



LAND

OBERÖSTERREICH

Prüfungsbericht

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

des Gemeindeverbandes

***Interkommunales Gewerbegebiet
Pyhrn-Priel***

IKD(Gem)-512.484/2-2013-Wj

Impressum

Herausgeber: Amt der Oberösterreichischen Landesregierung
4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Redaktion und Graphik: Amt der Oberösterreichischen Landesregierung
Herausgegeben: Linz, im Jänner 2014

Die Direktion Inneres und Kommunales beim Amt der Oö. Landesregierung hat in der Zeit vom 30. September 2013 bis 15. Oktober 2013 (mit Unterbrechungen) 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 „Interkommunales Gewerbegebiet Pyhrn-Priel“ vorgenommen.

Zur Prüfung wurden die Jahre 2010 bis 2012 herangezogen. Wenn nötig wurden auch die Gebarungen der Vorjahre sowie die des laufenden Jahres 2013 miteinbezogen. Die Zahlen des Jahres 2013 wurden dem Voranschlag entnommen.

Der Bericht gibt Aufschluss über die Gebarungsabwicklung des Gemeindeverbandes „Interkommunales Gewerbegebiet Pyhrn-Priel“ 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	8
DER VERBAND	8
GRÜNDUNG UND ZWECK	8
FINANZIERUNG BETRIEBSAUFWAND	8
ORGANE DES VERBANDES	8
ENTSCHÄDIGUNGEN	10
PERSONAL.....	10
DAS BETRIEBSBAUGEBIET	12
FLÄCHE UND STANDORT	12
GRUNDANKAUF	12
GRUNDSTÜCKSPREISE	12
INTERESSENTENBEITRÄGE.....	12
BETRIEBSANSIEDELUNGEN	13
KOMMUNALSTEUER	13
KOMMUNALSTEUER	13
STANDORTMARKETING.....	13
FINANZIELLE DARSTELLUNG	14
AUFTEILUNG VON KOSTEN UND ERTRÄGEN	14
GEBARUNGSÜBERSICHT 2010 BIS 2013.....	14
ORDENLICHER HAUSHALT – AUSGABEN 2010 BIS 2012.....	15
ORDENLICHER HAUSHALT – EINNAHMEN 2010 BIS 2012	15
FREMDFINANZIERUNGEN	16
ZAHLUNGSVOLLZUG.....	17
VERMÖGENSDARSTELLUNG	17
MITTELFRISTIGER FINANZPLAN	18
SCHLUSSBEMERKUNG	19

Kurzfassung

Der Verband

Die Oö. Landesregierung hat mit Verordnung LGBl. Nr. 3/2002, kundgemacht am 23. Jänner 2002, die Vereinbarung der Gemeinden St. Pankraz, Roßleithen, Hinterstoder, Vorderstoder, Windischgarsten, Rosenau am Hengstpaß, Edlbach, Klaus an der Pyhrnbahn und Spital am Pyhrn über die Bildung eines Gemeindeverbandes zur Sicherung der regionalen Wirtschaftsstruktur genehmigt. Der Gemeindeverband trägt den Namen „Interkommunales Gewerbegebiet Pyhrn-Priel“.

Organe des Verbandes

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

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

Die Verbandsversammlung 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.

Finanzierung des laufenden Betriebsaufwandes

Von den Mitgliedsgemeinden werden keine Beiträge einbehalten. Die für die Erfüllung des Verbandszweckes erforderlichen Aufwendungen sollten nach einem in den Satzungen festgelegten Aufteilungsschlüssel von den Mitgliedsgemeinden getragen werden. Bislang wurden, mangels entsprechender Vereinbarung, von den Verbandsgemeinden noch keine Beiträge für den laufenden Aufwand geleistet. Dieser wurde daher über den Kassenkredit bzw. Einnahmen aus Fördermitteln getragen.

Personal

Eine Änderung in der Person des Geschäftsführers brachte das Jahr 2011. Nachdem der bisherige Geschäftsführer seine Tätigkeit beendete, wurde in der Vorstandssitzung vom 25. Oktober 2011 ein neuer Geschäftsführer auf Basis eines Dienstleistungsvertrages ernannt. Ein konkreter Dienstleistungsvertrag konnte bei dieser Sitzung aber noch nicht vorgelegt werden. Nur die Höhe des Honorars war mit 50 Euro exkl. Ust. je Stunde bereits konkretisiert. Der mit 28.12.2011 datierte und vom Obmann unterfertigte Dienstleistungsvertrag sieht aber auch eine Provision für die erfolgreiche Vermittlung von Grundstücken im Gewerbegebiet vor. Diese beläuft sich laut Vertrag auf 1,5 % der Verkaufssumme. Aus den Sitzungsprotokollen lässt sich nicht eruieren, ob den beschlussfassenden Organen der Vertrag jemals vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht wurde und ob jener Passus, der die Vermittlungsprovision umfasst, ihnen bekannt war bzw. ist.

Der Verband beschäftigt neben dem Geschäftsführer kein weiteres eigenes Personal. Die Buchhaltungsagenden des Verbandes werden von einer Bediensteten der Gemeinde St. Pankraz erledigt. Der dafür anfallende Personalaufwand sowie die anteilige Büroinfrastruktur wurden von der Gemeinde dem Verband bislang nicht in Rechnung gestellt.

Fläche und Standort

Das Gewerbegebiet umfasst eine Gesamtnutzfläche von 46.735 m² und liegt im Gemeindegebiet von St. Pankraz. In unmittelbarer Nähe führt die A9 Pyhrnautobahn mit der Anschlussstelle St. Pankraz vorbei. Direkt am Gewerbegebiet entlang führt die B138 (Pyhrnpaß Bundesstraße) und eine Eisenbahntrasse (Pyhrnbahn). Da bislang erst 786 m² an Fläche veräußert werden konnten, sind für Betriebsansiedelungen noch 45.949 m² verfügbar.

Die Betriebsfläche wurde durch den Verband bereits voll aufgeschlossen. Neben einer Zufahrt sind Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telefonanschlussmöglichkeiten vorhanden. Bei Bedarf könnte auch ein Gleisanschluss hergestellt werden.

Grundankauf

Nachdem der im Jahr 1998 abgeschlossene Optionsvertrag auf fünf Jahre befristet war, wurden vom Verband „Interkommunales Gewerbegebiet Pyhrn-Priel“ im Jahr 2003 das Grundstück im Ausmaß von 46.735 m² sowie eine an das öffentliche Gut abzutretende Wegfläche im Ausmaß von 3.265 m² erworben. Der Kaufvertrag vom Juni 2003 sieht einen Kaufpreis von 25,44 Euro je Quadratmeter vor. Die Kosten sollten ursprünglich laut Kaufvertrag bei rund 1.271.775 Euro liegen, erhöhten sich aber aufgrund einer im Optionsvertrag festgelegten Wertsicherungsklausel um rund 110.669 Euro auf insgesamt 1.382.444 Euro bzw. 27,65 Euro je Quadratmeter.

Laut Verbandsangaben errechnet sich unter Einrechnung sämtlicher bislang angefallener Finanzierungs- und Sachkosten zum Ende des Haushaltsjahres 2012 ein ausgabendeckender Quadratmeterpreis von rund 44 Euro.

Grundstückspreise

Der Verkaufspreis für das Gewerbegebiet wird derzeit mit 46 Euro je Quadratmeter angegeben. In diesem Preis sind keine Anschlussgebühren für Wasser und Kanal bzw. Verkehrsflächenbeiträge enthalten. Diese werden von der Gemeinde St. Pankraz gesondert in Rechnung gestellt.

Interessentenbeiträge

Die Gemeinde St. Pankraz hat für den bereits angesiedelten Betrieb die Wasser- und Kanalanschlussgebühren sowie den Verkehrsflächenbeitrag mittels Bescheid vorgeschrieben und die entsprechenden Beträge im Gemeindehaushalt vereinnahmt. Eine Weiterleitung dieser Beiträge an den Verband, der auch die Aufschließungskosten getragen hat, wurde bislang noch nicht vorgenommen.

Betriebsansiedlungen

Das Gewerbegebiet umfasst eine Gesamtnutzfläche von 46.735 m². Da bislang erst 786 m² an Fläche veräußert werden konnten, sind für Betriebsansiedelungen noch 45.949 m² verfügbar.

Ein Teilgrundstück im Ausmaß von 573 m² konnte im Jahr 2008 an einen Einzelunternehmer verkauft werden. Der erzielte Kaufpreis lag bei 27 Euro je Quadratmeter. Zwei kleinere Grundflächen wurden im Jahr 2008 bzw. 2013 an einen Gasversorger zur Errichtung einer Reduzierstation bzw. an den Schienennetzbetreiber für Baumaßnahmen am Bahnkörper veräußert. Der erzielte Verkaufspreis lag hier bei 30 Euro bzw. 28 Euro je Quadratmeter. Die bei den bisherigen Grundstücksveräußerungen erzielten Preise liegen fern jeder Ausgabendeckung.

Kommunalsteuer

Mangels angesiedelter Betriebe, die Mitarbeiter beschäftigen, konnten bislang auch keine Einnahmen aus der Kommunalsteuer erlöst werden.

Standortmarketing

Marketingmaßnahmen erfolgen einerseits mittels Folder, andererseits über das Internet. Hier ist vor allem auffallend, dass von den neun verbandszugehörigen Gemeinden nur bei zwei (St. Pankraz und Klaus an der Pyhrnbahn) ein Hinweis auf das Interkommunale Gewerbegebiet Pyhrn-Priel auf ihren Hompages zu finden ist. Dass bei den anderen Gemeinden keinerlei Hinweis auf das gemeinsame Gewerbegebiet zu finden ist, lässt darauf schließen, dass der Verbandszweck zwar geschrieben, nicht aber entsprechend gelebt wird.

Fremdfinanzierungen/Kassenkredit

Für den vom Verband getätigten Grundkauf sowie dessen Aufschließung waren neben Fördermitteln – aufgrund fehlender Eigenmittel – auch hohe Fremdmittel erforderlich. Die Aufbringung der Fremdmittel erfolgte aber nicht nur über Darlehensaufnahmen, sondern es wurde dafür auch – bis zu einer im Jahr 2011 vorgenommenen Umschuldung – der Kassenkreditrahmen beansprucht. Die dafür angefallenen Kassenkreditzinsen betragen insgesamt rund 107.300 Euro.

Zum Ende des Haushaltsjahres 2010 lagen die offenen Verbindlichkeiten des Verbandes bei rund 1.879.100 Euro, wobei auf offene Darlehen (inkl. offener Zinsen) rund 1.510.500 Euro entfielen. Der offene Kassenkredit betrug rund 368.600 Euro. Im Zuge einer vorgenommenen Umschuldung wurden zwei Darlehen in Höhe von 500.000 Euro (Zwischenfinanzierung der offenen Aufschließungskosten sowie Finanzierung des laufenden Aufwandes) bzw. 1.450.000 Euro (Zwischenfinanzierung Grundkauf) aufgenommen. Beide Darlehensaufnahmen wurden aufsichtsbehördlich genehmigt und haben ihre Endfälligkeit am 30. September 2015.

Sollte bis zur Endfälligkeit der Darlehen im September 2015 das Grundstück immer noch nicht vermarktet sein, so hat der Verband zeitgerecht eine abermalige Umschuldung vorzunehmen. Dabei sollte ein langfristiges Darlehen (mit spesenfreier Option für außerordentliche Tilgungen) aufgenommen werden. Für den jährlichen Annuitätendienst (Tilgung und Zinsen) haben die verbandszugehörigen Gemeinden entsprechend dem in der Satzung festgelegten Aufteilungsschlüssel aufzukommen.

Detailbericht

Der Verband

Gründung und Zweck

Die Oö. Landesregierung hat mit Verordnung LGBl. Nr. 3/2002, kundgemacht am 23. Jänner 2002, die Vereinbarung der Gemeinden St. Pankraz, Roßleithen, Hinterstoder, Vorderstoder, Windischgarsten, Rosenau am Hengstpaß, Edlbach, Klaus an der Pyhrnbahn und Spital am Pyhrn über die Bildung eines Gemeindeverbandes zur Sicherung der regionalen Wirtschaftsstruktur genehmigt. Der Gemeindeverband trägt den Namen „Interkommunales Gewerbegebiet Pyhrn-Priel“.

Der Verband hat gemäß § 3 Abs. 1 Oö. Gemeindeverbände-gesetz eine eigene Rechtspersönlichkeit. Verbandssitz ist in der Gemeinde St. Pankraz, die Geschäftsstelle ist das dortige Gemeindeamt.

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

- Planung gemeinsamer Betriebsansiedlungsgebiete
- Teilung von Kosten und Erträgen
- Gestaltung gemeinsamer Marketingmaßnahmen
- Gemeinsame Entscheidung über die jeweilige Ansiedlung eines Unternehmens

Finanzierung des laufenden Betriebsaufwandes

Von den Mitgliedsgemeinden werden keine Beiträge einbehalten. Die für die Erfüllung des Verbandszweckes erforderlichen Aufwendungen sollten nach einem in den Satzungen festgelegten Aufteilungsschlüssel von den Mitgliedsgemeinden getragen werden. Bislang wurden, mangels entsprechender Vereinbarung, von den Verbandsgemeinden noch keine Beiträge für den laufenden Aufwand geleistet. Dieser wurde daher über den Kassenkredit bzw. Einnahmen aus Fördermitteln getragen.

Eine Beteiligung der Verbandsgemeinden am Zinsendienst dürfte erstmals im Jahr 2013 erfolgen. Für die Aufteilung der in diesem Jahr anfallenden Zinsen in Höhe von voraussichtlich rund 40.000 Euro wurde von der Verbandsversammlung der Haftungsschlüssel herangezogen. Dies bedeutet, dass die Mitgliedsgemeinden, entsprechend der Höhe ihrer für den Verband übernommenen Haftungen, den anfallenden Zinsendienst bestreiten.

Die Verbandsgemeinden haben sich nicht nur am Zinsendienst, sondern an sämtlichen Kosten entsprechend dem in der Satzung vorgegebenen Aufteilungsschlüssel zu beteiligen.

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 jährlich einzuberufen, der Verbandsvorstand muss zumindest halbjährlich zu Sitzungen zusammentreffen. Im Zeitraum 2010 bis 2012 wurde diesen Vorgaben insofern entsprochen, dass immer drei Sitzungen abgehalten wurden. Beim Verband „Interkommunales Gewerbegebiet Pyhrn-Priel“ ist jede Gemeinde mit je einer Stimme im Verbandsvorstand sowie in der Verbandsversammlung vertreten. Durch die idente Zusammensetzung beider Gremien geht aus den

Sitzungsprotokollen nicht immer eindeutig hervor, welches Gremium getagt hat. In den Satzungen sind die Aufgaben der beiden Gremien genau festgelegt.

Im Jahr 2010 wurden laut vorliegenden Protokollen drei Verbandsversammlungen abgehalten. Vorstandssitzung ist keine protokolliert. Den Tagesordnungspunkten nach zu schließen, waren die angeführten Punkte auch von der Verbandsversammlung zu beschließen.

Für das Jahr 2011 liegen Protokolle für zwei Vorstandssitzungen sowie eine Verbandsversammlung vor. In der Vorstandssitzung vom 12. Dezember 2011 wurde auch der Nachtragsvoranschlag des Jahres 2011 sowie der Voranschlag des Jahres 2012 beschlossen, obwohl hierfür laut Satzungen die Verbandsversammlung zuständig wäre. Der Text der Beschlussfassung lautete hier, obwohl eine Vorstandssitzung protokolliert, aber auf Verbandsversammlung.

Die Protokolle des Jahres 2012 zeigen zwei Verbandsversammlungen (22.03.2012 und 04.10.2012), welche als „Verbandssitzung“ tituliert wurden, sowie eine Vorstandssitzung. In der am 29.11.2012 abgehaltenen Vorstandssitzung wurde wiederum der Nachtragsvoranschlag 2012 sowie der Voranschlag 2013 beschlossen. Die Beschlussfassung erfolgte jedoch – wie bereits im Jahr 2011 – im Namen der Verbandsversammlung.

Eine am 07.03.2012 stattgefundene Sitzung wurde am Protokoll als Vorstandssitzung tituliert, Beschlussfassungen erfolgten wiederum im Namen der Verbandsversammlung.

Der Verband hat hinkünftig die Sitzungen des Vorstandes und der Verbandsversammlung nach Bedarf entsprechend den in den Satzungen festgelegten Zuständigkeiten einzuberufen. Die Mindestanzahl der Sitzungen jedes Gremiums ist dabei jedenfalls einzuhalten. Die Protokolle sind so zu führen, dass daraus jedenfalls eindeutig hervorgeht, um welche Sitzung (Vorstandssitzung oder Verbandsversammlung) es sich handelt.

Die Verbandsversammlung hat gemäß § 8 Abs. 2 lit. g der Satzung einen Prüfungsausschuss (Rechnungsprüfer) eingerichtet. Über die Anzahl der Sitzungen des Prüfungsausschusses gibt es in den Satzungen jedoch keine Festlegung. Im Zeitraum 2010 bis 2012 trat der Prüfungsausschuss nur einmal jährlich zusammen.

Die Prüfung der Gebarung sollte hinkünftig nicht nur anhand des Rechnungsabschlusses, sondern auch im Laufe des Haushaltsjahres, und zwar wenigstens halbjährlich, vorgenommen werden.

Für die Geschäftsführung der Organe des Verbandes gelten nach § 15 Oö. Gemeindeverbändegesetz die Bestimmungen der Oö. GemO 1990 sinngemäß. Der Verband hat bislang allerdings keine Geschäftsordnung erlassen.

Die Verbandsversammlung 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

In der Verbandsversammlung vom 24. Juni 2010 wurde ein neuer Verbandsobmann gewählt. Für den bisherigen Obmann war keine Entschädigung für seine Tätigkeiten mit dem Verband vereinbart. Für den neuen Obmann wurde in der Verbandsversammlung eine Aufwandsentschädigung in Betracht gezogen, ohne aber konkrete Zahlen zu nennen. Einzig die Führung einer Stunden- und Kilometeraufzeichnung wurde vorgeschlagen. In den darauffolgenden Verbandsversammlungen wurden vom Obmann Aufzeichnungen vorgelegt. Daraus geht hervor, dass die vom Obmann geleisteten Tätigkeiten mit 20 Euro pro Stunde abgegolten werden, die mit dem Privatfahrzeug für den Verband zurückgelegten Kilometer entsprechend dem amtlichen Kilometergeld. Die letzte vorgelegte Aufzeichnung des Obmannes (24.10.2011 bis 20.06.2012) zeigt bei der Aufwandsentschädigung sowie beim Kilometergeld ebendiese Beträge. Dieser Auszahlung lag kein entsprechender Beleg zugrunde. Dieser konnte aber noch während der Prüfung nachgereicht werden.

Für die vom Obmann vorgelegten Abrechnungen hatte der Gemeindeverband bis zum ersten Halbjahr 2012 insgesamt 6.720 Euro aufzubringen. Seit Juli 2012 übt der Obmann seine Tätigkeit ehrenamtlich aus. Die vom Obmann vorgelegten Abrechnungen betreffend seiner für den Verband geleisteten Tätigkeiten wurden von der Verbandsversammlung jeweils einstimmig beschlossen und zur Anweisung gebracht.

Personal

Eine Änderung in der Person des Geschäftsführers brachte das Jahr 2011. Nachdem der bisherige Geschäftsführer seine Tätigkeit beendete, wurde in der Vorstandssitzung vom 25. Oktober 2011 ein neuer Geschäftsführer auf Basis eines Dienstleistungsvertrages ernannt. Ein konkreter Dienstleistungsvertrag konnte bei dieser Sitzung aber noch nicht vorgelegt werden. Nur die Höhe des Honorars war mit 50 Euro exkl. Ust. je Stunde bereits konkretisiert. Der mit 28.12.2011 datierte und vom Obmann unterfertigte Dienstleistungsvertrag sieht aber auch eine Provision für die erfolgreiche Vermittlung von Grundstücken im Gewerbegebiet vor. Diese beläuft sich laut Vertrag auf 1,5 % der Verkaufssumme. Aus den Sitzungsprotokollen lässt sich nicht eruieren, ob den beschlussfassenden Organen der Vertrag jemals vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht wurde und ob jener Passus, der die Vermittlungsprovision umfasst, ihnen bekannt war bzw. ist.

Eine der Hauptaufgaben des Geschäftsführers ist die – leider nach wie vor erfolglos gebliebene – Vermarktung des Gewerbegebietes. Die dafür erforderlichen Tätigkeiten werden dem Geschäftsführer auch entsprechend abgegolten. Darüber hinaus aber auch noch eine Erfolgskomponente zu vereinbaren, die dem Verband laut dem auf ihrer Homepage angegebenen Verkaufspreis von 46 Euro je Quadratmeter rund 32.000 Euro zusätzlich an Kosten verursachen würde, erscheint nicht angemessen. Für die Geschäftsführertätigkeit musste der Verband für den Zeitraum 10/2011 bis 08/2013 insgesamt rund 11.100 Euro aufwenden. Anzumerken ist, dass für die bislang erfolgten Grundveräußerungen vom Geschäftsführer keine Provision in Rechnung gestellt wurde.

Der gegenständliche Dienstleistungsvertrag läuft per 31. Dezember 2013 aus. Den zuständigen Organen des Gemeindeverbandes wird aus wirtschaftlichen Gründen empfohlen, für die Geschäftsführung eine verbandsinterne Lösung anzustreben. Sollte jedoch einer Vertragsverlängerung mit dem bisherigen Geschäftsführer der Vorzug gegeben werden, so ist ein neuer Geschäftsführervertrag zu erstellen und darin der Vertragspunkt 6.2 „Provision“ ersatzlos zu streichen.

Empfohlen wird auch, die Vermarktung des Betriebsgrundstückes wieder über ein professionelles Realitätenbüro mit nationaler und internationaler Erfahrung in der Vermarktung solcher Grundflächen zu versuchen.

Der Verband beschäftigt neben dem Geschäftsführer kein weiteres eigenes Personal. Die Buchhaltungsagenden des Verbandes werden von einer Bediensteten der Gemeinde St. Pankraz erledigt. Der dafür anfallende Personalaufwand sowie die anteilige Büroinfrastruktur wurden von der Gemeinde dem Verband bislang nicht in Rechnung gestellt.

Die Gemeinde St. Pankraz hat den Personalaufwand für die Verbandstätigkeiten zu erheben und – wie auch anteilige Kosten für die Büroinfrastruktur – dem Verband in Rechnung zu stellen. Die daraus resultierenden Einnahmen sind im Gemeindehaushalt entsprechend darzustellen.

Das Betriebsbaugebiet

Fläche und Standort

Das Gewerbegebiet umfasst eine Gesamtnutzfläche von 46.735 m² und liegt im Gemeindegebiet von St. Pankraz. In unmittelbarer Nähe führt die A9 Pyhrnautobahn mit der Anschlussstelle St. Pankraz vorbei. Direkt am Gewerbegebiet entlang führt die B138 (Pyhrnpaß Bundesstraße) und eine Eisenbahntrasse (Pyhrnbahn). Da bislang erst 786 m² an Fläche veräußert werden konnten, sind für Betriebsansiedelungen noch 45.949 m² verfügbar.

Die Betriebsfläche wurde durch den Verband bereits voll aufgeschlossen. Neben einer Zufahrt sind Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telefonanschlussmöglichkeiten vorhanden. Bei Bedarf könnte auch ein Gleisanschluss hergestellt werden.

Grundankauf

Nachdem der im Jahr 1998 abgeschlossene Optionsvertrag auf fünf Jahre befristet war, wurden vom Verband „Interkommunales Gewerbegebiet Pyhrn-Priel“ im Jahr 2003 das Grundstück im Ausmaß von 46.735 m² sowie eine an das öffentliche Gut abzutretende Wegfläche im Ausmaß von 3.265 m² erworben. Der Kaufvertrag vom Juni 2003 sieht einen Kaufpreis von 25,44 Euro je Quadratmeter vor. Die Kosten sollten ursprünglich laut Kaufvertrag bei rund 1.271.775 Euro liegen, erhöhten sich aber aufgrund einer im Optionsvertrag festgelegten Wertsicherungsklausel um rund 110.669 Euro auf insgesamt 1.382.444 Euro bzw. 27,65 Euro je Quadratmeter.

Unter Hinzurechnung sämtlicher Kaufnebenkosten mussten laut vorliegenden Unterlagen rund 1.450.000 Euro für den Erwerb des Grundstücks aufgewandt werden. Die Errichtung der Infrastruktur (Fertigstellung März 2004) kostete rund 436.300 Euro. Diese Kosten reduzierten sich aber aufgrund erhaltener Fördermittel auf rund 250.700 Euro. Die infrastrukturelle Erschließung des Betriebsbaugebietes konnte durch Mittel des Landes Oberösterreich sowie der Europäischen Union (EFRE- Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) im Rahmen des sogenannten Ziel-2-Programmes OÖ 2002-2006 kofinanziert werden.

Laut Verbandsangaben errechnet sich unter Einrechnung sämtlicher bislang angefallener Finanzierungs- und Sachkosten zum Ende des Haushaltsjahres 2012 ein ausgabendeckender Quadratmeterpreis von rund 44 Euro.

Grundstückspreise

Der Verkaufspreis für das Gewerbegebiet wird derzeit mit 46 Euro je Quadratmeter angegeben. In diesem Preis sind keine Anschlussgebühren für Wasser und Kanal bzw. Verkehrsflächenbeiträge enthalten. Diese werden von der Gemeinde St. Pankraz gesondert in Rechnung gestellt.

Interessentenbeiträge

Die Gemeinde St. Pankraz hat für den bereits angesiedelten Betrieb die Wasser- und Kanalanschlussgebühren sowie den Verkehrsflächenbeitrag mittels Bescheid vorgeschrieben und die entsprechenden Beträge im Gemeindehaushalt vereinnahmt. Eine Weiterleitung dieser Beiträge an den Verband, der auch die Aufschließungskosten getragen hat, wurde bislang noch nicht vorgenommen.

Die Gemeinde St. Pankraz hat die bislang vereinnahmten Wasseranschlussgebühren (1.733 Euro exkl. Ust), die Kanalanschlussgebühren (2.891 Euro exkl. Ust.) sowie den Verkehrsflächenbeitrag in Höhe von 1.461,39 Euro an den Verband weiterzuleiten.

Betriebsansiedlungen

Das Gewerbegebiet umfasst eine Gesamtnutzfläche von 46.735 m². Da bislang erst 786 m² an Fläche veräußert werden konnten, sind für Betriebsansiedlungen noch 45.949 m² verfügbar.

Ein Teilgrundstück im Ausmaß von 573 m² konnte im Jahr 2008 an einen Einzelunternehmer verkauft werden. Der erzielte Kaufpreis lag bei 27 Euro je Quadratmeter. Zwei kleinere Grundflächen wurden im Jahr 2008 bzw. 2013 an einen Gasversorger zur Errichtung einer Reduzierstation bzw. an den Schienennetzbetreiber für Baumaßnahmen am Bahnkörper veräußert. Der erzielte Verkaufspreis lag hier bei 30 Euro bzw. 28 Euro je Quadratmeter. Die bei den bisherigen Grundstücksveräußerungen erzielten Preise liegen fern jeder Ausgabendeckung.

Trotz der äußerst schwierigen Situation, Grundstücke im Gewerbegebiet verkaufen zu können, hat der Verband kostendeckende Preise zu erzielen. Die aus Grundverkäufen erzielten Einnahmen sind zur Darlehenstilgung heranzuziehen.

Die verbleibende Fläche wird seit dem Jahr 2004 vom Vorbesitzer gegen ein geringes jährliches Pachtentgelt in Höhe von 233 Euro landwirtschaftlich genutzt. Im September 2013 wurde die Bewirtschaftung der Flächen neu ausgeschrieben. Ein zum Prüfzeitpunkt vorliegendes Angebot würde für den Verband wesentlich höhere Pachteinahmen von 350 Euro je Hektar und Jahr bringen.

Kommunalsteuer

Mangels angesiedelter Betriebe, die Mitarbeiter beschäftigen, konnten bislang auch keine Einnahmen aus der Kommunalsteuer erlöst werden.

Standortmarketing

Marketingmaßnahmen erfolgen einerseits mittels Folder, andererseits über das Internet. Hier ist vor allem auffallend, dass von den neun verbandszugehörigen Gemeinden nur bei zwei (St. Pankraz und Klaus an der Pyhrnbahn) ein Hinweis auf das Interkommunale Gewerbegebiet Pyhrn-Priel auf ihren Hompages zu finden ist. Dass bei den anderen Gemeinden keinerlei Hinweis auf das gemeinsame Gewerbegebiet zu finden ist, lässt darauf schließen, dass der Verbandszweck zwar geschrieben, nicht aber entsprechend gelebt wird.

Die Verbandsgemeinden haben, dem Verbandszweck folgend, alles in ihrem Bereich mögliche zu unternehmen, um das von ihnen erworbene Betriebsbaugelände auch entsprechend zu vermarkten. Dazu sind jedenfalls auch die gemeindeeigenen Internetauftritte zu nutzen.

Finanzielle Darstellung

Aufteilung von Kosten und Erträgen

Die für die Erfüllung des Verbandszweckes erforderlichen Aufwendungen werden nach unten angeführtem Schlüssel zwischen den verbandszugehörigen Gemeinden aufgeteilt:

Gemeinde	Anteil %
St. Pankraz	3,44
Roßleithen	16,40
Hinterstoder	9,59
Vorderstoder	6,85
Windischgarsten	19,50
Edlbach	6,36
Rosenau am Hengstpaß	7,32
Spital am Pyhrn	20,36
Klaus an der Pyhrnbahn	10,18
Gesamt	100 %

Würden Kommunalsteuereinnahmen erzielt, so hätte die Standortgemeinde St. Pankraz einen Bonus von 10 %. Die verbleibenden 90 % der Einnahmen würden ebenfalls nach obigem Aufteilungsschlüssel den Verbandsgemeinden zugeteilt.

Gebarungsübersicht 2010 - 2013

Im Folgenden finden sich die Gebarungsübersichten des Verbandes (inkl. Abwicklung von Vorjahresergebnissen) betreffend den ordentlichen Haushalt für die Finanzjahre 2010 bis 2012 sowie für das Voranschlagsjahr 2013.

Vom Verband wurde entgegen den haushaltsrechtlichen Vorschriften (§ 7 Abs. 2 der Oö. GemHKRO) kein außerordentlicher Haushalt geführt. Daher wurden alle durchgeführten Maßnahmen (Grundankauf, Aufschließung) im ordentlichen Haushalt abgewickelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ausgaben dann als außerordentliche zu behandeln sind, wenn sie der Art nach im Haushalt lediglich vereinzelt vorkommen oder der Höhe nach den normalen Rahmen erheblich überschreiten.

Haushaltsergebnis lt. Rechnungsabschluss 2010:

	Betrag
o.H. Einnahmen	0Euro
o.H. Ausgaben	70.117 Euro
o.H. Abwicklung Fehlbetrag Vorjahr	329.439 Euro
Abgang:	- 399.556 Euro

Im Jahr 2010 wurde ein Nachtragsvoranschlag erstellt. Dieser erlangte jedoch keine rechtliche Wirksamkeit, da er nicht, wie in den Satzungen (§ 8 Abs. 2 lit.d) vorgesehen, von der Verbandsversammlung beschlossen wurde.

Hinkünftig ist der Nachtragsvoranschlag von der Verbandsversammlung zu beschließen.

Haushaltsergebnis lt. Rechnungsabschluss 2011:

	Betrag
o.H. Einnahmen	1.992.819 Euro
o.H. Ausgaben	1.546.667 Euro
o.H. Abwicklung Fehlbetrag Vorjahr	399.556 Euro
Überschuss:	+ 46.596 Euro

Der überaus hohe Gebarungsumfang begründet sich auf die im Jahr 2011 vorgenommene Umschuldung der bestehenden Darlehens- und Kassenkreditverpflichtungen. Entsprechende Erläuterungen dazu finden sich im Berichtskapitel „Fremdfinanzierungen“.

Haushaltsergebnis lt. Rechnungsabschluss 2012:

	Betrag
o.H. Einnahmen	1.207 Euro
o.H. Abwicklung Überschuss Vorjahr	46.595 Euro
o.H. Ausgaben	37.331 Euro
Überschuss:	+ 10.471 Euro

Voranschlag 2013:

Haushaltsergebnis VA 2013:	Betrag
o.H. Einnahmen	490.300 Euro
o.H. Ausgaben	336.100 Euro
Überschuss:	+ 154.200 Euro

Ordentlicher Haushalt – Ausgaben 2010 – 2012

Im Zeitraum 2010 bis 2012 verausgabte der Verband im ordentlichen Haushalt insgesamt rund 1.654.116 Euro. Mit diesem Betrag wurden folgende Ausgaben getätigt:

- 1.479.571 Euro Darlehenstilgungen (Umschuldung)
- 148.454 Euro Kredit- und Kassenkreditzinsen
- 16.233 Euro Geschäftsführer- und Obmannentschädigungen
- 6.413 Euro Bodenwertabgabe / Grundsteuer
- 1.299 Euro Beratungskosten
- 1.081 Euro Kollaudierung, Transparent
- 543 Euro EDV Programmwartung
- 522 Euro Geldverkehrsspesen

Ordentlicher Haushalt - Einnahmen 2010 - 2012

Finanziert wurden die Ausgaben durch Einnahmen in Höhe von rund 1.994.027 Euro, die sich wie folgt zusammensetzten:

- 1.949.400 Euro Darlehensaufnahme (Umschuldung)
- 29.432 Euro Landeszuschuss
- 10.054 Euro Förderung Kanal Kommunalkredit
- 3.466 Euro Pachteinnahmen
- 1.675 Euro Zinsertrag

Fremdfinanzierungen/Kassenkredit

Für den vom Verband getätigten Grundankauf sowie dessen Aufschließung waren neben Fördermitteln – aufgrund fehlender Eigenmittel – auch hohe Fremdmittel erforderlich. Die Aufbringung der Fremdmittel erfolgte aber nicht nur über Darlehensaufnahmen, sondern es wurde dafür auch – bis zu einer im Jahr 2011 vorgenommenen Umschuldung – der Kassenkreditrahmen beansprucht. Der offene Kassenkredit zum Ende der jeweiligen Finanzjahre ist in untenstehender Tabelle ebenso ersichtlich wie die dafür angefallenen Kassenkreditzinsen in Höhe von insgesamt rund 107.300 Euro.

Jahr	Kassenkreditrest	Kassenkreditzinsen
2004	124.392 Euro	7.834 Euro
2005	146.887 Euro	6.309 Euro
2006	175.028 Euro	8.346 Euro
2007	218.353 Euro	11.909 Euro
2008	263.562 Euro	18.966 Euro
2009	329.439 Euro	21.830 Euro
2010	368.637 Euro	25.791 Euro
2011	0 Euro	6.326 Euro
2012	28 Euro	2 Euro

Der Höchstrahmen des Kassenkredites, welcher von der Verbandsversammlung beschlossen werden kann, war gemäß § 83 Oö. GemO 1990 bis zur Oö. Gemeinderechts-Novelle 2012 mit 1/6 der veranschlagten ordentlichen Gesamteinnahmen limitiert. Der gesetzlich vorgegebene Höchstrahmen wurde in den Jahren 2004 bis 2010 jeweils massiv überschritten. Auch ist der Kassenkredit aus den Einnahmen des ordentlichen Gemeindeverbandsvoranschlages binnen Jahresfrist zurückzuzahlen. Nur in den Jahren 2011 und 2012 wurde den gesetzlichen Vorgaben entsprochen.

Die Verbandsorgane haben hinkünftig die gesetzliche Regelung betreffend Kassenkredit (§ 83 Oö. GemO 1990) ausnahmslos einzuhalten.

Der Zinsendienst summierte sich im Zeitraum 2004 bis 2012 auf rund 368.700 Euro. Zusammen mit den Kassenkreditzinsen musste der Verband seit dem Jahr 2004 bereits 476.000 Euro an Zinszahlungen für die Beanspruchung von Fremdmitteln leisten.

Mit 30. Juni 2010 ist ein endfälliges Bankdarlehen, welches im Jahr 2003 für den Grundankauf mit einer ursprünglichen Darlehenshöhe von 1.450.000 Euro aufgenommen wurde, abgelaufen. Durch Versäumnisse des Verbandes wurde eine Umschuldung erst mit neunmonatiger Verspätung – am 28. März 2011 – vorgenommen. Dadurch sind neben den regulären Zinsen auch Verzugszinsen angefallen. Durch die verspätet vorgenommene Umschuldung entstanden dem Verband im zweiten Halbjahr 2010 Verzugszinsen von rund 22.900 Euro (Zinssatz 3 %), im ersten Quartal 2011 betrug die Verzugszinsen rund 20.400 Euro (Zinssatz 6 %).

Die Verzugszinsen hätten bei zeitgerecht vorgenommener Umschuldung vermieden werden können. Der durch das verspätete Handeln der Verbandsorgane entstandene Schaden liegt bei rund 43.300 Euro.

Zum Ende des Haushaltsjahres 2010 lagen die offenen Verbindlichkeiten des Verbandes bei rund 1.879.100 Euro, wobei auf offene Darlehen (inkl. offener Zinsen) rund 1.510.500 Euro entfielen. Der offene Kassenkredit betrug rund 368.600 Euro. Im Zuge der vorgenommenen Umschuldung wurden zwei Darlehen in Höhe von 500.000 Euro (Zwischenfinanzierung der offenen Aufschließungskosten sowie Finanzierung des laufenden Aufwandes) bzw. 1.450.000 Euro (Zwischenfinanzierung Grundkauf) aufgenommen. Beide

Darlehensaufnahmen wurden aufsichtsbehördlich genehmigt und haben ihre Endfälligkeit am 30. September 2015.

Sollte bis zur Endfälligkeit der Darlehen im September 2015 das Grundstück immer noch nicht vermarktet sein, so hat der Verband – diesmal zeitgerecht – eine abermalige Umschuldung vorzunehmen. Dabei sollte ein langfristiges Darlehen (mit spesenfreier Option für außerordentliche Tilgungen) aufgenommen werden. Für den jährlichen Annuitätendienst (Tilgung und Zinsen) haben die verbandszugehörigen Gemeinden entsprechend dem in der Satzung festgelegten Aufteilungsschlüssel aufzukommen.

Aus den vorliegenden Sitzungsprotokollen lässt sich nicht verifizieren, wie es zur Vergabeentscheidung betreffend Zwischenfinanzierungsdarlehen kam. Auch ist keine Beschlussfassung des zuständigen Gremiums (Verbandsversammlung) ersichtlich. Im Protokoll der Verbandsversammlung vom 24.06.2010 steht von einer erfolgten Ausschreibung an vier Institute, wobei nur zwei davon auch ein Angebot legten. Eine Vergabeentscheidung wurde aber nicht getroffen. In der darauffolgenden Sitzung wurde die Verbandsversammlung über die erfolgte Vergabe des Darlehens informiert. Eine Abstimmung über die Vergabe des Darlehens wurde laut Protokoll nicht getroffen.

Bestbieter und somit Darlehensgeber war nunmehr aber ein Institut, welches bei der zuvor erfolgten Ausschreibung kein Angebot legte. Laut Angabe des Verbandes wurde dieses Institut, da die beiden eingelangten Angebote sehr hoch lagen, in Absprache mit der Aufsichtsbehörde nochmals ersucht, ein Angebot zu legen.

Wer schlussendlich aber die Vergabeentscheidung getroffen hat, kann anhand der Sitzungsprotokolle nicht eruiert werden. Der Darlehensvertrag wurde jedenfalls ordnungsgemäß vom Obmann und einem weiteren Mitglied des Vorstandes unterfertigt. Im Vergleich mit den zwei Anbietern, welche schlussendlich nicht zum Zug kamen, war es laut Verbandsangaben aber das günstigste.

Der Verband hat sich hinkünftig genau an die in der Satzung festgelegten Zuständigkeiten zu halten. Entscheidungen können nur von den dafür zuständigen Gremien gefasst werden. Abstimmungsergebnisse, die außerhalb der offiziellen Sitzungen getroffen werden, können keine Rechtsgültigkeit erlangen. Die Sitzungsprotokolle sind so zu verfassen, dass sich daraus neben den für die Entscheidungen vorliegenden Unterlagen auch der Beratungs- und Abstimmungsverlauf nachvollziehen lässt.

Zahlungsvollzug

Die stichprobenartige Überprüfung von Auszahlungs- und Annahmeanweisungen des Verbandes ergab keinen Grund für Beanstandungen.

Beim Gemeindeverband sind ein Girokonto (ohne Überziehungsrahmen) sowie ein Sparkonto eingerichtet. Werden Belastungen des Girokontos vorgenommen, so wird das benötigte Geld zuvor vom Sparkonto auf das Girokonto übertragen. Dadurch kommt es zu einem vermehrten Buchungsaufwand, welcher höhere Kosten bei Bank- und Buchungsspesen verursacht.

Da auf dem Sparkonto der Zinssatz nur um 0,125 % höher liegt als auf dem Girokonto, wird dem Verband empfohlen, seine Geldtransaktionen nur mehr über das Girokonto abzuwickeln.

Vermögensdarstellung

Die Vermögensrechnung des Verbandes als Beilage zum Rechnungsabschluss 2012 weist in der Vermögensgruppe „Liegenschaftsbesitz“ einen Vermögenswert in Höhe von rund

1.735.400 Euro auf. Dieser Betrag beinhaltet auch die für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen getätigten Investitionen.

Die Verbandsbuchhaltung hat den Vermögensnachweis in Anlehnung an jenen des Gemeindehaushaltes so zu gestalten, dass Wasser- und Kanalanlagen getrennt vom Liegenschaftsbesitz dargestellt werden. Hier sind auch die Abschreibungswerte der Anlagen rückwirkend zu berücksichtigen. Eine Abschreibung ist hinkünftig, wie auch gesetzlich vorgesehen, jährlich vorzunehmen und entsprechend in der Vermögensrechnung abzubilden.

Mittelfristiger Finanzplan

Der Mittelfristige Finanzplan für die Planperiode 2013 bis 2016 wurde gemeinsam mit dem Voranschlag 2013 am 29.11.2012 beschlossen.

Maastricht-Ergebnis

Die Maastricht-Ergebnisse des Verbandes zeigen in der Planperiode 2013 bis 2016 jeweils positive Ergebnisse.

VA 2013	MFP 2014	MFP 2015	MFP 2016
454.200 Euro	437.200 Euro	436.900 Euro	553.200 Euro

Um die positiv prognostizierten Maastricht-Ergebnisse auch zu erreichen, müssen die in die Berechnung einfließenden Grundstücksveräußerungen auch realisiert werden.

Freie Budgetspitze

Die im Mittelfristigen Finanzplan ermittelte freie Budgetspitze zeigt für die Planjahre jeweils negative Ergebnisse.

VA 2013	MFP 2014	MFP 2015	MFP 2016
- 295.800 Euro	- 332.800 Euro	- 1.083.100 Euro	- 326.800 Euro

Die freie Budgetspitze ist geprägt von erforderlichen Ausgaben, denen keine Einnahmen in entsprechender Höhe gegenüberstehen.

Schlussbemerkung

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

Für die konstruktive Zusammenarbeit während der Prüfung wird der Buchhalterin des Verbandes sowie den weiteren davon betroffenen Personen des Verbandes bzw. der Gemeinde St. Pankraz besonderer Dank ausgesprochen.

In der am 15. Oktober 2013 mit dem Obmann sowie dem Geschäftsführer und der Buchhalterin des Verbandes durchgeführten Schlussbesprechung wurde den Teilnehmern der gegenständliche Gebarungsprüfbericht mit den getroffenen Prüfungsfeststellungen zur Kenntnis gebracht.

Linz, 15. Oktober 2013

Willnauer Johann