



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Ebenthaler Betriebsansiedlungsmodell 2025

(Zahl: 782/7/2025-Ze:Sc)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten hat in seiner Sitzung vom 30. April 2025 das „Ebenthaler Betriebsansiedlungsmodell 2025“ für Betriebsansiedelungen in der Gewerbezone Ebenthal wie folgt beschlossen:

§ 1

Zielsetzung

(1) Ziel des Ebenthaler Betriebsansiedlungsmodelles ist insbesondere:

- a) Die Ansiedlung von zur Struktur der Marktgemeinde passenden Gewerbebetrieben sowie die Möglichkeit zur Erweiterung von ortsansässigen Betrieben mit Entwicklungsbedarf und Entwicklungspotential.
- b) Unternehmen oder Unternehmensinhaber, die bereits in der Gewerbezone Ebenthal ansässig und integriert sind, sollen bei dem Erhalt am Standort bzw. ihrer Entwicklung unterstützt werden. Bevorzugt werden jedoch Unternehmen oder Unternehmensinhaber, die ihren Firmensitz in die Gewerbezone Ebenthal verlegen möchten. Hierdurch wird eine zentrale Grundlage für die Kommunalsteuerbemessung hergestellt.
- c) Unternehmen oder Unternehmensinhaber mit ausreichender Finanzkraft und Finanzstabilität bilden die Grundvoraussetzung für den dauerhaften Bestand und die Entwicklung eines Unternehmens. In weiterer Folge bildet die Finanzkraft die Grundlage zur Bemessung der Kommunalsteuer. Hierbei sind Unternehmen oder Unternehmensinhaber mit ausreichender Finanzkraft und Finanzstabilität prioritär zu behandeln. Eine stabile wirtschaftliche Basis mit unternehmerischer Gewinnerwartung sollte erkennbar und nachweisbar sein.
- d) Bei der Vergabe von Gewerbeliegenschaften sollen Unternehmen bevorzugt werden, die ein Handwerk betreiben oder moderne / innovative Technologien / Produkte entwickeln bzw. umsetzen.
- e) Den käuflichen Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken durch die Marktgemeinde im Bereich der Gewerbezone Ebenthal (BA 01 bis 09) und deren Weiterveräußerung von Gewerbeliegenschaften an Grunderwerber zum Zweck der Gründung bzw. Erweiterung von betrieblichen Tätigkeiten aufgrund dieses Betriebsansiedlungsmodelles.
- f) Ein Rechtsanspruch auf Erwerb einer oder mehrere Gewerbeliegenschaften besteht nicht.

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Gewerbeliegenschaft:

Als Gewerbeliegenschaft gilt das jeweils durch die Marktgemeinde veräußerte Gewerbegrundstück.

(2) Grunderwerber:

Grunderwerber sind natürliche und/oder juristische Personen, welche im Zuge der Vergabe von Gewerbegrundstücken aufgrund des Auswahlverfahrens (§ 3) eine oder mehrere Gewerbeliegenschaften in der Gewerbezone Ebenthal erwerben wollen.

§ 3

Auswahlverfahren

- (1) Anträge auf Erwerb eines oder mehrerer Gewerbeliegenschaften sind schriftlich an das Marktgemeindeamt zu richten. Der Antrag hat insbesondere zu enthalten:
 - a) Name und Anschrift des potenziellen Grunderwerbers. Bei neuen bzw. bestehenden Unternehmen ist die Firmenbuchnummer anzuführen;
 - b) Name und Anschrift der vertretungsberechtigten Person samt Vollmacht;
 - c) Business-Plan für die Gewerbeliegenschaft (schriftliches Unternehmenskonzept);
- (2) Durch den Bürgermeister und den zuständigen Referenten ist ein Vergabevorschlag für den Gemeinderat zu erstellen.
- (3) Die Vergabe der jeweiligen Gewerbeliegenschaft/en erfolgt aufgrund des Vergabevorschlages durch Beschlussfassung des Gemeinderates.

§ 4

Mindestanforderungen des Business-Planes; Kostentragung

- (1) Der vorgelegte Business-Plan hat sich an den üblichen von der Wirtschaftskammer Österreich veröffentlichten Inhalten zu orientieren.
- (2) Im Rahmen des vorgelegten Business-Planes sind insbesondere folgende Vorgaben der Marktgemeinde zu berücksichtigen:
 - a) Arbeitsplätze:

Um die vorhandenen Flächen personal- und wirtschaftsstarke zu nutzen, wird in der Gewerbezone Ebenthal das Ziel verfolgt, neue Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen und bestehende zu erhalten. Die Anzahl der vorhandenen oder zukünftig zu schaffenden Stellen ist daher übergeordnet zu gewichten. Angestrebt wird die Schaffung von 3,5 Arbeitsplätzen pro 1.000 m² Fläche innerhalb von fünf Jahren ab Grunderwerb.
 - b) Betriebsstruktur:

Garagenhöfe und Lagerboxen, reine Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten aller Art sind kein Planungsziel der Gewerbezone Ebenthal.
- (3) Kosten die im Rahmen der Erstellung eines Business-Planes und/oder diese gleichzuhaltenden Planungen entstehen, werden von der Marktgemeinde nicht ersetzt.

§ 5

Evidenzliste

- (1) Sollten zum Zeitpunkt der Antragsstellung keine freien Gewerbeliegenschaften zum Verkauf zur Verfügung stehen, ist der potenzielle Grunderwerber auf seinen Antrag hin auf die einschlägige Evidenzliste der Gewerbezone Ebenthal zu setzen.

- (2) Der Antrag hat insbesondere zu enthalten:
- a) Name und Anschrift des potenziellen Grunderwerbers. Bei neuen bzw. bestehenden Unternehmen ist die Firmenbuchnummer anzuführen;
 - b) Name und Anschrift der vertretungsberechtigten Person samt Vollmacht;
 - c) Flächengröße des potenziellen Gewerbeliegenschaft;
 - d) Anzahl der zu schaffenden Arbeitsplätze;
- (3) Im Bedarfsfall kann auf das Begehren zurückgegriffen werden. Hierbei gelten die einschlägigen Bestimmungen des Auswahlverfahrens.
- (4) Anträge die nicht den unter Abs. 2 angeführten Kriterien entsprechen, werden nicht berücksichtigt. Gleiches gilt für Kriterien die unvollständig sind oder unrichtige bzw. fehlerhafte Angaben enthalten.

§ 6

Vertragliche Konditionen

- (1) Nach positiver Beschlussfassung des Gemeinderates über den käuflichen Erwerb einer Gewerbeliegenschaft verpflichten sich der Grunderwerber sowie die Marktgemeinde zu folgenden vertraglichen Regelungen:
- a) Kaufpreis:
€ 40,00 pro Quadratmeter für Gewerbeliegenschaften im BA 01 bis 09 (siehe Anlage).
 - b) Fälligkeit des Kaufpreises:
Dieser ist binnen 14 Tagen nach allseitiger Vertragsunterfertigung treuhändig beim Urkundenverfasser zu hinterlegen; bei Zahlungsverzug sind Verzugszinsen von 6 % pro Jahr zu leisten.
 - c) Die vertraglichen Verpflichtungen bezüglich Betriebsgründung und Betriebsführung sind im Kaufvertrag durch ein Kautionspfandrecht in Höhe von € 16,-- pro Quadratmeter zu verankern. Dieses ist grundbücherlich zu Gunsten der Marktgemeinde sicherzustellen und durch die Vorlage einer Bankgarantie oder durch Einzahlung auf einem Treuhandkonto zu besichern.
 - d) Der Marktgemeinde ist im Kaufvertrag ein Wiederkaufsrecht einzuräumen. Dieses ist grundbücherlich sicherzustellen.
 - e) Der Marktgemeinde ist im Kaufvertrag ein Vorkaufsrecht ab Erwerb der Gewerbeliegenschaft einzuräumen. Dieses ist grundbücherlich sicherzustellen.
 - f) Die Kosten des Kaufvertrages sind vom Grunderwerber zu tragen.
 - g) Die wegemäßige Erschließung erfolgt durch die Marktgemeinde unter Zugrundelegung der einschlägigen Richtlinien des Gemeinderates.
 - h) Die Vermessungskosten aus Anlass des Verkaufs der Gewerbeliegenschaft werden von der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten getragen.

§ 7

Fristen

- (1) Nach positiver Beschlussfassung des Gemeinderates über den käuflichen Erwerb einer Gewerbeliegenschaft verpflichtet sich der Grunderwerber zur Einhaltung folgender weiterer Regelungen, die an Fristen gebunden sind:
- a) Mit der Errichtung des Betriebsobjektes ist binnen drei Jahren ab der Gewerbeliegenschaft zu beginnen.

- b) Innerhalb von 5 Jahren ab Erwerb der Gewerbeliegenschaft ist diese mit einem Betriebsobjekt gemäß Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996 idgF zu bebauen und fertigzustellen.
 - c) Die betriebliche Tätigkeit ist innerhalb von 5 Jahren im errichteten Betriebsobjekt auf der Gewerbeliegenschaft aufzunehmen.
 - d) Das Wiederkaufsrecht ist auf die Dauer von drei Jahren ab Erwerb der Gewerbeliegenschaft für den Fall einzuräumen, dass die Gewerbeliegenschaft in diesem Zeitraum unbebaut geblieben ist.
 - e) Das Vorkaufsrecht ist auf die Dauer von fünf Jahren ab Erwerb der Gewerbeliegenschaft für den Fall einzuräumen.
- (2) Die sich aus diesem Paragraphen ergeben Fristen beginnen zum Zeitpunkt der allseitigen Unterfertigung des Kaufvertrages zu laufen.

§ 8

Kautionsrückerstattung und Löschung von grundbücherlichen Sicherstellungen

- (1) Grundvoraussetzung für die Kautionsrückerstattung und/oder Löschung grundbücherlicher Sicherstellungen zugunsten der Marktgemeinde sind die Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen durch den Grunderwerber im Rahmen der vertraglich bzw. nach diesem Betriebsansiedlungsmodells verankerten Fristen. Dieser Nachweis ist der Marktgemeinde durch den Grunderwerber in schriftlicher Form vorzulegen.
- (2) Über schriftlichen Antrag des Grunderwerbers hat nach Erfüllung der Verpflichtungen gemäß Abs. 1 die grundbücherliche Löschung der zugunsten der Marktgemeinde grundbücherlichen eingeräumten Sicherstellungen zu erfolgen.
- (3) Nach Erfüllung der Verpflichtungen nach Abs. 1 wird die hinterlegte Kautions durch die Marktgemeinde dem Grunderwerber auf das von ihm bekanntgegebene Konto rückerstattet.

§ 9

Förderung

- (1) Folgende Förderung wird aufgrund dieses Betriebsansiedlungsmodells gewährt:
- a) **Wasserversorgung:** Die Gewerbezone Ebenthal liegt im Versorgungsbereich der Gemeindewasserversorgungsanlage der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten. Die Ermittlung des Wasseranschlussbeitrages erfolgt gemäß dem Kärntner Gemeindewasserversorgungsgesetz (K-GWVG) sowie der geltenden Wasseranschlussbeiträge - Verordnung des Gemeinderates.
- Der sich für einen Anschluss der jeweiligen von der Marktgemeinde erworbenen Gewerbeliegenschaft ergebene Wasseranschlussbeitrag wird mit der Maßgabe gefördert, dass der sich bei **erstmaliger Festsetzung** ergebende Wasseranschlussbeitrag dem Abgabenschuldner je Gewerbeliegenschaft mit dem festgesetzten Anschlussbetrag, maximal jedoch mit zwei Bewertungseinheiten (2 BE), abgegolten wird.
- (2) Die Förderung wird nur vorbehaltlich einer finanziellen Bedeckung gewährt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuerkennung einer Förderung.
 - (3) Eine zu Unrecht bezogene Förderung ist der Marktgemeinde rückzuerstatten. Diesbezüglich behält sich die Marktgemeinde das Recht vor, diese Förderung gegebenenfalls auch am Rechtsweg einzufordern.

§ 10

Vertragsänderungen

- (1) Alle Vertragsänderungen bedürfen der Beschlussfassung des Gemeinderates.
- (2) Vertragsänderungen in Bezug auf Fristen haben unter Berücksichtigung des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021 idgF zu erfolgen.
- (3) Die Kosten für Vertragsänderungen sind vom jeweiligen Grunderwerber oder einem allfälligen Rechtsnachfolger der Gewerbeliegenschaft zu tragen.

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Dieses Ebenthaler Betriebsansiedlungsmodell tritt mit Wirkung vom 01.05.2025 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieses Betriebsansiedlungsmodelles tritt das Ebenthaler Betriebsansiedlungsmodell 2024 des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 01. April 2024, Zahl: 782/6/2024-Ze:Sc außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Ing. Christian Orasch



