

# Smart Parks: Bescheide auf Abruf

**INTERVIEW.** Schlaue Industrie- und Gewerbetarks bieten für neue Betriebe mehr als Grund und Zufahrt - sie winken auch mit großzügigen Bescheiden. Hier finden Sie attraktive Optionen für die schnellere Betriebsansiedlung!

**D**ie Vertrags- und Umweltjuristinnen von HASLINGER/NAGELE & PARTNER haben im Doppelpass mit den Technikern der TASSV GmbH Lösungsmodelle für die Praxis erarbeitet. Titel des interdisziplinären Leistungspakets: Smart Parks. Im Interview erklären drei der kreativen Köpfe, worum's und wie's geht.

**WIRTSCHAFTSBLATT:** Was ist so smart an Ihrem Modell für Industrie- und Gewerbetarks? Dass die Betriebsansiedlung in einem Industrie- und Gewerbetpark leichter als auf der grünen Wiese fällt, liegt doch schlichtweg daran, dass die Gemein-den im Standortwettbewerb Investoren mit allerlei Goodies ködern...

**GRATT:** ...und dabei heute schnelle Genehmigungen versprechen, die sie morgen nicht liefern können. Denn: Die Umweltbelastung innerhalb und außerhalb des Parks kann sich sehr rasch ändern, so dass plötzlich nichts mehr geht...Ein Beispiel: Ein Gewerbetpark in der Nähe einer Autobahn kann zunächst darauf vertrauen, dass sich die Betriebe hinter der „Lärmkulis-se“ der Autobahn verstecken können. Doch dann wird eine Lärmschutzwand gebaut, und die Nachbarn der nächstgelegenen Siedlung empfinden den Betriebslärm plötzlich als dominant und störend. Keiner im Park

kriegt mehr eine Genehmigung, bestehende Betriebe werden mit Sanierungsaufträgen gequält.

Bei der Luftschadstoffbelastung läuft's genau umkehrt, aber mit demselben Ergebnis: Der Verkehr (und die Abgasbelastung) der Autobahn nimmt zu, dadurch wird der Spielraum für die Genehmigung neuer Emittenten im Park immer geringer, bis er auf Null geht.

**WB:** Auf den Punkt gebracht: Durch unbeeinflussbare Faktoren wird der Park schlechender entwertet - wie wollen Sie diese externen Ursachen in den Griff bekommen?

**BERGTHALER:** Wie bei ausverkauften Konzerten: durch vorreservierte Tickets. Hier sind's eben vorreservierte Genehmigungen für die künftigen Investoren, die auch gegen nachträgliche Änderungen im Umfeld geschützt sind. Das Modell funktioniert nach einem einfachen Prinzip, jenem der gestuften Genehmigung: Der Betreiber holt für seinen gesamten Gewerbetpark eine Rahmengenemahigung ein. Mit dieser lässt er sich bestimmte „Emissionskontingente“ für Wasser, Luftschadstoffe und Abwasser genehmigen, die er an die ansiedelnden Betriebe verteilen kann. Der jeweilige Investor ruft dann sein Kontingent einfach bei der Behörde ab - und zwar im Schnellverfahren: Er kriegt eine Spezialgenehmigung ohne



SV Ing. Wolfgang Gratt mit den Rechtsanwältinnen Dr. Claudia Kaindl und Dr. Wilhelm Bergthaler

Parteistellung von Nachbarn, oft sogar ohne Verhandlung, weil ja nur mehr das „Innenleben“ des Projekts (Arbeitnehmerschutz, Sicherheitsbelange) geprüft werden muss. Und: er hat ein garantiertes Emissionskontingent und damit Vorrang vor anderen - sogar öffentlichen! - Projekten außerhalb des Parks.

**WB:** Der Schlüssel liegt also im Emissionskontingent. Wie kommt der Investor dazu?

**KAINDL:** Hier kommt das Vertragsrecht ins Spiel. Der Betreiber des Gewerbetarks verteilt die Kontingente mit dem Verkauf der Betriebsgrundstücke. Das wird natürlich einseitig den Wert der Grundstücke erhöhen, andererseits erhält der Investor Absicherungen, die weit über die

bisherige Praxis hinausgehen: Er kann für einen stufenweisen Ausbau seines Betriebs Kontingente auf „Vorrat“ erwerben, bei Wegfall des Bedarfs weiterverkaufen, sie mit Put- oder Call-Optionen versehen - die Vertragstechnik ermöglicht hier Spielarten, die wesentlich flexibler sind als das Instrumentarium der Behördenverfahren.

**WB:** Wie sieht so ein Kontingent aus, was muss man sich darunter vorstellen?

**GRATT:** Am einfachsten zu erklären ist's an einem Beispiel aus der Schalltechnik, weil sich dort alles auf eine einzelne Zahl zuspitzt: den Immissionswirksamen Schalleistungspegel, der jedem Betrieb für sein Grundstück zugewiesen werden kann. Der

ganze Standort ist rechnerisch so modelliert, dass das System beweglich auf jede Zuteilung reagiert - das heißt, es kann nie zuviel verteilt werden, sondern der Park wird immer optimal genutzt.

**WB:** ...und ist diese magische Zahl irgendwie genormt, sodass sie auch von Behörden, die ja in den Bescheiden auch damit arbeiten müssen, angewandt werden kann.

**GRATT:** Die Beurteilungs- und Verteilungsmethode entspricht dem internationalen Stand der Technik: sie ist in Deutschland in der Bauleitplanung etabliert. In Österreich steht eine einschlägige Richtlinie des ÖAL (Österreichischer Arbeitsring für Lärmbekämpfung, das an-

## Talkreihe „Binder Grösswäng impulse“

**BANKENTHEMA.** Banken auf dem Weg aus der Krise. Was haben wir gelernt? 180 Gäste und Freunde der Kanzlei folgten der Einladung am 2.03.2010.



© beigestellt

„Binder Grösswäng impulse“

Zu dem heißen Thema diskutierten in der Conference Area der Kanzlei mit Univ.-Prof. Dr. Ewald Nowotny (Gouverneur Österreichische Nationalbank), Willibald Gernko (Generaldirektor UniCredit Bank Austria AG) und Dr. Walter Rothensteiner (Generaldirektor Raiffeisen Zentralbank Österreich AG). Gouverneur Ewald Nowotny: „Die Finanzkrise hat gezeigt, dass Zentralbanken neben ihrem primären Ziel der Preisstabilität, auch eine entscheidenden Beitrag zur

Wiederherstellung der Liquidität und der Funktionsfähigkeit des Finanzsystems leisten müssen.“

### GÄSTELISTE

Der italienische Botschafter Massimo Spinetti, Peter Unterpberger (Vorstandsleiter Lenzing AG), Friedrich J. Neubrand (Vorstandsleiter GrECo International AG), Johannes Attems (Vorstand Österreichische

guten Zeiten den Spielraum für antizyklische Maßnahmen in einer Krise ausbauen muss.“

Willibald Gernko, Vorstandsvorsitzender der Bank Austria betonte: „Für uns hat die Vermeidung neuer Krisen Priorität, insbesondere durch eine bessere Kapitalausstattung der Banken. Zudem sollte in Zukunft gelten: Je risikoreicher die Geschäfte, desto stärker müssen diese mit Eigenkapital unterlegt werden. Das wirkt stark regulierend.“

Walter Rothensteiner stellte klar, dass eine generelle Kritik an den österreichischen Banken nicht angebracht sei, da nur ein sehr geringer Prozentsatz Probleme habe. Auch er betonte, wie wichtig gerade jetzt eine gesunde Ausstattung mit Eigenkapital sei. Wenn man schon eine Bankensteuer einführen wolle, solle sie wenigstens einen Lenkungseffekt haben und die Bemessungsgrundlage werde besser nicht bei der Bilanzsumme angesetzt. Die Jubelmeldung dazu wäre, dass der Weifall der Kredit-

## Publikation: Investieren in Österreich

Die in Österreich und Deutschland zugelassene Rechtsanwältin und Partnerin von KWR Mag. Diana-Maria White, LL.M. MBA publiziert gemeinsam mit RA Fabian Krings das Buch „Investitionsleitfaden Österreich - Markteintritt“.



© beigestellt

Autorin Diana-Maria White

Unternehmensführung, Steuern“ erschienen im Schöffer-Poeschel Verlag. Die Autorin hat über 10 Jahre Erfahrung in der wirtschaftsrechtlichen Beratung und leitete die letzten 5 Jahre den „German desk“, einer internationalen Wirtschaftskanzlei in Wien. Im Rahmen dieser Tätigkeit hat Sie sich entschieden, ihr geballtes Wissen in einem Werk zusammenzustellen und den „Investitionsleitfaden Österreich“ - Markteintritt, Unternehmensführung, Recht, Steuern - zu verfassen. Fabian Krings, Mitautor und Rechtsanwalt in Wien, hat sie dabei tatkräftig unterstützt.

Ein lesenswerter, kompakter und chronologisch gut aufgebauter Leitfaden der relevanten Themen für den Eintritt in den österreichischen Markt.

## Milliardenschwere Kapitalerhöhung der Unicredit

Andreas W. Mayr, Christoph Brogyányi und Jürgen Kittel, Kapitalmarktpartner bei DORDA BRÜGGER JORDIS, haben als Austrian Underwriters Counsel die Emissionsbanken bei der jüngsten Kapitalerhöhung der UniCredit S.p.A. beraten. Die Transaktion hatte ein Rekordvolumen von rund EUR 4 Milliarden und wurde von den Emissionsbanken Bank of America Merrill Lynch, UniCredit Bank AG, Credit Suisse, Goldman Sachs, Mediobanca, UBS, BNP PARIBAS, Nomura und Société Générale begleitet.



© beigestellt

Christoph Brogyányi, Andreas W. Mayr und Jürgen Kittel

Die neuen Aktien wurden im Rahmen eines öffentlichen Angebots in Italien, Deutschland und Polen sowie einer Privatplatzierung an institutionelle Investoren vertrieben.

Transaktion stellte für uns eine große Heraus-