt	7
Eschenau	5
Steegen	5
Heiligenberg	3
Pötting	3
Gesamt	100

Fremdfinanzierungen

Für die Finanzierung des Grundankaufs wurde von der „INKOBA Hausruck Nord“ im Jahr 2009 ein Darlehen in Höhe von 352.000 Euro mit einer Laufzeit von sechs Jahren aufgenommen. Die Darlehenslaufzeit wurde nach Ablauf um drei weitere Jahre verlängert. Im Jahr 2016 wurden erstmals 200.000 Euro getilgt, der Darlehensrest zum Ende des Jahres 2016 beträgt somit 152.000 Euro.

Der für das Darlehen angefallene Zinsendienst betrug bislang rund 55.000 Euro. Der variable Zinssatz lag im 4. Quartal 2016 bei 1,75 %.

Sollte das Darlehen nicht wie geplant vorzeitig (im Jahr 2017) getilgt werden, so sind mit dem Bankinstitut Verhandlungen zu führen, die eine spürbare Senkung des Zinssatzes nach sich ziehen sollten.

Haftungen

Die Haftungen für den Schuldenstand des Verbandes „INKOBA Hausruck Nord“ tragen die Mitgliedsgemeinden des Verbandes entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel.

Von der Verbandsbuchhaltung ist der jeweilige Haftungsstand den verbandszugehörigen Gemeinden jährlich mitzuteilen. Diese haben die Haftung dann in die jeweiligen Haftungsnachweise ihrer Voranschläge und Rechnungsabschlüsse aufzunehmen.

Kassenkredit

Ein Kassenkredit wurde vom Gemeindeverband „INKOBA Hausruck Nord“ nicht in Anspruch genommen. Sollzinsen für Kontoüberziehungen fielen in den Jahren 2014 bis 2016 nur in geringem Ausmaß von rund 21 Euro an.

Vermögensdarstellung

Vom Verband „INKOBA Hausruck Nord“ wird keine Vermögensrechnung geführt.

Vom Verband „INKOBA Hausruck Nord“ ist hinkünftig eine den gesetzlichen Vorgaben der VRV entsprechende Vermögensrechnung zu führen und diese den jährlich zu erstellenden Rechnungsabschlüssen beizufügen.

Jahresergebnisse 2014 bis 2016

Die gesamte finanzielle Darstellung der Verbandsgebarung erfolgt in einer einfachen Einnahmen- und Ausgabenrechnung. Seit dem Jahr 2016 wird in dieser Form auch eine Finanzvorschau für das Folgejahr geführt. Im Jahr 2014 wurde eine Steuerberatungskanzlei beauftragt, eine Ergebnisrechnung für die Jahre 2008 bis 2014 inklusive eines Beteiligungsstandes zu erarbeiten. Diese Form der Datenüberleitung von der vorliegenden Einnahmen- und Ausgabenrechnung wurde für die Jahre 2015 und 2016 nicht mehr vorgenommen.

Entsprechend den rechtlichen Grundlagen des § 20 Oö. Gemeindeverbändegesetz („Vermögensgebarung und Haushaltsführung“), welcher explizit auf das IV. und V. Hauptstück der Oö. Gemeindeordnung 1990 verweist, ist es unabdingbar, jährlich einen Voranschlag und daraus ableitend auch einen Rechnungsabschluss zu erstellen.

Vom Gemeindeverband „INKOBA Hausruck Nord“ ist hinkünftig ein den gesetzlichen Grundlagen entsprechender Voranschlag sowie in weiterer Folge ein Rechnungsabschluss jährlich zu erstellen und den zuständigen Gremium zur Beschlussfassung vorzulegen.

Im Folgenden finden sich die Gebarungsübersichten der „INKOBA Hausruck Nord“ (inkl. Abwicklung von Vorjahresergebnissen) für die Finanzjahre 2013 bis 2016 sowie die Finanzvorschau für das Jahr 2017:

Jahresergebnis 2014:	Euro	Jahresergebnis 2015:	Euro
Einnahmen	+ 17.464,49	Einnahmen	+ 394.158,35
Ausgaben	- 16.863,82	Ausgaben	- 127.723,43
Übertrag aus 2013	+ 2.954,28	Übertrag aus 2014	+ 3.554,95
Kontostand:	+ 3.554,95	Kontostand:	+ 269.989,87

Jahresergebnis 2016:	Euro	Vorschau 2017:	Euro
Einnahmen	+ 78.849,34	Einnahmen	+ 283.700
Ausgaben	- 299.993,69	Ausgaben	- 258.800
Übertrag aus 2015	+ 269.989,87	Übertrag aus 2016	+ 48.800
Kontostand:	+ 48.845,52	Planergebnis:	+ 73.700

Schlussbemerkung

Die zur Prüfung benötigten Unterlagen konnten vollständig vorgelegt werden. Erforderliche Auskünfte wurden ausreichend gegeben.

Für die konstruktive Zusammenarbeit während der Prüfung wird dem Amtsleiter der Marktgemeinde Waizenkirchen besonderer Dank ausgesprochen.

In der am 04. April 2017 mit dem Obmann sowie mit dem Geschäftsführer und dessen Vorgänger des Gemeindeverbandes „INKOBA Hausruck Nord“ durchgeführten Schlussbesprechung wurde den Teilnehmern der gegenständliche Gebarungsprüfbericht mit den getroffenen Prüfungsfeststellungen zur Kenntnis gebracht.

Linz, 05. April 2017

Willnauer Johann