Businessparks im Burgenland

Kurzfassung

KURZFASSUNG

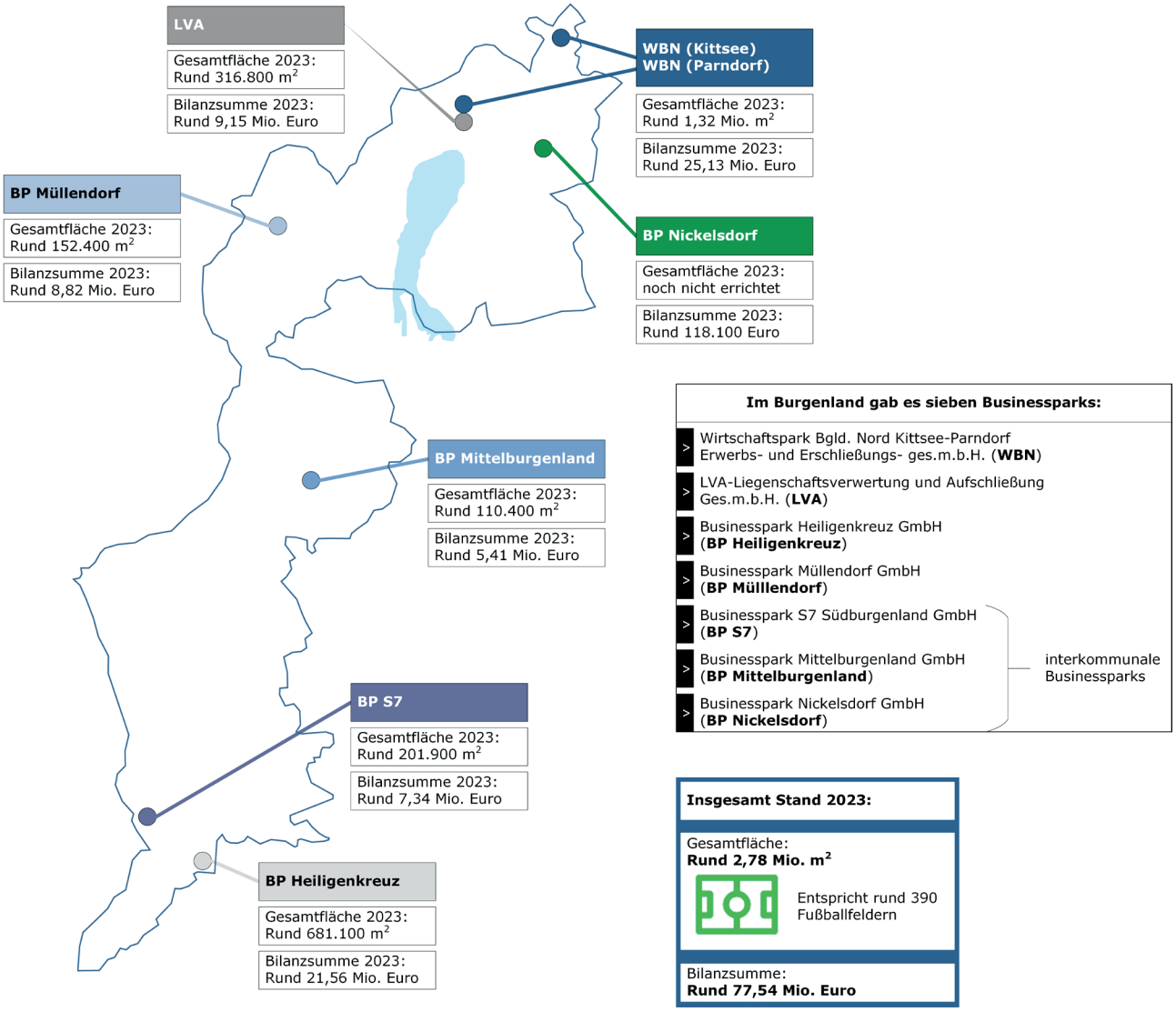
Businessparks im Burgenland

Der BLRH überprüfte aufgrund eines Antrags des grünen Landtagsklubs die Umsetzung von Businessparks im Burgenland im Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2023. Der BLRH kritisierte unter anderem, dass keine spezifische Strategie für die Umsetzung der Businessparks bestand. Zudem nahm das Land Burgenland seine Rolle als Aufsichtsbehörde bei einem Flächenwidmungsverfahren nicht ausreichend wahr.

Überblick Businessparks

Businessparks waren infrastrukturell zusammengehörige Betriebs- bzw. Industriegebiete. Ihre Errichtung umfasste den Grundstückskauf, den Infrastrukturausbau sowie den Verkauf der Flächen. (vgl. TZ 1.1)

Überblick Businessparks im Burgenland



Quelle: Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH; Darstellung: BLRH

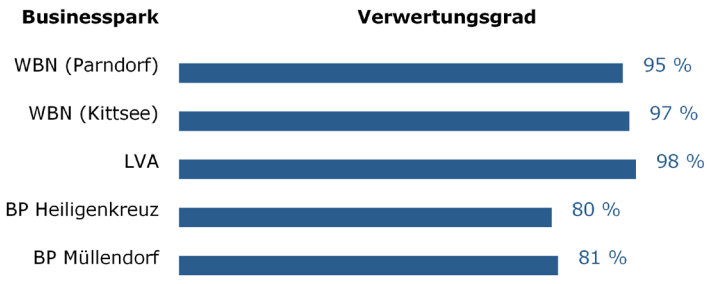
KURZFASSUNG

Die einzelnen Businessparks

Die Businessparkgebiete der WBN befanden sich in den Gemeinden Kittsee und Parndorf, welche auch Gesellschafterinnen der WBN waren. An der BP Heiligenkreuz waren auch die Gemeinde Heiligenkreuz im Lafnitztal sowie die ungarische Gemeinde Szentgotthard beteiligt. Die BP Müllendorf, die LVA sowie die BP Nickelsdorf befanden sich zu 100 Prozent im mittelbaren Eigentum des Landes Burgenland.

Bei interkommunalen Businessparks kooperierten mehrere Gemeinden. Neben dem Land Burgenland (mittelbar) waren an der BP S7 zwölf Gemeinden beteiligt, an der BP Mittelburgenland 28 Gemeinden. Während dabei der Businesspark grundsätzlich auf dem Gebiet einer Gemeinde errichtet wurde, sollten alle teilnehmenden Gemeinden durch die Aufteilung der Kommunalsteuer- und Grundsteuereinnahmen profitieren. Gleichzeitig verpflichteten sich die Gemeinden, Neuwidmungen von Bauland Betriebsgebiet oder Industriegebiet nur mehr im Einvernehmen mit der Businessparkgesellschaft durchzuführen. Der BLRH hinterfragte diese Regelung, da Flächenwidmungen verfassungsrechtlich den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich vorbehalten waren.

Verwertungsgrad nach Businesspark



Quelle: Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH; Darstellung: BLRH

Die WBN und die LVA verwerteten zum Stichtag 31.12.2023 zwischen rund 95 und rund 98 Prozent ihrer Flächen. Die WBN kaufte in Parndorf Erweiterungsflächen von rund 150.500 m2. Der Kauf dieser Erweiterungsflächen erfolgte unter der Erwartung einer baldigen Flächenwidmung von Grünland in Bauland Betriebsgebiet. Bis zum Ende der Sachverhaltserhebung im Jänner 2025 war die Umwidmung aber nicht erfolgt. Der BLRH wies darauf hin, dass der Zinsaufwand betreffend diesen Kauf bis zum 31.12.2023 bereits rund 485.500 Euro betrug. (vgl. TZ 7.1 bis 13.1)

Strategische Vorgaben

Die Errichtung von interkommunalen Businessparks im Südburgenland war im Arbeitsprogramm der burgenländischen Landesregierung verankert.
Auf Seiten der Landesholding Burgenland GmbH als Konzernmutter bestand eine Eigentümerstrategie für den Bereich der Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH, zu denen auch die Businessparks zählten. Diese enthielt aber weder spezifische noch messbare Ziele und ging nicht konkret auf die Businessparks ein. Da somit keine auf die Businessparks ausgerichtete Strategie bestand, empfahl der BLRH eine solche zu erstellen. Aufgrund des Spannungsverhältnisses zwischen Wirtschaftsförderung und Klimaschutz sollten auch Maßnahmen im Bereich des Klimaschutzes in diese Strategie aufgenommen werden.

Positiv hob der BLRH hervor, dass die Wirtschaftsagentur im März 2024 eine Plattform für leerstehende Gewerbeflächen einführte. (vgl. TZ 6.1)

Kooperationsverträge

Mit Ausnahme der BP Nickelsdorf schlossen alle Businessparkgesellschaften Kooperationsverträge mit den involvierten Gemeinden ab. Gemäß diesen Verträgen finanzierten die Businessparks die Aufschließung und Errichtung zur Gänze vor. Die Gemeinden hatten für Teile der Kosten Investitionszuschüsse zu leisten. Diese stammten aus zukünftigen Einnahmen aus Grundsteuern und Kommunalsteuern im Zusammenhang mit dem jeweiligen Businesspark. (vgl. TZ 18.1)

Die interkommunalen Businessparks S7 und Mittelburgenland finanzierten auch den Kauf der Grundstücke zur Gänze vor. Die dafür notwendigen Kredite sollten durch Haftungen der Gesellschafter gemäß ihrem Beteiligungsverhältnis besichert werden. Der BLRH kritisierte, dass tatsächlich das Land Burgenland zu 100 Prozent für beide Kredite haftete.

Die Gemeinden hatten für 30 Prozent der vorfinanzierten Kosten Investitionszuschüsse zu leisten. Diese waren neben Kommunal- und Grundsteuereinnahmen auch durch den Verkauf der Grundstücke zu finanzieren. Zudem hatten die Gemeinden die laufenden Kosten der Businessparks von rund 70.000 Euro pro Jahr zu tragen.

Der Kooperationsvertrag der BP Mittelburgenland war zum 31.12.2023 noch nicht rechtswirksam, weil Unterschriften, Gemeinderatsbeschlüsse und die Genehmigung der Gemeindeaufsicht des Landes Burgenland fehlten. Der BLRH kritisierte, dass der BP Mittelburgenland bereits Investitionen tätigte und eine Kreditfinanzierung aufnahm, noch bevor der Kooperationsvertrag wirksam wurde.

Außerdem ging der Vertrag von 28 teilnehmenden Gemeinden aus, obwohl letztlich nur 25 Gemeinden am Businesspark teilnahmen. Sowohl die Aufteilung der Einkünfte als auch die Berechnungen zu den Zuschüssen gingen aber weiterhin von 28 Gemeinden aus. Daher kritisierte der BLRH, dass die BP Mittelburgenland den Kooperationsvertrag nicht anpasste. (vgl. TZ 21.1 bis 26.1)

Wirtschaftliche Situation

Das zusammengerechnete Jahresergebnis der Businessparkgesellschaften lag in Summe zwischen rund 290.000 Euro und rund 7,51 Mio. Euro. Das zusammengerechnete Eigenkapital stieg von rund 27,36 Mio. Euro auf rund 30,57 Mio. Euro und die zusammengerechnete Bilanzsumme betrug zum 31.12.2023 rund 77,54 Mio. Euro.

Aufgrund ihrer Größe waren die Businessparkgesellschaften gesetzlich nicht verpflichtet, eine Abschlussprüfung durchzuführen. Nur bei der BP Mittelburgenland und der BP Nickelsdorf war laut Gesellschaftsvertrag eine Prüfung durch eine/n Wirtschaftstreuhänder:in vorgesehen. Die BP Nickelsdorf ließ ihre Jahresabschlüsse aber bis zum Ende der Sachverhaltserhebung nicht prüfen. Der BLRH empfahl, sämtliche Businessparkgesellschaften einer freiwilligen Abschlussprüfung zu unterziehen, weil er zahlreiche Kritikpunkte im Bereich des Rechnungswesens feststellte. Dies betraf insbesondere die Verbuchung von Umsätzen im falschen Geschäftsjahr. Weitere Kritikpunkte betrafen unter anderem die Erfassung von Lieferungen und Leistungen im falschen Geschäftsjahr oder der uneinheitliche Ausweis der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Bauten.

Für die Kredite der BP Müllendorf und der BP Heiligenkreuz gab das Land Burgenland eine „unwiderrufliche Verpflichtungserklärung" gegenüber der Bank ab. Dabei verpflichtete es sich gegenüber der Bank, den

Kredit „hinsichtlich Kapital als auch hinsichtlich der Zinsen" rückzuführen. Tatsächlich leisteten aber die Businessparks die Raten an die Bank und forderten dann einen entsprechenden Ersatz beim Land Burgenland ein. Der BLRH kritisierte, dass dies nicht der Vorgehensweise der unwiderruflichen Verpflichtungserklärung entsprach und der Ersatz durch das Land Burgenland erst mit bis zu 156 Tagen Verspätung erfolgte. (vgl. TZ 41.1 bis 48.1)

Widmungsverfahren

Die interkommunalen Businessparks kauften ihre Grundstücke grundsätzlich nach deren rechtskräftiger Umwidmung in Bauland Betriebsgebiet oder Aufschließungsgebiet Betriebsgebiet. Im überprüften Zeitraum kam es zu zwei Flächenwidmungsverfahren in den Gemeinden Steinberg-Dörfl und Rudersdorf, die mit den BP Mittelburgenland und BP S7 zusammenhingen. Das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 und das Burgenländische Raumplanungseinführungsgesetz waren hierbei relevant. Für die Verfahren waren die Gemeinden zuständig. Der BLRH prüfte hierbei die Tätigkeiten des Landes Burgenland als Aufsichtsbehörde über diese Widmungsverfahren. (vgl. TZ 29.1)

Strategische Umweltprüfung

Für die Widmungsverfahren war eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis war ein Umweltbericht. Dieser hatte die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dabei waren auch vertretbare Alternativen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht für Rudersdorf enthielt keine vernünftigen Alternativen. Somit lag für das Flächenwidmungsverfahren Rudersdorf kein dem Gesetz entsprechender Umweltbericht vor. Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland die Flächenwidmungsplanänderung trotzdem genehmigte. (vgl. TZ 32.1)

Maßnahmen zur Mobilisierung

Die Neuwidmung von Bauland war nur zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Mobilisierung, wie eine Befristung der Widmung oder privatwirtschaftliche Maßnahmen, getroffen wurden. Die privatwirtschaftlichen Maßnahmen hatten die Gemeinden zu vereinbaren.

Als Maßnahme zur Mobilisierung wählte die Gemeinde Steinberg-Dörfl die Befristung der Widmung. In Rudersdorf erfolgte keine Befristung der Widmung. Als Maßnahme zur Mobilisierung führte die Gemeinde Rudersdorf bzw. das Land Burgenland Optionsverträge an. Diese Optionsverträge schloss die Wirtschaftsagentur mit den privaten Grundstückseigentümer:innen ab. Dies entsprach nicht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der BLRH kritisierte, dass das Land Burgenland als Aufsichtsbehörde weder eine Befristung der Widmung noch privatwirtschaftliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Rudersdorf und den privaten Grundstückseigentümer:innen einforderte.

Dementsprechend hätte das Land Burgenland die Genehmigung des Flächenwidmungsplans Rudersdorf nicht erteilen dürfen. (vgl. TZ 37.1)

ZENTRALE EMPFEHLUNGEN

Auf Basis seiner Feststellungen hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:

- Die Wirtschaftsagentur sollte eine eigene Strategie für die Businessparks mit spezifischen sowie messbaren Zielen erstellen. Weiters sollte diese das Thema Klimaschutz umfassen. Dies könnte beispielsweise durch eine Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen oder eine Begrenzung der zu versiegelnden Flächen geschehen. (siehe TZ 6.2)

- Die BP Mittelburgenland sollte erst nach Wirksamwerden des Kooperationsvertrages Investitionen tätigen und Kreditfinanzierungen aufnehmen. Der BLRH sah dies für die Durchsetzbarkeit der Zahlungsverpflichtungen der beteiligten Gemeinden und somit für die Minimierung rechtlicher Risiken als notwendig an. (siehe TZ 25.2)

- Das Land Burgenland sollte Flächenwidmungsänderungen nur mit vollständigem Umweltbericht genehmigen. Dazu zählten vor allem eine Prüfung von Alternativen. (siehe TZ 32.2)

- Weiters sollte das Land Burgenland bei Flächenwidmungsänderungen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen betreffend Mobilisierungsmaßnahmen achten. (siehe TZ 37.2)

- Die Businessparks sollten den Umsatz im Jahresabschluss erst dann realisieren, wenn Chancen und Risiken aus den Verkäufen übergegangen sind. Ansonsten führt dies zu falschen Jahresergebnissen bzw. Eigenkapital in den betreffenden Geschäftsjahren. (siehe TZ 41.2)

Impressum
Herausgeber: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt, Zugang Waschstattgasse
www.blrh.at, post@blrh.at
Bildcredits: Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH
Eisenstadt, Juni 2025