



Bericht des Kärntner Landesrechnungshofes

Kärnten Therme GmbH

LRH 79/B/2015

Auskunft

Kärntner Landesrechnungshof
Kaufmannngasse 13 H
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Tel. +43/676/83332-202

Fax +43/676/83332-203

E-Mail: post.lrh@ktn.gv.at

Impressum

Herausgeber: Kärntner Landesrechnungshof
Kaufmannngasse 13 H
9020 Klagenfurt am Wörthersee
DVR: 0746983

Redaktion: Kärntner Landesrechnungshof

Herausgegeben: Klagenfurt, Dezember 2015

Titelfoto: KTG

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	V
Abbildungsverzeichnis	VII
Tabellenverzeichnis	VIII
Kurzfassung	3
Prüfauftrag	11
Prüfungsablauf und Prüfungsergebnis	13
Darstellung des Prüfungsergebnisses	13
Kärnten Therme GmbH	14
Kenndaten der Kärnten Therme GmbH	14
Gründung, Beteiligungsverhältnisse	15
Projekt Erlebnistherme Warmbad Villach Neu	18
Lageplan	18
Projektentwicklung	19
Architektenwettbewerb	23
Planungsphase I	26
Planungsphase II	31
Projektumsetzung	35
Finanzierung	48
Schadensfall im Februar 2013	54
Pachtvertrag	56
Verlängerung des Pachtvertrages	56
Pachtgegenstand - Liegenschaften	57
Pachtzins	59
Ziele des Pachtvertrages	63
Gemeinwohlverpflichtungen	68

Partnerprogramm.....	69
Fitnesscenter.....	72
Jahresabschlüsse der KTG.....	74
Schlussempfehlungen	75

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
AKL	Amt der Kärntner Landesregierung
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
BEV	Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschoßfläche
BVergG	Bundesvergabegesetz
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
EUR	Euro
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
ff	und die folgenden
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	GmbH-Gesetz
i.d.F.	in der Fassung
i.d.H.v.	in der Höhe von
inkl.	inklusive
i.V.m.	in Verbindung mit
KAGIS	Grundstücksdatenbank - Digitale Katastralmappe Kärnten
KLH	Kärntner Landes- und Hypothekenbank Holding
K-LRHG	Kärntner Landesrechnungshofgesetz
KTG	Kärnten Therme GmbH, vormals Villacher Freibad GmbH
LGBI.	Landesgesetzblatt
lit.	litera
LKBG	Land Kärnten Beteiligungen GmbH, vormals Kärnten Tourismus Holding GmbH, vormals Tourismus Infrastruktur Kärnten GmbH, vormals Kärntner Bergbahnen- und Bergstraßen GmbH
LRH	Landesrechnungshof

lt.	laut
Ldtgs. Zl.	Landtagszahl
m	Meter
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
max.	maximal
Mio.	Million(en)
o.a.	oben angeführten
ÖBB	Österreichische Bundesbahnen
ÖNORM	Österreichische Norm
PKW	Personenkraftwagen
rd.	rund
StF	Stammfassung
TEUR	Tausend Euro
TZ	Textzahl
UGB	Unternehmensgesetzbuch
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
Zl.	Zahl

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan.....	18
Abbildung 2: Gesellschaftsanteile und Stimmrechte im Beirat.....	22
Abbildung 3: Übersicht Erdgeschoß.....	36
Abbildung 4: Übersicht 1. Obergeschoß.....	36
Abbildung 5: Übersicht 2. Obergeschoß.....	37
Abbildung 6: Übersicht 3. Obergeschoß.....	37
Abbildung 7: Übersicht über die Grundstücke der KTG	44
Abbildung 8: Liegewiese 1	57
Abbildung 9: Liegewiese 2	58

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Kärnten Therme GmbH (KTG).....	14
Tabelle 2: Beteiligungen 1998	16
Tabelle 3: Planungskosten Planungsphase I.....	31
Tabelle 4: Entwurfparameter 2009	33
Tabelle 5: Terminübersicht	38
Tabelle 6: Entwicklung Baubudget.....	39
Tabelle 7: Baukosten Erlebnistherme	40
Tabelle 8: Entwicklung der spezifischen Baukosten	40
Tabelle 9: Planungskosten Planungsphase II.....	42
Tabelle 10: Grundstücksankäufe KTG	44
Tabelle 11: Gesamtinvestitionskosten.....	48
Tabelle 12: Projektfinanzierung gemäß Finanzierungsvereinbarung	49
Tabelle 13: Finanzierungsanteile.....	51
Tabelle 14: Zahlungsplan Gesellschafterzuschüsse.....	53
Tabelle 15: Cash Flow 2014 KTG.....	67
Tabelle 16: Abrechnung Top-Partner	70
Tabelle 17: Wirtschaftlichkeit Top-Partnertarife	71

An der Kärnten Therme GmbH (KTG) waren die Land Kärnten Beteiligungen GmbH (LKBG) mit rund (rd.) 34,0%, die Stadt Villach mit rd. 53,7% und die private Betreiberin mit rd. 12,3% beteiligt. Die KTG beschloss, im Jahr 2006 auf Basis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung die in ihrem Eigentum stehende Therme durch einen Neubau am alten Standort zu ersetzen und dafür einen Architektenwettbewerb auszuloben. Die Vorgaben für den Architektenwettbewerb waren unrealistisch. Die ästhetischen, qualitativen und quantitativen Anforderungen der KTG waren mit den vorgegebenen Baukosten von maximal (max.) 19 Millionen (Mio.) Euro (EUR) nicht umsetzbar.

Die Preisträger des Wettbewerbs erhielten den Planungsauftrag. Die KTG löste jedoch den Vertrag mit den Architekten auf Grund von Vertragsverstößen im März 2009. Nach Umplanung der Erlebnistherme durch eine Projekt-Arbeitsgemeinschaft (ARGE) mit Erfahrung im Thermenbau beschloss die KTG im Oktober 2009 das Projekt mit Baukosten von 30,375 Mio. EUR umzusetzen. Die Erlebnistherme wurde im Juli 2012 fertiggestellt und eröffnet. Die Baukosten betragen schlussendlich rd. 33,10 Mio. EUR und überschritten die ursprünglich geplanten Kosten von 19 Mio. EUR um rd. 74,2%.

Im Jahr 2012 gestaltete die KTG auch den Vorplatz der Erlebnistherme und den bestehenden Parkplatz um und errichtete ein Parkhaus. Die Kosten dieser Zusatzprojekte betragen rd. 5,31 Mio. EUR.

Die Gesamtinvestitionskosten für die Erlebnistherme inklusive (inkl.) der Zusatzprojekte sowie der Planungskosten, Grundstückskosten, Preopeningaktivitäten und sonstiger Kosten betragen rd. 48,78 Mio. EUR und überstiegen die 2006 veranschlagten Gesamtkosten von rd. 35,20 Mio. EUR um rd. 38,6%. Wesentlichen Anteil an dieser Kostenüberschreitung hatte die anfängliche Fehleinschätzung der Baukosten.

Die Projektfinanzierung erfolgte im Wege von Gesellschafterzuschüssen zu rd. 82,9% durch die öffentliche Hand (Stadt Villach und Land Kärnten).

Mit Inbetriebnahme der neuen Erlebnistherme verlängerte die KTG den bestehenden Pachtvertrag mit der bisherigen Pächterin, die auch gleichzeitig Gesellschafterin der KTG war. Die KTG stundete der Pächterin rd. 60% der Pachtzahlungen der Jahre

2012 bis 2014 auf die Dauer von 17 Jahren. Die Forderungen der KTG gegenüber der Pächterin betragen rd. ein Drittel der Bankverbindlichkeiten der KTG.

KURZFASSUNG

PRÜFUNGS-AUFTRAG, PRÜFUNGS-DURCHFÜHRUNG

Der Kärntner Landesrechnungshof (LRH) überprüfte im Auftrag des Kärntner Landtags die Kärnten Therme GmbH (KTG), an der die Land Kärnten Beteiligungen GmbH (LKBG) zu rd. 34,0% beteiligt war und das Projekt Erlebnistherme Warmbad Villach. Die Überprüfung des LRH erstreckte sich mangels Zuständigkeit jedoch nicht auf die Mehrheitsgesellschafterin Stadt Villach (rd. 53,7%) sowie die private Gesellschafterin und Pächterin. In diesem Zusammenhang wiederholte der LRH das kontrollpolitische Anliegen, seine Zuständigkeit auch auf die Überprüfung der Gebarung der Gemeinden auszudehnen. (TZ 1)

KÄRNTEN THERME GMBH

Die privaten Betreiber der Therme in Warmbad Villach gründeten 1997 die KTG (damals noch als Villacher Freibad GmbH), um die bestehende Therme zu sanieren und in ein Erlebnisbad umzubauen. (TZ 5)

Wegen der gefährdeten wirtschaftlichen Lage und zur Abwendung einer drohenden Insolvenz der privaten Gesellschaft beteiligten sich im Jahr 1998 die Stadt Villach und die LKBG mehrheitlich an der KTG (damals noch Villacher Freibad GmbH). Die Gesamtinvestitionssumme für die Sanierung und den Umbau betrug schlussendlich rd. 5,45 Mio. EUR. (TZ 6)

Den operativen Betrieb überließ die KTG 1998 im Rahmen eines unbefristeten Pachtvertrages einer im Einflussbereich der privaten Gesellschafterin der KTG stehenden Gesellschaft. Eine diesen Gesellschaften zuzurechnende Muttergesellschaft gab im Rahmen einer Patronatserklärung eine Mindestertragsgarantie ab. Die KTG erwirtschaftete in der Folge negative Ergebnisse. (TZ 7)

PROJEKT ERLEBNISTHERME WARMBAD VILLACH NEU

Im Jahr 2004 sahen die Gesellschafter nach der 1998 erfolgten Modernisierung und Sanierung der Therme abermals Sanierungs- und Erneuerungsbedarf. Sie beauftragten ein Beratungsunternehmen mit einer Konzeptentwicklung und ein Institut für Technologie mit der Begutachtung der Bausubstanz. Anfang 2006 entschieden sich die Gesellschafter für den Neubau der Erlebnistherme am alten Standort. Die Finanzierung sollte über Aufstockung der Anteile der Eigentümer erfolgen. Der LRH kritisierte das

sehr kurzfristige Investitionsintervall und stellte fest, dass mit der Entscheidung einen Neubau am bisherigen Standort zu errichten, die Eigentümer die dort vorhandenen beengten Platzverhältnisse in Kauf nahmen und die weitere Bewirtschaftung durch die bisherige Pächterin präqualifizierten. (TZ 9)

Zur Unterstützung der Generalversammlung und des Geschäftsführers setzten die Gesellschafter einen Beirat ein. Die Stimmrechtsverteilung im Beirat entsprach nicht den Eigentumsverhältnissen in der Gesellschaft. (TZ 10)

Im Auftrag der KTG führte die Bauabteilung der Stadt Villach im Jahr 2006 einen geladenen Architektenwettbewerb für den Neubau der Erlebnistherme in Warmbad Villach durch. Die Wahl eines geladenen Architektenwettbewerbs für das gegenständliche Projekt war gemäß Bundesvergabegesetz (BVergG) unzulässig. (TZ 11)

Obwohl die KTG im April 2006 beschlossen hatte, die damals vorgesehene Fläche von 10.350 Quadratmeter (m²) zu reduzieren, betrug im Mai 2006 die vorgegebene Bruttogrundrissfläche für den Architektenwettbewerb 12.715 m². (TZ 11)

Der LRH erachtete die für den Architektenwettbewerb vorgegebenen Baukosten von max. 19 Mio. EUR angesichts der Referenzwerte für Thermenbauten als zu niedrig veranschlagt. Die ästhetischen, qualitativen und quantitativen Anforderungen der KTG waren mit den veranschlagten Kosten von rd. 1.500,- EUR je m² nicht umsetzbar. (TZ 11)

Die KTG beauftragte die Preisträger des Architektenwettbewerbs im Jänner 2007 mit den Planungsleistungen. Schon mit der Beauftragung änderte die KTG den Terminplan und verschob die Fertigstellung um mehr als ein Jahr nach hinten. (TZ 13)

Die KTG beauftragte im März 2008, mitten in der schon seit über einem Jahr laufenden Planungsphase, die Erstellung eines Optimierungskonzeptes. Die Umsetzung des Optimierungskonzeptes verursachte Terminverzögerungen und eine Erhöhung der Baukosten um rd. 18,4%. (TZ 14)

Trotz mehrmaliger Aufforderungen und Fristerstreckungen legten die beauftragten Architekten keine vollständige und mängelfreie Detailplanung und Kostenberechnung vor. Die KTG beauftragte im Jänner 2009 einen Sachverständigen mit der Beurteilung der Leistung der Architekten. Dieser listete die Vertragsverstöße der Architekten auf und die KGT löste auf seine Empfehlung hin das Vertragsverhältnis. Der Sachverständige

führte an, dass für die Umsetzung der vorgesehenen Erlebnistherme mit Baukosten von rd. 35 Mio. EUR zu rechnen wäre und unterstrich mit seinem Gutachten den von Beginn an zu niedrigen Ansatz der Baukosten. (TZ 15)

Die KTG beschloss das vorliegende Projekt zu vereinfachen und rasch umzusetzen. Eine Projekt-ARGE mit Erfahrung im Thermenbau nahm eine Plausibilitätsprüfung vor und erarbeitete eine Kostenschätzung sowie Optimierungs- und Einsparungsvorschläge. Gleichzeitig mit der Beauftragung der Plausibilitätsprüfung beschloss die KTG, den Kostenrahmen für die Baukosten um rd. 60,5% auf rd. 30,5 Mio. EUR zu erhöhen. Der LRH kritisierte, dass die Möglichkeit der Beibehaltung des Kostenrahmens bei Reduktion der vorgegebenen Flächen unbeachtet blieb. (TZ 17)

Im Oktober 2009 beschloss die KTG, das Projekt mit Baukosten von 30,375 Mio. EUR und einer Bruttogeschoßfläche von 12.789 m² bis Juni 2012 umzusetzen. (TZ 17)

Das Projekt Erlebnistherme konnte im Juli 2012 fertiggestellt und der Betrieb aufgenommen werden. (TZ 21)

Das Projekt wurde mit wesentlich höheren Kosten umgesetzt als es im Jahr 2006 vorgesehen war. Die mit rd. 33,10 Mio. EUR abgerechneten Baukosten überschritten die ursprünglich für den Architektenwettbewerb vorgegebenen Baukosten von 19 Mio. EUR um rd. 14,10 Mio. EUR beziehungsweise (bzw.) rd. 74,2%. Die spezifischen Baukosten des umgesetzten Projektes lagen zwar mit rd. 2.557,- EUR je m² Bruttogeschoßfläche im Bereich der Erfahrungswerte für Thermenbauten, jedoch um etwa 71,1% über den ursprünglich veranschlagten. Dies unterstrich nochmals deutlich die unrealistische Kostenvorgabe der KTG für den Architektenwettbewerb. (TZ 22)

Die Kostenüberschreitungen von rd. 9,9% bei den Planungskosten waren im Wesentlichen durch nicht im Budget erfasste Zusatzbeauftragungen verursacht. (TZ 23)

Für die Errichtung von Parkflächen kaufte die KTG mehrere Grundstücke im Gesamtausmaß von 6.625 m² an. Den Großteil erwarb sie von der Stadt Villach und den Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB), drei kleinere Grundstücksflächen von Privaten. Der an die Stadt Villach und die Privaten bezahlte Grundstückspreis je m² lag weit über dem Vergleichswert für Betriebsgrundstücke mit sehr gutem Nutzwert in Villach. (TZ 24)

Im Jahr 2012 errichtete die KTG auf den angekauften Grundstücken ein Parkdeck für 327 Personenkraftwagen (PKW). Gleichzeitig ließ sie den Vorplatz der Erlebnistherme neu gestalten und den bestehenden Parkplatz adaptieren. Die Kosten der beiden Zusatzprojekte betragen inklusive der Planungskosten rd. 5,31 Mio. EUR. (TZ 25)

Der Projektabschluss mit den behördlichen Endüberprüfungen und der Endabrechnung erfolgte im März 2015. Die Gesamtinvestitionskosten für die Erlebnistherme inkl. der Zusatzprojekte sowie der Planungskosten, Grundstückskosten, Preopeningaktivitäten und sonstiger Kosten betragen rd. 48,78 Mio. EUR. Die abgerechneten Gesamtinvestitionskosten überstiegen die 2006 veranschlagten Gesamtkosten von ca. 35,2 Mio. EUR um rd. 38,6%. Wesentlichen Anteil an dieser Kostenüberschreitung hatte die anfängliche Fehleinschätzung der Baukosten. (TZ 26)

Die Gesellschafter der KTG schlossen im Oktober 2008 eine Vereinbarung über die Einbringung von Gesellschafterzuschüssen von insgesamt rd. 31,95 Mio. EUR zur Finanzierung des Projektes Erlebnistherme. Diese Vereinbarung erweiterten sie wegen des erhöhten Finanzierungsbedarfs 2009 nach Umplanung des Projektes und 2012 für die Finanzierung der Zusatzprojekte Parkdeck und Außenanlagen. Die zusätzlichen Gesellschafterzuschüsse von rd. 12,93 Mio. EUR leistete ausschließlich die Stadt Villach (TZ 27)

In Summe finanzierte die öffentliche Hand (Stadt Villach und Land Kärnten) rd. 82,9% der Gesamtinvestitionskosten. Das Land Kärnten leistete für das Projekt einerseits einen Gesellschafterzuschuss im Wege der LKBG in der Höhe von (i.d.H.v.) rd. 7,54 Mio. EUR und andererseits Sonderbedarfszuweisungen i.d.H.v. 5,9 Mio. EUR an die Stadt Villach. Der Landesanteil an der Projektfinanzierung betrug somit insgesamt rd. 13,44 Mio. EUR bzw. rd. 27,0% der Gesamtinvestitionskosten. Darüber hinaus erhielt die Stadt Villach Bedarfszuweisungen i.d.H.v. 2,8 Mio. EUR für die Projektumsetzung. (TZ 28)

Die Stadt Villach und die LKBG leisteten ihre Gesellschafterzuschüsse vereinbarungsgemäß bis 2012. Die private Gesellschafterin sollte ihre Gesellschafterzuschüsse verteilt bis 2026 leisten, war jedoch im Juli 2015 mit den Zahlungen im Rückstand. Die KTG beschloss bis 31. Dezember 2015 auf die Einbringung einer Klage gegenüber der privaten Gesellschafter zu verzichten. (TZ 29)

Im Februar 2013 trat ein Schaden im Auflagerbereich eines Hauptdachträgers auf. Die Erlebnistherme musste geräumt und für rund einen Monat geschlossen werden. Die

KTG beauftragte Sachverständige mit der Begutachtung des Schadens. Auf Basis der Gutachten trugen die Kosten der Behebung der Bauschäden und des Betriebsausfalls im Wesentlichen die Schadensverursacher und die Versicherungen. Die KTG einigte sich 2014 mit den Schadensverursachern und den Versicherungen und schloss diesbezüglich zwei Vergleiche. Die Pächterin trat den Vergleichen bis dato nur teilweise bei. (TZ 31)

PACHTVERTRAG

Mit der Inbetriebnahme der neu errichteten Erlebnistherme im Juli 2012 verlängerte die KTG den bestehenden Pachtvertrag mit der privaten Pächterin, die seit 2010 gleichzeitig auch Gesellschafterin der KTG war. Eine hinter der Pächterin stehende private Konzernunternehmung gab eine Patronatserklärung ab, in der sie eine entsprechende finanzielle Ausstattung der Pächterin sowie die Übernahme von weiteren Verpflichtungen bei vorzeitiger Beendigung des Pachtverhältnisses zusicherte. Mit der Verlängerung des Pachtvertrages prolongierte die KTG auch die Abhängigkeit von der bisherigen Pächterin. (TZ 32)

Rund 40% der zur Erlebnistherme gehörenden Liegewiese waren durch einen Zaun entlang eines Servitutsweges abgetrennt. Der Zaun sollte außerhalb der Betriebszeiten das unbefugte Betreten des Außenbeckenbereichs verhindern. Der abgetrennte Bereich der Liegewiese konnte als zum Nachbarhotel gehörend wahrgenommen werden. Das einzige Tor im Zaun war auch während der Betriebszeiten nicht immer geöffnet. Die KTG stellte in Aussicht, zwei Öffnungsfelder im Zaun einzuziehen und entsprechende Schilder anzubringen, um die Nutzbarkeit für alle Thermengäste zum Ausdruck zu bringen. (TZ 33)

Der im Pachtvertrag vereinbarte Pachtzins bestand aus einem jährlichen Mindestpachtzins und einem darüber hinaus gehenden ertragsabhängigen Pachtzins. Die KTG stundete der Pächterin 1,5 Mio. EUR bzw. rd. 60% der Pachtzahlungen in den Jahren 2012 bis 2014. Der LRH wies kritisch darauf hin, dass die KTG den Pachtzins auf die Dauer von 17 Jahren, somit außergewöhnlich lange stundete. Auch die fehlende Indexierung des Pachtzinses erachtete der LRH als unüblich. Seit 2014 war die Pächterin mit den Pachtzinszahlungen im Rückstand. Der Pachtzinsrückstand wurde bis 31. Juli 2015 von der Pächterin aber auch teilweise durch die Stadt Villach beglichen. (TZ 34)

In Hinblick auf die nun 2015 geplante Pachtzinsreduktion wies der LRH darauf hin, dass auf die Fremdüblichkeit des Pachtzinses zu achten sein wird, um EU-

beihilfenrechtliche Unsicherheiten und eventuelle Vorsteuerrückforderungen zur vermeiden. (TZ 34)

Die Pächterin schloss den von der Straße öffentlich zugänglichen Teil der Gastronomie. Der LRH wies darauf hin, dass bei fehlender Bewirtschaftung von rd. 30% der Gastronomie die im Betriebskonzept geplanten Umsätze nicht erreicht werden konnten. (TZ 35)

Die von der KTG und der LKBG beauftragten Wirtschaftsprüfer stellten Mängel und Beanstandungen in den Jahresabschlüssen und Pachtabrechnungen der Pächterin fest. Die KTG erhob zu jedem Jahresabschluss der Pächterin seit 2012 Widerspruch und genehmigte diese als Grundlage für die Pachtzinsberechnung nicht. Die KTG und die Pächterin konnten bisher noch keine Einigung über die Verrechenbarkeit und Höhe verschiedener Aufwandspositionen erzielen. (TZ 36)

Auf Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnung und des Plausibilisierungsgutachtens war davon auszugehen, dass bei plangemäÙem Betrieb und umsichtiger Unternehmensführung die laufenden Pachtzahlungen mittel- bis langfristig zu erwirtschaften wären. Inwieweit die Pächterin die Wirtschaftlichkeitsberechnung und das inkludierte Betriebskonzept tatsächlich umsetzte, konnte der LRH nicht feststellen, da keine Prüfkompetenz für die private Pächterin bestand. (TZ 37)

Der LRH bemärgelte, dass die Gesellschafter der KTG die Innovationsreserve nicht ansparren und auf die für zukünftige Investitionen geplante Innovationsreserve verzichteten. (TZ 38)

Die KTG finanzierte von Beginn an einen wesentlichen Teil der laufenden Finanzierungskosten der Pächterin vor und nahm selbst Liquiditätsnachteile in Kauf. Die Forderungen der KTG gegenüber der Pächterin betragen rd. ein Drittel ihrer eigenen Bankverbindlichkeiten. (TZ 39)

Die KTG konnte das Ziel des Pachtvertrages, langfristig keine öffentlichen Mittel für den Betrieb und für die Erhaltung der Erlebnistherme zu benötigen, nicht erreichen. Die Zahlungsrückstände der Pächterin sowie weitere Zahlungserleichterungen werden zusätzliche öffentliche Zuschüsse erfordern. (TZ 39)

Die Pächterin hatte Gemeinwohlverpflichtungen zu beachten. Diese Gemeinwohlverpflichtungen betrafen im Wesentlichen Betriebspflichten für den

öffentlichen Zugang, Bahnreservierungen für Sportvereine, vergünstigte Eintrittstarife für Schulen und Vereine. Die Pächterin stellte dafür der KTG Ersatzentgelte in Rechnung. (TZ 40)

Das Partnerprogramm stellte einen integrierenden Bestandteil des Pachtvertrages dar. Die Berechnungsweise der Beiträge für Top-Partnerbetriebe kombiniert mit der Staffelung der Nächtigungen lieferte inkonsequente und unplausible Ergebnisse. Ein Top-Partner mit 30.000 Nächtigungen pro Jahr hätte nach dieser Berechnung 225.000,- EUR jährlich zu bezahlen gehabt, während ein Top-Partner mit 45.001 Nächtigungen pro Jahr nur 144.003,20 EUR und somit um 80.996,80 EUR weniger zu bezahlen gehabt hätte. Das Top-Partnerprogramm war auf Grund der Tarifgestaltung nur für große Beherbergungsbetriebe wirtschaftlich interessant. Die KTG stellte in Aussicht, das Top-Partnerprogramm zu modifizieren, um zusätzliche Betriebe als Partner zu gewinnen. (TZ 41)

Die Gäste der Top-Partner wurden nicht durch das bestehende Zutrittssystem erfasst, wodurch keine konkreten Besucherzahlen ermittelt werden konnten. Für Notfallmaßnahmen, wären gemäß den Vorschriften für den Brandschutz exakte aktuelle Besucherzahlen erforderlich, ebenso um Kapazitätsüberschreitungen und dadurch verursachte sicherheitstechnische Probleme zu vermeiden. Die KTG sagte zu, auch im Bademantelgang eine Zutrittserfassung zu installieren. (TZ 41)

Das im Zuge der Projektplanung vergrößerte Fitnesscenter und alle dort angebotenen Kursprogramme waren nur für Club-Mitglieder und Hotelgäste eines Top-Partnerbetriebs zugänglich. Das Fitnesscenter erreichte bis 2014 lediglich die Hälfte der geplanten Auslastung. Die KTG stellte in Aussicht, die Angebotspalette des Fitnesscenters zu erweitern, um eine verbesserte Auslastung zu erreichen. (TZ 42)

JAHRESABSCHLÜSSE DER KTG

Die Gesellschafter der KTG stellten alle vom Geschäftsführer bis zum Geschäftsjahr 2014 vorgelegten Jahresabschlüsse fest. Die Geschäftsordnung der KTG sah vor, dass ein Wirtschaftsprüfer den Jahresabschluss zu prüfen hätte. Der Geschäftsführer unterließ es, die Prüfung des Jahresabschlusses zu beauftragen. Die Gesellschafter urgieren diese auch nicht. Prüfungen fanden lediglich betreffend die Mittelverwendung im Zusammenhang mit dem Bauprojekt statt. Im Zuge der Überprüfung durch den LRH nahm der Geschäftsführer die Anregung auf und bestellte einen Wirtschaftsprüfer zur Überprüfung des Jahresabschlusses 2014. (TZ 43)

Die Buchführung und der Jahresabschluss 2014 wiesen Mängel auf. Der Geschäftsführer der KTG nahm die Anregungen des LRH auf und veranlasste die Korrekturen der Buchführung und des Jahresabschlusses 2014 sowie eine Inventarisierung des Anlagevermögens und die Erstellung eines Anlagenverzeichnisses. (TZ 43)

Im geprüften Jahresabschluss 2014 waren nunmehr alle vom LRH geäußerten Kritikpunkte aufgegriffen und bereinigt worden. Durch die Korrekturen erhöhte sich der Jahresverlust 2014 um insgesamt 263.691,15 EUR. (TZ 43)

PRÜFAUFTRAG

- 1.1 Der Kärntner Landtag fasste in seiner 8. Sitzung am 1. August 2013 einstimmig den folgenden Beschluss:

„Der Kärntner Landesrechnungshof (LRH) wird gemäß § 13 Absatz (Abs.) 2 Kärntner Landesrechnungshofgesetz (K-LRHG)¹ beauftragt, eine Überprüfung der Kärnten Therme GmbH (KTG), an der die Kärntner Tourismusholding GmbH² zu 34 Prozent beteiligt ist, durchzuführen und zu prüfen, ob die seitens des Landes Kärnten für die Kärnten Therme GmbH aufgewendeten finanziellen Mittel nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit eingesetzt worden sind.“

Dieses vom 1. Präsidenten des Kärntner Landtages übermittelte Prüfverlangen langte beim LRH am 8. August 2013 ein.

Dem LRH obliegt gemäß § 8 Abs. 1 litera (lit.) c) K-LRHG die Überprüfung der Gebarung von Unternehmungen, an denen das Land oder ein der Gebarungsprüfung des LRH unterliegender Rechtsträger allein oder gemeinsam mit mindestens 25% des Stamm- Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist. Diese Zuständigkeit erstreckt sich gemäß § 8 Abs. 2 K-LRHG auch auf Unternehmungen jeder weiteren Stufe. An der KTG war die Land Kärnten Beteiligungen GmbH (LKBG) zu rd. 34,0% beteiligt, die wiederum zu 100% im Eigentum der Kärntner Landesholding (KLH)³ stand. Die KLH unterlag der Prüfkompetenz des LRH gemäß § 8 Abs. 1 lit. b) K-LRHG, woraus sich die Zuständigkeit des LRH für die Überprüfung der Gebarung der KTG ergab.

Mit Inkrafttreten des Art. 127c Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG⁴) am 1. Jänner 2011 erhielten die Landesverfassungsgesetzgeber die Ermächtigung, ihre Landesrechnungshöfe mit der Prüfung von Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern und mit der Prüfung von Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern, auf Antrag von Landesregierung oder Landtag, zu betrauen. Im Großteil der Bundesländer⁵ haben die Landtage schon von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Da der Kärntner Landtag diese von der Bundesverfassung den Ländern eingeräumte Gestaltungsmöglichkeit noch nicht umsetzte, erstreckte sich die Prüftätigkeit des LRH nicht auf die Stadt Villach, als Mehrheitseigentümerin (Beteiligung 53,7%) der KTG.

¹ StF: LGBl. Nr. 91/1996 i.d.F. LGBl. 109/2012.

² Nunmehr Land Kärnten Beteiligungen GmbH.

³ Kärntner Landesholding-Gesetz K-LHG i.d.F. LGBl. Nr. 10/2014.

⁴ StF: BGBl. Nr. 1/1930 i.d.F. BGBl. I Nr. 98/2010.

⁵ Nicht umgesetzt betreffend Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohner in Kärnten und Niederösterreich; nicht umgesetzt betreffend Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohner in Kärnten, Niederösterreich und Tirol.

Weiters nicht Gegenstand der Prüfung war die Gebarung der privaten Gesellschafterin und Pächterin, da diese nicht der Prüfkompetenz des LRH unterlag.

Gegenstand der Überprüfung waren somit die Gebarung der KTG und die Abwicklung des Projektes Erlebnistherme Warmbad Villach neu.

Für die Überprüfung stellten dem LRH

- die Land Kärnten Beteiligungen GmbH (LKBG),
- die Kärntner Landesholding (KLH),
- die Kärnten Therme GmbH (KTG),
- die Abt. 2 Finanzen, Wirtschaft und Wohnbau des Amtes der Kärntner Landesregierung (AKL) und
- die Abt. 3 Gemeinden und Raumordnung des AKL

die Bezug habenden Unterlagen zur Verfügung. In persönlichen Gesprächen mit den Verantwortlichen der oben angeführten (o.a.) Einrichtungen konnte ein verbesserter Einblick in die Geschäfts- und Betriebsabläufe der KTG sowie in die Abwicklung des Projektes Erlebnistherme Warmbad Villach gewonnen werden. Darüber hinaus führte der LRH Gespräche mit dem Kontrollamt Villach. Im Rahmen der Überprüfung fand eine Begehung der Erlebnistherme in Warmbad Villach gemeinsam mit dem Geschäftsführer der KTG, dem Projektleiter der Stadt Villach und dem Betriebsleiter der Erlebnistherme statt. Im Magistrat Villach und in der Erlebnistherme nahm der LRH Einsicht in dort aufliegenden Bauakte.

Die Überprüfung erstreckte sich gemäß § 12 Abs. 1 K-LRHG auf die Kriterien der ziffernmäßigen Richtigkeit, der Übereinstimmung mit den bestehenden Rechtsvorschriften sowie die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Gebarung.

Die erforderlichen Unterlagen stellten die genannten Unternehmen und Abteilungen dem LRH rasch zur Verfügung und erteilten auch bereitwillig die angefragten Auskünfte.

- 1.2 Die eingeschränkte Prüfkompetenz des LRH hinsichtlich der Gemeinden verhinderte die Ausdehnung der Prüfung auf die Stadt Villach, als Mehrheitseigentümerin der KTG. Der LRH wiederholte in diesem Zusammenhang das kontrollpolitische Anliegen, seine Zuständigkeit auch auf die Überprüfung der Gebarung der Gemeinden über und unter 10.000 Einwohner auszudehnen.

Prüfungsablauf und Prüfungsergebnis

- 2 Der LRH nahm seine Prüftätigkeit Ende Mai 2014 auf. Da die Endabrechnung des Bauprojektes noch nicht vorlag und auch weder das Jahr 2012 (Eröffnung der Erlebnistherme im Juli 2012) noch das Jahr 2013 (Schadensfall im Februar 2013) als repräsentative Betriebsjahre für die Prüfung herangezogen werden konnten, unterbrach der LRH die Prüfung im Herbst 2014, um die Endabrechnung und den Jahresabschluss der KTG für das Jahr 2014 abzuwarten. Diese lagen im März 2015 vor und der LRH schloss seine Prüftätigkeit im Mai 2015 ab.

Die Schlussbesprechungen mit den Vertretern der KTG, der LKBG und der KLH fanden am 8. und 9. Juni 2015 statt. Das vorläufige Prüfergebnis fasste der LRH im Bericht Zahl (Zl.) LRH 79/V/2015 zusammen.

Diesen Bericht übermittelte der LRH der Landesregierung, der LKBG und der KTG am 29. Juli 2015 mit dem Ersuchen, innerhalb einer Frist von acht Wochen Stellung zu nehmen. Die LKBG übermittelte ihre Äußerung am 17. September 2015. Die Stellungnahme der KTG langte am 23. September 2015 beim LRH ein. Die Landesregierung verzichtete auf eine Äußerung, das Schreiben Zl. 01–RH-355/2-2015 vom 28. September 2015 langte beim LRH am 7. Oktober 2015 ein. Eine Ergänzung zur Stellungnahme übermittelte die KTG dem LRH am 22. Oktober 2015.

Gemäß § 15 K-LRHG stellte der Bericht Zl. LRH 79/V/2015 das vorläufige Überprüfungsergebnis dar. Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der KTG und der LKBG erstattete der LRH nunmehr dem Kontrollausschuss des Kärntner Landtages gemäß § 17 K-LRHG den endgültigen Bericht.

Darstellung des Prüfungsergebnisses

- 3 In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl - TZ), deren Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 2) die zusammengefasste Gegenäußerung (Kennzeichnung mit 3 und kursive Schriftweise) und eine allenfalls anschließende Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht. Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und einfachen Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

KÄRNTEN THERME GMBH

Kenndaten der Kärnten Therme GmbH

4 Die Kenndaten der KTG stellen sich wie folgt dar.

Tabelle 1: Übersicht Kärnten Therme GmbH (KTG)

Kenndaten der Kärnten Therme GmbH (KTG)				
Unternehmensgegenstand	Führung und Verpachtung von Badeanlagen, bis 19. Dezember 2011 Betrieb von Badeanlagen			
Gründung	10. November 1997			
Sitz	Villach			
Eigentümer	53,7% Stadt Villach 34,0% Land Kärnten Beteiligungen GmbH (LKBG) 12,3% private Gesellschafterin			
Kenndaten aus der Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)	2013	2014	Veränderung	Veränderung in %
Betriebsleistung	3.167	2.840	-327	-10%
<i>davon Pächterlöse/Betriebskosten</i>	960	1.296	+336	+35%
Gesamtaufwand	4.276	4.709	+433	+10%
<i>davon Aufwand öffentliche Leistungen</i>	468	627	+159	+34%
Betriebsergebnis	-1.107	-1.868	-761	+69%
Finanzergebnis	-130	-157	-27	+21%
EGT	-1.237	-2.025	-788	+64%
Kenndaten aus der Bilanz (in TEUR)	2013	2014	Veränderung	Veränderung in %
AKTIVA	49.784	47.476	-2.308	-5%
Anlagevermögen	45.559	44.293	-1.266	-3%
Forderungen	4.208	3.183	-1.025	-24%
Guthaben bei Kreditinstituten	17	0	-17	-99%
PASSIVA	49.784	47.476	-2.308	-5%
Eigenkapital	37.929	35.901	-2.028	-5%
<i>davon Stammkapital</i>	480	480	0	0%
<i>davon Kapitalrücklagen</i>	49.200	49.200	0	0%
Fremdkapital	11.855	11.575	-280	-2%
Sonstige Kenndaten	2013	2014	Veränderung	Veränderung in %
Dienstnehmer	1	1	0	0%
Eintritte/Besucher	211.635	297.095	+85.460	+40%

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Gründung, Beteiligungsverhältnisse

Gründung - Zweck

- 5 Die privaten Betreiber der Therme Warmbad Villach gründeten mit Gesellschaftsvertrag vom 10. November 1997 eine neue Gesellschaft unter dem Firmennamen „Villacher Freibad GmbH“⁶ und ließen diese am 3. Dezember 1997 unter der Firmenbuchnummer 165012s ins Firmenbuch beim Landesgericht Klagenfurt eintragen.

Sie beabsichtigten damit, das damals desolate Thermenbad von einer Immobilienleasinggesellschaft um rd. 2,47 Mio. EUR zurückzukaufen, in die damals private Villacher Freibad GmbH einzubringen, um es dann vollständig zu sanieren und in ein Erlebnisbad umzubauen.

Die Immobilienleasing Gesellschaft stundete den Kaufpreis und beteiligte sich gleichzeitig mit einer stillen Beteiligung an dieser Gesellschaft. Damit finanzierten sich die privaten Betreiber - nunmehr Gesellschafter der Villacher Freibad GmbH - den Rückkauf des Thermenbades. Die Finanzierung stellten sie zu Gunsten der Immobilienleasing Gesellschaft hypothekarisch sicher und räumten dieser auch ein Vorkaufsrecht ein. Die Villacher Freibad GmbH begann im Jahr 1998 ohne ausreichende Finanzierungsgrundlage mit dem Sanierungsprojekt, dessen geplante Investitionskosten rd. 5,01 Mio. EUR betragen, da zu diesem Zeitpunkt keine verbindlichen Förderzusagen der öffentlichen Hand vorlagen.

Beteiligung der öffentlichen Hand 1998

- 6 Wegen der gefährdeten wirtschaftlichen Lage und zur Abwendung einer drohenden Insolvenz der privaten Gesellschaft beteiligten sich 1998 die Stadt Villach, die LKBG⁷ und eine private Gesellschaft der ursprünglichen privaten Betreiber und Gesellschafter an der bis dahin privaten Villacher Freibad GmbH.

⁶ Bis 1998 im Privatbesitz, nach Beteiligung der öffentlichen Hand 1998 bis 2012 weiterhin unter der Firma „Villacher Freibad GmbH“, 2012 umfirmiert als Kärnten Therme GmbH (KTG).

⁷ Land Kärnten Beteiligungen GmbH, bis 15. Juli 2014 Kärnten Tourismus Holding GmbH, bis 13. März 2003 Tourismusinfrastruktur Kärnten GmbH., bis 26. Jänner 1999 Kärntner Bergbahnen und Bergstraßen Gesellschaft mbH.

Tabelle 2: Beteiligungen 1998

Gesellschafter	Beteiligung	Gesellschafterzuschuss in Mio. EUR
Stadt Villach	55%	2,58
<i>davon SBZ</i>		0,91
LKBG	35%	1,64
Private Gesellschaft	11%	0,51
GESAMT	100%	4,73

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Die Gesamtinvestitionssumme für die Sanierung und den Umbau betrug schlussendlich rd. 5,45 Mio. EUR. Den über die Gesellschafterzuschüsse i.d.H.v. rd. 4,73 Mio. EUR hinausgehenden Betrag der Investition deckte ein Zwischenkredit i.d.H.v. rd. 0,72 Mio. EUR ab.

Mit einer Summe von rd. 4,22 Mio. EUR⁸ beteiligte sich die öffentliche Hand (Land Kärnten, Stadt Villach) im Jahr 1998 mit rd. 77,4% an der Gesamtinvestitionssumme von rd. 5,45 Mio. EUR. Mit dieser strategischen Entscheidung wollte die öffentliche Hand mögliche Folgekonkurse von Zulieferern sowie den Wegfall einer als wesentlich empfundenen Tourismus- und Infrastruktureinrichtung verhindern.

Der Rechnungshof wies in seinem Bericht Reihe Kärnten 2001/1⁹ auf den EU-weiten Markt des Thermentourismus, die grenznahe Lage und die den privaten Eigentümern zugekommenen Vorteilen hin und hielt danach die Bewertung der Beteiligung als Beihilfe für möglich - mit der Konsequenz einer etwaigen Notifizierung durch die Europäische Kommission.

Der Rechnungshof erachtete die Beteiligung der Stadt Villach in seinem Bericht Reihe Kärnten 2001/7¹⁰ aber grundsätzlich als volkswirtschaftlich richtig.

Mit den eingegangenen Beteiligungen überführten die Stadt Villach und die LKBG die notleidende, bisher zur Gänze im Privateigentum stehende Gesellschaft, aus infrastrukturellen und strategischen Gründen mehrheitlich in den öffentlichen Bereich.

Pachtvertrag 1998

- 7 Den operativen Betrieb überließ die KTG 1998 im Rahmen eines unbefristeten Pachtvertrages einer im Einflussbereich der privaten Gesellschafter der KTG stehenden

⁸ Davon 0,42 Mio. EUR Stammeinlage.

⁹ Reihe Kärnten 2001/1 Wahrnehmungsbericht des Rechnungshofes über die Tourismusinfrastruktur Kärnten GmbH.

¹⁰ Reihe Kärnten 2001/7 Tätigkeitsbericht des Rechnungshofes in Bezug auf die Stadt Villach Verwaltungsjahr 2000.

Gesellschaft. Die private Gesellschaft hatte als Pächterin jedenfalls eine zur Tilgung der Ansprüche des stillen Gesellschafters (Immobilienleasinggesellschaft) erforderliche Mindestpacht zu zahlen. Dieser Pachtvertrag sah Kündigungsmöglichkeiten vor, die durch einen Kündigungsverzicht der Pächterin für zehn Jahre eingeschränkt waren.

Die vereinbarten fixen Pachtzinse deckten ausschließlich die laufenden Verpflichtungen gegenüber der Immobilienleasinggesellschaft aus der Übernahme des Thermenbades ab, beinhalteten jedoch keinerlei Investitionsrücklage, wodurch der Erneuerungs- und Investitionsbedarf der Folgejahre ebenfalls überwiegend auf der öffentlichen Hand lastete. Die KTG erwirtschaftete negative Ergebnisse.

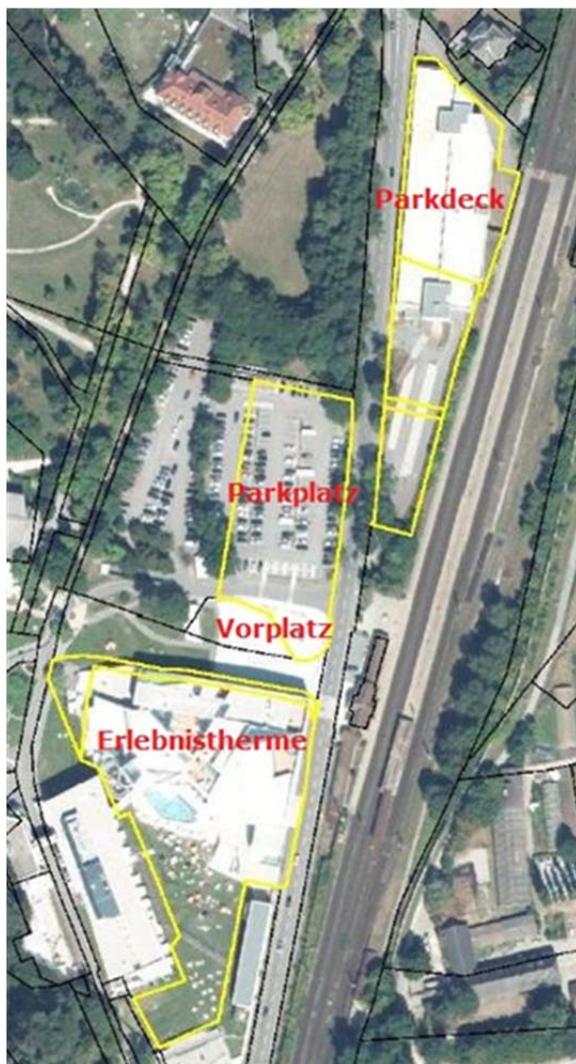
PROJEKT ERLEBNISTHERME WARMBAD VILLACH NEU

Lageplan

- 8 Die Erlebnistherme liegt im Süden der Stadt Villach im Stadtteil Warmbad-Judendorf am Fuße des Dobratsch. In der Umgebung befinden sich mehrere Hotels, vor allem Kurhotels und eine Privatklinik. Westlich der Erlebnistherme liegt der Bahnhof Villach-Warmbad.

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Situierung der neuen Erlebnistherme mit den zugehörigen Parkflächen und Außenanlagen.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: Kagis, BEV, Darstellung LRH

Projektentwicklung

9.1 (1) Im Rahmen der am 29. September 2004 abgehaltenen ordentlichen Generalversammlung der KTG diskutierten die Eigentümer die aktuelle Gesamtsituation der bestehenden Therme. Dabei betonten die Eigentümer den wegen der „Überalterung“ der Bestandtherme steigenden Instandhaltungsaufwand und sahen die Notwendigkeit eines strategischen Lösungsansatzes. Die Eigentümer beschlossen folgende vier Szenarien einer eingehenden, professionellen Untersuchung zu unterziehen:

- Weiterer Betrieb der „Therme“ in unveränderter Form
- Ausbau am bestehenden Standort
- Errichtung der Mittelkärntner Großtherme
- Auflassung der Therme und alternatives Investment

und beauftragten ein Beratungsunternehmen mit einer Studie. Dies geschah rund sechs Jahre nach der 1998 erfolgten Modernisierung und Sanierung sowie der mehrheitlichen Übernahme der Gesellschaftsanteile an der KTG durch die öffentliche Hand (Stadt Villach und LKBG)

Am 7. Februar 2005 präsentierte das Beratungsunternehmen die ersten Zwischenergebnisse dieser Studie. Als strategische Optionen schlug dieses entweder den Ausbau der bestehenden Therme oder die Errichtung einer neuen „Funtherme“ an einem anderen Standort vor. Die Eigentümer präferierten dabei den Ausbau am Standort. Die nächsten Schritte zur Entscheidungsfindung waren eine Studienreise zu vergleichbaren Anlagen und die Fortsetzung und Fertigstellung der Studie im Oktober 2005. Das Beratungsunternehmen empfahl nunmehr die Option „Ausbauen am derzeitigen Standort“ als die zielführendste und veranschlagte für die Konzeptrealisierung inklusive Parkhaus und Zufahrtsgestaltung circa (ca.) 18,47 Mio. EUR. Das Konzept sah insbesondere einen erlebnisorientierten Badebereich für Kinder und Familien sowie einen thematisierten Sauna- und Wellnessbereich nach aktuellsten Standards mit VIP-Bereich vor.

(2) In mehreren Zusammenkünften entwickelten die Eigentümer gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen das Projekt weiter und stellten Überlegungen zur Finanzierung an. Die Finanzierung war über Aufstockung der Anteile der Eigentümer vorgesehen. Der von der LKBG zu leistende Anteil sollte aus Mitteln des Zukunftsfonds bereitgestellt werden. Der Antrag der KTG an den Zukunftsfonds beinhaltete präliminierte Gesamtkosten von rd. rd. 22,15 Mio. EUR.

Am 24. Jänner 2006 fand ein „Thermengipfel“ im Spiegelsaal der Landesregierung mit Präsentationen verschiedener Kärntner Thermenprojekte, darunter auch das Konzept für die Erneuerung der Erlebnistherme in Warmbad Villach, im Beisein von Vertretern des Landes Kärnten, der KLH, der LKBG und des Kärntner Wirtschaftsförderungs Fonds statt.

(3) Die KTG beauftragte im März 2006 ein Institut für Technologie mit der Begutachtung der Bausubstanz der Bestandsanlage der Erlebnistherme in Warmbad Villach. Dies war eine Hilfestellung zur weiteren Vorgangsweise, insbesondere in Bezug auf die Zweckmäßigkeit einer Sanierung.

Der Gutachter stellte umfangreichen Sanierungsbedarf auf Grund von Mängeln und Schäden in allen Bereichen fest. Die Grundrisse des bestehenden Stahlbetonskeletts und die Haupthallenkonstruktion waren nach seiner Ansicht auch nicht geeignet, dem zeitgemäßen Standard vergleichbarer Thermenlandschaften zu entsprechen und hätten auch keine architektonische Attraktivierung erlaubt. Die Dimensionierung der Nebenräumlichkeiten wäre ebenfalls nicht mehr standardgemäß. Somit hielt der Gutachter fest, dass bei einer Sanierung in etwa mit 90% der Gesamtbaukosten eines Neubaus zu rechnen wäre.

Der Geschäftsführer informierte die Gesellschafter in der Generalversammlung am 6. April 2006 über das Gutachten. Diese gewichteten daraufhin die Pro- und Kontraargumente neu, entschieden sich für einen „Neubau am Standort“ und setzten die vorbereiteten Beschlüsse für die Sanierung der bestehenden Therme von der Tagesordnung ab.

Der Geschäftsführer erläuterte, dass für die Errichtung einer neuen Erlebnistherme mit Parkhaus, einer adäquaten Zufahrts- und Oberflächengestaltung samt Nebenkosten und einer angedachten Entschuldung der KTG insgesamt ca. 35,2 Mio. EUR zu veranschlagen wären. Zum vorliegenden Raumprogramm mit einer Bruttogeschossfläche von 10.350 m² erläuterte der Geschäftsführer, dass dieses Raumprogramm in Hinblick auf den, auf Untersuchungen der Österreichischen Hotel- und Tourismusbank GmbH basierenden, durchschnittlichen Bau- und Ausstattungspreis von 2.513,- EUR je m² für Thermenbauten und den gegebenen Kostenrahmen noch zu reduzieren wäre. Reduktionspotentiale sah er in den Bereichen Fitness-Center, Straßengastronomie, Friseur und Kosmetik sowie im vorläufigen Wegfall der Parkgarage, der Einfahrts- und Oberflächengestaltung. Die mit dem geplanten Erwerb von Grundstücken zur Verfügung stehenden PKW-Abstellflächen im Freien östlich und westlich der

Warmbader Straße sollten den Parkplatzbedarf einer neuen Erlebnistherme vorläufig abdecken.

- 9.2 Der LRH kritisierte hier das sehr kurzfristige Investitionsintervall und empfahl ein verstärktes Augenmerk auf eine mittel- bis langfristige Investitionsplanung zu legen.

Der LRH stellte fest, dass mit der Entscheidung einen Neubau am bisherigen Standort zu errichten, die Eigentümer die dort vorhandenen beengten Platzverhältnisse in Kauf nahmen und die weitere Bewirtschaftung durch die bisherige Pächterin präqualifizierten, womit auch die Abhängigkeit von der bisherigen Pächterin prolongiert wurde.

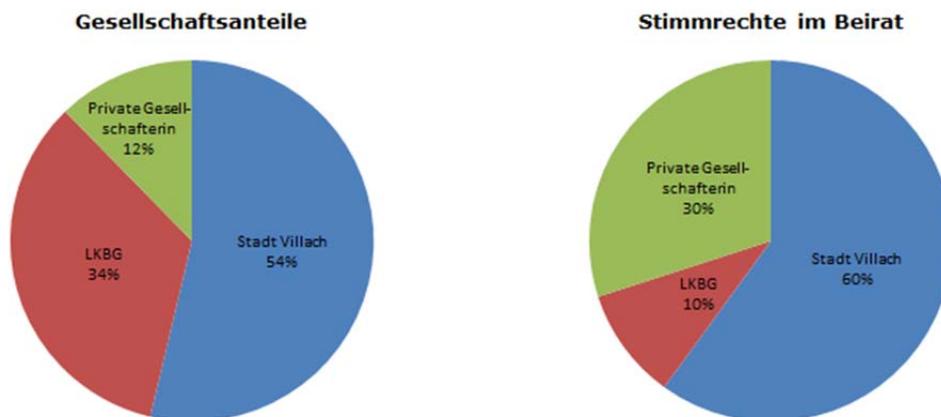
- 9.3 *Die KTG führte in ihrer Stellungnahme an, dass die Anlage im Jahr 1998 vor der behördlichen Schließung stand und die gesetzten Maßnahmen Notmaßnahmen zur Anlagensanierung gewesen wären. Es wären zahlreiche technische Adaptierungen und Mängelbehebungen erforderlich gewesen. Daneben wären die Fitness- und Saunabereiche neu gestaltet und verbessert worden. Nach Ansicht der KTG könnte daher auch nicht von einem kurzfristigen Investitionsintervall ausgegangen werden.*

Die KTG hielt fest, dass ein alternativer Standort nicht näher untersucht wurde, nachdem die Entscheidung für den Verbleib am bisherigen Standort nach Abwägen der Für und Wider erfolgt war. In der Präqualifikation der weiteren Bewirtschaftung durch die bisherige Pächterin sah die KTG keinen Nachteil.

- 9.4 Nach Ansicht des LRH konnte der von der KTG erläuterte Umstand, dass die 1998 gesetzten Maßnahmen unbedingt erforderlich gewesen wären, die Kurzfristigkeit des neuerlichen Sanierungsbedarfes nicht entkräften. Der LRH hielt seine Empfehlung aufrecht, ein verstärktes Augenmerk auf eine mittel- bis langfristige Investitionsplanung zu legen.

- 10.1 Die Gesellschafter beschlossen in der Generalversammlung am 6. April 2006 eine Geschäftsordnung für das Projekt „Erlebnistherme neu“, um die Führung der Geschäfte während der Neukonzeption und –gestaltung der Erlebnisbades zu regeln. Wesentlicher Teil dieser Geschäftsordnung war die Einsetzung eines Beirates zur Begleitung dieses Investitionsvorhabens. Der Beirat sollte mit Empfehlungen die Generalversammlung und den Geschäftsführer unterstützen. Der Beirat bestand aus sechs Vertretern der Stadt Villach, einem Vertreter der LKBG und drei Vertretern der privaten Gesellschafterin, wobei jedem Beirat eine Stimme zukam. Die Stimmrechtsverteilung im Beirat entsprach nicht den Eigentumsverhältnissen in der Gesellschaft:

Abbildung 2: Gesellschaftsanteile und Stimmrechte im Beirat



Quelle: KTG, Darstellung LRH

Die Beiratssitzungen fanden regelmäßig vor den Sitzungen der Generalversammlung statt. Die Beiräte berieten über die anstehenden Beschlussthemen für die Generalversammlung und sprachen Empfehlungen aus.

- 10.2 Der LRH kritisierte, dass die Stimmrechtsverteilung im Beirat nicht den Eigentumsverhältnissen entsprach. Die dem Land Kärnten zuzuzählende LKBG hatte nur eine Stimme bei rd. 34,0% Eigentumsanteilen, wohingegen die private Gesellschafterin drei Stimmen bei rd. 12,3% Eigentumsanteilen hatte.

Der LRH empfahl der LKBG bei der Festlegung von Stimmrechten in Beratungs- oder Entscheidungsgremien darauf zu achten, dass die Anzahl der Stimmrechte den Eigentumsverhältnissen entspricht.

- 10.3 *Die KTG widersprach dieser Kritik nicht, hielt aber fest, dass dem Beirat keine Entscheidungskompetenz zukam. Möglichst unterschiedliche Bereiche sollten Expertisen einbringen, wobei der Schwerpunkt auf der Betreiberseite beabsichtigt war. Intern hätte es während der Projektdauer zwischen der Stadt Villach und der LKBG ein Agreement zur vorherigen Abstimmung gegeben, womit die Stimmverhältnisse im Beirat keine Relevanz gehabt hätten.*

Architektenwettbewerb

- 11.1 (1) Schon ab Februar 2006 beschäftigte sich die Bauabteilung der Stadt Villach mit der Vorbereitung eines Architektenwettbewerbs für die Konzeption des Ausbaues der Erlebnistherme. Es sollte ein geladener Wettbewerb durchgeführt werden. Aus einem Kreis von Architekten, die teilweise schon an Thermenanlagen gearbeitet hatten, schlug die Bauabteilung 18 Architekten als Teilnehmer vor.

In der Generalversammlung am 6. April 2006 beauftragte die KTG die Stadt Villach mit dem Projektmanagement für die Neukonzeption der Erlebnistherme, welches die gesamte Organisation und Koordination des Projektes umfasste.

Die Generalversammlung der KTG beschloss am 29. Mai 2006 nunmehr die Auslobung eines geladenen Architektenwettbewerbes für den Neubau der Erlebnistherme in Warmbad Villach. Der Beschluss umfasste die Ausschreibung mit den Rahmenbedingungen des Wettbewerbs, wie Zusammensetzung des Preisgerichtes, Terminvorgaben für die Baurealisierung, das Raum- und Funktionskonzept und Baukosten.

(2) Gemäß den Vorgaben sollte die neue Erlebnistherme als ästhetischer und qualitätsvoller Neubau mit Sportbad, Spaßbad, Kinderbecken, Rutsche, Sauna- und Wellnessbereich, Fitnessbereich, Gastronomie, VIP-Bereich sowie Shops im Bereich des Haupteinganges konzipiert werden. Das Raum- und Funktionskonzept sah eine Bruttogrundrissfläche von ca. 12.715 m² vor. Die Baukosten waren mit max. 19 Mio. EUR vorgegeben und sollten alle Einrichtungen, Möblierungen, Innenraumgestaltungen, Ausstattungsthemen, Attraktionen, Zutrittssysteme und so weiter (usw.) enthalten. Darüber hinaus sollten zumindest zwei witterungsunabhängige, fußläufige Verbindungen für Hotelgäste und für Gastronomieversorgung zu den benachbarten Hotelbetrieben eingeplant werden. Die Umsetzung sollte von Anfang Juli 2007 bis August 2008 erfolgen. Die Ausschreibung beinhaltete auch die Absichtserklärung, den ersten Preisträger mit den Planungsarbeiten laut (lt.) Honorarrichtlinien für Architekten zu beauftragen.

Aus den vorgegebenen maximalen Baukosten von 19 Mio. EUR und der Bruttogrundrissfläche von 12.715 m² errechneten sich Kosten je m² von rd. 1.500,- EUR.

Nach der Vorprüfung der Wettbewerbsprojekte durch die Bauabteilung der Stadt Villach fanden am 13. und 14. September 2006 Sitzungen des Preisgerichtes statt. Das Preisgericht wählte einstimmig das Siegerprojekt aus.

- 11.2 (1) Der LRH stellte fest, dass die Wahl eines geladenen Architektenwettbewerbs für das gegenständliche Projekt gemäß BVergG¹¹ unzulässig war, da ein geladener Wettbewerb nur im Unterschwellenbereich zulässig war. Im Jahr 2006 lag der Schwellenwert für Dienstleistungen bei 200.000,- EUR und für Bauaufträge bei 5 Mio. EUR.

Der LRH empfahl Architektenwettbewerbe im Einklang mit dem BVergG auszuwählen.

- (2) Der LRH kritisierte, dass die KTG nunmehr im Mai 2006 für den Architektenwettbewerb eine Bruttogrundrissfläche von 12.715 m² vorgab, obwohl sie im April 2006 beschlossen hatte, die damals vorgesehene Fläche von 10.350 m² zu reduzieren (vgl. TZ 9.1). Der Geschäftsführer hatte im April die Flächenreduktion in Hinblick auf den Referenzwert für Thermenbauten von 2.513,- EUR je m² Bruttogrundrissfläche und den vorgesehenen Kostenrahmen vorgeschlagen (vgl. TZ 9.1).

Der LRH erachtete die von der KTG für den Architektenwettbewerb vorgegebenen Baukosten von max. 19 Mio. EUR angesichts der Referenzwerte für Thermenbauten als zu niedrig veranschlagt. Die ästhetischen, qualitativen und quantitativen Anforderungen der KTG waren mit den veranschlagten Kosten von rd. 1.500,- EUR je m² nicht umsetzbar.

Der LRH empfahl die Vorgaben von Baukosten und Bruttogeschossflächen für Architektenwettbewerbe auf Basis von Erfahrungswerten oder realistischen Referenzwerten zu erstellen.

- 11.3 (1) Die KTG verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass die Feststellung des LRH, die Auswahl des Vergabeverfahrens wäre nicht im Einklang mit dem BVergG gestanden, dem heutigen Wissenstand entspräche, nicht aber jenem im Jahr 2006. Auch hätte das in der Folge im Herbst 2006 erstellte Rechtsgutachten die Rechtslage, ob eine Kapitalerhöhung als direkte Subventionierung im Sinne des BVergG angesehen werde, auf Grund fehlender Rechtsprechung, als unklar eingestuft.

(2) Betreffend die Vorgaben für den Architektenwettbewerb führte die KTG an, dass in der Anlage 1 des später für die Auflösung des Architektenvertrages erstellten Gutachtens Hallenbäder-Neubauten mit Kosten von 1.316,- EUR bis 1.461,- EUR je m² aufgelistet waren. Darüber hinaus hätten alle Wettbewerbsteilnehmer ähnliche Schätzungen der Baukosten vorgelegt. Die Auswahl des Siegerprojektes hätte aber eine Änderung der Kostenstruktur erfordert.

¹¹ § 113 BVergG 2002; § 39 BVergG 2006 in Kraft ab 1. Februar 2006.

Die KTG führte auch an, dass generell bei öffentlichen Bauvorhaben die Problematik bestünde, dass Architekturwettbewerbe zwar die planerische Qualität verbessern würden, de facto aber immer auch höhere als die Prognose-Kosten verursachen würden.

11.4 (1) Der LRH erwiderte, dass gemäß § 3 Abs. 2 BVergG 2006 dann wenn öffentliche Auftraggeber im Oberschwellenbereich einer Einrichtung, die kein öffentlicher Auftraggeber ist, Bauaufträge und damit in Zusammenhang stehende Dienstleistungsaufträge zu mehr als 50% direkt subventionieren das BVergG 2006 anzuwenden war. Nach Auffassung des LRH traf dies für die Neuerrichtung der Erlebnistherme von Beginn an zu. Daher hätte die KTG für die Auftragsvergaben das BVergG 2006 anwenden müssen. Folgte man der Auffassung der KTG, so könnte einfach mittels Umwidmung einer direkten Subventionszahlung in eine Kapitalerhöhung die Anwendbarkeit des BVergG umgangen werden.

(2) Der LRH verwies darauf, dass der Geschäftsführer selbst in der Generalversammlung der KTG im April 2006 auf den Referenzwert für Thermenbauten von 2.513,- EUR je m² Bruttogrundrissfläche hinwies. Der von der KTG nunmehr in ihrer Stellungnahme angeführte Gutachter schloss aus seiner in Anlage 1 aufgelisteten Kenndatenerhebung, dass nur die billigsten Hallenbäder (einfache rechteckige Schwimmhallen) mit ca. 1.400,- EUR je m² abgerechnet wurden. Für die in Warmbad Villach geplante Erlebnistherme zog er jedoch als Vergleich die durchschnittlichen Kosten der zuletzt in Österreich und angrenzenden Ländern errichteten vergleichbaren Thermen mit rd. 2.800,- EUR je m² heran.

Zu der von der KTG argumentierten generellen Problematik, dass bei öffentlichen Bauvorhaben Architekturwettbewerbe zwar die planerische Qualität verbessern, aber immer auch höhere als die Prognose-Kosten verursachen würden, erwiderte der LRH, dass genau aus diesem Grund die Vorgaben für Architektenwettbewerbe auf Basis von Erfahrungswerten oder realistischen Referenzwerten zu erstellen wären.

12 Im Oktober 2006 beauftragte die Stadt Villach eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Beurteilung, inwieweit ihre Tochtergesellschaft KTG als öffentliche Auftraggeberin zu qualifizieren war. Die Rechtsanwaltskanzlei stellte fest, dass die KTG zwar nicht als öffentliche Auftraggeberin zu qualifizieren war, jedoch in Bezug auf das Projekt auf Grund der mehr als 50% igen Subventionierung des Vorhabens durch die öffentliche Hand das BVergG 2006 anzuwenden wäre. Die Rechtsanwaltskanzlei hielt dabei fest, dass sich dieses Ergebnis auf Sinn und Zweck des Vergaberechts sowie auf das Auslegungsverständnis der Vergaberechtskommentatoren stützte, eine Festlegung der

Vergaberechtskontrollbehörde zur Frage der direkten Subventionierung läge jedoch noch nicht vor.

Planungsphase I

- 13.1 Das im Architektenwettbewerb ausgewählte Architekturbüro erhielt am 10. Jänner 2007 den Auftrag für den ersten Teil der Planungsleistungen (Vorentwurf). In den Unterlagen zum Architektenwettbewerb waren der Baubeginn mit Anfang Juli 2007 und die Fertigstellung im August 2008 vorgesehen gewesen. Im Zuge der Beauftragung legte die KTG nunmehr den Baubeginn mit Oktober 2008 und die Baufertigstellung mit Sommer 2010 fest. In einem zweiten Auftragsschreiben vom 25. Juli 2007 beauftragte die KTG die Architekten mit den übrigen Planungsleistungen.

Die Vergabeverfahren für die Leistungen der Fachplaner führte das Projektmanagement ab Oktober 2006 je nach Größenordnung der geschätzten Auftragssumme als Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung oder als Direktvergaben gemäß BVergG durch. Über die Vergaben berichtete der Geschäftsführer jeweils in der nächstfolgenden Generalversammlung und die Gesellschafter beschlossen diese sodann.

- 13.2 Obwohl schon am 14. September 2006 das Siegerprojekt des Architektenwettbewerbes ausgewählt worden war, kam es erst vier Monate später am 10. Jänner 2007 zur Beauftragung der Architekten.

Der LRH kritisierte, dass die KTG als Auftraggeberin schon mit der Beauftragung der Architekten die in den Unterlagen zum Architektenwettbewerb festgelegten Termine Baubeginn Juli 2007 und Fertigstellung August 2008 um mehr als ein Jahr verschob.

Der LRH empfahl Terminvorgaben für Architektenwettbewerbe sorgfältig und realistisch zu erstellen, um den Teilnehmern einen fairen Wettbewerb zu gewährleisten.

- 13.3 *Laut Stellungnahme der KTG wäre ein hochwertiges architektonisches Projekt ausgewählt worden, weshalb der ursprüngliche Zeitplan nicht mehr haltbar gewesen wäre.*

- 13.4 Der LRH erwiderte, dass es das Ziel des Architektenwettbewerbs war, ein architektonisch hochwertiges Projekt auszuwählen, weshalb auch die Terminvorgaben diesem Ziel entsprechen sollten.

- 14.1 In den ersten Planungsbesprechungen kam es zu Diskussionen zwischen der KTG und dem Architekturbüro betreffend die Kostenberechnung und die Einhaltung der vorgegebenen Kosten von 19 Mio. EUR. Die Grobkostenschätzungen der Architekten lagen durchwegs höher, während die KTG auf der Einhaltung der vorgegebenen Kosten

von 19 Mio. EUR bestand. Die Einreichplanung übergaben die Architekten wie vorgesehen im Juli 2007. Die Bau- und Gewerberechtsverhandlungen fanden im August 2007 statt, der Baubescheid datierte vom 20. Dezember 2007. Die für die Baumaßnahmen erforderliche wasserrechtliche Bewilligung erteilte die Behörde am 14. Dezember 2007.

In der Generalversammlung am 25. März 2008 beschlossen die Gesellschafter auf Vorschlag der privaten Gesellschafterin und der Pächterin, ein Beratungsunternehmen mit der Überprüfung und Optimierung des Wellness- und Fitnessbereiches und der Erstellung eines Optimierungskonzeptes zu beauftragen. In der Generalversammlung am 2. Juli 2008 beschlossen die Gesellschafter das vorliegende Optimierungskonzept umzusetzen und dazu die vorgegebenen Baukosten i.d.H.v. 19 Mio. EUR um 3,5 Mio. EUR (ca. 18,4%) auf 22,5 Mio. EUR zu erhöhen. Für Stehzeiten und Umlanungen veranschlagte die KTG zusätzlich rd. 370.000,- EUR.

- 14.2 Der LRH kritisierte, dass die KTG im März 2008, mitten in der schon seit über einem Jahr laufenden Planungsphase, die Erstellung eines Optimierungskonzeptes beauftragte. Die Umsetzung des Optimierungskonzeptes verursachte Terminverzögerungen und eine Erhöhung der Baukosten um rd. 18,4%.

Der LRH empfahl Grundlagen und Vorgaben für Planungsleistungen rechtzeitig auszuarbeiten und umfangreiche Änderungen während der Planungsphase zu vermeiden.

- 14.3 *Die KTG wies in ihrer Äußerung darauf hin, dass die Umsetzung der vom Beratungsunternehmen im Optimierungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen lediglich 2,5 Mio. EUR und somit nur 13,2% der bis dahin veranschlagten Baukosten betragen.*

Die KTG erläuterte, dass sie für eine Qualitätssteigerung und höheres Ertragspotential bewusst zusätzliche Kosten und Zeitressourcen in Kauf nahm.

- 14.4 Der LRH verwies darauf, dass zwar die Summe der einzelnen zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen des Optimierungskonzeptes 2,5 Mio. EUR betragen, die Generalversammlung der KTG in ihrem Finanzierungsbeschluss zur Umsetzung der Optimierungsmaßnahmen am 2. Juli 2008 jedoch eine Erhöhung der vorgegebenen Baukosten um 3,5 Mio. EUR beschloss, wobei sie auch die aus der Detailplanung resultierenden Maßnahmen und Mehrkosten miteinbezog. Daraus ergab sich die Erhöhung der ursprünglich vorgegebenen Baukosten von 19 Mio. EUR auf 22,5 Mio. EUR und somit um rd. 18,4%.

Der LRH verblieb bei seiner Empfehlung, Grundlagen und Vorgaben für Planungsleistungen rechtzeitig auszuarbeiten und umfangreiche Änderungen während der Planungsphase zu vermeiden, dies vor allem, um Stehzeiten und Mehrkosten zu vermeiden.

- 15.1 Den für die Abgabe der Ausführungsplanung und die Kostenermittlungsgrundlagen mit Ende September 2008 festgelegte Termin hielten die Architekten zwar ein, es waren jedoch Ergänzungen erforderlich und eine Nachfrist bis 17. Oktober 2008 eingeräumt. Das Projektmanagement, die örtliche Bauaufsicht und der Materialtechnologe überprüften die von den Architekten vorgelegten Leistungsverzeichnisse und Pläne. Sie stellten dabei zahlreiche Mängel in den Leistungsbeschreibungen, Materialbezeichnungen und Detailplänen fest und forderten die Architekten auf, diese zu beheben. Als nach Ablauf der Nachfrist Ende Dezember 2008 die Architekten wiederum unvollständige und weder prüffähige noch nachvollziehbare Unterlagen vorlegten, setzte ihnen die KTG eine letztmögliche Nachfrist bis Mitte Februar 2009. Im Jänner 2009 beauftragte die KTG einen Sachverständigen für Hochbau und Architektur mit der Beurteilung, inwieweit die Leistungen des Architekturbüros dem Werkvertrag, dem Stand der Technik und den Landesregeln der Architekten entsprachen und welche Vorgangsweise bei weiterem Vorliegen von Mängeln oder Zeitverzug zu empfehlen wäre.

Entsprechend den Empfehlungen des Sachverständigen, setzte die KTG den Architekten nach mehrmaligen Aufforderungen und Fristerstreckungen am 3. März 2009 letztmalig eine Nachfrist für mängelfreie Planungsdetails, Leistungsverzeichnisse und Kostenberechnung bis 31. März 2009 unter Androhung eines sonstigen Rücktritts vom Vertrag.

Die KTG hielt fest, dass die Architekten zum vereinbarten Termin nicht alle erforderlichen Unterlagen lieferten. Darüber hinaus wiesen die nunmehr vorgelegten Leistungsverzeichnisse noch immer Mängel auf.

Der beauftragte Gutachter listete in seiner gutachterlichen Stellungnahme die Vertragsverstöße der Architekten auf. Die Kosten wären von den Architekten ständig zu niedrig angegeben worden. Nach Ansicht des Sachverständigen lägen bei Thermen die Kosten je m² Bruttogeschoßfläche bei ca. 2.800,- EUR. Nur einfachste Schwimmhallen wären mit Kosten von rd. 1.400,- EUR je m² Bruttogeschoßfläche errichtet worden. Seiner Ansicht nach wäre mit zumindest rd. 35 Mio. EUR Baukosten bei Umsetzung des Projektes zu rechnen.

Der Gutachter empfahl die Lösung des Vertragsverhältnisses mit den beauftragten Architekten und es bestanden für die weitere Vorgangsweise nach seiner Ansicht drei Möglichkeiten:

- Neubeginn mit Abhaltung eines neuen Planungswettbewerbes
- Rückplanung (Vereinfachung) des vorliegenden Projektes mit einem höheren Kostenrahmen
- Umsetzung des vorliegenden Projektes bei erheblicher Erhöhung des Kostenrahmens.

Die Gesellschafterversammlung der KTG beschloss in ihrer Sitzung am 2. April 2009, die Auflösung des Architektenvertrages und die Option Vereinfachung des vorliegenden Projektes zu wählen, um eine möglichst rasche Umsetzung des ohnehin schon in Verzug geratenen Projektes zu gewährleisten. Die Vertragsauflösung erfolgte schlussendlich im Juli 2009. Die Architekten überließen das uneingeschränkte Werknutzungsrecht an den bisherigen Planungen der KTG und diese leistete eine letzte Abschlagszahlung. Insgesamt betrug die abgerechnete Honorarsumme der Architekten rd. 1,13 Mio. EUR.

- 15.2 Der LRH wies kritisch darauf hin, dass der Sachverständigen in seinem Gutachten feststellte, dass für die Umsetzung der vorgesehenen Erlebnistherme mit Baukosten von rd. 35 Mio. EUR zu rechnen wäre. Dies unterstrich, dass die Baukosten von Beginn an zu niedrig angesetzt worden waren.

Der LRH empfahl für die Vorgabe von Baukosten Erfahrungswerte oder realistische Referenzwerte heranzuziehen.

- 15.3 *Laut Stellungnahme der KTG wäre allen Beteiligten bewusst gewesen, dass die einzelnen Planungsphasen gewissen Unschärfen bis zu +/- 30% unterliegen könnten. Das Projekt hätte jedoch nie die beschlossenen Bandbreiten verlassen. Im Übrigen habe der Sachverständige auch Baukosten anderer Projekte in einer Dimension von 1.316,- EUR bis 1.461,- EUR angeführt.*

- 15.4 Der LRH verwies darauf, dass der Sachverständige in seinem Gutachten rd. 35 Mio. EUR als Baukosten für die geplante Erlebnistherme ansetzte. Dieser Wert lag mit rd. 84,2 % Abweichung von den ursprünglich veranschlagten Baukosten i.d.H.v 19 Mio. EUR weit außerhalb der von der KTG beschlossenen Bandbreite.

Der LRH betonte nochmals, dass der Sachverständige aus seiner Kenndatenerhebung schloss, dass nur die billigsten Hallenbäder (einfache rechteckige Schwimmhallen) mit ca. 1.400,- je m² abgerechnet wurden und belegte dies mit den von der KTG nunmehr

herangezogenen Referenzwerten. Für die in Warmbad Villach geplante Erlebnistherme zog der Sachverständige jedoch als Vergleich die durchschnittlichen Kosten der zuletzt in Österreich und angrenzenden Ländern errichteten, vergleichbaren Thermen mit rd. 2.800,- EUR je m² heran.

- 16 Die Kosten dieser Planungsphase erfasste zum Großteil das Projektmanagement. Die Kosten des Architektenwettbewerbes, des Projektmanagements sowie einiger Konzepte, Analysen und Gutachten fasste darüber hinaus der Geschäftsführer zusammen. In der folgenden Tabelle sind die gesamten gemäß Österreichische Norm (ÖNORM) B 1801-1 den Planungskosten zuzurechnenden Kosten dieser Planungsphase I aufgelistet.

Tabelle 3: Planungskosten Planungsphase I

Planungsleistungen	Kosten in EUR
Zusammenstellung Projektmanagement	
Architektur	1.126.214
Heizung, Lüftung, Sanitär und Klimatechnik	181.827
Tragwerksplanung und Statik	167.077
Örtliche Bauaufsicht Gesamt	40.309
Materialtechnologie	91.221
Bädertechnik	67.640
Elektrotechnik	68.855
Zutrittssystemfachplanung	42.170
Brandschutz- u. Sicherheitsplanung	44.025
Bauphysik	30.720
Sonderbeleuchtung	26.900
Gastronomiefachplanung	19.853
Geotechnik, Hydrologie u. Geologie	29.578
Prüfstatik	20.600
Sonstige Planungen	46.815
Probebohrungen	33.916
Diverses	29.507
Summe Zusammenstellung Projektmanagement	2.067.226
Aufstellung Geschäftsführer	
Architektenwettbewerb	166.289
Projektmanagement	450.000
Gutachten	49.940
Optimierungskonzept	72.509
Diverse Konzepte und Analysen	103.225
Summe Aufstellung Geschäftsführer	841.962
Gesamtsumme	2.909.187

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Da die Gesellschafter beschlossen das vorliegende Projekt weiter zu verfolgen, war davon auszugehen, dass wesentliche Teile der Planung und der Vorarbeiten weiter Verwendung finden würden. Der Anteil der verlorenen Kosten war nicht bezifferbar.

Planungsphase II

- 17.1 Nach dem Beschluss der Gesellschafter, den Architektenvertrag aufzulösen und das vorhandene Projekt umzuplanen und zu vereinfachen, bemühte sich das Projektmanagement, ein Planungsbüro für die Durchführung einer Plausibilitätsprüfung des vorliegenden Projektes zu finden, das eventuell auch Interesse hätte, die Planungen

weiterzuführen. Die Suche gestaltete sich äußerst schwierig. Erst über Hinweis eines am Projekt beteiligten Fachplaners konnte ein Architekturbüro mit Erfahrung im Thermenbau gefunden werden, das den Auftrag für die Plausibilitätsprüfung übernahm. Gemeinsam mit einem Ziviltechnikerbüro für Bauwesen und einem Ingenieurbüro für Bauwesen übernahm es als Projekt-ARGE den Auftrag. Gleichzeitig mit der Beauftragung der Projekt-ARGE beschloss die KTG den Kostenrahmen für die Baukosten von den ursprünglichen 19 Mio. EUR auf nunmehr 30,5 Mio. EUR und somit um rd. 60,5% zu erhöhen.

Im Zuge der Plausibilitätsprüfung stellte die Projekt-ARGE fest, dass die ursprünglichen Architekten in ihren Leistungsverzeichnissen die Kostenanschläge in weiten Bereichen zu niedrig angesetzt hätten. Mittels Benchmarks erstellte sie für das vorliegende Projekt eine Kostenschätzung und leitete aus ihrer Funktionsanalyse Optimierungs- und Einsparungsvorschläge ab. Die Einsparungsvorschläge betrafen im Wesentlichen Vereinfachungen bei den Dachformen, der Statik und der Fassadengestaltung, einfachere Beckengeometrien und eine Reduktion der Attraktionen. Einsparungsmöglichkeiten orteten die Planer auch bei der Erstausrüstung der Einrichtung insbesondere im Fitnessbereich. Im Gegenzug schlugen sie Optimierungen für den Gastronomiebereich, die Garderobensystematik, den Kinderbereich, die Sanitäranlagen und Putzräume vor. Sie empfahlen auch ein ergänzendes Wasserbecken im Sauna-Außenbereich und eine Umstrukturierung der Eingangshalle sowie eine schallschutztechnische Abschottung des Sportbeckens.

Die Projekt-ARGE erstellte unter Berücksichtigung dieser Kosteneinsparungen und Optimierungen einen Entwurf. Die Gesellschafter beschlossen am 12. Oktober 2009, die Projekt-ARGE mit der Architekturplanung, dem Kostencontrolling und der örtlichen Bauaufsicht zu beauftragen. Der vorgelegte Entwurf sollte die Grundlage für die weitere Planung bilden. Die Parameter legten die Gesellschafter auf Basis des Entwurfes wie folgt fest:

Tabelle 4: Entwurfparameter 2009

Entwurfparameter			
a) Nettogrundrissflächen		gesamt	außen
Nettogrundrissflächen	m ²	11.118	3.700
Bruttogeschoßflächen	m ²	12.789	3.700
davon Wasserflächen	m ²	923	190
b) Kosten in EUR (Genauigkeit +10%/-5%)			
Aufschließung		1%	235.000
Bauwerk-Rohbau		27%	8.250.000
Bauwerk-Technik		33%	9.965.000
Bauwerk-Ausbau		24%	7.214.000
Einrichtung		6%	1.926.000
Außenanlagen		1%	357.000
Reserve		8%	2.428.000
Baukosten		100%	30.375.000
c) Projektzeitplan			
Vorlage Einreichplanung			21.12.2009
Vergabe Baumeisterarbeiten			21.05.2010
Beginn Abbrucharbeiten			08.02.2010
Beginn Neubauarbeiten			14.06.2010
Beginn Vollbetrieb			04.06.2012

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Die nunmehr beschlossenen Baukosten von 30,375 Mio. EUR überschritten die ursprünglich festgelegten Baukosten von max. 19 Mio. EUR um fast 60%. Die aus den Vorgaben ableitbaren Baukosten je m² lagen mit 2.375,- EUR im Rahmen der Erfahrungswerte der Experten und Sachverständigen.

- 17.2 Der LRH wies darauf hin, dass die KTG schon zugleich mit der Beauftragung der Plausibilitätsprüfung beschloss, den Kostenrahmen für die Baukosten um rd. 60% auf 30,5 Mio. EUR zu erhöhen. Damit unterstrich die KTG selbst ihre ursprüngliche Fehleinschätzung, die Erlebnistherme in der vorgegebenen Ausgestaltung und Größe mit Baukosten von max. 19 Mio. EUR umsetzen zu können. Der LRH kritisierte, dass die Möglichkeit der Beibehaltung des Kostenrahmens bei Reduktion der vorgegebenen Flächen unbeachtet blieb.

Der LRH empfahl, für die Kostenplanung von Projekten realistische Baukostenansätze heranzuziehen.

- 17.3 *Die KTG führte in ihrer Äußerung an, dass die zum Zeitpunkt der Neukonzeption beschlossenen Errichtungskosten 25,4 Mio. EUR betragen hätten und daraus nur eine Kostensteigerung von 19% ableitbar gewesen wäre. Das umgesetzte Projekt wäre auch ganz ein anderes, als das in Form der ursprünglichen Konzeption. Darüber hinaus teilte die KTG die Auffassung nicht, dass die Kostenvorgabe für den Architektenwettbewerb unrealistische gewesen wäre und berief sich auf die vom Sachverständigen in seiner Kenndatenerhebung angeführten Referenzwerte für Hallenbäder (1.316,- EUR bis 1.461,- EUR).*

Die KTG vermerkte auch, dass eine Flächenreduktion kein Thema gewesen wäre und hier eine Eigentümerentscheidung vorlag, statt einer Flächenreduktion die Finanzressourcen zu erhöhen. Diese Eigentümerentscheidung könne der LRH auf Grund fehlender Prüfungskompetenz für die Stadt Villach nicht kritisieren.

- 17.4 Der LRH erwiderte, dass er seine Vergleiche immer auf die ursprünglich als Vorgabe für den Architektenwettbewerb beschlossenen Baukosten von 19 Mio. EUR bezog und wies nochmals darauf hin, dass der Sachverständige in seinem Gutachten hervorhob, dass nur die billigsten Hallenbäder (einfache rechteckige Schwimmhallen) mit ca. 1.400,- je m² abgerechnet wurden und dies mit Referenzwerten belegte. Für die geplante Erlebnistherme zog er als Referenzkosten die durchschnittlichen Kosten der zuletzt in Österreich und angrenzenden Ländern errichteten vergleichbaren Thermen mit rd. 2.800,- EUR je m² heran.

Die Kritik des LRH, dass die Möglichkeit der Beibehaltung des Kostenrahmens bei Reduktion der vorgegebenen Flächen unbeachtet blieb, richtete sich an die KTG, die auf Grund der Beteiligung der LKBG der Prüfkompetenz des LRH unterlag.

- 18 Für die weiteren erforderlichen Planungsleistungen passte die KTG mit Unterstützung des Projektmanagements die Verträge der bereits in der ersten Planungsphase beauftragten Planer an. Noch nicht vergebene Leistungen schrieb das Projektmanagement mit Verfahren entsprechend dem BVergG aus. Der Geschäftsführer vergab die Leistungen nach Beschluss der Gesellschafterversammlung. Für die vom Projektmanagement erfassten Planungskosten inkl. der Kosten der ersten Planungsphase beschlossen die Gesellschafter im Oktober 2009 ein Budget von rd. 5,47 Mio. EUR. Darüber hinaus gehende Kosten wie Projektmanagement, Grundstücksankäufe, Abbruchkosten, Studien oder sonstige Honorare fasste der Geschäftsführer unter „Sonstiges“ zusammen, wofür die Gesellschafter rd. 4,50 Mio. EUR beschlossen. Dies ergab inklusive der Baukosten vorgesehene Gesamtkosten von rd. 40,35 Mio. EUR.

Die präliminierten vom Projektmanagement erfassten Planungskosten inkl. der Kosten der ersten Planungsphase betragen rd. 5,47 Mio. EUR bzw. rd. 13,5% der Gesamtkosten. Unter Berücksichtigung der eigentlich gemäß ÖNORM B 1801-1 den Planungskosten zuzurechnenden, hier vom Geschäftsführer unter „Sonstiges“ subsummierten Kosten des Architektenwettbewerbes, des Projektmanagements und sonstiger Honorare (rd. 1,50 Mio. EUR), wäre der Anteil der Planungskosten rd. 6,97 Mio. EUR bzw. rd. 17,3%.

Der Planungskostenanteil lag auch unter Berücksichtigung der ersten Planungsphase noch im Bereich vergleichbarer Werte komplexer Bauvorhaben.

Projektumsetzung

- 19 Die in der Generalversammlung am 6. April 2006 beschlossene Geschäftsordnung für die Projektabwicklung änderten die Gesellschafter mit Beschlüssen am 2. April 2009 und am 19. März 2010 ab, um diese an das geänderte Bauvorhaben anzupassen. Diese Geschäftsordnung enthielt die Rahmenbedingungen für die Projektabwicklung wie Termine, Beschlusserfordernisse, Aufgaben und Kompetenzverteilung. Die Organisation und Koordination des Projektes oblag weiterhin dem Projektmanagement der Stadt Villach.

Mit dem von der Generalversammlung im Oktober 2009 beschlossenen Projektbudget von rd. 40,36 Mio. EUR begann die Projektumsetzung mit der Überarbeitung der Einreichplanung. Um Änderung der Baubewilligung suchte die KTG am 22. Dezember 2009 an und reichte die projektergänzenden und -ändernden Unterlagen ein. Nach Abführung einer mündlichen Verhandlung am 16. Februar 2010 erteilte die Baubehörde mit Bescheid vom 11. März 2010 die Baugenehmigung für das abgeänderte Projekt.

Baubeschreibung Erlebnistherme

- 20 Das Projekt Erlebnistherme in Warbad Villach war als kompletter Neubau für eine maximale Besucheranzahl von 1.100 Gästen konzipiert. Der Abbruch der bestehenden alten Therme war vom Projekt mitumfasst.

Die neue Erlebnistherme mit vier oberirdischen Geschoßen ist zu den Straßenbereichen nord- und ostseitig abgeschlossen und öffnet sich nach Südwesten zum Außenbereich. In der mehrgeschoßigen Badehalle befindet sich ein Großteil der Badelandschaft. Das zentrale Spaßbecken ist im Erdgeschoß mit Ausrichtung nach Süden positioniert. Das Spaßbecken ist in zwei Ebenen angeordnet, mit einer Rutschenfläche sind die beiden Beckenbereiche miteinander verbunden. Über den Innenbereich zugänglich gibt es einen

Einstieg ins Außenbecken. Über denselben Bereich ist auch der Aufstieg zur Rutschenanlage möglich, die aus zwei Röhrenrutschen und einer Breitrutsche besteht, die alle im selben Landebecken münden. Eine weitere Wasserattraktion ist ein mit Reifen zu befahrender „Lazy River“, der über eine Teilstrecke als sogenannter „Crazy River“ mit einer durch Wasserdüsen ermöglichten Aufwärtsstrecke ausgeführt ist. Eine räumlich getrennte Einheit ist dem Kinderbereich vorbehalten, ein Kleinkinderbecken inkl. Liegebereiche, Spielnische, Sanitäreinheit und Wickelmöglichkeit ist darin untergebracht. Ein Wasserspielgarten im Freien, mit Trinkwasser betrieben, ergänzt das Angebot für die Kleinkinder. Insgesamt befinden sich Liegemöglichkeiten für 660 Personen in der Kernzone der Erlebnistherme. An der Westseite des Gebäudes ist ein Selbstbedienungsrestaurant mit Freiterrassen angeschlossen.

Abbildung 3: Übersicht Erdgeschoß

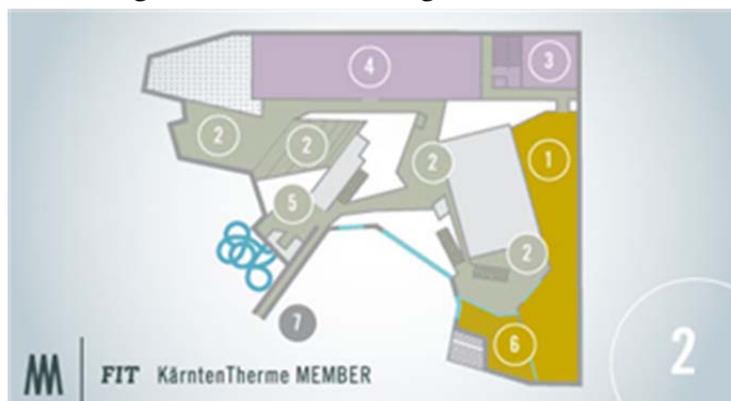


1. Lazy River/Crazy River
2. Spaßbecken
3. Außenbecken
4. Grotte
5. Rutschenturm
6. Kleinkinderbecken
7. Wasserturm
- 8a. Restaurant & Bar
- 8b. Restaurant Selbstbedienung
9. Shop
10. Wasserspielplatz

Quelle: KTG

Im 1. Obergeschoß befinden sich der Garderobenbereich getrennt nach allgemeiner Umkleide bzw. Club-Garderobe und der Fitnessbereich. Direkt von diesem Geschoß der Badehalle aus schließt im Südwesten der Verbindungsgang („Bademantelgang“) zu dem benachbarten privaten Hotelbetrieb an.

Abbildung 4: Übersicht 1. Obergeschoß

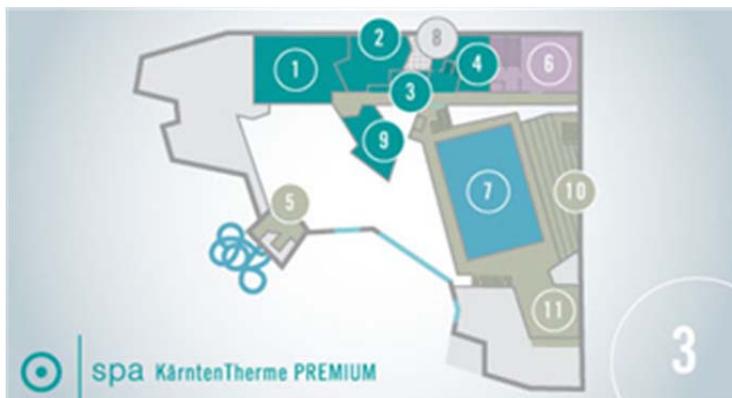


1. Fitnessclub
2. Liegefläche
3. Club-Garderobe Herren
4. Garderoben
5. Rutschenturm
6. Fitness-Terrasse
7. Verbindungsgang

Quelle: KTG

Im 2. Obergeschoß liegen die Club-Garderobe für die Damen und der Wellnessbereich. Mit Saunen, Treatmenträumen, Hamam, Massagekabinen und Dampfbädern sowie Liegebereiche. Das 25-Meter Sportbecken mit sechs Schwimmbahnen befindet sich ebenfalls im 2. Obergeschoß. Für Zuseher gibt es eine Tribüne mit Sitzstufen. Am Südenende des Sportbadbereichs ist ein abgetrennter Liegebereich mit 45 Liegeplätzen situiert.

Abbildung 5: Übersicht 2. Obergeschoß

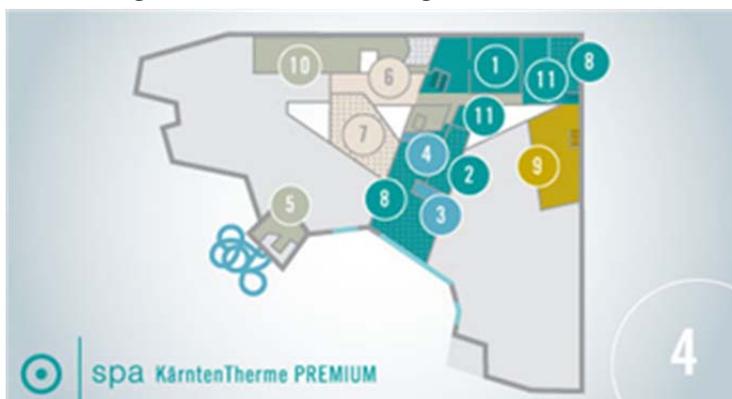


1. Wellness/Treatment
2. Hamam
3. Rezeption Wellness
4. Damensaunabereich
5. Rutschenturm
6. Club-Garderobe Damen
7. Ruheraum
8. Luftbrunnen Damen
9. Ruheraum
10. Sportbecken Tribüne
11. Liegebereich

Quelle: KTG

Als Erweiterung des Wellnessbereichs im 2. Obergeschoß sind im 3. Obergeschoß weitere Saunen und Ruheräumlichkeiten über eine direkte Treppe angebunden. Über eine Terrasse, die im Winter im Gehbereich frostfrei gehalten wird, ist eine finnische Außensauna mit Duschbereich und einem Sprudelbecken zugänglich. Eine Bar mit Sitzgelegenheiten im Innen- und Außenbereich befindet sich ebenfalls in diesem Geschöß.

Abbildung 6: Übersicht 3. Obergeschoß



1. Saunalandschaft
2. Außensauna
3. Pool
4. Eisbecken
5. Rutschenturm
6. Snackbar
7. Terrasse Snackbar
8. Terrasse Wellness
9. Terrasse Fitness
10. Ruheraum
11. Ruheräume

Quelle: KTG

Im Untergeschoß und an der Ostseite des Baukörpers befinden sich Technikbereiche, Lagerräumlichkeiten und Kühlzellen sowie die Personalumkleiden. Hier schließt auch

der unterirdische Gang zu einem benachbarten privaten Hotelbetrieb an, über den die Zulieferung zur Gastronomie möglich ist.

Bauabwicklung Erlebnistherme

- 21 Beginnend im März 2010 schrieb das Projektmanagement im Auftrag der KTG die bauausführenden Gewerke sukzessive nach den Bestimmungen des BVergG 2006 aus. Die Beauftragung erfolgte gemäß Geschäftsordnung für das Projekt Erlebnistherme durch den Geschäftsführer. Dieser holte dazu jeweils die Empfehlung des Beirats ein und berichtete regelmäßig der Gesellschafterversammlung über die Vergaben.

Am 6. April 2010 begann die beauftragte Firma mit dem Abbruch der alten Therme. Der Baubeginn für den Neubau der Erlebnistherme erfolgte am 14. Juni 2010. Nach etwas mehr als einem Jahr Bauzeit feierte man am 8. August 2011 die Dachgleiche. Die Fertigstellung des Innenausbaus und der Einrichtung sowie der Probetrieb benötigten knapp ein weiteres Jahr. Nach einer Eröffnungsfeier und einem „Public Day“ am 11. und 12. Juli 2012 ging die neu errichtete Erlebnistherme dann am 13. Juli 2012 in Vollbetrieb.

Die folgende Tabelle zeigte eine Gegenüberstellung der tatsächlichen Bautermine mit den im September 2009 festgelegten Terminen.

Tabelle 5: Terminübersicht

Projekttermine	geplant	tatsächlich
Vorlage Einreichplanung	21.12.2009	21.12.2009
Vergabe Baumeisterarbeiten	21.05.2010	04.06.2010
Beginn Abbrucharbeiten	08.02.2010	06.04.2010
Beginn Neubauarbeiten	14.06.2010	14.06.2010
Beginn Vollbetrieb	04.06.2012	13.07.2012

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Trotz späterem Beginn der Abbrucharbeiten begannen die Neubauarbeiten zum festgelegten Termin. Die Gesamtfertigstellung und der Beginn des Vollbetriebs verschoben sich um 39 Tage nach hinten. Als Grund dafür nannten die Projektverantwortlichen dem LRH die erst Ende 2011 beschlossenen Zusatzprojekte zur Errichtung des Parkdecks und der Außenanlagen, mit deren Fertigstellung die Umsetzung des Thermenbauprojektes koordiniert werden musste.

Der im Jahr 2009 geplante Bauablauf konnte im Wesentlichen eingehalten werden.

Baukosten Erlebnistherme

- 22.1 Die im Oktober 2009 auf Basis der Entwurfsplanung der Projekt-ARGE beschlossenen Baukosten betragen 30,375 Mio. EUR. Die Gesellschafter der KTG beschlossenen in mehreren Sitzungen der Gesellschafterversammlung Mehr- und Zusatzleistungen zu beauftragen. Das Baubudget erhöhte die KTG dafür sukzessive bis 2014 auf rd. 32,18 Mio. EUR.

Tabelle 6: Entwicklung Baubudget

Entwicklung Baubudget in EUR	
Baukosten gemäß Gesellschafterbeschluss Oktober 2009	30.375.000
Abbruch Altbestand und Umfeldmaßnahmen	406.600
Erweiterung Liegebereich 3. Obergeschoß 160 m ²	300.000
Ausweitung Gestaltungskonzept	234.900
zusätzliches Dekorationskonzept	69.900
Kunstobjekt für Vorplatz	200.000
bauliche und ausstattungsmäßige Ergänzungen	593.189
Baubudget inkl. Mehr- und Zusatzleistungen	32.179.589

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Die Mehr- und Zusatzleistungen betrafen im Wesentlichen die Innenausbauwerke und die Einrichtung.

Der Geschäftsführer berichtete regelmäßig in den Gesellschafterversammlungen über den Projektstatus und den Stand der Baukosten sowie der Gesamtprojektkosten. In der Generalversammlung am 19. März 2015 informierte der Geschäftsführer die Gesellschafter über die vorliegende Endabrechnung der Projektkosten und legte die Abweichungen dar. Die Gesellschafter nahmen den Abschlussbericht des Geschäftsführers einstimmig zur Kenntnis.

Die im März 2015 abgerechneten Baukosten für den Neubau der Erlebnistherme betragen rd. 33,10 Mio. EUR und überschritten die ursprünglich für den Architektenwettbewerb vorgegebenen Baukosten von 19 Mio. EUR um rd. 14,10 Mio. EUR. Gegenüber den 2009 genehmigten Baukosten ergab sich eine Abweichung von rd. 2,72 Mio. EUR bzw. rd. 9,0%. Die von den Gesellschaftern inklusive Mehr- und Zusatzleistungen bis 2014 beschlossenen Baukosten wurden um rd. 0,92 Mio. EUR bzw. rd. 2,9% überschritten. Diese Abweichungen lagen innerhalb des von den Gesellschaftern festgelegten Rahmens von +10%/-5%.

Tabelle 7: Baukosten Erlebnistherme

	Baukosten in EUR	Abweichung zur Endabrechnung in EUR	Abweichung in %
Baukosten Endabrechnung März 2015	33.097.503		
Baukostenvorgabe Architektenwettbewerb 2006	19.000.000	14.097.503	74,2%
Baukosten genehmigt nach Neu- und Umplanung 2009	30.375.000	2.722.503	9,0%
Baubudget inkl. Zusatzbeschlüsse der Gesellschafter	32.179.589	917.914	2,9%

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Ein Wirtschaftsprüfer hatte ab 2009 in mehreren Prüfungen die Rechnungsaufstellungen, Rechnungs- und Überweisungsbelege überprüft und bestätigte der KTG in seinem Schlussbericht im März 2015 die Ordnungsmäßigkeit der Mittelverwendung.

Das umgesetzte Projekt wies nach Angabe der Projekt-ARGE folgende Ausmaße auf:

Bruttorauminhalt inkl. Lufträume	65.663 m ³
Bruttogeschossflächen (BGF)	12.945 m ²
Nettogrundrissflächen	11.432 m ²
Außenflächen	3.700 m ²
Wasserflächen innen	872 m ²
Wasserflächen außen	174 m ²

Die spezifischen Baukosten je m² Bruttogeschossfläche wurden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 8: Entwicklung der spezifischen Baukosten

Zeitpunkt	BGF in m ² (ohne Lufträume)	Baukosten in EUR	spezifische Baukosten in EUR je m ² BGF
Architektenwettbewerb 2006	12.715	19.000.000	1.494
Neu- und Umplanung 2009	12.789	30.375.000	2.375
Abrechnung 2015	12.945	33.097.503	2.557

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Die abgerechneten Baukosten je m² Bruttogeschossfläche von rd. 2.557,- EUR korrespondierten sowohl mit den Erfahrungswerten der österreichischen Hotel- und Tourismusbank von 2.513,- EUR je m² für Thermenbauten (vgl. TZ 9.1) als auch mit den Kostenansätzen des 2009 beauftragten Sachverständigen für Hochbau und

Architektur, der für die ursprünglich geplante Erlebnistherme ca. 2.800,- EUR je m² veranschlagte (vgl. TZ 15.1).

- 22.2 Der LRH kritisierte, dass die abgerechneten Baukosten die ursprünglich für den Architektenwettbewerb vorgegebenen Baukosten von 19 Mio. EUR um rd. 14,10 Mio. EUR bzw. rd. 74,2% überschritten und daher das Projekt mit wesentlich höheren Kosten umgesetzt wurde, als es im Jahr 2006 vorgesehen war. Die spezifischen Baukosten des umgesetzten Projektes lagen zwar mit rd. 2.557,- EUR je m² Bruttogeschoßfläche im Bereich der Erfahrungswerte für Thermenbauten, jedoch um etwa 71,1% über den ursprünglich veranschlagten. Dies unterstrich nochmals deutlich die unrealistische Kostenvorgabe der KTG für den Architektenwettbewerb, die der LRH kritisierte.

Der LRH wiederholte seine Empfehlung, die Vorgaben von Baukosten und Bruttogeschoßflächen für Architektenwettbewerbe auf Basis von Erfahrungswerten oder realistischen Referenzwerten zu erstellen.

- 22.3 *Aus Sicht der KTG wäre der Vergleich mit den ursprünglich geplanten Baukosten nicht adäquat. Das Projekt wäre nunmehr ganz anders, als in der ursprünglichen Konzeption. Diese Tatsache wäre einfach zu akzeptieren. Auch die Auffassung dass die Kostenvorgabe unrealistische gewesen sei, teilte die KTG nicht. Wiederum berief sich die KTG auf die vom Sachverständigen in seiner Kenndatenerhebung angeführten Referenzwerte für Hallenbäder (1.316,- EUR bis 1.461,- EUR).*

- 22.4 Der LRH erwiderte nochmals, dass er seine Vergleiche immer auf die ursprünglich als Vorgabe für den Architektenwettbewerb beschlossenen Baukosten von 19 Mio. EUR bezog. Der LRH wies auch nochmals darauf hin, dass der Sachverständige in seinem Gutachten hervorhob, dass nur die billigsten Hallenbäder (einfache rechteckige Schwimmhallen) mit ca. 1.400,- EUR je m² abgerechnet wurden und belegte dies mit den angeführten Referenzwerten. Darüber hinaus vermerkte der LRH, dass schon der Architektenwettbewerb 2006 kein einfaches rechteckiges Hallenbad, sondern einen ästhetischen und qualitätvollen Thermenneubau mit Sportbad, Spaßbad, Saunawelten, Wellnessbereich und Treatment-Area zum Ziel hatte.

Planungskosten Erlebnistherme

- 23.1 Die Planungskosten für die Neuerrichtung der Erlebnistherme budgetierte die KTG 2009 gemeinsam mit den Baukosten neu. Die KTG beschloss in mehreren Sitzungen der Gesellschafterversammlung Mehr- und Zusatzleistungen zu beauftragen und erhöhte dafür auch das Planungsbudget auf rd. 5,64 Mio. EUR. Zusätzlich veranschlagte die KTG unter dem Titel „Sonstiges“ die Kosten des Architektenwettbewerbes, des

Projektmanagements und weiterer Honorare mit insgesamt rd. 1,50 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung dieser unter „Sonstiges“ veranschlagten, der Planung zuzurechnenden Kosten, ergaben sich budgetierte Planungskosten von rd. 7,14 Mio. EUR. Zusätzlich beauftragte Planungsleistungen fanden nicht durchgängig in der Budgetierung Berücksichtigung. Der Geschäftsführer berichtete jedoch in den Gesellschafterversammlungen jeweils über den aktuellen Stand der Vergaben und Kosten.

In der Generalversammlung am 19. März 2015 informierte der Geschäftsführer die Gesellschafter über die vorliegende Endabrechnung und legte die Abweichungen dar. Die Gesellschafter nahmen den Abschlussbericht des Geschäftsführers einstimmig zur Kenntnis. Inklusive der ersten Planungsphase beliefen sich die abgerechneten Planungskosten für die Erlebnistherme auf rd. 7,84 Mio. EUR.

Die Budgetierung und Abrechnung der Planungskosten erfasste zum Großteil das Projektmanagement. Die Kosten des Architektenwettbewerbes, des Projektmanagements sowie einiger Konzepte, Analysen und Gutachten fasste der Geschäftsführer getrennt davon zusammen.

Tabelle 9: Planungskosten Planungsphase II

Planungsleistungen	Budget in EUR	Abrechnung in EUR	Differenz in EUR	Differenz in %
Planungsleistungen lt. Projektmanagement				
Architektur, Controlling, örtliche Bauaufsicht	2.014.051	2.751.340	+737.289	+36,6%
Fach- und Sonderplaner inkl. Fachbauaufsicht	1.115.786	1.095.240	-20.546	-1,8%
Verwaltungsabgaben	15.000	10.646	-4.354	-29,0%
Diverse Planungsleistungen, Unvorhergesehenes	428.359	515.336	+86.976	+20,3%
Planungskosten Planungsphase I	2.067.226	2.067.226	0	0,0%
Summe Zusammenstellung Projektmanagement	5.640.422	6.439.787	+799.365	+14,2%
zusätzliche Planungsleistungen lt. Geschäftsführer				
Architektenwettbewerb	204.333	204.333	0	0,0%
Projektmanagement	704.198	875.825	+171.627	+24,4%
Gutachten, Konzepte und Analysen	587.550	319.788	-267.762	-45,6%
Summe Zusammenstellung Geschäftsführer	1.496.081	1.399.946	-96.135	-6,4%
Gesamtsumme	7.136.503	7.839.734	+703.231	+9,9%

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Die abgerechneten Planungskosten überstiegen die budgetierten um rd. 9,9%. Die wesentlichsten Abweichungen ergaben sich bei Architektur, Controlling und örtlicher Bauaufsicht, beim Projektmanagement und bei den Kosten für Gutachten, Konzepte und Analysen.

Mit den Leistungen für Architektur, Controlling und örtliche Bauaufsicht war die Projekt-ARGE beauftragt. Die Überschreitung der budgetierten Kosten in diesem Bereich resultierte aus Zusatzbeauftragungen für Änderungen und aus der Betreuung der Behebung von Mängeln, die im Rahmen der Gewährleistungen erfolgten.

Die Kostenüberschreitung beim Projektmanagement, mit diesem war die Bauabteilung der Stadt Villach beauftragt, ergab sich daraus, dass das vereinbarte Honorar nach der Umplanung 2009 nicht angepasst wurde.

- 23.2 Der LRH wies darauf hin, dass die Kostenüberschreitungen von fast 10% bei den Planungskosten im Wesentlichen durch nicht im Budget erfasste Zusatzbeauftragungen verursacht wurden. Der LRH empfahl bei Erteilung von Zusatzaufträgen das Budget anzupassen und zu genehmigen.
- 23.3 *Die KTG erläuterte, dass die Kostenüberschreitung von rd. 10% bei den Planungskosten durch den Kostenbereich 9 Reserve und den Bereich „Sonstiges“ bedeckt gewesen wäre.*
- 23.4 Der LRH erwiderte, dass er die Ursachen der Abweichung der Planungskosten analysierte und darstellte. Der Kostenbereich 9 Reserve diene grundsätzlich zur Bedeckung von Kostenüberschreitungen auch in anderen Kostenbereichen.

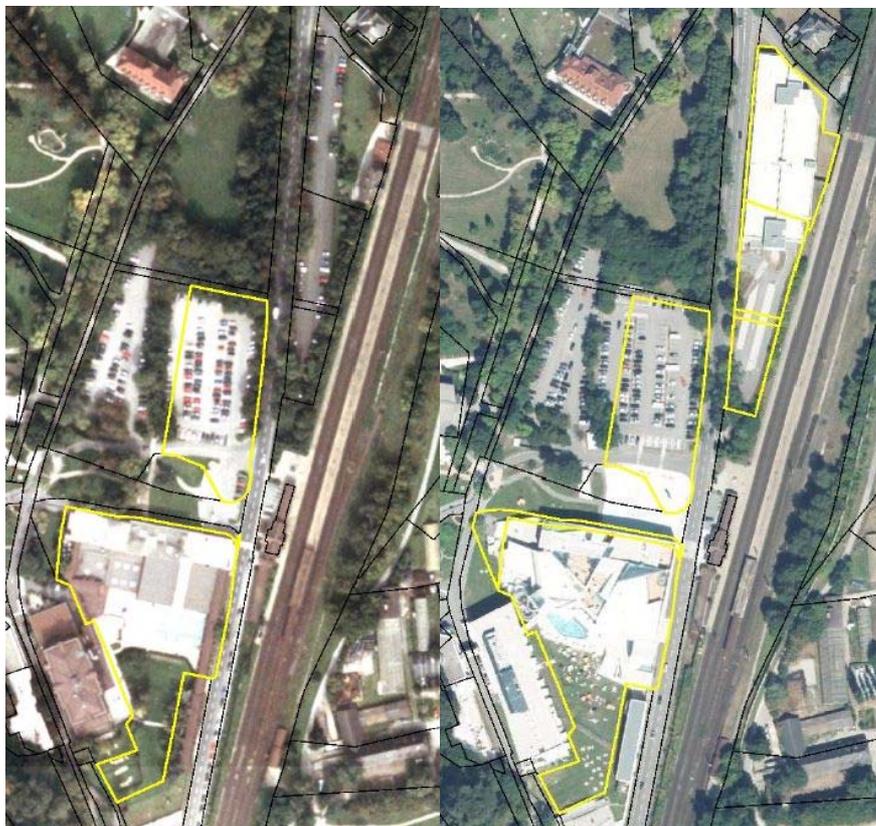
Grundstücksankäufe

- 24.1 Bis zum Jahr 2007 waren zwei Grundstücke im Besitz der KTG. Auf dem einen rd. 7.900 m² großen Grundstück befand sich die alte Erlebnistherme. Auf dem zweiten Grundstück, nördlich der Erlebnistherme, mit rd. 4.300 m² befand sich ein Parkplatz.

Um sich Flächen für zusätzliche Parkmöglichkeiten zu sichern, trat die KTG im Jahr 2007 an die Stadt Villach mit einem Kaufangebot für diese Parkflächen heran. Mit Beschluss der Gesellschafter vom 28. Juli 2007 erwarb die KTG dann die drei betreffenden Grundstücke von der Stadt Villach im Gesamtausmaß von 4.135 m² um 200,- EUR je m². Zeitgleich beschlossen die Gesellschafter, von verschiedenen angrenzenden privaten Grundeigentümern drei kleinere Grundstücksteile im Gesamtausmaß von 888 m² anzukaufen. Diese Flächen waren für die Umsetzung des Bauvorhabens sowie zur Arrondierung der von der Stadt Villach angekauften Parkflächen erforderlich.

Im Mai 2011 bot die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH der KTG ein unmittelbar nördlich der von der Stadt Villach 2007 angekauften Parkfläche gelegenes Grundstück mit 1.715 m² zum Kauf an. Am 4. Oktober 2011 beschlossen die Gesellschafter der KTG den Ankauf dieses Grundstückes.

Abbildung 7: Übersicht über die Grundstücke der KTG
Bestand Grundstücke 2006/Bestand Grundstücke 2015



Quelle: Kagis und BEV, Darstellung LRH

Tabelle 10: Grundstücksankäufe KTG

Übersicht Grundstückskäufe			
Verkäufer	Jahr	m ²	EUR/m ²
von Stadt Villach	2007	4.135	200
von Privat	2007	888	200
von ÖBB	2011	1.500	70
von Stadt Villach	2012	102	148
Gesamtfläche		6.625	

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Der Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich von 2007 wies zum Vergleich für Betriebsgrundstücke in Villach mit gutem Nutzwert 76,60 EUR/m² und für jene mit sehr gutem Nutzwert 125,50 EUR/m² aus.

- 24.2 Der LRH bewertete die für Grundstücke an die Stadt Villach und private Grundeigentümer bezahlten Grunderwerbskosten von 200,- EUR/m² für eine Parkfläche im Vergleich mit den Durchschnittspreisen für Betriebsgrundstücke als zu hoch. Insbesondere auch im Vergleich zu dem daneben situierten Grundstück der ÖBB, das die KTG vier Jahre später um 70,- EUR/m² erwarb.

Um eine Qualifizierung als verdeckte Gewinnausschüttung bzw. gesellschaftsrechtliche Konsequenzen und Haftungsfolgen zu vermeiden, empfahl der LRH beim Erwerb von Grundstücken auf die Fremdüblichkeit der Preise zu achten.

- 24.3 *In ihrer Stellungnahme wies die KTG auf die unterschiedlichen Stadtteilsqualitäten von Villach hin und vermerkte, dass es in der Katastralgemeinde bis zum Jahr 2007 elf Verkäufe mit m²-Preisen über 200,- EUR je m² gegeben hätte. Die Fläche wäre auch als Bauland-Geschäftsgebiet gewidmet gewesen.*

Im Hinblick auf eine verdeckte Gewinnausschüttung würde es an der subjektiven Komponente mangeln. Zudem hätte auch die Gesellschafterin LKBG die Preisgestaltung nicht beanstandet.

- 24.4 Der LRH erwiderte, dass der als Vergleich herangezogene Preisspiegel der Wirtschaftskammer die Bandbreite der jährlichen durchschnittlichen Grundstückspreise für Betriebsgrundstücke in Villach widerspiegle. Der von der KTG an die ÖBB für das unmittelbar angrenzende Grundstück bezahlte m²-Preis lag wesentlich unter dem an die Stadt Villach und Private bezahlten.

Der LRH wies nur auf die Gefahr einer verdeckten Gewinnausschüttung hin. Der LRH verblieb bei seiner Empfehlung.

Zusatzprojekte Parkhaus und Außenanlagen

- 25 (1) Bereits 2006 war die Errichtung eines Parkhauses zur Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten gemeinsam mit der Adaptierung der Thermenanlage im Gespräch gewesen. Damals stellte die KTG diesen Projektteil aus finanziellen Gründen zurück. Nunmehr plante die KTG auf den östlich der Warmbaderstraße erworbenen Grundstücken ein mehrgeschoßiges Parkdeck (BGF ca. 5.900 m²) sowie fünf Busabstellplätze zu errichten.

Die beim Projekt Erlebnistherme beauftragte Projekt-ARGE legte auf Wunsch der KTG im September 2011 ein Angebot für die Generalplanerleistungen betreffend das Parkdeck. Ein weiteres Angebot für die Gestaltung des Vorplatzes und des bestehenden Parkplatzes legten die Planer im Oktober 2011. Die Aufträge erteilte die KTG vorerst

mündlich. Die schriftliche Beauftragung der Planer durch die KTG erfolgte erst nachträglich im Februar 2012.

Um Baubewilligung für die beiden Zusatzprojekte suchte die KTG am 29. November 2011 an und reichte die Projektunterlagen ein. Nach Abführung einer mündlichen Verhandlung am 22. Dezember 2011 erteilte die Baubehörde mit Bescheid vom 31. Jänner 2012 die Baugenehmigung für das abgeänderte Projekt.

(2) Die Stadt Villach als Hauptgesellschafter der KTG wollte ursprünglich diese Zusatzprojekte wesentlich mitfinanzieren. In der Generalversammlung am 19. Dezember 2011 erklärte jedoch der Bürgermeister als Vertreter der Stadt Villach, dass auf Grund unvorhergesehener finanzieller Mehrbelastungen der Stadt Villach durch landesgesetzliche Änderungen, die Zuschussleistung für die Errichtung des Parkdecks nicht möglich wäre. Den grundsätzlichen Beschluss für die Errichtung des Parkdecks und die Vorplatzgestaltung fassten die Gesellschafter in dieser Sitzung vorbehaltlich der zu diesem Zeitpunkt noch nicht feststehenden Finanzierung als Eventualbeschluss, für den Fall, dass es gelingen sollte, Mittel des Landes für die Errichtung zu erhalten.

(3) Das Parkdeck war als Stahlbeton-Konstruktion mit insgesamt sechs halbgeschoßig höhenversetzten Parkebenen konzipiert, von denen vier Ebenen überdacht vorgesehen waren und die zwei weiteren Ebenen auf den Dachflächen der Hochgarage situiert waren. Je Parkebene sollten rd. 50 bis 60 PKW-Stellplätze sowie eine Fahrgasse untergebracht werden. Insgesamt war das Parkhaus für 327 PKW-Stellplätze konzipiert.

Der nördlich der Erlebnistherme bestehende Parkplatz sollte gleichzeitig adaptiert werden und dann 150 PKW-Stellplätze aufweisen. Insgesamt sollten somit für Besucher und Mitarbeiter der Erlebnistherme 477 PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen. Sowohl Parkdeck als auch Parkplatz sollten bewirtschaftet und mit Schrankenanlagen ausgestattet werden. Für Fahrräder und Mopeds waren im Bereich des Vorplatzes überdachte Abstellmöglichkeiten vorgesehen.

Die präliminierten Kosten für das Parkdeck bezifferten die Planer mit rd. 4,70 Mio. EUR, die für die Vorplatz- und Parkplatzgestaltung mit rd. 638.000,- EUR. Somit betragen die präliminierten Gesamtkosten rd. 5,34 Mio. EUR.

(4) Die Verhandlungen zwischen der Stadt Villach und dem Land Kärnten verliefen positiv. Der Gemeinde- und Tourismusreferent sagte am 25. Jänner 2012 zu, für die Umsetzung des Parkdecks Bedarfszuweisungen außerhalb des Rahmens i.d.H.v. 2 Mio. EUR auszahlbar in zehn Jahresraten zur Verfügung zu stellen und die KTG begann unmittelbar mit den Vorbereitungen für die Umsetzung des Parkdecks und

die Gestaltung der Außenanlagen (Vorplatz und Parkplatz). Der Baubeginn erfolgte am 1. März 2012.

(5) Die beiden Zusatzprojekte waren bis zur Eröffnung Mitte Juli 2012 fertiggestellt. Die im März 2015 vorgelegte Abrechnung weist Gesamtkosten für die Zusatzprojekte von rd. 5,31 Mio. EUR aus, diese lagen knapp unter den präliminierten Kosten.

Projektabschluss

- 26.1 Die neue Erlebnistherme in Warmbad Villach war im Juli 2012 eröffnet worden. Die Endabrechnung erfolgte bis März 2015. Der Geschäftsführer hatte regelmäßig die Empfehlungen des Projektbeirates eingeholt und in den Gesellschafterversammlungen den Gesellschaftern über den Projektstatus und den Stand der Projektkosten berichtet. In der Generalversammlung am 19. März 2015 informierte der Geschäftsführer die Gesellschafter über den Projektabschluss und die vorliegende Endabrechnung der Projektkosten und legte die Abweichungen dar. Die Gesellschafter nahmen den Abschlussbericht des Geschäftsführers einstimmig zur Kenntnis.

Die Wasserrechtsbehörde hatte schon im Juni 2013 die bescheidgemäße Ausführung und die Einhaltung der gewässerökologischen sowie wasserbautechnischen Auflagen bestätigt. Die Baubehörde bestätigte am 26. Februar 2015, dass die KTG die Vollendung des Bauvorhabens gemeldet und die vorzulegenden Belege beigebracht hatte. Die Baubehörde befand die Belege für vollständig und in Ordnung.

Nach positivem Abschluss sämtlicher Genehmigungsverfahren führte die zuständige Gewerbebehörde am 19. Februar 2015 die gewerbebehördliche Endüberprüfung durch und bestätigte am 11. März 2015, dass die entsprechenden Atteste vorlagen und die Auflagen der Vorbescheide erfüllt waren.

Die abgerechneten Gesamtinvestitionskosten betragen rd. 48,78 Mio. EUR und wurden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 11: Gesamtinvestitionskosten

Gesamtinvestitionskosten	
Projekt Erlebnistherme	Abrechnung 2015 in EUR
Baukosten Erlebnistherme	33.097.503
Planungsleistungen	7.839.734
Grundstücke	1.214.827
Preopeningaktivitäten	961.187
Rechtsberatung und Sonstiges	356.086
Zusatzprojekte Parkdeck und Außenanlagen	5.314.550
Gesamtinvestitionskosten inkl. Zusatzprojekte	48.783.887

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Als im Frühjahr 2006 die Entscheidung fiel, die Erlebnistherme neu zu errichten, war die KTG insgesamt von rd. ca. 35,2 Mio. EUR Gesamtinvestitionskosten ausgegangen. Darin war auch schon ein Parkhaus, eine adäquate Zufahrts- und Oberflächengestaltung sowie Nebenkosten und die angedachte Entschuldung enthalten. (vgl. TZ 9.1)

- 26.2 Der LRH stellte fest, dass die nunmehr abgerechneten Gesamtinvestitionskosten i.d.H.v. rd. 48,78 Mio. EUR die 2006 veranschlagten Gesamtkosten i.d.H.v. ca. 35,2 Mio. EUR um rd. 38,6% überstiegen. Wesentlichen Anteil an dieser Kostenüberschreitung hatte die anfängliche Fehleinschätzung der Baukosten.

Der LRH verwies auf seine Empfehlung, die Baukosten auf Basis von Erfahrungswerten oder Benchmarks realistisch anzusetzen (vgl. TZ 11.2).

- 26.3 *Die KTG ergänzte, dass die in der Generalversammlung im April 2006 angeführten Gesamtkosten von ca. 35,2 Mio. EUR eine bloße Schätzung des Geschäftsführers gewesen seien. Zum Zeitpunkt des Finanzierungsbeschlusses 2008 wäre mit rd. 43,4 Mio. EUR gerechnet worden.*
- 26.4 Der LRH erwiderte, dass er seine Vergleiche immer auf die ursprünglich als Vorgabe für den Architektenwettbewerb 2006 festgelegten Baukosten von € 19 Mio. EUR bezog, woraus sich auch die zitierten Gesamtkosten von ca. 35,2 Mio. EUR ableiteten.

Finanzierung

- 27 Die Finanzierungsbeschlüsse der Gesellschafter zum Projekt Erlebnistherme beinhalteten jeweils neben den Gesamtinvestitionskosten auch die Abdeckung des laufenden GmbH-Aufwandes der KTG und deren Alt-Verbindlichkeiten. In der Generalversammlung am 19. März 2015 berichtete der Geschäftsführer über den

Projektabschluss und bezifferte die Gesamtprojektkosten unter Berücksichtigung von GmbH-Aufwand, Alt-Verbindlichkeiten, Gesellschaftssteuer, Zinserträgen und noch offenen Forderungen mit rd. 49,34 Mio. EUR.

Tabelle 12: Projektfinanzierung gemäß Finanzierungsvereinbarung

Projektfinanzierung (in EUR)	
Gesamtinvetitionskosten Projekt	48.783.887
GmbH-Aufwand und Alt-Verbindlichkeiten	536.312
Gesellschaftssteuer	448.756
Gesamtprojektkosten	49.768.955
Zinserträge 2008-2014	-432.409
Summe abzügl. Zinserträge	49.336.547
Gesellschafterzuschuss Stadt Villach	33.712.778
<i>davon Sonderbedarfzuweisungen</i>	<i>5.900.000</i>
<i>davon Bedarfszuweisungen</i>	<i>800.000</i>
<i>davon Bedarfszuweisungen außerhalb des Rahmens</i>	<i>2.000.000</i>
Gesellschafterzuschuss LKBG	7.536.985
Gesellschafterzuschuss private Geschafterin	3.625.824
Gesellschafterzuschüsse	44.875.587
von KTG zu finanzierender Betrag	4.460.960

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Die Gesellschafter der KTG hatten am 1. Oktober 2008 eine Vereinbarung über die Einbringung von Gesellschafterzuschüssen in der Höhe von insgesamt rd. 31,95 Mio. EUR geschlossen, um das Projekt Erlebnistherme zu finanzieren. Ein entsprechender Zahlungsplan war Teil der Vereinbarung.

Die Stadt Villach und die LKBG beauftragten jeweils Rechtsanwälte, die Gesellschafterzuschüsse beihilfenrechtlich und umsatzsteuerlich zu beurteilen. Die Gutachter bewerteten die Gesellschafterzuschüsse für diese Großinvestition, bei Einhaltung der vereinbarten Vertragsgestaltung, beihilfenrechtlich, körperschaftsteuerlich und umsatzsteuerlich als neutral.

Nach der Lösung des Architektenvertrages im Jahr 2009 und Umplanung des Projektes durch die neu beauftragten Planer bestand erhöhter Finanzierungsbedarf. In einer Zusatzvereinbarung vom 12. Oktober 2009 erklärte sich die Stadt Villach bereit, weitere 8 Mio. EUR zur Verfügung zu stellen.

Für die Errichtung des Parkdecks und die Gestaltung von Vorplatz und Parkplatz schlossen die Gesellschafter der KTG am 22. Februar 2012 eine weitere Zusatzvereinbarung ab. Darin verpflichtete sich die Stadt Villach weitere rd. 4,93 Mio. EUR in Form von Gesellschafterzuschüssen zur Verfügung zu stellen.

- 28.1 Im November 2005 stellte die KTG einen Antrag an die KLH, um Finanzierung aus Mitteln des Sondervermögens „Zukunft Kärnten“ (Zukunftsfonds). Die Gesamtfinanzierung der angeführten Gesamtkosten von rd. 22,15 Mio. EUR sollte durch Erhöhung des Stammkapitals der KTG erfolgen.

Der Beirat des Zukunftsfonds beriet in seiner 1. Sitzung am 15. Dezember 2005 über diesen Antrag und gab einstimmig eine positive Stellungnahme ab. Da die Gewährung eines Zuschusses an die KTG gemäß Satzung der KLH nicht möglich war, ermächtigte die Landesregierung den Landeshauptmann einen Antrag an die KLH betreffend eines Zuschusses aus dem Zukunftsfonds für das Projekt „Erlebnistherme Warmbad Villach Neu“ zu stellen.

Die KLH holte ein externes Gutachten zur Evaluierung der zum Projekt vorgelegten Machbarkeitsstudie als „second opinion“ ein und der Aufsichtsrat der KLH beschloss am 24. Februar 2006 dem Land Kärnten für das Projekt „Therme Warmbad Villach“ aus Mitteln des Zukunftsfonds einmalig rd. 7,54 Mio. EUR als Zuschuss zur Verfügung zu stellen. Der Betrag sollte für die Kapitalerhöhung durch die LKBG bei der KTG verwendet werden.

In ihrer 47. Sitzung am 20. Juni 2006 befasste sich die Landesregierung mit dem Projekt und stimmte der Gewährung des Zuschusses von rd. 7,54 Mio. EUR aus Mitteln des Zukunftsfonds an die LKBG zu. Nach ausführlicher Diskussion beschloss die Landesregierung der Stadt Villach darüber hinaus für die Finanzierung des Projektes „Erlebnistherme Warmbad Villach neu“ Sonderbedarfzuweisungen i.d.H.v. 5,9 Mio. EUR zu gewähren.

Die der Stadt Villach jährlich zur Verfügung gestellten Bedarfzuweisungsmittel i.d.H.v. 800.000,- EUR wurden im Jahr 2010 für das Projekt Erlebnistherme Warmbad Villach zweckgebunden. Für die Umsetzung des Parkdecks stellte der Gemeindefereferent der Stadt Villach 2012 darüber hinaus Bedarfzuweisungen außerhalb des Rahmens i.d.H.v. 2 Mio. EUR zur Verfügung.

Über sämtliche Projektänderungen und Kostenerhöhungen berichtete die LKBG der KLH und der Landesregierung. Diese nahmen die Berichte jeweils zur Kenntnis.

Die KLH beauftragte einen Wirtschaftsprüfer mit der Überprüfung der Mittelverwendung. Dieser bestätigte die gesetzes-, satzungs-, richtlinien- und vertragskonforme Verwendung der Mittel aus dem Zukunftsfonds in seinem Schlussbericht vom 31. Oktober 2014.

Die gesamte Projektfinanzierung stellte sich somit wie folgt dar:

Tabelle 13: Finanzierungsanteile

Anteile an der Projektfinanzierung		
	Anteil in EUR	Anteil in %
Gesellschafterzuschuss Stadt Villach	33.712.778	67,7%
<i>davon Sonderbedarfzuweisungen</i>	<i>5.900.000</i>	<i>11,9%</i>
<i>davon Bedarfszuweisungen</i>	<i>800.000</i>	<i>1,6%</i>
<i>davon Bedarfszuweisungen a.R.</i>	<i>2.000.000</i>	<i>4,0%</i>
Gesellschafterzuschuss LKBG	7.536.985	15,1%
Finanzierungsanteil öffentliche Hand	41.249.763	82,9%
Gesellschafterzuschuss private Geschafterin	3.625.824	7,3%
Zinserträge 2008-2014	432.409	0,9%
Eigenmittel KTG	4.460.960	9,0%
Gesamtinvesttionskosten	49.768.955	100,0%

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Das Land Kärnten leistete für das Projekt einerseits einen Gesellschafterzuschuss im Wege der LKBG von rd. 7,54 Mio. EUR und andererseits Sonderbedarfzuweisungen i.d.H.v. 5,9 Mio. EUR an die Stadt Villach.

- 28.2 Der LRH stellte fest, dass in Summe 82,9% der Gesamtinvestitionskosten die öffentliche Hand (Stadt Villach und Land Kärnten) finanzierte. Der Landesanteil an der Projektfinanzierung betrug insgesamt rd. 13,44 Mio. EUR bzw. rd. 27,0% der Gesamtinvestitionskosten.
- 28.3 *Die LKBG erläuterte in ihrer Äußerung, dass der Finanzierungsanteil des Landes zu Beginn des Projektes 60% betragen habe, das gegenständliche Projekt jedoch mit nur 27% mitgetragen worden sei, wodurch Einsparungen erzielt worden wären.*
- 28.4 Der LRH wies darauf hin, dass die LKBG die von Beginn an vereinbarte Summe finanzierte, wodurch sich für die LKBG keine Kostenerhöhung ergab, Einsparungen wurden dadurch nicht erzielt.

- 29.1 Der für die Gesellschafterzuschüsse vereinbarte Zahlungsplan sah vor, dass die LKBG bis 2010 und die Stadt Villach bis 2012 ihre Gesellschafterzuschüsse leisteten. Die private Gesellschafterin konnte ihre Gesellschafterzuschüsse bis zum Jahr 2026 leisten, wobei sich die Teilzahlungen ab 1. September 2009 um kalkulatorische Zinsen auf Basis des 12-Monats Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) erhöhten. Diese Zahlungsbedingungen begründete die KTG damit, dass die mit dem benachbarten Hotelbetrieb in Zusammenhang stehende private Gesellschafterin und deren Konzernunternehmungen zeitgleich selbst Investitionen von rd. 12 Mio. EUR in die benachbarte Hotelanlage und deren Umfeld tätigten.

Tabelle 14: Zahlungsplan Gesellschafterzuschüsse

Zahlungsplan Gesellschafterzuschüsse (in EUR) (ohne Zinsen private Gesellschafterin)				
Jahr	Stadt Villach	LKBG	Privat	Gesamt
2007	844.771	535.417	193.148	1.573.335
2008	1.329.439	842.604	169.435	2.341.478
2009	961.350	609.306	181.291	1.751.947
2010	9.682.065	5.549.658	181.291	15.413.015
2011	7.967.153		181.291	8.148.445
2012	12.928.000		181.291	13.109.291
2013			181.291	181.291
2014			181.291	181.291
2015			181.291	181.291
2016			181.291	181.291
2017			181.291	181.291
2018			181.291	181.291
2019			181.291	181.291
2020			181.291	181.291
2021			181.291	181.291
2022			181.291	181.291
2023			181.291	181.291
2024			181.291	181.291
2025			181.291	181.291
2026			181.291	181.291
	33.712.778	7.536.985	3.625.824	44.875.587

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Die Stadt Villach und die LKBG leisteten ihre Gesellschafterzuschüsse vereinbarungsgemäß. An Gesellschafterzuschüssen hätte die private Gesellschafterin bisher einen Betrag von rd. 1,45 Mio. EUR leisten sollen, war aber zum 31. Juli 2015 mit Gesellschafterzuschüssen i.d.H.v. 183.092,50 EUR im Rückstand.

- 29.2 Der LRH empfahl der KTG, auf die vereinbarungsgemäße Zahlung der Gesellschafterzuschüsse zu drängen und diese, sollte es erforderlich sein, auch einzuklagen.
- 29.3 *In ihrer Stellungnahme teilte die KTG mit, dass es bereits eine Klagsandrohung gegenüber der Pächterin gegeben hätte, die zur Vereinbarung eines Ratenplans führte. In Hinblick auf die angedachte Neukonzeption sämtlicher Vertragsverhältnisse werde jedoch, entsprechend dem Beschluss der Gesellschafter vom 23. September 2015, bis zum 31. Dezember 2015 auf die Einbringung einer Klage verzichtet.*

- 30 Durch die vereinbarungsgemäß geleisteten Gesellschafterzuschüsse und die durch die verzögerte Umsetzung des Projektes spätere Mittelabrufung waren im Rahmen von Festgeldveranlagungen und auf den Girokonten Zinserträge angefallen. Diese Zinserträge zog die KTG mit Zustimmung der Gesellschafter zur Finanzierung des Projektes heran.

Die weitere Finanzierung des Eigenanteils sowie die Zwischenfinanzierung für die offenen Gesellschafterzuschüsse bestritt die KTG aus Kontokorrentkrediten und einem im Juni 2012 aufgenommenen Bankkredit über 5,5 Mio. EUR, für welchen die Stadt Villach die Haftung übernahm.

Schadensfall im Februar 2013

- 31.1 Am Mittwoch, den 13. Februar 2013 entdeckte die örtliche Bauaufsicht bei einer Routinekontrolle einen Riss in der Gipskartondecke der Erlebnistherme. Im Auflagerbereich des Hauptdachträgers aus Brettschichtholz war es zu einem Bruch der Auflagertasche gekommen. Diese Auflagertasche war Teil eines wandartigen Betonträgers, der einen Großteil der Dachlasten in den Untergrund abtrug. Der sofort beigezogene Statiker empfahl aus Sicherheitsgründen die Räumung der Erlebnistherme. Nach erfolgter Räumung sperrte man die Erlebnistherme für den weiteren Betrieb. Die KTG beauftragte umgehend einen anerkannten unabhängigen Experten als Sachverständigen mit der Beweissicherung und Schadensbegutachtung. Der Gutachter kam zu dem Schluss, dass die Schadensursache auf Fehler in der Planung und in der Ausführung des gegenständlichen Auflagers zurückzuführen war. Gleichzeitig überprüfte er gemeinsam mit anderen Experten alle gleichartigen Auflagertaschen und stellte dort Ertüchtigungsbedarf fest. Die Instandsetzung der gebrochenen Auflagertasche sowie die Ertüchtigungsmaßnahmen an den anderen Auflagertaschen erfolgten unmittelbar.

Im Auftrag der KTG führte der Sachverständige auch eine Sicherheitsüberprüfung der Holzdachkonstruktion und des gesamten Stahlbetontragwerkes durch. Die empfohlenen Ertüchtigungsmaßnahmen an den Stahlbetonkonstruktionen setzte die KTG um.

Auf Grund des Schadens und der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen blieb die Erlebnistherme für rund ein Monat geschlossen, wobei einzelne Betriebsteile schon früher wieder eröffnet werden konnten. So gingen am 16. Februar 2013 der Fitness-Bereich und am 27. Februar 2013 der Wellness-Bereich und das Sportbecken in Betrieb. Der Vollbetrieb der Erlebnistherme konnte schließlich am 11. März 2013 wieder aufgenommen werden.

Auf Basis des Schadensgutachtens trugen die Kosten der Sanierung und Ertüchtigung im Wesentlichen anteilig die Schadensverursacher, deren Haftpflichtversicherungen und die für das Projekt abgeschlossene Bauwesenversicherung der KTG. Ein Sachverständiger für Betriebsunterbrechungen erhob die durch den einmonatigen Betriebsausfall sowohl der KTG als auch der Pächterin entstandenen Schäden, den ebenfalls die Schadensverursacher und deren Versicherungen übernahmen. Ein externer Gutachter ermittelte und plausibilisierte die von den Versicherungen berechnete Höhe des Betriebsausfallsschadens der Pächterin. Für den Zeitraum der Schließung der Erlebnistherme verrechnete die KTG an die Pächterin keine Pacht.

Die Gesellschafter der KTG fassten im Jahr 2014 zwei Umlaufbeschlüsse über die Einigung mit den Verursachern und den Versicherungen in Bezug auf die Sanierung und Ertüchtigung der Stahlbetonkonstruktion. Damit bereinigte und verglich die KTG sämtliche angesprochenen oder auch nicht geltend gemachten Vermögensschäden welcher Art immer, sowohl gegenüber den Verursachern als auch gegenüber den Versicherungen, ein für alle Mal. Die Pächterin trat dem Vergleich bis dato nicht näher, da diese mit der Höhe der von den Versicherungen auf Basis der Gutachten ausbezahlten Abgeltung des Schadens der Betriebsunterbrechung nicht zufrieden war. Die von der Pächterin urgierte Aussetzung der Kredittilgungen und die Ausdehnung der Pachtzinsstundungen wurden von der KTG nicht gewährt.

Der Bauschaden im Februar 2013 als unvorhergesehenes Ereignis beeinträchtigte kurzfristig das Image und das Betriebsergebnis. Die Verursacher und die Versicherungen glichen diesen Schaden jedoch im Wesentlichen finanziell aus.

- 31.2 Der LRH empfahl der KTG, mit der Pächterin eine Lösung bezüglich des Schadensfalls unter Berücksichtigung der vorliegenden Gutachten zur Betriebsunterbrechung herbeizuführen.
- 31.3 *Die KTG teilte in ihrer Äußerung mit, dass die Pächterin zwischenzeitlich dem Vergleich zum Teil zustimmte.*

Weiters führte die KTG an, dass für die von der Pächterin urgierte Aussetzung der Kredittilgungen und die Ausdehnung der Pachtzinsstundungen zwar eine Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Villach vorläge, die KTG diese mangels Bereitschaft des Konzernverbundes der Pächterin zur Ausdehnung der Patronatserklärung jedoch nicht gewährte.

PACHTVERTRAG

Verlängerung des Pachtvertrages

- 32.1 Die weitere Bewirtschaftung der Erlebnistherme durch die bisherige Pächterin war mit der Entscheidung einen Neubau am bisherigen Standort zu errichten fixiert worden (vgl. TZ 9.1). Mit Inbetriebnahme der neu errichteten Erlebnistherme im Juli 2012 verlängerte die KTG den bestehenden Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit und für die Pächterin auf 20 Jahre unkündbar. Die KTG fasste gemeinsam mit der Pächterin sämtliche Vertragsbestandteile neu. Der Vertragsabschluss erfolgte dann mit einem Nachfolgeunternehmen der bisherigen Pächterin.

Die KTG verzichtete auf die Prüfung anderer Alternativen des Thermenbetriebes. Sie begründeten diese Vorgangsweise mit Synergieeffekten der öffentlichen und privaten Investitionen, den Erfahrungen der bisherigen privaten Pächterin und der damit verbundenen angrenzenden Hotelinfrastruktur sowie einer allgemeinen positiven Prosperität der Region, insbesondere der Tourismusbetriebe im Umfeld.

Die Pächterin hatte schon 2010 die bis dahin von einer anderen privaten Gesellschaft aus dem Konzernverbund gehaltenen Geschäftsanteile (12,3%) an der KTG übernommen und war nunmehr gleichzeitig Pächterin und Gesellschafterin der KTG.

Wie auch im bisherigen Pachtvertrag gab eine hinter der Pächterin stehende private Konzernunternehmung eine Patronatserklärung ab. Diese beinhaltete die Zusicherung einer entsprechenden finanziellen Ausstattung der Pächterin sowie die Übernahme von weiteren Verpflichtungen bei vorzeitiger Beendigung des Pachtverhältnisses in der Höhe von zumindest 4 Mio. EUR.

- 32.2 Der LRH stellte fest, dass die KTG mit dem Verzicht der Prüfung anderer Alternativen des Thermenbetriebes auch die Abhängigkeit von der bisherigen Pächterin prolongierte.
- 32.3 *Die KTG verwies in ihrer Äußerung auf die zentrale Bedeutung des Thermen Resorts mit zwölf Einzelgesellschaften für die Stadt Villach und stuft die Vertragsverlängerung mit der bisherigen Pächterin auf Grund der Erfahrungen sowie vorhandener Synergieeffekte im Bereich der Technik, des zentralen Einkaufs und der Logistik als positiv ein. Die KTG sah in der Präqualifikation der weiteren Bewirtschaftung durch die Pächterin keinen Nachteil. Es lägen begründete Motive für eine Prolongierung der Zusammenarbeit vor. Da der Pachtvertrag für die Verpächterin jährlich kündbar sei, wäre keine Abhängigkeit gegeben.*

Pachtgegenstand - Liegenschaften

- 33.1 Die Gesellschafter der KTG hatten den Pachtgegenstand als Erlebnistherme für die öffentliche Nutzung errichtet. Den Pachtgegenstand bildete der gesamte Betrieb der neu errichteten Erlebnistherme mit allen dazugehörigen Grundstücken, dem Parkdeck, den PKW- und Busabstellplätzen allem Zubehör und den eigenen Quellwasserbezugsrechten.

Die Verpächterin KTG übergab die gesamte Anlage der Pächterin schlüsselfertig. Dazu gehörte auch ein als Liegewiese nutzbarer Grundstücksteil. Diese Liegewiese durchquerte ein Servitutsweg, der zwei Teile des benachbarten Hotels verband. Entlang des Verbindungsweges verlief ein Zaun, der aus Sicherheitsgründen außerhalb der Betriebszeiten das unbefugte Betreten des Bereichs beim Außenbecken der Erlebnistherme verhindern sollte. Dieser Zaun trennte rd. 40% der zur Erlebnistherme gehörenden Liegewiese ab. Die Lage des Zaunes hat der LRH in der folgenden Abbildung rot markiert:

Abbildung 8: Liegewiese 1



Quelle: Kagis, BEV, Darstellung LRH

Im Zaun war ein Tor eingebaut, das nach Auskunft des Geschäftsführers der KTG während der Öffnungszeiten der Erlebnistherme geöffnet war. Das folgende Foto in Abbildung 9 zeigte das Außengelände der Erlebnistherme und den Zaun entlang des Verbindungsweges, das auf diesem Foto (roter Pfeil) jedoch geschlossen war.

Abbildung 9: Liegewiese 2



Quelle: KTG, Darstellung LRH

Der dahinterliegende Liegewiesenbereich konnte daher von den Besuchern der Erlebnistherme als zum Nachbarhotel gehörend wahrgenommen werden, weshalb diese von einer Benützung Abstand nahmen. Auch die Ausstattung und Schirmfarbe dieses abgetrennten Teils unterschied sich vom übrigen Teil der Liegewiese. Diese unterschiedliche Ausstattung war geeignet den Eindruck zu verstärken, dass dieser Teil der Liegewiese den Gästen des benachbarten Hotels vorbehalten wäre.

- 33.2 Der LRH kritisierte, dass rd. 40% der zur Erlebnistherme gehörenden Liegewiese durch einen Zaun abgetrennt waren und das einzige Tor auch während der Betriebszeiten nicht immer geöffnet war, wodurch dieser Teil der Liegewiese als zum Nachbarhotel gehörend wahrgenommen werden konnte.

Der LRH konnte die Gründe für die Errichtung des Zaunes nachvollziehen, empfahl jedoch der KTG, diese optische Barriere zu entschärfen, sodass alle Besucher der Erlebnistherme die gesamte Liegewiese als zur Erlebnistherme gehörend wahrnehmen und nutzen können. Beispielsweise könnten zusätzliche Hinweise angebracht oder der Zaun während der Betriebszeiten großzügig geöffnet werden.

- 33.3 *Laut Stellungnahme der KTG wäre eine Abtrennung durch den bestehenden Zaun nicht bezweckt gewesen. Selbstverständlich war eine uneingeschränkte Nutzung des gesamten Liegebereiches durch die Thermengäste beabsichtigt. Der Empfehlung des LRH folgend stellte die KTG in Aussicht noch zwei Öffnungsfelder einzuziehen und Schilder anzubringen, welche die Nutzbarkeit für Thermengäste klar - auch bei unbeabsichtigt geschlossenen Toren - zum Ausdruck bringen sollten.*

Pachtzins

- 34.1 Der im Pachtvertrag vereinbarte Pachtzins bestand aus einem jährlichen Mindestpachtzins und einem darüber hinaus gehenden ertragsabhängigen Pachtzins. Der jährliche Mindestpachtzins berechnete sich abschreibungsabhängig von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Pachtgegenstandes. Dieser Mindestpachtzins durfte vertragsgemäß den Betrag von 705.800,- EUR nicht unterschreiten. Der ertragsabhängige Pachtzinsanteil errechnete sich nach einer vertraglich festgelegten Formel aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, ab einem positiven Ergebnis von 300.000,- EUR. Die Vertragspartner vereinbarten keine Indexierung des Pachtzinses.

Die Stadt Villach und die LKBG hatten Rechtsanwälte beauftragt, den Pachtvertrag beihilfenrechtlich und umsatzsteuerlich zu beurteilen. Die Gutachter stellten klar, dass eine umsatzsteuerliche Anerkennung des Pachtvertrages nur bei Verrechnung einer angemessenen, fremdüblichen Mindestpacht möglich war. Eine Reduktion unter die Mindestpacht hätte für die KTG den Verlust des Vorsteuerabzuges zur Folge.

Der Mindestpachtzins betrug lt. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 951.600,- EUR. Einen ertragsabhängigen Pachtzinsanteil leistete die Pächterin nicht, da das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 300.000,- EUR nicht erreichte.

Die KTG stundete der Pächterin 1,5 Mio. EUR bzw. rd. 60% der Pachtzahlungen in den Jahren 2012 bis 2014. Die Rückzahlung sollte in 17 jährlich gleichbleibenden Raten zuzüglich kalkulatorischer Zinsen geleistet werden.

Zum Jahresende 2014 war die Pächterin bei den Pachtzinszahlungen mit 113.980,95 EUR im Rückstand und führte mit der KTG Gespräche über eine eventuelle Reduktion des Mindestpachtzinses.

In der Generalversammlung am 18. Dezember 2014 beauftragten die Gesellschafter der KTG den Geschäftsführer einen Gesamtansatz zur Lösung der schwierigen wirtschaftlichen Situation auszuarbeiten. Als eine Möglichkeit wurde eine auch rückwirkende Pachtzinsreduktion angeregt. In der Generalversammlung am

19. März 2015 wies ein beigezogener Rechtsanwalt die Gesellschafter der KTG darauf hin, dass dieser Lösungsansatz betreffend Pachtzinsreduktion aus Sicht des EU-Beihilfenrecht nicht realisierbar wäre. Eine rechtskonforme Vorgangsweise wäre nur unter Einbeziehung des Marktes möglich. Den beihilfenrechtlichen Anforderungen sollte mit einer anonymisierten Interessentensuche für eine Verpachtung entsprochen werden.

Mit Unterstützung eines externen Beraters schrieb die KTG die Interessentensuche für die Neuverpachtung der Erlebnistherme in der Wiener Zeitung vom 24. April 2015 aus. Das Verfahren blieb erfolglos.

Der bestehende Pachtzinsrückstand wurde von der Pächterin aber auch insbesondere durch eine Pachtzinsübernahme der Stadt Villach i.d.H.v. 100.000,- EUR bis 31. Juli 2015 beglichen.

- 34.2 Der LRH wies kritisch darauf hin, dass die KTG den Pachtzins auf die Dauer von 17 Jahren, somit außergewöhnlich lange stundete.

Die fehlende Indexierung des Pachtzinses erachtete der LRH als unüblich und empfahl im Falle einer Verlängerung oder eines Neuabschlusses eine entsprechende Klausel aufzunehmen.

Der LRH wies darauf hin, dass bei der nunmehr 2015 geplanten Pachtzinsreduktion auf die Fremdüblichkeit des Pachtzinses zu achten sein wird, um EU-beihilfenrechtliche Unsicherheiten und eventuelle Vorsteuerrückforderungen zu vermeiden.

- 34.3 *Die KTG erläuterte in ihrer Stellungnahme, dass die Stadt Villach mit Schreiben vom 23. Juni 2015 einen für die Erlebnistherme bestimmten, der Stadt Villach direkt von der Region Villach Tourismus GmbH zustehenden Jahres-Infrastrukturbeitrag i.d.H.v. 100.000,- EUR an die Pächterin abgetreten habe. Die Pächterin habe damit einen Teil ihres Pachtzinsrückstandes beglichen.*

Die KTG wies darauf hin, dass die 17-jährige Stundung des Pachtzinses mit dem Beihilfenrecht und den Umsatzsteuerrichtlinien in Einklang stand.

Die vom LRH kritisierte fehlende Indexierung wäre nach Ansicht der KTG fremdüblich gewesen, da es sich um einen ertragsabhängigen Pachtzins gehandelt habe. Bei Neukonzeption der Verträge werde aufgrund der Ertragssituation der Pächterin überlegt, eine Indexierung des Mindestpachtzinses aufzunehmen.

- 34.4 Der LRH verblieb bei seinem kritischen Hinweis, dass die Dauer der Stundung des Pachtzinses mit 17 Jahren außergewöhnlich lang bemessen war.

Der LRH verwies darauf, dass bereits aus dem beschlossenen Betriebskonzept erkennbar gewesen war, dass die Wahrscheinlichkeit, einen erfolgsabhängigen Pachtanteil zu lukrieren, äußerst gering war und daher von Anfang an von einer abschreibungsabhängigen Mindestpacht auszugehen war. Der LRH erachtete die fehlende Indexierung des Pachtzinses weiterhin als unüblich und blieb bei seiner Empfehlung im Falle einer Verlängerung oder eines Neuabschlusses eine entsprechende Klausel aufzunehmen.

- 35.1 Gemäß Pachtvertrag stand es der Pächterin frei, einzelne Räumlichkeiten und Bereiche der Erlebnistherme an Dritte zu vermieten oder zu verpachten.

Die Pächterin vermietete Räumlichkeiten im Eingangsbereich als Geschäftslokale. Den gesamten Betriebsteil Gastronomie verpachtete sie an einen benachbarten Hotelbetrieb. Die von der Straße öffentlich zugängliche Gastronomiefläche, deren Umsatz in dem im Pachtvertrag enthaltenen Betriebskonzept mit rd. 30% der gesamten Gastronomieumsätze angesetzt war, schloss die Pächterin.

- 35.2 Der LRH wies darauf hin, dass bei fehlender Bewirtschaftung von rd. 30% der Gastronomieumsätze die im Betriebskonzept geplanten Umsätze und die darauf basierenden Pachtzinse für die KTG nicht erreicht werden konnten.

- 35.3 *Gemäß Stellungnahme der KTG hätte die Pächterin die defizitäre Außengastronomie im Oktober 2013 geschlossen, weil diese nicht angenommen wurde. Derzeit würden diese Flächen für Kindergeburtstage und zu Spitzenzeiten für wartende Gäste genutzt. Auf die Verrechnung des Mindestpachtzinses habe die Schließung dieses Teilbereiches keine Auswirkungen gehabt.*

- 35.4 Der LRH präzisierte, dass die Außengastronomie ein Bestandteil des Betriebskonzeptes war und damit rd. 30% der Gastronomieumsätze erwirtschaftet werden sollten. Durch die Schließung der Außengastronomie konnten die geplanten Umsätze nicht erreicht werden.

- 36.1 Das im Jahresabschluss der Pächterin ausgewiesene Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, bereinigt um außerplanmäßige Abschreibungen oder sonstige außerhalb des Pachtverhältnisses das Ergebnis beeinflussende Größen, sollte zur Berechnung des ergebnisabhängigen Pachtzinsanteiles herangezogen werden. Der Pachtvertrag sah vor, dass die KTG den von der Pächterin vorgelegten Jahresabschluss zu genehmigen hatte.

Der Geschäftsführer der KTG beauftragte jährlich einen Wirtschaftsprüfer, die Bilanzen der Pächterin und die korrekte Berechnung des Pachtzinses zu prüfen.

Die KTG erhob zu jedem Jahresabschluss der Pächterin seit 2012 Widerspruch und genehmigte diese nicht. Der Geschäftsführer begründete diese Widersprüche mit vom Wirtschaftsprüfer festgestellten Differenzen in den Verrechnungen und Mängeln in den Jahresabschlüssen der Pächterin. Beispielsweise entsprächen die abgerechneten Top-Partnerbeiträge nicht den Vertragsgrundlagen und wären um rd. 57,3% zu niedrig verrechnet worden. Die Pächterin berücksichtigte Geschäftsführungskosten, die vereinbarungsgemäß nicht vorgesehen wären. Darüber hinaus wären auch nicht verrechnungsfähige Beratungskosten aus der Zeit vor Eröffnung der Erlebnistherme verrechnet worden.

Im Oktober 2014 beauftragte die Gesellschafterin LKBG einen allgemein beeideten Sachverständigen und Wirtschaftsprüfer, die Jahresabschlüsse und Pachtabrechnung der Pächterin und die Fremdüblichkeit derer konzerninterner Geschäfte zu überprüfen. Die Pächterin hatte von ihrem im Pachtvertrag festgelegten Recht Gebrauch gemacht, Leistungen in ihrem Konzernverbund zu fremdvergleichsfähigen Konditionen zu vergeben.

Der Wirtschaftsprüfer stellte ebenfalls Mängel im Jahresabschluss der Pächterin und in der Pachtabrechnung fest. Reinigungsleistungen, welche die Pächterin auf Grund der Komplexität des Gebäudes fremd vergab, verursachten unüblich hohe Kosten. Die Reinigungskosten entsprachen nach Ansicht des Wirtschaftsprüfers dem Aufwand von umgerechnet 15 vollzeitbeschäftigten Reinigungskräften. Weiters konnte er aus den Belegen nicht ersehen, welche Leistungen die Pächterin konzernintern verrechnete und nach welchen Kriterien die Weiterverrechnung von Fremdleistungslöhnen stattfand. Die pauschal verrechneten Kosten für Lohnverrechnung, Controlling, Buchhaltung, Marketing, EDV, Büro- und Verwaltungsaufwand erachtete der Wirtschaftsprüfer als teilweise mehrfach berücksichtigt oder überhöht. Als Saldo der Einnahmen und Aufwendungen errechnete er einen Verlust zu Lasten der Pächterin und einen Gewinn zu Gunsten des hinter der Pächterin stehenden Konzernverbundes.

Der Geschäftsführer brachte in seinen Widersprüchen auch die Feststellungen des von der LKBG beauftragten Wirtschaftsprüfers vor. Insgesamt forderte er im Dezember 2014 eine Korrektur der bilanziellen Berechnungsbasis für den ertragsabhängigen Pachtzinsanteil um rd. 1,74 Mio. EUR von der Pächterin. Die KTG und die Pächterin konnten bisher noch keine Einigung über die Verrechenbarkeit und Höhe verschiedener Aufwandspositionen und die Genehmigung der Jahresabschlüsse erzielen.

Im Pachtvertrag war für den Fall von Divergenzen über die Buchführung und Bilanzierung vorgesehen, einvernehmlich einen Wirtschaftsprüfer zu bestellen, der eine Klärung herbeiführen sollte. Die KTG und die Pächterin machten von dieser Möglichkeit bisher keinen Gebrauch. Der Geschäftsführer der KTG erachtete dies als nicht notwendig, da das von der Pächterin ausgewiesene Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in absehbarer Zeit keinen erfolgsabhängigen Pachtanteil erwarten ließ.

- 36.2 Der LRH empfahl der KTG, unabhängig von jährlichen Überprüfungen durch Externe, selbst regelmäßig Kontrollmaßnahmen zu setzen und diese auch entsprechend zu dokumentieren. Zu den verrechneten Aufwandspositionen sollten von der Pächterin transparente Darstellungen eingefordert werden.

Offene Divergenzen im für den variablen Pachtzins relevanten Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Pächterin sollten, umgehend gemeinsam geklärt werden. Falls eine einvernehmliche Klärung nicht möglich wäre, empfahl der LRH, abhängig von der Größenordnung der Differenzen, gegebenenfalls einen Wirtschaftsprüfer zu bestellen, wie dies der Pachtvertrag vorsah.

- 36.3 *Die KTG sagte in der Ergänzung zu ihrer Stellungnahme zu, dass sie der Empfehlung des LRH, Kontrollmaßnahmen zu setzen, nachkommen werde. Sie beabsichtige regelmäßig Unterlagen der Pächterin anzufordern und inhaltlich auf Plausibilität zu prüfen.*

Ziele des Pachtvertrages

- 37.1 Einen integrierenden Bestandteil des Pachtvertrages bildete die von einem Beratungsunternehmen auf Grundlage der ab 2005 erstellten Studie zur Gesamtsituation der Erlebnistherme erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung. Die Erfahrungen und Wünsche der Pächterin und Mitgesellschafterin wurden im Einvernehmen mit den übrigen Gesellschaftern berücksichtigt.

Die KTG beauftragte 2012 ein anderes Beratungsunternehmen mit der Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Dieses bewertete auf Basis eines Benchmarkvergleichs die Plausibilität der Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie die Marktkonformität und Angemessenheit des Pachtzinses. Folgende signifikante Planungsabweichungen von durchschnittlichen österreichischen Benchmarkwerten vergleichbarer Thermen hielt sie fest:

- zu optimistische Auslastungszahlen für das geplante Fitnesscenter und folglich zu hohe geplante Umsatzerlöse,

- die Reinigungskosten lagen 40% über den Erfahrungswerten österreichischer Thermen mit ähnlichen architektonischen Voraussetzungen,
- niedrigere geplante operativen Betriebsergebnisse, als im Durchschnitt üblich.

Im Ergebnis bestätigte das Beratungsunternehmen, dass die vereinbarte Mindestpacht angemessen und im Branchenvergleich eher als unterdurchschnittlich zu bezeichnen wäre.

- 37.2 Der LRH stellte fest, dass auf Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnung und des Plausibilisierungsgutachtens davon auszugehen war, dass bei plangemäßigem Betrieb und umsichtiger Unternehmensführung die laufenden Pachtzahlungen mittel- bis langfristig zu erwirtschaften wären.

Inwieweit die Pächterin die Wirtschaftlichkeitsberechnung und das inkludierte Betriebskonzept tatsächlich umsetzte, konnte der LRH nicht feststellen, da keine Prüfkompetenz für die private Pächterin bestand.

- 37.3 *Die KTG ergänzte in ihrer Stellungnahme, dass die verrechnete Pacht 26% bis 35% über der vereinbarten Mindestpacht lag und das Beratungsunternehmen die Unterdurchschnittlichkeit der Mindestpacht mit teilweise nachvollziehbaren operativen Mehrkosten der Pächterin begründete.*

- 38.1 Durch die Gestaltung des Pachtvertrages war die KTG mit der Pächterin wirtschaftlich eng verbunden. Die für beide Unternehmen erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung fußte auf einem Public Private Partnership Konzept, womit zwischen der KTG und der Pächterin wirtschaftliche Abhängigkeiten bestanden. Aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ging hervor, dass die KTG - unter Berücksichtigung der jährlichen Abschreibungen - keine Gesamtüberschüsse erzielen konnte. Ziel des Pachtvertrages war es, nach den von öffentlicher Seite gewährten Gesellschafterzuschüssen von rd. 41,25 Mio. EUR, langfristig keine öffentlichen Mittel sowohl für den Betrieb als auch für die Erhaltung der Erlebnistherme zu benötigen. Dieses Ziel sollte vor allem durch das dem Pachtvertrag angeschlossene Betriebskonzept sowie die Finanzierungsvereinbarungen erreicht werden.

Laut den Wirtschaftlichkeitsberechnungen sollte die KTG aber trotzdem über ausreichend freie Geldmittel verfügen, um ihren laufenden Verpflichtungen - vor allem jenen aus Kreditverträgen - nachzukommen und zusätzlich Reserven für Investitionen anzusparen.

Die Verpächterin KTG wollte der Pächterin die langfristige wirtschaftliche Führung des Betriebes ermöglichen. Die Pächterin garantierte der KTG mit ihren Pachtzahlungen die

Ansparung einer Innovationsreserve als Rücklage für zukünftige Investitionen. Die Innovationsreserve, die fristgerechte Einhaltung der Finanzierungsvereinbarungen sowie pünktliche Pachtzahlungen sollten den Betrieb finanziell sichern und den Investitionsgegenstand Erlebnistherme ohne weitere öffentliche Mittel erhalten. Plangemäß hätte mit 31. Dezember 2013 dafür ein Guthabenstand von rd. 300.000,- EUR bei der KTG bestehen sollen. Im Dezember 2013 beschlossen die Gesellschafter der KTG jedoch, auf die Ansparung der Innovationsreserve zu verzichten und die dafür geplanten Mittel für zusätzliche Investitionen im Rahmen des Bauprojektes zu verwenden. Eine Ansparung der Innovationsreserve sollte die KTG nunmehr freiwillig nach wirtschaftlicher Machbarkeit durchführen. Bisher wurde keine Innovationsreserve angespart.

- 38.2 Der LRH bemängelte, dass die KTG die für zukünftige Investitionen geplante Innovationsreserve nicht ansparte und die Gesellschafter in der Folge darauf verzichteten.
- 38.3 *Die KTG argumentierte in ihrer Stellungnahme, dass auf die Dotation nicht von Anfang an verzichtet worden sei, sondern auf Grund der Entwicklung der Baukosten im Zuge von Adaptierungen die Entscheidung gefallen sei, die erste Innovation bereits umgehend nach der Inbetriebnahme zu setzen. Dem Geschäftsführer der KTG sei auch die Möglichkeit eingeräumt worden, die für die Innovationsreserve vorgesehenen Mittel zur Gänze oder teilweise unmittelbar für die Deckung des laufenden Aufwandes einzusetzen.*
- 38.4 Der LRH hielt an seiner Kritik fest, da die KTG selbst dadurch vom Ziel des Pachtvertrages, langfristig keine öffentlichen Mittel für die Erhaltung der Erlebnistherme zu benötigen, von Beginn an abwich.
- 39.1 Nach Einzahlung der vereinbarten Gesellschafterzuschüsse nahm die KTG zur Ausfinanzierung des Projektes im Juni 2012 ein Darlehen in der Höhe von 5,5 Mio. EUR auf und erhöhte die Kontokorrentrahmen der Girokonten auf rd. 1,83 Mio. EUR. Davon gewährte die KTG der Pächterin für die Anschaffung von Mobilien einen Kredit in der Höhe von 1,5 Mio. EUR. Eine hinter der Pächterin stehende Konzernunternehmung gab für diese Kreditgewährung eine Patronatserklärung gegenüber der KTG ab, die Pächterin so auszustatten, dass die vollständige Rückzahlung des Darlehens gewährleistet wäre.

Im Dezember 2013 beschlossen die Gesellschafter der KTG den Kontokorrentrahmen weiter auf 4,1 Mio. EUR zu erhöhen, weil sich einerseits die Baukosten durch zusätzliche beschlossene Investitionen (Parkdeck und Gestaltung Außenanlagen) erhöht

hatten und andererseits die Pächterin mit ihren Zahlungen in Rückstand geriet. Gleichzeitig musste die KTG erste Abrechnungen des Schadensfalles vorfinanzieren.

Im Jahresabschluss 2014 wies die KTG Bankverbindlichkeiten von rd. 9,07 Mio. EUR aus, für die die Stadt Villach haftete. Diesen Bankverbindlichkeiten standen rd. 3,11 Mio. EUR Forderungen an die Pächterin (Mobilienkredit, Pachtzinsstundung und Pachtrückstände) gegenüber. Zudem schuldete die private Gesellschafterin und gleichzeitig Pächterin der KTG die vereinbarungsgemäß bis 2026 noch einzubringenden Gesellschafterzuschüsse i.d.H.v. rd. 2,54 Mio. EUR.

Die KTG erwirtschaftete 2012 bis 2014 Verluste i.d.H.v. rd. 11,02 Mio. EUR. Die KTG konnte bereits 2014 ihre laufenden Aufwendungen nicht mit den laufenden Pachteinnahmen bezahlen. Den höchsten ungeplanten Aufwand der KTG verursachten Beratungskosten.

Das für 2015 beschlossene Jahresbudget der KTG wies ebenfalls einen Verlust von rd. 1,16 Mio. EUR aus. Aufgrund der bisherigen Verluste der KTG sowie der offenen Zahlungsrückstände der Pächterin, aus Gesellschafterzuschüssen, Darlehensvertrag und Pachtzins, benötigte die KTG weitere Geldmittel.

Der Geschäftsführer der KTG prognostizierte, dass bis Ende Dezember 2015 die Bankverbindlichkeiten auf rd. 10,06 Mio. EUR anwachsen würden. Er begründete dies damit, dass weitere Zahlungserleichterungen zugunsten der Pächterin in Verhandlung seien und im Falle der Einigung, Mittel zur Erfüllung der laufenden Verpflichtungen in Höhe von rd. 1,10 Mio. EUR fehlen würden. Die Gesellschafter der KTG fassten am 18. Dezember 2014 den Beschluss, den Kontokorrentrahmen um weitere 1,10 Mio. EUR zu erhöhen und genehmigten dafür die pfandrechtliche Sicherstellung durch Betriebsgrundstücke. Der Geschäftsführer unterzeichnete im Februar 2015 eine Darlehenszusage der Bank, rief jedoch die Auszahlung von 1,10 Mio. EUR bisher noch nicht ab.

Wie aus der folgenden Abbildung ersichtlich, war der Cash Flow 2014 mit rd. 1,83 Mio. EUR negativ, wobei der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit mit rd. 1,16 Mio. EUR negativ war.

Tabelle 15: Cash Flow 2014 KTG

Cash Flow 2014	EUR
Jahresfehlbetrag	-2.027.718
Abschreibungen Anlagevermögen, Buchwertveränderungen	+1.595.644
Cash Flow aus dem Ergebnis	-432.074
Zu- oder Abnahme der Forderungen	+1.023.719
Zu- oder Abnahme von Rückstellungen	+591.249
Zu- oder Abnahme von Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-2.340.607
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.157.714
Auszahlungen für Anlagenzugänge	-328.840
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-328.840
Abschichtung stille Beteiligung	-72.673
Veränderung Bankverbindlichkeiten	-275.000
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-347.673
Erhöhung des Verbindlichkeitenstandes auf Kontokorrentkonten	-1.834.227
Kontokorrentkonten Jahresbeginn	-2.426.577
Kontokorrentkonten Jahresende	-4.260.804
Veränderung Kontokorrentkonten	-1.834.227

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Zum 31. Juli 2015 betrug der offene Zahlungsrückstand der Pächterin aus Gesellschafterzuschüssen sowie Zinsen aus Darlehensvertrag und Pachtzinsstundung 300.984,24 EUR.

- 39.2 Der LRH wies kritisch darauf hin, dass die KTG von Beginn an einen wesentlichen Teil der laufenden Finanzierungskosten der Pächterin vorfinanzierte und selbst Liquiditätsnachteile in Kauf nahm. Die Forderungen gegenüber der Pächterin betragen rd. ein Drittel der Bankverbindlichkeiten der KTG.

Nach Ansicht des LRH konnte die KTG das Ziel des Pachtvertrages, langfristig keine öffentlichen Mittel für den Betrieb und für die Erhaltung der Erlebnistherme zu benötigen, nicht erreichen. Die Zahlungsrückstände der Pächterin sowie weitere Zahlungserleichterungen werden zusätzliche öffentliche Zuschüsse erfordern.

Der LRH empfahl, bei Public Privat Partnership Modellen darauf zu achten, Finanzierungen und Zahlungsbedingungen ausgewogen zu vereinbaren, so dass die angestrebten finanziellen Ziele realistisch erreichbar sind.

- 39.3 *Die KTG führte in ihrer Stellungnahme an, dass sie die Liquiditätsnachteile für die KTG durch die der Pächterin gewährten Zahlungsziele nicht erkennen könnte. Die KTG hätte durchgängig liquide Mittel gehabt, um termingerecht sämtlichen Forderungen zu bedienen. Engpässe hätte es nie gegeben. Die KTG benötigte keine weiteren Geldmittel, da die Pächterin dem vereinbarten Ratenplan entsprechend Zahlungen geleistet hätte.*

Der Cash Flow wäre nicht aussagekräftig, da der negative Wert aus der Vorfinanzierung von Schadensbehebungen entstanden wäre, welche in den Folgejahren durch Versicherungsleistungen abgedeckt würden.

- 39.4 Der LRH erwiderte, dass die KTG, selbst bei Einhaltung aller in den Finanzierungsvereinbarungen und im Pachtvertrag geregelten Zahlungsbedingungen, die laufenden Aufwendungen nicht hätte abdecken können. Die KTG benötigte 2014 nur deshalb keine weiteren Geldmittel, da sie bereits im Dezember 2013 einen Gesellschafterbeschluss zur außerplanmäßigen Ausdehnung des Kontokorrentrahmens fasste.

Der LRH verwies darauf, dass der dargestellte Cash Flow die Mittelherkunft und Mittelverwendung des Jahres 2014 widerspiegelte.

Gemeinwohlverpflichtungen

- 40 Die Pächterin hatte während der Dauer des Pachtverhältnisses im Sinne des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 Gemeinwohlverpflichtungen zu beachten und zu erfüllen. Dies war die Voraussetzung dafür, dass Rechtsexperten die Gesellschafterzuschüsse der öffentlichen Hand nicht als verbotene Beihilfen im Sinne des EU Rechtes qualifizierten. Die Rechtsexperten gaben Empfehlungen zu Art, Dauer und Ausgestaltung der Gemeinwohlverpflichtungen ab und erachteten regelmäßige Kontrollen der Wirtschaftlichkeit für erforderlich.

Diese Gemeinwohlverpflichtungen betrafen im Wesentlichen Betriebspflichten für den öffentlichen Zugang, Bahnreservierungen für Sportvereine, vergünstigte Eintrittstarife für Schulen und Vereine. Dafür stellte die Pächterin der KTG jährlich die Differenzbeträge zu den im Preiskonzept festgelegten allgemeinen Zutrittstarifen in Rechnung. Das Preiskonzept und die allgemeinen Zutrittstarife bildeten einen Bestandteil des Pachtvertrages. Auch für die wöchentlich dreimalige Frühöffnung der Erlebnistherme (ab 7:00 Uhr bzw. an Samstagen ab 8:00 Uhr) bezahlte die KTG der Pächterin einen jährlichen Beitrag von rd. 30.600,- EUR.

Die Pächterin rechnete diese Ersatzentgelte für die Gemeinwohlverpflichtungen gegen den ihrerseits an die KTG geschuldeten Pachtzins auf. Der KTG verblieben - und verbleiben auch zukünftig – laut Pachtvertrag im Ergebnis somit liquiditätsmäßig nur rd. 59% des Mindestpachtzinses.

Die KTG verrechnete die ihr aus diesen Gemeinwohlverpflichtungen entstandenen Kosten weder an die Stadt Villach, noch an das Land Kärnten weiter.

Partnerprogramm

41.1 (1) Neben den Gemeinwohlverpflichtungen für die Bevölkerung, strebten die Gesellschafter der KTG auch an, eine verbesserte wetterunabhängige touristische Infrastruktur für Beherbergungsbetriebe, Schigebiete und Wirtschaftsunternehmen der Region zu schaffen. Das Partnerprogramm stellte einen integrierenden Bestandteil des Pachtvertrages dar und beinhaltete folgende Ziele:

- Stärkung des Marktauftritts der Erlebnistherme sowie der gesamten Destination
- Intensivieren der Zusammenarbeit touristischer Leistungsträger in der Region
- Verbesserung der Auslastung touristischer Leistungsträger in der Region
- Starke Auslastung der Erlebnistherme ab der Eröffnung

In einer Anlage zum Pachtvertrag legten die KTG und die Pächterin das Partnerprogramm fest. Sie definierten verschiedene Typen von Partnerschaftsvereinbarungen mit unterschiedlichen Marketing-, Produkt-, Informations- und Preisvorteilen sowie unterschiedlicher Intensität der Zusammenarbeit. Dabei musste zumindest eine Bevorzugung der Gäste von Partnerunternehmen bei Wartephase oder bei Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Eintritte vor den Öffnungszeiten) gegeben sein. Aufzeichnungen über das Ausmaß der Inanspruchnahme waren gemäß Pachtvertrag von der Pächterin zu führen und jederzeit der KTG zur Verfügung zu stellen.

(2) In weiterer Folge genehmigte der Geschäftsführer der KTG die von der Pächterin inhaltlich adaptierten Partnerschaftsvereinbarungen für Premium-Partnerschaften und Top-Partnerschaften.

Premium-Partner hatten als Begünstigungen für ihre Gäste Zutritts Garantien und Preisabschläge in der Höhe von max. 10% auf die aktuell gültigen Eintrittspreise. Die Möglichkeit der Benutzung des Fitnesscenters war für Gäste des Premium-Partners nicht vorgesehen. Der Premium-Partner leistete für die Begünstigungen ein einmaliges

Anbindungsentgelt von 150,- EUR sowie einen jährlichen Beitrag von 150,- EUR. Es bestanden 17 Premium-Partnerschaften mit Beherbergungsbetrieben der Umgebung.

Top-Partner hatten als Begünstigungen für ihre Gäste uneingeschränkten Zugang zu allen Bereichen der Erlebnistherme inkl. des Fitnessbereichs und der Nutzung der täglichen Frühöffnung ab 8:00 Uhr. Der Top-Partner verpflichtete sich im Gegenzug zur Zahlung eines Partnerbeitrages, welcher sich aus der Anzahl der jährlichen Nächtigungen errechnete. Top-Partnerschaften bestanden nur mit den beiden benachbarten, über einen direkten Zugang angeschlossenen, Hotelbetrieben, die zum Konzernverbund der Pächterin gehörten. Die Gäste der beiden Top-Partnerbetriebe hatten freien Zugang zur Erlebnistherme, eine Erfassung durch das Zutrittssystem erfolgte nicht. Über die Inanspruchnahme des Partnerprogrammes durch die Gäste der beiden Top-Partnerbetriebe lagen daher auch keine tatsächlichen Zutrittszahlen vor.

Der Top-Partner bezahlte einen festgelegten Tarif pro Nächtigung, unabhängig davon, ob der Hotelgast die Erlebnistherme nutzte oder nicht. Die Berechnung des Top-Partnerbeitrages erfolgte nach folgender Staffelung (Preise 2014):

Tabelle 16: Abrechnung Top-Partner

Top-Partner	Nächtigungen pro Jahr			Tarif pro Nächtigung EUR	Gesamtbetrag pro Jahr in EUR (gerundet)		
H	0	bis	5.000	11	0	bis	53.500
G	5.001	bis	10.000	10	48.510	bis	97.000
F	10.001	bis	15.000	9	86.009	bis	129.000
E	15.001	bis	30.000	8	112.508	bis	225.000
D	30.001	bis	35.000	6	192.006	bis	224.000
C	35.001	bis	40.000	5	189.005	bis	216.000
B	40.001	bis	45.000	4	172.004	bis	193.500
A	45.001	bis	200.000	3	144.003	bis	640.000

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Ein Top-Partner mit 30.000 Nächtigungen pro Jahr hätte nach dieser Berechnung 225.000,- EUR jährlich zu bezahlen gehabt, während ein Top-Partner mit 45.001 Nächtigungen pro Jahr nur 144.003,20 EUR und somit um 80.996,80 EUR weniger zu bezahlen gehabt hätte.

(3) Ein Vergleich der Top-Partnerbeiträge mit dem Eintrittspreis für Tagesgäste zeigte wie viele Gäste des Top-Partners täglich das Erlebnisbad besuchen mussten, um eine Top-Partnerschaft als wirtschaftlich anzusehen (Preise 2014):

Tabelle 17: Wirtschaftlichkeit Top-Partnertarife

	Preis pro Gast in EUR	Faktor
Tagesgast Erlebnisbad	19,50	
Hotelgast - Top-Partner		
bis 5.000 Nächtigungen	10,70	1,8
bis 10.000 Nächtigungen	9,70	2,0
bis 15.000 Nächtigungen	8,60	2,3
bis 30.000 Nächtigungen	7,50	2,6
bis 35.000 Nächtigungen	6,40	3,0
bis 40.000 Nächtigungen	5,40	3,6
bis 45.000 Nächtigungen	4,30	4,5
ab 45.001 Nächtigungen	3,20	6,1

Quelle: KTG, Darstellung LRH

Bei Betrieben mit bis zu 10.000 Nächtigungen pro Jahr musste so zumindest jeder zweite Gast das Erlebnisbad täglich besuchen um eine Top-Partnerschaft wirtschaftlich erscheinen zu lassen, bei Betrieben mit bis zu 35.000 Nächtigungen jeder dritte Gast und ab 45.001 Nächtigungen rund jeder sechste Gast.

- 41.2 (2) Der LRH kritisierte, dass die Staffelung der Nächtigungen kombiniert mit der Berechnungsweise für Top-Partnerbeiträge inkonsequente und unplausible Ergebnisse lieferte. Ein Top-Partnerbetrieb mit 30.000 Nächtigungen pro Jahr hätte um 80.996,80 EUR mehr zu bezahlen als ein Top-Partnerbetrieb mit 45.001 Nächtigungen pro Jahr.

Der LRH kritisierte, dass durch den freien Zugang für die Gäste der Top-Partner für Notfallmaßnahmen keine exakten aktuellen Besucherzahlen vorlagen, die jedoch gemäß den Vorschriften für den Brandschutz erforderlich wären.

Der LRH empfahl die Erfassung aller Besucher der Erlebnistherme durch das Zutrittssystem aus sicherheitstechnischen Gründen für Notfallmaßnahmen und um Kapazitätsüberschreitungen und dadurch verursachte sicherheitstechnische Probleme zu vermeiden.

Der LRH empfahl der KTG, die Pächterin darauf hinzuweisen, dass auch die Gäste von Top-Partnern durch das Zutrittssystem erfasst werden müssen.

- (3) Der LRH erachtete das Top-Partnerprogramm auf Grund der Tarifgestaltung nur für große Beherbergungsbetriebe als wirtschaftlich interessant.

Der LRH empfahl, der KTG, das Partnerprogramm und insbesondere die Verrechnungsmodalitäten für Top-Partnerbetriebe gemeinsam mit der Pächterin zu evaluieren und gegebenenfalls zu überarbeiten, um die Anzahl der Partnerbetriebe zu vermehren.

- 41.3 *(2) Laut Stellungnahme der KTG betraten die Gäste des einen Top-Partnerbetriebes in der Regel die Erlebnistherme über den Bademantelgang und wurden nicht vom Zutrittssystem erfasst. Die Gäste des zweiten Top-Partnerbetriebes hätten die Erlebnistherme auch durch den Haupteingang betreten. Sicherheitstechnische Probleme wegen Kapazitätsüberschreitungen hätten zu keinem Zeitpunkt bestanden.*

Die KTG stellte in Aussicht, die Empfehlung des LRH umzusetzen und die tatsächlichen Zugangszahlen durch ein Drehkreuz im Bademantelgang zu erfassen.

(3) Die KTG erläuterte in ihrer Äußerung, dass das Partnerprogramm unter der Zielsetzung konzipiert war, möglichst viele große Betriebe als Partner zu gewinnen. Die KTG stellte gleichzeitig jedoch in Aussicht, der Empfehlung des LRH nachzukommen und das Partnerprogramm zu modifizieren, um auch kleinere Betriebe als Partner zu gewinnen.

Fitnesscenter

- 42.1 Im Architektenwettbewerb waren im Raum- und Funktionsprogramm rd. 530 m² für den Fitnessbereich inkl. Garderoben, Sanitärräume und Rezeption vorgegeben gewesen. Das von der KTG 2008 mit der Überprüfung und Optimierung des Wellness- und Fitnessbereiches beauftragte Beratungsunternehmen schlug in seinem Optimierungskonzept auch eine Erweiterung des Fitnessbereichs auf 700 m² vor. Die KTG setzte diesen Vorschlag im Rahmen der Projektänderungen um.

Das Fitnesscenter und alle dort angebotenen Kursprogramme waren nur für Club-Mitglieder und Hotelgäste der Top-Partnerbetriebe zugänglich. Club-Mitgliedschaften beinhalteten auch den uneingeschränkten Zugang zur Erlebnistherme und zu den Wellnessanlagen, sowie die Nutzung eines nur für Club-Mitglieder zugänglichen Garderobenbereichs. Club-Mitgliedschaften mussten für mindestens sechs Monate abgeschlossen werden. Die Preise dafür lagen auf Grund des umfangreichen Zusatzangebotes am obersten Rand des ortsüblichen Preisspektrums. Tagesgäste und Hotelgäste eines Premium-Partnerbetriebes konnten das Fitnesscenter nicht nutzen.

Das Fitnesscenter erreichte bis 2014 lediglich rund die Hälfte der geplanten Auslastung.

- 42.2 Der LRH empfahl bezüglich der mangelhaften Auslastung des Fitnesscenters der KTG gemeinsam mit der Pächterin das Konzept zu evaluieren. Insbesondere könnte durch ein

Angebot für Tagesgäste und Gäste von Premium-Partnern die Auslastung verbessert werden.

- 42.3 *Die KTG erläuterte in ihrer Stellungnahme, dass das Kursprogramm nur „Club-Mitgliedern“ angeboten wurde, dem Prinzip des gewählten „Member-Systems“ entsprochen hätte. Generell werde jedoch in Zukunft versucht, durch eine breitere Angebotspalette eine Verbesserung der Auslastung zu erreichen.*

JAHRESABSCHLÜSSE DER KTG

- 43.1 Die Gesellschafter der KTG stellten alle vom Geschäftsführer vorgelegten Jahresabschlüsse fest. Eine Pflicht zur Abschlussprüfung bestand auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen nicht.¹² Die Geschäftsordnung der KTG sah jedoch vor, dass ein Wirtschaftsprüfer den Jahresabschluss zu prüfen hätte.

Der Geschäftsführer unterließ es bisher, die Prüfung des Jahresabschlusses zu beauftragen, obwohl dies in der Geschäftsordnung vorgesehen war. Die Gesellschafter urgieren diese auch nicht. Prüfungen fanden lediglich betreffend die Mittelverwendung im Zusammenhang mit dem Bauprojekt statt.

Die Buchführung der Jahre 2013 und 2014 wies Mängel in der Lieferantenbuchführung und Buchungsfehler auf. In den Jahresabschlüssen bestanden Gliederungs- und Ausweisfehler. Darüber hinaus fehlten ein entsprechendes Anlagenverzeichnis sowie die Inventarisierung des Anlagevermögens.

Der Geschäftsführer der KTG nahm die Anregungen des LRH auf und sagte zu, die Korrekturen der Buchführung und des Jahresabschlusses 2014 sowie die Inventarisierung und die Erstellung eines Anlagenverzeichnisses zu veranlassen. Weiters stellte er in Aussicht, einen Wirtschaftsprüfer mit der Überprüfung des Jahresabschlusses 2014 zu beauftragen.

- 43.2 Der LRH kritisierte die Mängel in der Buchführung und in den Jahresabschlüssen 2013 und 2014 sowie das Fehlen eines entsprechenden Anlagenverzeichnisses und einer Inventarisierung des Anlagevermögens. Weiters bemängelte der LRH die fehlende Bestellung eines Wirtschaftsprüfers, wie sie in der Geschäftsordnung der KTG vorgesehen war.

Der LRH empfahl, die Mängel in der Buchführung und im Jahresabschluss 2014 rasch zu beheben und einen Wirtschaftsprüfer zu beauftragen.

- 43.3 *Der Geschäftsführer der KTG übermittelte dem LRH im August 2015 den von einem Wirtschaftsprüfer geprüften Jahresabschluss 2014 mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk, in dem alle im Zuge der Überprüfung des LRH geäußerten Kritikpunkte aufgegriffen und bereinigt worden wären, wobei sich der Jahresverlust 2014 durch die Korrekturen um insgesamt rd. 263.691,15 EUR erhöhte.*

¹² Keine Prüfpflicht von Jahresabschlüssen kleiner GmbHs ohne Aufsichtsrat gem. §§ 268 UGB ff i.V.m. § 221 Abs.1 UGB und § 29 GmbHG

SCHLUSSEMPFEHLUNGEN

44 Zusammenfassend hob der LRH folgende Empfehlungen hervor:

Land Kärnten und Kärnten Therme GmbH (KTG)

(1) Auf eine mittel- bis langfristige Investitionsplanung wäre verstärktes Augenmerk zu legen. (TZ 9)

(2) Bei der Festlegung von Stimmrechten in Beratungs- oder Entscheidungsgremien sollte darauf geachtet werden, dass die Anzahl der Stimmrechte den Eigentumsverhältnissen entspricht. (TZ 10)

(3) Architektenwettbewerbe sollten im Einklang mit dem Bundesvergabegesetz ausgewählt werden. (TZ 11)

(4) Die Vorgaben von Baukosten und Bruttogeschossflächen für Architektenwettbewerbe wären auf Basis von Erfahrungswerten oder realistischen Referenzwerten zu erstellen. (TZ 11, 15, 17, 22, 26)

(5) Terminvorgaben für Architektenwettbewerbe sollten sorgfältig und realistisch erstellt werden, um den Teilnehmern einen fairen Wettbewerb zu gewährleisten. (TZ 13)

(6) Grundlagen und Vorgaben für Planungsleistungen wären rechtzeitig auszuarbeiten und umfangreiche Änderungen während der Planungsphase zu vermeiden. (TZ 14)

(7) Bei Erteilung von Zusatzaufträgen wäre das Budget anzupassen und zu genehmigen. (TZ 23)

(8) Beim Erwerb von Grundstücken sollte auf die Fremdüblichkeit der Preise geachtet werden. (TZ 24)

(9) Bei Public Privat Partnership Modellen wäre darauf zu achten, Finanzierungen und Zahlungsbedingungen ausgewogen zu vereinbaren, so dass die angestrebten finanziellen Ziele realistisch erreichbar sind. (TZ 39)

Kärnten Therme GmbH (KTG)

(10) Auf die vereinbarungsgemäße Zahlung der Gesellschafterzuschüsse wäre zu drängen und diese wären, sollte es erforderlich sein, auch einzuklagen. (TZ 29)

(11) Mit der Pächterin wäre eine Lösung bezüglich des Schadensfalls unter Berücksichtigung der Gutachten zur Betriebsunterbrechung herbeizuführen. (TZ 31)

(12) Bezüglich des Zaunes entlang des Servitutsweges sollten die zugesagten Maßnahmen rasch umgesetzt werden, sodass alle Besucher der Erlebnistherme die gesamte Liegewiese als zur Erlebnistherme gehörend wahrnehmen und nutzen können. (TZ 33)

(13) Betreffend die fehlende Indexierung des Pachtzinses wäre im Falle einer Verlängerung oder eines Neuabschlusses eine entsprechende Klausel aufzunehmen. (TZ 34)

(14) Bei der nunmehr 2015 geplanten Pachtzinsreduktion sollte auf die Fremdüblichkeit des Pachtzinses geachtet werden, um EU-beihilfenrechtliche Unsicherheiten und eventuelle Vorsteuerrückforderungen zu vermeiden. (TZ 34)

(15) Unabhängig von jährlichen Überprüfungen durch Externe sollten die zugesagten, regelmäßigen Kontrollmaßnahmen gesetzt werden. (TZ 36)

(16) Offene Divergenzen in der Bilanz der Pächterin sollten umgehend gemeinsam geklärt werden. Falls eine einvernehmliche Klärung nicht möglich wäre, sollte gegebenenfalls ein Wirtschaftsprüfer bestellt werden, wie dies der Pachtvertrag vorsah. (TZ 36)

(17) Es sollte die Errichtung einer Zutritts erfassung im Bademantelgang rasch umgesetzt werden, um aus sicherheitstechnischen Gründen alle Besucher der Erlebnistherme, auch die Gäste der Top-Partner, durch das Zutrittssystem zu erfassen. (TZ 41)

(18) Die Modifizierung des Partnerprogramms wäre umzusetzen, um die Anzahl der Partnerbetriebe zu vermehren. (TZ 41)

(19) Die Angebotspalette des Fitnesscenters sollte erweitert werden, um eine verbesserte Auslastung zu erreichen. (TZ 42)

Klagenfurt, den 15. Dezember 2015

Der Direktor:

MMag. Günter Bauer, MBA