



Burgenländischer Landes-Rechnungshof

Prüfungsbericht

betreffend die Auftragsvergabe
für die 3. Ausbaustufe der Son-
nentherme Lutzmannsburg-
Frankenau GmbH

Eisenstadt, im Juni 2004



Auskünfte

Burgenländischer Landes-Rechnungshof
7000 Eisenstadt, Technologiezentrum, Marktstraße 3
Telefon: 05/9010-8220
Fax: 05/9010-82221
e-mail: post.lrh@blrh.at
Internet: www.blrh.at

Impressum

Herausgeber: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
7000 Eisenstadt, Technologiezentrum, Marktstrasse 3
Berichtszahl: LRH-200-2/70-2004
Redaktion und Grafik: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
Herausgegeben: Eisenstadt, im Juni 2004

Abkürzungsverzeichnis

a. o.	außerordentlich
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
AMFG	Arbeitsmarktförderungsgesetz
ANKÖ	Auftragnehmerkataster Österreich
AR	Aufsichtsrat
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
Art.	Artikel
ATS	Österreichische Schilling
betr.	betreffend
BEWAG	Burgenländischen Elektrizitätswirtschafts Aktiengesellschaft
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld.	Burgenland; Burgenländische(r)
BH	Bezirkshauptmannschaft
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
BLRHG	Burgenländisches Landes-Rechnungshof-Gesetz
BMWA	Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
BRIKaBAG	Burgenländische Risiko-Kapitalbeteiligungsaktiengesellschaft
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
C	Celsius
ca.	circa
d. h.	das heißt
d. J.	dieses Jahres
dgl.	dergleichen
ECU	European Currency Unit
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
EPPD	Einheitliches Programmplanungsdokument
etc.	et cetera (und so weiter)
EU	Europäische Union
EUR	Euro
evtl.	eventuell
EW	Einwohner
EWP	European Wellness Project
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
f.	für
Fa.	Firma
FB	Firmenbuch
FBG	Bundesgesetz über das Firmenbuch
ff.	und folgende
FN	Firmenbuchnummer
G/V-Vortrag	Gewinn- oder Verlustvortrag
gem.	gemäß
GesVertrag	Gesellschaftsvertrag
GF	Geschäftsführung, Geschäftsführer
ggf.	gegebenenfalls
GJ	Geschäftsjahr
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	GmbH-Gesetz
GOA	Honorarordnung für Architekten

GOI-T	Gebührenordnung Industrielle Technik
GOP	Gross Operating Profit
GU	Generalunternehmer
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GV	Generalversammlung, Generalversammlungsbeschluss
GZ	Geschäftszahl
HOA	Honorarordnung für Architekten
HOB	Honorarordnung der Baumeister od. Honorarordnung Bauwesen
HO-BK	Honorarordnung für begleitende Kontrolle
HO-PS	Honorarordnung für Projektsteuerung
HO-VV	Honorarordnung zur Verfahrensbetreuung bei der Vergabe geistig schöpferischer Dienstleistungen im Zuge von Wettbewerben und Verhandlungsverfahren
HV	Hauptversammlung
idgF.	in der geltenden Fassung
idR.	in der Regel
iHv.	in Höhe von
incl.	inklusive
iVm.	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde, Kommanditgesellschaft
KSV	Kreditschutzverband
l	Liter
leg. cit.	legis citatae
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera
LRHG	Landes-Rechnungshof-Gesetz
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
mg	Milligramm
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
Mwst.	Mehrwertsteuer
Nr.	Nummer
o.	ordentlich
o. a.	oben angeführten
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
od.	oder
Pkt.	Punkt
rd.	rund
RdW	Recht der Wirtschaft
RGBL.	Reichsgesetzblatt
RH	Rechnungshof
Rz	Randziffer
sec.	Sekunde
StF	Stammfassung
SV	Sachverhalt
Tab.	Tabelle
TOP	Tagesordnungspunkt
u.	und
u. a.	unter anderem
UVS	Unabhängiger Verwaltungssenat
v. a.	vor allem
VfGH	Verfassungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
vsl.	voraussichtlich

WEBU	Wirtschaftsengineering Burgenland GmbH
WiBAG	Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft
WiföG	Landes-Wirtschaftsförderungsgesetz
WOA	Wettbewerbsordnung Architektur
Z	Ziffer
z. B.	zum Beispiel
Zl.	Zahl
ZT	Ziviltechniker
ZTG	Ziviltechnikergesetz
zzgl.	zuzüglich

Inhalt

I. TEIL	8
1. VORLAGE AN DIE GEPRÜFTE STELLE	8
2. DARSTELLUNG DER PRÜFUNGSERGEBNISSE	8
II. TEIL	9
1. ZUSAMMENFASSUNG	9
2. GRUNDLAGEN	12
2.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf.....	12
2.2 Prüfungsanlass	12
2.3 Zeitliche Abgrenzung.....	12
2.4 Gesetzliche Grundlagen.....	12
2.5 Sonstige Bemerkungen.....	12
III. TEIL	13
1. LANDESWEITES THERMENKONZEPT	14
1.1 Grundlagen.....	14
1.2 Marketingkooperationen.....	15
2. STRATEGIE „THERME LUTZMANNSBURG“	18
2.1 Strategisches Konzept.....	18
2.2 Entscheidungsgrundlagen und Entscheidungsträger.....	18
2.3 Regionale Auswirkungen	21
2.4 Geologische und balneologische Grundlagen.....	22
3. GESELLSCHAFT	23
3.1 Rechtsverhältnisse, Gesellschaftsform.....	23
3.2 Unternehmensgegenstand.....	26
3.3 Beteiligungsverhältnisse.....	27
3.4 Aufsichtsrat vom April 2001 bis 02.09.2002.....	27
3.5 Aufsichtsrat ab 02.09.2002	29
3.6 Generalversammlung.....	30
3.7 Geschäftsführung.....	30
3.8 Mitarbeiter.....	33
3.9 Kurz- und langfristige Planungen.....	33
3.10 Zielvereinbarung, Kontrolle	34
3.11 Einfluss des Landes als Aktionär der WiBAG auf die Geschäftsführung der Thermengesellschaft	35
3.12 Einfluss des Landes als AR-Mitglied der WiBAG auf die Geschäftsführung der Thermengesellschaft.....	36
4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS	36
4.1 Grundlagen.....	36
4.2 Umsatzentwicklung	37
4.3 Entwicklung der Besucherzahlen.....	38
4.4 Entwicklung operatives Ergebnis	38
5. PROJEKTSTEUERUNG, PROJEKTMANAGEMENT	40
5.1 Investitionsplanung, Ausschreibung, Projektdurchführung.....	40
5.2 Angebotseinholung, Vertragsabschluss	41
5.3 Leistungsbild Projektsteuerung	43
5.4 Leistungsbild Oberleitung Bauausführung	43
5.5 Entgeltsregelungen	43

6. ARCHITEKTEN- UND PLANERLEISTUNGEN DER 3. AUSBAUSTUFE	44
6.1 Vorbemerkungen	44
6.2 Anzahl eingeladener Architektenbüros, Grundlagen.....	45
6.3 Eignungsnachweise, Referenzen	47
6.4 Besetzung Jury	49
6.5 Wettbewerbsunterlagen.....	50
6.6 Bewertungskriterien, Punktesystem	51
6.7 Dokumentation	51
6.8 Honorarangebote	51
6.9 Auftragsvergabe Architektenleistung	52
6.10 Auftragsvergabe Innenraumgestaltung	53
6.11 Auftragsvergabe Gastronomie-, Küchen- und Kältetechnik.....	54
6.12 Planungsausführung	55
7. BAUAUSFÜHRUNG DER 3. AUSBAUSTUFE	56
7.1 Vorbemerkungen	56
7.2 Angebotsunterlagen.....	56
7.3 Angebotsöffnung, Angebotsprüfung	56
7.4 Vergabeverhandlungen	57
7.5 Auftragsvergabe	58
7.6 Bewilligungen.....	61
7.7 Örtliche Bauaufsicht	61
7.8 Abnahme (Kollaudierung).....	62
7.9 Abrechnung der 3. Ausbaustufe der Therme, Rechnungsprüfung	64
8. FINANZIERUNG UND FÖRDERUNGEN	65
8.1 Finanzierung des Erweiterungsprojektes.....	65
8.2 Förderungen Erweiterungsprojekt.....	66
8.3 Verbuchung der Förderung.....	69
9. SCHLUSSBEMERKUNGEN	70
IV. TEIL ANLAGEN	71
Anlage 1 Verfahrensablauf für Bauvorhaben.....	71
Anlage 2 Investitionsplanungen, Projektdurchführungen und –abrechnungen.....	78
Anlage 3 Dokument für Programmplanung	79
Anlage 3 Dokument für Programmplanung	80

I. Teil

1. Vorlage an die geprüfte Stelle

Der Bgld. Landes-Rechnungshof (BLRH) hat gemäß § 7 Bgld. Landes-Rechnungshof-Gesetz¹ (Bgld. LRHG) das vorläufige Ergebnis einer durchgeführten Prüfung der geprüften Dienststelle, Unternehmung oder einem sonstigen Rechtsträger, deren Gebarung Gegenstand der Prüfung war, schriftlich mitzuteilen.

Eine Übermittlung ist mit der Aufforderung zu verbinden, zum vorläufigen Prüfungsbericht innerhalb einer sechs Wochen nicht überschreitenden Frist eine schriftliche Äußerung abzugeben.

Der BLRH gab der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH (Thermengesellschaft) damit die Möglichkeit, ihre Sichtweise zu den Prüfungsergebnissen darzustellen.

Der Bericht konzentriert sich auf alle aus Sicht des BLRH bedeutsam erscheinenden Sachverhalte, der Bewertung von Stärken, Schwächen und Risiken sowie den daraus abgeleiteten Empfehlungen.

Als prüfendes und beratendes Organ des Bgld. Landtages ist es dem BLRH ein zentrales Anliegen, über seine Prüfberichte auf die Nutzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Verbesserungspotenziale hinzuwirken. Strukturelle Verbesserungen stehen dabei im Vordergrund.

2. Darstellung der Prüfungsergebnisse

Der Bericht ist vertikal in drei Ebenen gegliedert.

- I. Teil
- 1. Kapitel
- 1.1. Abschnitt

Den Endziffern des Abschnitts wird folgende Bedeutung zugeordnet:

- 1. Sachverhaltsdarstellung
- 2. Beurteilung durch den BLRH
- 3. *Stellungnahme der überprüften Stelle (Kursivdruck)*
- 4. Schlussbemerkung des BLRH (optional)

Beim Zahlenwerk wurden gegebenenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen vorgenommen.

¹ LGBl. Nr. 23/2002.

II. Teil

1. Zusammenfassung

- 1.1 Landesweites Thermekonzept**
- Das Land besaß kein geschlossenes landesweites Thermekonzept, orientierte sich jedoch bei der Weiterentwicklung des Thermentourismus an mehreren Studien, dem Landesentwicklungsplan 1994 und den Einheitlichen Programmplanungsdokumenten Ziel 1 - Burgenland 1995-1999 und 2000-2006.
- 1.2 Strategie „Therme Lutzmannsburg“**
- (1) Die strategischen Vorgaben der Eigentümer über Größe und Positionierung der Therme waren sehr allgemein gehalten. Investitionen und Zielvorgaben wurden nach Aussage der Geschäftsführung der Thermengesellschaft im Anlassfall durch Generalversammlungs-Entscheidungen festgelegt.
- (2) Bezogen auf die touristischen Kennzahlen einer Studie aus dem Jahr 2000 erlebte der Tourismus in Lutzmannsburg seit 1998 einen starken Aufschwung.
- 1.3 Gesellschaft**
- (1) Das Land Burgenland trat im Jahr 1993 von seinen 100 % der Anteile an der Thermengesellschaft jeweils 2,5 % an die Gemeinden Lutzmannsburg und Frankenau–Unterpullendorf ab. Im Jahr 2000 trat das Land Burgenland seine 95 %-igen Geschäftsanteile an der Thermengesellschaft an die WiBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH ab, welche von dieser 2002 über die WiBAG an die WiBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs GmbH übertragen wurden.
- (2) Mit der Errichtung eines neuen Gesellschaftsvertrages im September 2002 wurde auf den erst im April 2001 auf Empfehlung des Rechnungshofes eingerichteten Aufsichtsrat verzichtet.
- In Anbetracht des Verzichtes auf einen AR sowie der mit 2003 jährlichen Sitzungstätigkeit der GV erachtete der BLRH die von der GV ausgeübte Kontrolltätigkeit als nicht ausreichend.
- (3) Der Besetzung der Funktion des GF ging weder 1998 noch 2003 eine öffentliche Ausschreibung voran.
- (4) Mit September 2002 wurde erstmalig eine schriftliche, unsignierte Geschäftsordnung für die GF der Thermengesellschaft erstellt.
- (5) Der Anschaffungspreis für den Dienstkraftwagen eines GF der Thermengesellschaft wurde in Verbindung mit anderen Zusatzleistungen großzügig bemessen.
- 1.4 Einfluss des Landes Burgenland**
- Das Land Burgenland hat als Aktionär der WiBAG nur die gesetzlich bestehenden Mitsprachemöglichkeiten in der Hauptversammlung der WiBAG.

Aus gesellschaftsrechtlicher Sicht ist eine detaillierte Einflussnahme des Landes über seine Vertretung im AR der WiBAG auf die Geschäftsführung der Töchter nicht möglich.

1.5 Wirtschaftliche Entwicklung

(1) Der BLRH verwies auf die im Beobachtungszeitraum 1999 bis 2003 kontinuierlich steigenden Umsätze und Besucherzahlen. Bedingt durch den Umbau der Therme in den Jahren 2002 und 2003 war ein Unterschreiten der Budget- und Planzahlen zu vermerken.

(2) Ein Rückgang des EGT im Jahr 2003 war auf ein Sinken der Umsätze aus Eintrittserlösen, einen erhöhten Aufwand für Werbung, Reparatur und Instandhaltung und Zinsen zurückzuführen.

1.6 Architekten- u. Planerleistungen der 3. Ausbaustufe

(1) Anhand mangelhafter Vorgaben durch die Thermengesellschaft wurden zwei Architektenbüros mit der Erstellung von Rohskizzenentwürfen beauftragt. Nach einem sich auf unvollständige und nicht vergleichbare Projektunterlagen stützenden Bewertungsverfahren erhielt der besser bewertete Architekt einen Werkvertrag für die Generalplanung.

(2) Grundsätzlich vermerkte der BLRH zur Vergabe von Planungsleistungen, dass die Einholung von Vergleichsangeboten weitgehend unterblieben war.

1.7 Ausführung der 3. Ausbaustufe

(1) Mittels Ausschreibung wurde ein Generalunternehmer gefunden. Trotz Nachverhandlungen, die durch Änderungen bei Preisen, Qualitäten und Leistungsumfang eine Reduktion der Baukosten ergaben, überschritt die Auftragssumme im Generalunternehmerbauauftrag den präliminierten Investitionsbetrag.

(2) Das Bauvorhaben wurde bewilligungsgemäß und termingerecht ausgeführt. Mit Bescheid vom 23.05.2003 erteilte die Bezirkshauptmannschaft Oberpullendorf die Benützungsfreigabe.

(3) Die Endabrechnung aller Beträge (Baukosten, Honorare, Nebenkosten/Gebühren) ergab eine Nettosumme von rund EUR 12,36 Mio. Dies bedeutete eine Überschreitung des von der GV beschlossenen Investitionsbetrages für die 3. Ausbaustufe der Therme um rund 30,8 %. Der Gesamtinvestitionsrahmen (Therme, Hotel) wurde dabei voraussichtlich nur geringfügig überschritten.

1.8 Finanzierung und Förderungen

In der 10. GV der Thermengesellschaft am 19.09.2001 wurde das Investitionsvolumen für das gesamte Erweiterungsprojekt (Therme, Hotel und Campingplatz) mit rund EUR 29,43 Mio. präliminiert. Davon entfielen auf die 3. Ausbaustufe der Therme rund EUR 9,45 Mio. Die Finanzierung sollte zu 29,6 % durch Eigenkapital, zu 34,6 % durch Förderungen und zu 35,8 % mit Krediten erfolgen.

Nachdem der Antrag auf Förderung, den die GF der Thermengesellschaft am 04.09.2001 an die WiBAG stellte, von diesen Investitionskosten ausgegangen war, fand sich im überarbeiteten Förderungsantrag vom 20.06.2002 eine Investitionssumme für das Gesamtprojekt (Therme und Hotel; Campingplatz nicht mehr enthalten) von rund EUR 30,21 Mio. Davon entfielen auf die 3. Ausbaustufe der Therme rund EUR 13,16 Mio., was eine deutliche Überschreitung der von der GV der Thermengesellschaft präliminierten Kosten bedeutete.

Der Finanzierungsplan sah nunmehr 30,2 % an Eigenmitteln/Eigenleistungen, 31,3 % an nicht geförderten Krediten und 38,5 % (je zur Hälfte Bund und Land) an Förderungen vor.

Die Aufbringung der Eigenmittel erfolgte durch Aufnahme eines Kredits.

Die Landesförderung (19,25 % der förderbaren Kosten) wurde von der Bgld. Landesregierung am 22.10.2002 beschlossen. Die Bundesfördermittel (ebenfalls 19,25 % der förderbaren Kosten) waren in einem am 18.03.2002 mit dem BMWA abgeschlossenen Fördervertrag enthalten.

Die erste Tranche der Förderungen wurde aufgrund der Abrechnung von 50 % der geplanten Kosten am 18.09.2003 (Land) und am 13.10.2003 (Bund) ausbezahlt.

2. Grundlagen

- 2.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf
- Der BLRH überprüfte die 3. Ausbaustufe der Therme der „Sonnen-therme Lutzmannsburg - Frankenau GmbH“ (kurz Thermengesellschaft).
- Die Prüfungsschwerpunkte lagen neben der Planung, Ausführung, Förderung und Finanzierung der 3. Ausbaustufe der Therme auch auf Strategie, Rechtsverhältnissen und Gesellschaftsform.
- Die Abschlussgespräche mit der Geschäftsführung der Thermengesellschaft fanden am 05.05. und 13.05.2004 statt. Die Berichtsübergabe erfolgte am 24.05.2004. Die Stellungnahmefrist der geprüften Stelle endete am 05.07.2004.
- 2.2 Prüfungsanlass
- Dem Prüfungsbericht lag ein Prüfungsantrag gemäß § 5 Abs. 3 Z 3 Bgld. LRHG über „die Auftragsvergabe für die 3. Ausbaustufe der Familientherme Lutzmannsburg (Sonnentherme)“ zugrunde. Prüfungsinhalt und –umfang wurden vom Antragsteller mittels eines Fragenkataloges präzisiert. Darüber hinaus wurden weitere Bereiche initiativ betrachtet.
- 2.3 Zeitliche Abgrenzung
- Die Prüfungszuständigkeit des BLRH ist ab einem Zeitpunkt, zu welchem eine zusammengerechnete Beteiligung des Landes einerseits und burgenländischer Gemeinden und/oder burgenländischer Gemeindeverbände andererseits zu mehr als 25 % vorliegt, gegeben.
- Um wesentliche Grundlagen für die 3. Ausbaustufe der Therme darstellen zu können, begann der Überprüfungszeitraum bereits mit der Gründung der Thermengesellschaft am 27.07.1992 und endete am 31.12.2003. Ergänzend dazu wurden vorangegangene Entscheidungsfindungen beleuchtet.
- 2.4 Gesetzliche Grundlagen
- Der Gebarungsüberprüfung lagen die §§ 2, 3, 4 und 5 des Bgld. LRHG zugrunde.
- 2.5 Sonstige Bemerkungen
- Die Eingrenzung der Prüfungsinhalte mittels Fragenkatalog(en) nach Art und Umfang durch den Antragsteller hat sich als praktikable Form der Durchführung von umfangreichen Prüfungsanträgen erwiesen.

III. Teil

Kenn- und Leistungsdaten der Sonnetherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH				
Eigentümer:	bis Juli 2000:	ab Juli 2000:	ab Oktober 2002:	
	95% Land Burgenland	95% WiBAG Beteili- gungs u. Dienstleist ungs GmbH	99,988%	WiBAG Touris- mus- u. Well- ness Beteili- gungs GmbH
	2,5% Gemeinde Lutz- mannsburg	2,5% Gemeinde Lutz- mannsburg	0,006%	Marktgemeinde Lutzmannsburg
	2,5% Gemeinde Fran- kenau- Unter- pullendorf	2,5% Gemeinde Fran- kenau- Un- terpullen- dorf	0,006%	Gemeinde Fran- kenau- Unterpullendorf
Unternehmensge- stand:	Errichtung und Betrieb von Thermalbädern im Bereich der Gemeinden Lutzmannsburg und Frankenau, einschließlich Pachtung und Verpachtung solcher Thermalbäder und Schaffung der notwendigen Infrastruktur			
Bilanzen*:	1999	2000	2001	2002
			[ATS]	
Anlagevermögen	257.604.929	219.908.386	220.263.626	294.086.416
Umlaufvermögen	57.863.049	13.073.825	5.781.051	62.220.144
Eigenkapital	16.417.230	111.244.044	29.234.529	120.973.469
Rückstellungen	491.092	672.673	927.507	1.778.123
Verbindlichkeiten	293.434.031	128.061.537	201.435.846	241.481.370
AfA	9.126.695	12.106.129	11.950.030	11.902.681
Bilanzsumme	316.551.399	241.818.144	231.734.535	364.280.768
Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt):			[Mitarbeiter]	
Angestellte	6	5	5	7
Arbeiter	41	43	45	72
davon Teilzeitbeschäftigte	11	11	15	35
Anzahl der Besucher:	205.128	303.033	319.244	341.956

*) ganzzahlige Werte

Tab. 1

Quelle: Firmenbuch, Thermengesellschaft

1. LANDESWEITES THERMENKONZEPT

1.1 Grundlagen ^{1.1.1} (1) Lt. Mitteilung der GF der Thermengesellschaft vom 02.04.2003, gab es „kein geschlossenes landesweites Thermenkonzept, sondern aufeinander abgestimmte und allen Beteiligten bekannte Studien bzw. Masterpläne [...] für jene drei bgl. Thermenstandorte, welche ein touristisches Angebot bieten, und zwar für Stegersbach, Bad Tatzmannsdorf und Lutzmannsburg“.

(2) Die Förderung des Thermentourismus im Burgenland war dahingehend ausgerichtet, zusätzliche Möglichkeiten in wirtschaftlich schwachen Randregionen zu schaffen.

Mangels eines landesweiten Entwicklungskonzeptes bezüglich Thermentourismus richtete das Land die Weiterentwicklung der Tourismus- und Freizeitwirtschaft an den „Basisrichtlinien für die zukünftige Tourismusentwicklung und –förderung des Landes Burgenland 1990-2010“² aus.

Als Empfehlung der Basisrichtlinien für die gezielte Ansiedelung touristischer Angebote sollten im Thermal- und Gesundheitstourismus unter anderem neben „normalen“ Ferienhotels mittelfristig auch 8-10 Thermal- bzw. Gesundheitshotels angesiedelt und entwickelt werden. Als Standorte für die Ansiedelung dieser Projekte kamen im Wesentlichen die bestehenden Kur- und Gesundheitsorte Bad Tatzmannsdorf und Bad Sauerbrunn sowie die Gebiete rund um die abgeschlossenen Thermalwasserbohrungen Stegersbach und Lutzmannsburg in Frage.

Eine weitere Empfehlung dieser Basisrichtlinien war, dass eine touristische Weiterentwicklung des Burgenlandes nicht ohne entscheidende Maßnahmen im Bereich der Raumordnung, Flächenwidmung und Ortsplanung erfolgen kann.

(3) Dieser Empfehlung wurde mit der Erstellung des Landesentwicklungsprogramms³ (LEP 1994) entsprochen, wo die Grundsätze und Ziele der regionalen Entwicklung, die Gestaltungselemente der räumlichen Struktur sowie die Grundsätze der örtlichen Raumplanung festgelegt wurden.

In diesen Grundsätzen und Zielen der regionalen Entwicklung wurde ausgeführt, dass im Tourismus u. a. den Thermalstandorten mit ihren Spezialformen des Kur-, Sport- und Gesundheitstourismus eine wesentliche Bedeutung zukommt. Der Schwerpunkt der künftigen Tourismusentwicklung liegt auf einer Steigerung des Angebotes. Die touristische Entwicklung hat als Impulsgeber und Initialzündung eine wirtschaftliche Entwicklung in wirtschaftsschwachen Regionen zu fördern.

Als Gestaltungselemente der räumlichen Struktur (Standorte und Zonen) wurden Tourismusstandorte und Tourismuszonen festgelegt.

² „Touristische Schwerpunkt- und Standortanalyse des Burgenlandes 1990-2010“ vom 26.09.1990.

³ Verordnung der Bgl. Landesregierung vom 19.07.1994, LGBl. 48/1994.

(4) Das LEP 1994 war eine der Grundlagen für die Erstellung des Einheitlichen Programmplanungsdokumentes Ziel 1 - Burgenland 1995-1999⁴. Im Einheitlichen Programmplanungsdokument Ziel 1 - Burgenland 2000-2006⁵ wurden die Zielsetzungen regional differenziert und an bereits in der ersten Programmperiode eingeleitete Entwicklungen angepasst.

In diesen Programmplanungsdokumenten wurden Leitlinien bezüglich Schwerpunkte⁶ der Förderung allgemein erarbeitet. Sie beinhalteten als einen Schwerpunkt auch den Thermentourismus und legten für dessen Förderung Voraussetzungen und Regelungen fest.

(5) In der Studie zum Thermal- und Gesundheitstourismus in Ost-Österreich⁷ aus dem Jahr 2000 wurde auf ein mögliches zusätzliches Tourismuspotential hingewiesen und eine Erhöhung des Bettenangebotes der bestehenden Standorte empfohlen.

(6) Die Bgld. Landesregierung beschloss am 08.05.2001 entsprechend dem Einheitlichen Programmplanungsdokument „Ziel 1 – Burgenland 2000-2006“ vorrangig Maßnahmen zur Absicherung der bestehenden burgenländischen Thermenstandorte zu unterstützen und für die Dauer dieser Periode die Errichtung und den Betrieb weiterer öffentlicher Thermen nicht zu fördern⁸.

1.2 Marketing-kooperationen

1.2.1

(1) Zur Vermarktung der gesamten Thermenregion wurde am 29.07.1999 die Werbeagentur „Thermen-Marketing Burgenland GesmbH“ mit folgenden Gesellschaftern gegründet:

- Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH,
- Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG,
- Verein Regionalmarketing für Bad Tatzmannsdorf und das Südburgenland,
- Regionalverband Oberwart-Bad Tatzmannsdorf,
- Regionalverband Güssing,
- Regionalverband Bezirk Jennersdorf,
- Landesverband „Burgenland Tourismus“.

Mit 16.05.2001 kamen der Regionalverband Mittelburgenland und mit 28.06.2003 die Heilbad Sauerbrunn Betriebsgesellschaft mbH & Co KG und der Regionalverband Region Rosalia als Gesellschafter hinzu.

Die Zielsetzung der „Thermen-Marketing Burgenland GesmbH“ war, in den Regionen des Mittel- und Südburgenlandes sowie in der Region Rosalia neue touristische Impulse zu setzen sowie alle Maßnahmen zur Förderung des Tourismus im Sinne der Zielsetzung des § 1 des Bgld. Tourismusgesetz 1992⁹ (idGF) durchzuführen.

⁴ Zl.: LAD-EB-269-1996 vom 18.01.1996.

⁵ Zl.: LAD-EB-246/123-1999 vom 12.10.1999.

⁶ vgl. Anlage 3 und 4.

⁷ „Thermal- und Gesundheitstourismus Ost-Österreich“ vom 26.06.2000.

⁸ Zl.: 5-G-F64/1-2001.

⁹ StF: LGBl. Nr. 36/1992.

Der Unternehmensgegenstand der „Thermen-Marketing Burgenland GesmbH“ wurde im Gesellschaftsvertrag u. a. *„mit der Erstellung eines gemeinsamen Marketingkonzeptes sowie mit der Aufbereitung von touristischen Angeboten zu marktfähigen Produkten durch entsprechende Markt- und Werbeforschung zum Zwecke der Vermarktung derselben an Reisevermittler oder an Letztverbraucher“* definiert.

(2) Der RH empfahl bei seiner Prüfung der Familientherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH im Jahr 2000¹⁰, die vorhandenen Marketingkonzepte unter Einbindung der Infrastrukturträger der Region (Gastronomie und Hotellerie) sowie der Bevölkerung umzusetzen. Die Landesregierung teilte in ihrer Stellungnahme dazu mit, dass verstärkte Marketingmaßnahmen zur Motivation der Bevölkerung und Infrastrukturträger beabsichtigt seien.

Nach Darstellung der GF der Thermengesellschaft würden Informationen der Thermengesellschaft an die Bevölkerung im Rahmen des Tages der offenen Tür erfolgen sowie durch nicht näher dokumentierte Gemeindeaktivitäten.

(3) Der Landesverband „Burgenland Tourismus“ startete mit 01.07.2003 das Projekt „Internationale Gesundheitstourismusdestination – Vermarktungsstrategie“ in Rahmen des EU-Programms INTERREG IIIA Österreich-Ungarn 2000-2006.¹¹

Mit dem Projektpartner „Thermen-Marketing Burgenland GmbH“ sowie zwei Projektpartnern aus der Steiermark und einem weiteren aus Ungarn wurde der Aufbau einer Gesundheitstourismusdestination unter einer gemeinsamen Dachmarke gestartet.

Teilziele waren:

- Verbesserung der Marktkraft und der Marktwirksamkeit auf internationalen Märkten,
- Verbesserung der Ressourcen-Nutzung/-Entwicklung,
- Steigerung der Wirtschaftlichkeit,
- Absicherung einer nachhaltigen Entwicklungsdynamik,
- Schaffung von Verkaufspotentialen in Form von übergreifenden Reisebüroaktivitäten.

Im Zuge dieses Projektes entstand das „European Wellness Project“ (EWP), das eine enge Zusammenarbeit zwischen Ungarn, Slowenien, Steiermark und dem Burgenland vorsah.

Strategien, Konzepte, Umsetzungspläne und Budgetplanungen dieser Vorhaben konnten durch die GF der Thermengesellschaft nicht vorgelegt werden.

- 1.2.2 Zu (2) Der BLRH vermerkte kritisch, dass die in Aussicht gestellten verstärkten Marketingaktivitäten mit der Abhaltung eines Tages der offenen Tür durch die Thermengesellschaft noch nicht ausreichend umgesetzt waren.

¹⁰ vgl. Tätigkeitsbericht des Rechnungshofes, Reihe Burgenland 2002/1, Pkt.9.

¹¹ Prioritätsachse 1 „Grenzüberschreitende Wirtschaftskooperation“, Maßnahme 3 „Tourismus und Freizeitwirtschaft“.

Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass die geprüfte Stelle über diese Projekte keinerlei Unterlagen vorlegen konnte. Diesem Umstand war insbesondere vor dem Hintergrund Beachtung zu schenken, dass die Thermengesellschaft zu 8,64 % an der „Thermen-Marketing Burgenland GmbH“ als Projektpartner des Interreg IIIA Projektes beteiligt war.

1.2.3 *Die geprüfte Stelle nahm dazu wie folgt Stellung:*

Zu (2) Die GF gibt dem BLRH recht, wenn dieser die Ansicht vertritt, dass die verstärkten Marketingaktivitäten mit der Abhaltung eines Tages der offenen Tür nicht ausreichend umgesetzt wären, verweist jedoch gleichzeitig auf die bisher gesetzten umfangreichen Marketingmaßnahmen, welche im wesentlichen unter Einbindung der Infrastrukturträger der Region und der örtlichen Tourismusbetriebe mit dem Ziel gesetzt worden sind, Lutzmannsburg und das gesamte Blaufränkischland als Urlaubsdestination zu präsentieren. Der Erfolg dieser Marketingaktivitäten spiegelt sich sowohl in der Entwicklung der Besucherzahlen in der Therme als auch in der Entwicklung der Nächtigungszahlen in der Region wieder.

Ferner verweist die GF auf jenen Teil in der Angebotspalette, welcher sich direkt an die Bevölkerung der Region wendet, wie z. B. der günstigere Eintrittspreis an Nachmittagen und in den Abendstunden sowie die preisgünstige Abgabe von Mehrfachtickets (Blocks), welcher der regionalen Bevölkerung das Gefühl vermittelt, dass sie gern gesehene Gäste der Therme sind und dass diese nicht primär für den aus der größeren Entfernung anreisenden Gast gebaut worden ist. Die Vermittlung dieses Gefühles wird von der GF als wesentlicher Marketingbestandteil gegenüber der regionalen Bevölkerung angesehen.

Zu (3) Das Interreg IIIA Projekt „European Wellness Project“, nunmehr „European Spa World“ verursachte beim geprüften Unternehmen keinerlei finanzielle Aufwendungen welcher Art auch immer. Erste Ergebnisse dieses Projektes lagen erst im März d. J. vor, weshalb naturgemäß das geprüfte Unternehmen vorher diese Ergebnisse auch noch nicht selbst besitzen und dem BLRH präsentieren konnte.

1.2.4 Zu (2) Der BLRH stellte fest, dass zu den in der Stellungnahme zitierten Marketingmaßnahmen unter Einbindung der Infrastrukturträger der Region und der örtlichen Tourismusbetriebe seitens der GF der Thermengesellschaft dem BLRH keine Unterlagen vorgelegt wurden.

Weiters vermerkte der BLRH, dass die angeführten Vergünstigungen bei den Eintrittspreisen für die Bevölkerung der Region als zusätzliche flankierende Maßnahme anzusehen waren, die um weitere Maßnahmen zu ergänzen sein würden.

Zu (3) Der BLRH hielt dem entgegen, dass die geprüfte Stelle über keine Informationen hinsichtlich Konzeption, Strategien und Umsetzungspläne dieses Interreg IIIA Projektes verfügte.

2. STRATEGIE „THERME LUTZMANNSBURG“

- 2.1 Strategisches Konzept ^{2.1.1} (1) Im Prüfbericht des RH über die Gebarung der Familientherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH aus dem Jahr 2000¹² wurde festgestellt, dass seitens der Eigentümer (damals: Land Burgenland) Vorgaben über die Größe und Positionierung der Therme allgemein in der Form definiert worden waren, dass *„die Anlage eine gewisse Größenordnung aufweisen und über großzügige Wasserflächen und Ruhezonen verfügen sollte.“* Diese allgemein gehaltenen Eigentümergegebenheiten hatten bereits in den Anfängen der Planung der Therme zu erheblichen Änderungen und zu einer Erweiterung des Projektes geführt.
- Von den im Prüfungszeitraum aktuellen Eigentümern (WiBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs GmbH, Gemeinden Lutzmannsburg und Frankenau-Unterpullendorf) vorgegebene mittel- bzw. langfristige Ziele konnten seitens des geprüften Unternehmens auch im Zuge der aktuellen Prüfung durch den BLRH nicht vorgelegt werden.
- Die GF bestätigten gegenüber dem BLRH, dass die ursprüngliche Konzeption der Therme nicht richtig gewesen sei. Erst die Schaffung einer Kinder- und Ruhezone habe sich als richtig erwiesen, doch seien sie selbst über die äußerst positive Entwicklung überrascht gewesen.
- (2) Der Masterplan Lutzmannsburg-Frankenau-Unterpullendorf vom 11.09.1996 ging von einer Kapazitätsobergrenze im Beherbergungsbe-
reich von ca. 850 bis 950 Betten aus. Eine Studie über den Thermal- und Gesundheitstourismus Ost-Österreich aus dem Jahr 2000 bestätigte diesen Wert.
- Diese Obergrenze wurde durch die vorhandenen und zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den BLRH in Bau befindlichen Beherbergungsbetriebe erreicht.
- Durch die Erweiterung der Bettenkapazität wurde die Erweiterung der Thermenkapazität unumgänglich, welche seitens der GF nach Abschluss der 3. Ausbaustufe der Therme mit rund 1.800¹³ Personen angegeben wurde.
- 2.1.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte die mangelhafte strategische Zielvorgabe seitens der Eigentümer.
- 2.2 Entscheidungsgrundlagen und Entscheidungsträger ^{2.2.1} (1) Dem RH wurde im Zuge seiner Prüfung 2000 seitens der Bgld. Landesregierung betreffend Entscheidungsgrundlagen folgendes mitgeteilt: *„Vor der Vergabe von Bauaufträgen im Zuge des Endausbaues der Therme und der Errichtung des Thermenhotels hat die Geschäftsführung der GV zwischenzeitlich nachfolgende detaillierte Unterlagen vorgelegt:*
1. *Detailplanung mit Beschreibung (ohne Zusatz bei den einzelnen Positionen wie „oder ähnliches“ bzw. „oder gleichwertiges“)*
 2. *detaillierte Kostenschätzung*
 3. *detaillierte Umsatz- und Ertragsprognose.*

¹² Zl. 002.105/003-III/4/00.

¹³ lt. Schreiben der Thermengesellschaft an das BMWA vom 04.09.2002.

Anhand dieser Unterlagen wird die GV die Investitionsentscheidung treffen und das Management im Falle der Zustimmung zum Bauvorhaben an der Erreichung der Zielvorgaben messen.“

(2) Den Unterlagen der GV vom 10.04.2001, in welcher das gesamte Erweiterungsprojekt¹⁴ vorgestellt wurde, lagen eine kurze Projektbeschreibung sowie eine Aufstellung des Liquiditätsbedarfes und des erwarteten GOP¹⁵ (Gross Operating Profit) der Jahre 2003 bis 2014 bei.

Den Unterlagen zur GV vom 19.09.2001, in welcher das Erweiterungsprojekt und dessen Finanzierung beschlossen wurden, lagen dieselben Projektinformationen wie schon in der GV vom 10.04.2001 bei.

(3) Im Jahr 2000 wurde durch den Unternehmensberater „A“ ein Bericht zum Budget der Jahre 2000 bis 2020 der Familientherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH erstellt. Dieser enthielt jedoch noch keine Werte betreffend die 3. Ausbaustufe der Therme, da diese erst im September 2001 beschlossen worden war.

Vom November 2001 stammt eine Planrechnung eines burgenländischen Unternehmensberaters „B“ über die erweiterte öffentliche Therme und das geplante Hotel. Als Basis seiner Berechnungen verwendete dieser die Werte der Planrechnung des Unternehmensberaters „A“, ersetzte die Planwerte bis Mitte 2001 durch Ist-Werte und erhöhte die Maximalkapazität aufgrund der 3. Ausbaustufe der Therme.

(4) Seitens der GF der Thermengesellschaft wurde am 02.04.2003 mitgeteilt, dass der WiBAG-AR bei der Bewilligung des Erweiterungsprojektes von folgenden Voraussetzungen ausgegangen sei:

- Optimierung der Investitionskosten,
- Investitionen in Segmente, welche eine hohe Marktakzeptanz erwarten lassen,
- Errichtung eines „pflegeleichten“ Objektes zur Einsparung unnützer Aufwendungen während des Betriebes,
- Errichtung eines Projektes, welches Akzeptanz bei der umliegenden Bevölkerung findet,
- möglichst geringe Beeinträchtigung des eigenen Betriebes aber auch des Betriebes der umliegenden Tourismusunternehmen,
- Schaffung sicherer Arbeitsplätze unter bevorzugter Anstellung burgenländischer Arbeitnehmer,
- Schaffung von Werbemöglichkeiten für die regionale Wirtschaft, um den erhöhten Besucherstrom und somit die erhöhte Kaufkraft regional nutzen zu können.

Quantifizierbare mittel- oder langfristige Ziele seien durch die Eigentümer keine vorgegeben worden.

- 2.2.2 Zu (2) Der BLRH bemängelte, dass den Zahlen in der Erweiterungsprojekt-Beschreibung keine Erfahrungs- und Vergleichswerte der Vergangenheit gegenübergestellt wurden. Es gab auch keine Angaben über erwartete Umsätze oder andere Werte der GuV, sodass ein Vergleich mit den Jahresabschlüssen der letzten Jahre nicht möglich war.

¹⁴ bestehend aus der 3. Ausbaustufe der Therme, einem Hotelbau und einem Campingplatz.

¹⁵ GOP = Gewinn vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern.

Weiters erachtete der BLRH die Angabe des GOP in Entscheidungsunterlagen für Investitionen dieses Ausmaßes ohne zusätzliche Angabe der erwarteten Zinsaufwände bzw. jährlichen Abschreibungen als unzureichend zur Abschätzung der Unternehmensentwicklung.

- 2.2.3 *Die Thermengesellschaft äußerte sich dazu wie folgt:
Zu (2) In der 10. o. GV am 19. September 2001 wurde das Investitionsprojekt, nachdem es in der 9. o. GV erstmals offiziell vorgestellt worden ist, unter dem Tagesordnungspunkt 4 „Präsentation des Erweiterungsprojektes und der Finanzierungsstruktur“ von der Geschäftsführung zur Beschlussfassung vorgelegt.*

Die den Gesellschaftern am 1. September 2001 übermittelte schriftliche Unterlage zu diesem Tagesordnungspunkt umfasste folgende Angaben

- Entwicklung der Thermeneintritte von 1999 bis Juli 2001,*
- Umsatz, GOP und EGT-Daten aus 2000 sowie GOP- und Umsatzprognosen für 2001,*
- Eckdaten der Bilanz zum 31.12.2000, wie Bilanzsumme, Anlagevermögen, Eigenkapital und langfristige Bankverbindlichkeiten,*
- Beschreibung des Gesamtinvestitionsvorhabens,*
- Detaillierte Darstellung der bis dahin getätigten Investitionen von 410 Mio. ATS sowie der geplanten Investitionen von insgesamt 405 Mio. ATS,*
- Darstellung der Investitionsfinanzierung,*
- GOP-Prognosen für die Jahre 2003 bis 2014 und Gegenüberstellung mit dem entsprechenden Liquiditätsbedarf für Fremdkapitaldienst,*
- Detaillierte Darstellung der Planannahmen.*

Die Generalversammlung konnte ihren Beschluss zur Durchführung des gesamten Investitionsvorhabens also auf Basis detailliertester Planwerte, welche aus bis dahin vorliegenden Ist-Daten entwickelt worden sind, treffen.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft zeigt sich befremdet, dass eine wesentliche, sieben Seiten umfassende Unterlage, welche für die 10. o. GV erstellt und dem BLRH anlässlich dessen Prüftätigkeit auch vorgelegt worden ist, der Aufmerksamkeit des BLRH offensichtlich entgangen ist.

- 2.2.4 Zu (2) Der BLRH entgegnete, dass in der Beschreibung des Erweiterungsprojektes¹⁶ keine Umsatzwerte der Vergangenheit (ausgenommen GJ 2000 und GJ 01.-07.2001) sowie keine Werte der GuV (ausgenommen EGT des GJ 2000) angeführt worden waren. Nach Ansicht des BLRH wären die relevanten Werte der GuV zur Verbesserung der Vergleichbarkeit in einer chronologischen Darstellung für Ist- als auch Plandaten darzustellen gewesen.

Für die Abschätzung der Unternehmensentwicklung empfahl der BLRH künftig die Angabe des GOP um die Angabe von Zinsaufwand und AfA zu ergänzen.

¹⁶ GV 19.09.2001, Tagesordnungspunkt 4, „Präsentation des Erweiterungsprojektes und die Finanzierungsstruktur“.

2.3 Regionale Auswirkungen

2.3.1 (1) In den Basisrichtlinien für die zukünftige Tourismusedwicklung und –förderung des Landes Burgenland 1990-2010 wurde als eines der Ziele für die Weiterentwicklung der Tourismus- und Freizeitwirtschaft im Burgenland die Neuorientierung der Tourismusedwicklung mit rund 4 größeren Kur- und Gesundheitsprojekten und mit je 300 bis 400 Betten angegeben. Für die Ansiedlung dieser Projekte waren Bad Tatzmannsdorf, Bad Sauerbrunn, Stegersbach und Lutzmannsburg vorgesehen.

(2) Im Programmplanungsdokument Ziel 1 1995-1999¹⁷ wurden Schwerpunkte im Tourismus u. a. auf die Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote im Thermal- und Gesundheitstourismus sowie die Qualitätsverbesserung und den weiteren Ausbau des touristischen Beherbergungs- und Gastronomieangebotes gelegt. Dafür waren in der relevanten Maßnahme im Schwerpunkt Tourismus Fördermittel iHv. ECU 34,0 Mio. vorgesehen.

(3) Im Masterplan Lutzmannsburg-Frankenau-Unterpullendorf aus dem Jahr 1996 wurde ein Leitbild für die Therme festgelegt und die Kapazitätsobergrenze im Beherbergungsbereich mit ca. 850 bis 950 Betten angesetzt. Daneben sollte auch die qualitative Angebotsverbesserung absolute Priorität haben.

(4) Im Programmplanungsdokument Ziel 1 2000-2006¹⁸ wurden die Fortsetzung der Qualitätsoffensive sowie der Ausbau der infrastrukturellen Angebote (z.B. Thermalbäder) beschlossen, als neue Komponenten kamen die verstärkte Bewerbung im In- und Ausland sowie die Vernetzung von Angeboten und grenzüberschreitende Kooperationen hinzu. Dafür waren im gesamten Schwerpunkt Tourismus Fördermittel iHv. EUR 68,61 Mio. vorgesehen.

Als Zielindikatoren wurden im Programmplanungsdokument u. a. die Erhöhung der Übernachtungen im gesamten Burgenland um 4 %, die Schaffung von 400 Arbeitsplätzen sowie die Schaffung von 2.000 Qualitätsbetten in zumindest 3-Stern-Qualität angegeben.

(5) In der Studie „Thermal- und Gesundheitstourismus Ost-Österreich“ aus dem Jahr 2000 wurden folgende Kennziffern festgesetzt:

- Bettendichte: 1 Bett/EW,
- 200 Nächtigungen/EW,
- Bettenauslastung von mind. 50 %,
- durchschnittliche Besucher pro Tag und m² Wasserfläche: 0,7.

Diese Studie ging in Lutzmannsburg von folgenden Ist-Daten aus (auf Basis der Daten 1998):

- Bettendichte: 0,37 Betten/EW,
 - 45,6 Nächtigungen/EW
 - Bettenauslastung: 32,79 %
- durchschnittliche Besucher pro Tag und m² Wasserfläche: 0,36.

¹⁷ ZI.: LAD-EB-269-1996 vom 18.01.1996.

¹⁸ ZI.: LAD-EB-246/123-1999 vom 12.10.1999.

Für 2003 konnten seitens des BLRH folgende Werte festgestellt werden¹⁹:

- Bettendichte: 0,73 Betten/EW,
- 134,1 Nächtigungen/EW,
- Bettenauslastung: 52,19 %,

durchschnittliche Besucher pro Tag und m² Wasserfläche: 0,39.

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Prüfung durch den BLRH bereits in Betrieb stehenden bzw. sich im Bau befindlichen Beherbergungsbetriebe wurde die im Masterplan angestrebte Zahl von Betten erreicht. Von den im Programmplanungsdokument 2000-2006 angestrebten 2000 zusätzlichen Betten in mind. 3*-Kategorie wurden in Lutzmannsburg 661 Betten geschaffen. Die Zahl der Nächtigungen wurde in Lutzmannsburg von 1999 bis 2003 um 136,7 % gesteigert.

In der Therme Lutzmannsburg entstanden im Zeitraum 1999 bis 2003 53 neue Arbeitsplätze, in den umliegenden Betrieben weitere rund 20 bis 30 Arbeitsplätze²⁰. Damit wurden in Lutzmannsburg durch die 3. Ausbaustufe der Therme und die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben rd. 20 % der für den gesamten Tourismus im Burgenland im Ziel 1-Programm geplanten zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen.

- 2.3.2 Zu (5) Der BLRH vermerkte, dass der Tourismus in Lutzmannsburg seit 1998 bezogen auf die touristischen Kennzahlen der Studie aus dem Jahr 2000 einen starken Aufschwung erlebt hatte.

- 2.3.3 *Die geprüfte Stelle führte dazu aus:
Zu (5) Das Land Burgenland hat den Bau einer Therme im Raum Lutzmannsburg/Frankenau aus rein infrastrukturpolitischen Überlegungen mit dem Ziel beschlossen, der Region mit der stärksten Abwanderungsquote des Burgenlandes ein wirtschaftliches Zentrum und somit den Katalysator für einen wirtschaftlichen Aufschwung zu geben.*

Der BLRH stellt aufgrund seiner gegenständlichen Äußerung fest, dass die infrastrukturpolitischen Zielsetzungen offensichtlich erfüllt worden sind.

2.4 Geologische und balneologische Grundlagen

- 2.4.1 (1) Lt. wasserrechtlichem Bescheid²¹ des Amtes der Bgld. Landesregierung wurde aus den beiden Bohrungen der Therme eine Gesamtnahme von 15 l/sec. Wasser genehmigt. Das Wasser wurde ausschließlich für die Therme Lutzmannsburg verwendet.

(2) Lt. chemischer Analyse²² wies das Wasser einen Gehalt von 1.000,8 mg/l gelöster fester Stoffe und 420 mg/l gelöstes Kohlendioxid bei einer Quelltemperatur von 32°C auf. Damit wurde die lt. Bgld. Heilvorkommen- und Kurortegesetz 1963²³ zur Anerkennung als Heilquelle festgelegten Grenzwerte erreicht.

¹⁹ Errechnet aufgrund von Daten der Stabsstelle Europabüro und Statistik des Amtes der Bgld. Landesregierung.

²⁰ lt. Information der Gemeinde Lutzmannsburg.

²¹ Zahl: VI/1-700/9-1991 vom 17.06.1991.

²² „Große Heilwasseranalyse für die Anerkennung als Heilquelle“ der Bundesanstalt für chemische und pharmazeutische Untersuchungen vom 21.07.1997.

²³ StF: LGBl. Nr. 15/1963.

(3) Mit Bescheid vom 06.04.1999 hat das Amt der Bgld. Landesregierung, Abteilung 6 – Hauptreferat Gesundheit dem Antrag der Thermengesellschaft, die auf dem Grundstück Nr. 7351/2 (KG Lutzmannsburg) erschlossene Quelle als Heilquelle gemäß den Bestimmungen der §§ 2,3 und 6 des Bgld. Heilvorkommen- und Kurortgesetzes 1963 anzuerkennen, positiv entsprochen.²⁴ Die Bewilligung zur Nutzung der Quelle, eingeschränkt auf Badeanwendungen bezüglich degenerativer Erkrankungen des Bewegungsapparates und funktioneller Herz-Kreislaufstörungen, wurde erteilt.

3. GESELLSCHAFT

3.1 Rechtsverhältnisse, Gesellschaftsform

3.1.1 (1) Die „Familietherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH“ (kurz Thermengesellschaft) wurde am 27.07.1992 gegründet²⁵.

Das Land Burgenland hielt 100 % der Anteile an der Thermengesellschaft bis zum März 1993 (ATS 500.000,--). Mit Notariatsakt vom März 1993 wurden jeweils 2,5 % der Gesellschaftsanteile an die Gemeinden Lutzmannsburg und Frankenau–Unterpullendorf abgetreten.

(2) Zur Teilfinanzierung der im Bau befindlichen Thermalbadeanlage schloss die Thermengesellschaft im Juni 1994 Verträge mit den Gemeinden Lutzmannsburg, Frankenau-Unterpullendorf und zwei weiteren Unternehmen (BEWAG u. BRiKaBAG) über eine atypische stille Gesellschaft ab²⁶. Darin verpflichteten sich die Beteiligten zur Einlage folgender Beträge:

- Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf: ATS 1.000.000,--
- Gemeinde Lutzmannsburg: ATS 1.000.000,--
- BEWAG: ATS 2.370.000,--
- BRiKaBAG: ATS 80.000.000,--

(3) Im Juli 2000 kam es zu einer Änderung der gesellschaftsrechtlichen Struktur. Das Land Burgenland trat mit Abtretungsvertrag vom 25.07.2000 seinen Geschäftsanteil in der Höhe von 95 % (ATS 475.000,--) an der Thermengesellschaft an die WiBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH²⁷ ab. Die Zustimmung der Gesellschafter der Thermengesellschaft wurde dazu in der 7. ordentlichen GV am 25.07.2000 erteilt.

Die Zustimmung der GV der WiBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH zur Anteilsübernahme konnte dem BLRH nicht vorgelegt werden.

Weiters wurde in der 7. ordentlichen GV der Thermengesellschaft der Verkauf der Thermalbohrungen, der Verbindungsgänge zu den benachbarten Hotels und der Reserveliegenschaften an die von der WiBAG gegründete Thermalquellen Infrastruktur GmbH beschlossen. Als Begründung für diesen Verkauf wurde angeführt, dass die Thermalquellen Infrastruktur GmbH unbeschränkt förderbar wäre und dafür auch keine notifizierten Förderrichtlinien erforderlich waren.

²⁴ Zahl: 6-G-HK1001/2-1998

²⁵ Firmenbuchauszug vom 13.11.2003.

²⁶ Gesellschaftsverträge vom 19., 21., 22. u. 27.06.1994.

²⁷ FN 147196s; Diese Gesellschaft wurde mit Verschmelzungsvertrag vom 19.03.2002 (FB: 13.06.2002) in die WiBAG verschmolzen.

Eine Zustimmung zu diesem Ankauf durch die GV der Thermalquellen Infrastruktur GmbH konnte dem BLRH nicht vorgelegt werden.

(4) In der GF-Sitzung der Thermengesellschaft vom 21.08.2000 wurde die Umbenennung des Firmenwortlautes „Familientherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH“ auf „Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH“ beschlossen. Am 20.12.2000 wurde diese Umfirmierung in der 8. GV genehmigt und in den Gesellschaftsvertrag aufgenommen.

(5) Mit Notariatsakt vom 19.03.2002 wurde die WiBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH rückwirkend mit 30.06.2001 mit der WiBAG verschmolzen. Die WiBAG hielt damit 95 % der Gesellschaftsanteile der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH. Die Eintragung in das Firmenbuch erfolgte mit 10.08.2002.

Die dafür lt. Pkt. 15 des Verschmelzungsvertrages erforderliche Zustimmung der Hauptversammlung (HV) der übernehmenden Gesellschaft (WiBAG) wurde in der 6. a. o. HV am 19.03.2002 gefasst. Der Beschluss der GV der übertragenden Gesellschaft (WiBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH) wurde in der a. o. GV am 19.03.2002 getroffen.

Gemäß § 5 Abs. 6 FBG²⁸ sind bei Gesellschaften mit beschränkter Haftung die Gesellschafter mit u. a. Namen, ggf. Firmenbuchnummer, Stammeinlage und die darauf geleisteten Einzahlungen im Firmenbuch einzutragen. Änderungen eingetragener Tatsachen sind gemäß § 10 Abs. 1 leg. cit. beim Gericht unverzüglich anzumelden.

(6) Mit Notariatsakt vom 27.06.2002 (FB 13.08.2002) wurden die Gesellschaftsanteile der Thermengesellschaft von der WiBAG an die WiBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs GmbH übertragen.

Der Beschluss der Gesellschafter der Thermengesellschaft zur Übergabe der Gesellschaftsanteile wurde gemäß Punkt XI des Gesellschaftsstatuts der Thermengesellschaft am 27.06.2002 gefasst.

Ein Beschluss der HV der WiBAG konnte dem BLRH nicht vorgelegt werden. Weiters konnte ein Beschluss der GV der WiBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs GmbH zur Übernahme der Gesellschaftsanteile nicht vorgelegt werden.

(7) In der a. o. GV der Thermengesellschaft am 02.09.2002 wurde beschlossen, das Stammkapital von EUR 0,036 Mio. um EUR 14,964 Mio. auf EUR 15 Mio. zu erhöhen. Dabei wurden folgende Kapitalerhöhungsbeträge für die Gesellschafter festgelegt:

Gesellschafter	Kapitalerhöhung
	[EUR]
WiBAG Tourismus u. Wellness Beteiligungs GmbH	14.963.480,40
Marktgemeinde Lutzmannsburg	91,59
Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf	91,59
Gesamt	14.963.663,58

Tab. 2
Quelle: Thermengesellschaft

²⁸ Bundesgesetz über das Firmenbuch, StF: BGBl. Nr. 10/1991.

Eine Zustimmung für diese Kapitalerhöhung seitens der GV der WiBAG Tourismus u. Wellness Beteiligungs GmbH wurde dem BLRH nicht vorgelegt.

Die Anweisung zur Kapitalerhöhung von EUR 14,964 Mio. wurde am 19.09.2002²⁹ von der WiBAG Tourismus u. Wellness Beteiligungs GmbH an die Thermengesellschaft vorgenommen.

(8) Gleichzeitig mit der Kapitalerhöhung erfolgte die Rückführung der Stillen Beteiligungen an die WiBAG (als Rechtsnachfolger der BRiKa-BAG) und BEWAG sowie die Gemeinden Frankenau-Unterpullendorf und Lutzmannsburg. Die Vereinbarungen über die Auflösung einer Stillen Gesellschaft zwischen der Thermengesellschaft und den Stillen Gesellschaftern wurden vorgelegt (Datum der Unterfertigung fehlt).

Ein Beschluss der GV der Thermengesellschaft über die Abschichtung der Stillen Beteiligungen wurde dem BLRH nicht übermittelt.

Für die Abschichtung der Stillen Beteiligungen wurden insgesamt rd. EUR 6,15 Mio. aufgewendet.

Stille Gesellschafter	Datum	Betrag [EUR]
WiBAG	10.10.2002	5.833.989,--
BEWAG	28.08.2002	171.000,--
Marktgemeinde Lutzmannsburg	28.08.2002	73.777,--
Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf	28.08.2002	73.777,--
Gesamt		6.152.543,--

Tab. 3
Quelle: Thermengesellschaft

Nach Durchführung dieser Transaktionen sowie der Rückführung einer Regressforderung der WiBAG in Höhe von EUR 8,793 Mio. verblieben der Thermengesellschaft von der Kapitalerhöhung rd. EUR 18.000,-- an neuer Liquidität.

- 3.1.2 Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass die erforderlichen Beschlüsse der GV der WiBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH zur Übernahme der Gesellschaftsanteile bzw. die Zustimmung der GV der Thermalquellen Infrastruktur GmbH zum Ankauf nicht vorgelegt wurden.

Zu (5) Der BLRH kritisierte, dass Eintragungen zum Firmenbuch erst fünf Monate nach der Durchführung des Rechtsgeschäftes vorgenommen wurden.

Zu (6) Der BLRH kritisierte, dass die erforderlichen Beschlüsse zur Anteilsübertragung bzw. zur Anteilsübernahme von den zuständigen Organen nicht vorgelegt wurden.

Zu (7) Der BLRH kritisierte, dass der erforderliche Beschluss der GV der WiBAG Tourismus u. Wellness Beteiligungs GmbH zur Kapitalaufstockung dem BLRH nicht vorgelegt wurde.

²⁹ gemäß Kontoauszug der Thermengesellschaft vom 19.09.2002.

Zu (8) Der BLRH kritisierte, dass der Beschluss der GV der Thermengesellschaft zur Abschichtung der Stillen Beteiligungen dem BLRH nicht vorgelegt wurde.

Der BLRH stellte fest, dass sich die Kapitalerhöhung von EUR 14,964 Mio. für die Thermengesellschaft nur buchmäßig niederschlug. An neuer Liquidität ergaben sich lediglich rd. EUR 18.000,--.

- 3.1.3 *Die geprüfte Gesellschaft führte dazu folgendes aus:*
 Zu (3) *Der Vorstand der WiBAG hat die Ausgliederung der Beteiligung an der Thermengesellschaft in die 100%ige Tochtergesellschaft WiBAG Tourismus- und Wellnessbeteiligungs GmbH mit Zustimmung des Alleingeschafters im Zuge der Beteiligungsklausur beschlossen und diesen Beschluss deren Geschäftsführung mitgeteilt. Diese Mitteilung war als Geschafterweisung anzusehen und hat daher einen neuerlichen Beschluss des Alleingeschafters in der Generalversammlung unnötig gemacht.*

Zu (6) Die Neustrukturierung des Beteiligungsportefeuilles der WiBAG wurde in einer eigenen Klausursitzung am 8.2.2002 von den anwesenden Eigentümergevertretern über Antrag des Vorstandes beschlossen. Dieser Beschluss des Alleinaktionärs ersetzt den Beschluss in einer Hauptversammlung. Der Vorstand der WiBAG hat in der Folge die Anweisung an die „Zwischenholdings“ gegeben, die beschlossene Konzernstruktur umzusetzen.

- 3.1.4 Zu (6) Der BLRH erwiderte, dass bei einer Einmann-AG eine Hauptversammlung unter Verzicht auf Form und Fristvorschriften durchgeführt werden kann. Es kann allerdings nicht auf die Erstellung einer Niederschrift gem. § 111 AktG verzichtet werden. Eine solche wurde dem BLRH jedoch trotz ausdrücklicher mehrmaliger Aufforderung nicht vorgelegt.

3.2 Unternehmensgegenstand

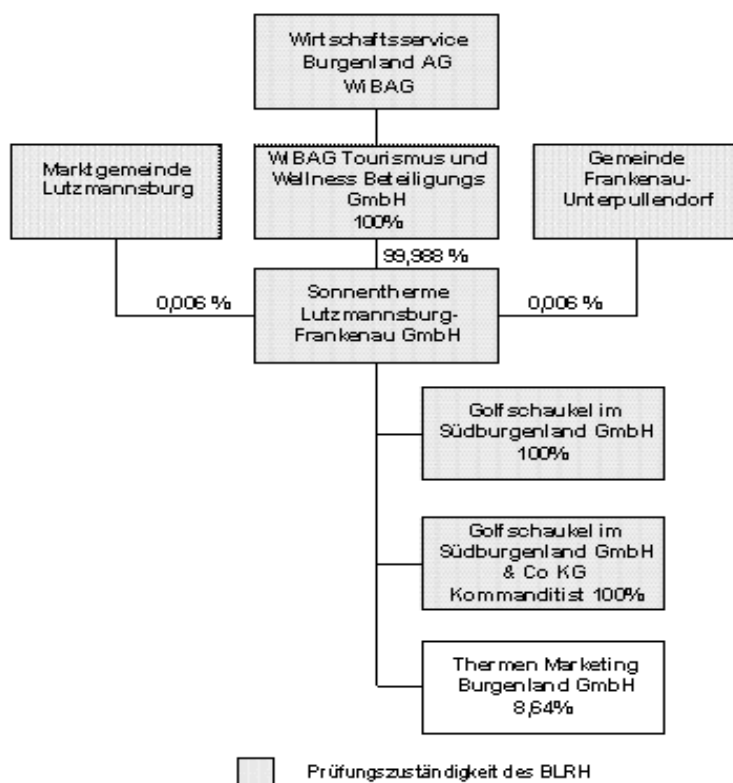
- 3.2.1 Der § 2 des Gesellschaftsvertrages vom 02.09.2002 normierte den Geschäftsgegenstand wie folgt:

- (1) Gegenstand des Unternehmens sind
- die Errichtung und der Betrieb von Thermalbädern im Bereich der Gemeinden Lutzmannsburg und Frankenau, einschließlich der Pachtung oder Verpachtung solcher Thermalbäder,
 - die Errichtung und Führung von Hotels und gastronomischen Betrieben aller Art, einschließlich der Pachtung und Verpachtung solcher Betriebe,
 - die Errichtung und Führung von Freizeit- und Sportanlagen aller Art sowie die Pachtung oder Verpachtung solcher Betriebe,
 - die Übernahme der Geschäftsführung in oder die Beteiligung an Gesellschaften mit den oben genannten Tätigkeitsbereichen.

(2) Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich sind, ausgenommen Bankgeschäfte.

(3) Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckt sich auf das In- und Ausland.

3.3 Beteiligungsverhältnisse 3.3.1



Mit 04.10.2002 (FB) ergaben sich folgende Beteiligungsverhältnisse an der Thermengesellschaft:

Gesellschafter	Stammeinlage [EUR]	Beteiligung [%]
WiBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs GmbH	14.998.000	99,988
Marktgemeinde Lutzmannsburg	1.000	0,006
Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf	1.000	0,006

Tab. 4
Quelle: Firmenbuch

3.4 Aufsichtsrat vom April 2001 bis 02.09.2002 3.4.1

(1) Der RH stellte bei seiner Überprüfung³⁰ im Jahr 2000 fest, dass „im Hinblick auf das abgewickelte Investitionsvolumen und die wirtschaftliche Lage der Unternehmung die Einrichtung eines AR geboten gewesen wäre“. Seitens der Landesregierung wurde die Einrichtung eines AR im Jahr 2000 bestätigt.

(2) Als Beilage zur 9. ordentlichen GV vom 10.04.2001 befand sich ein undatierter Umlauf-Gesellschafterbeschluss, mit dem entsprechend zu Punkt XI des Gesellschaftsvertrages vom 27.07.1992 die Errichtung eines AR, bestehend aus drei Mitgliedern, beschlossen wurde.

(3) Eine Eintragung im Firmenbuch lag hiezu nicht vor.

(4) In der konstituierenden Sitzung des AR vom 27.04.2001 wurde die Geschäftsordnung des AR beschlossen. Lt. Artikel I der Geschäftsordnung hatten mindestens vier AR-Sitzungen pro Jahr stattzufinden.

³⁰ Tätigkeitsbericht des Rechnungshofes, Reihe Burgenland 2002/1, Pkt. 7.

(5) Es wurden dem BLRH keine über die konstituierende Sitzung des AR hinausgehenden AR-Protokolle sowie keine weiteren schriftlichen Aufzeichnungen über seine Tätigkeit gemäß §§ 30g ff. GmbHG³¹ vorgelegt.

- 3.4.2 Zu (2) Die Gesellschafter wählen die AR-Mitglieder in der GV mit Gesellschafterbeschluss (§ 30b Abs. 1 erster Satz GmbHG). Gemäß § 34 GmbHG werden die durch das Gesetz oder den Gesellschaftsvertrag den Gesellschaftern vorbehaltenen Beschlüsse in der GV gefasst, es sei denn, dass sämtliche Gesellschafter sich im einzelnen Falle schriftlich mit der zu treffenden Bestimmung oder doch mit der Abstimmung im schriftlichen Wege einverstanden erklären. Dies lag hier vor.

Zu (3) Der Vorsitzende des AR, seine Stellvertreter und alle AR-Mitglieder werden mit Namen und Geburtsdaten in das Firmenbuch eingetragen (§ 5 Z1 FBG³²). Die GF haben dabei jede Neubestellung und Abberufung von AR-Mitgliedern unverzüglich zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden.

Der BLRH kritisierte die Nichtanmeldung zum Firmenbuch. Gemäß § 30f Abs. 2 iVm. § 26 Abs. 2 erster Satz GmbHG hätten die GF als Gesamtschuldner für durch verzögerte bzw. falsche Anmeldung verschuldeten Schaden haften müssen.

Zu (4,5) Gemäß Punkt XI Abs. 12 des Gesellschaftsvertrages hätten AR-Sitzungsprotokolle geführt werden müssen.

Es konnten keine, über die konstituierende Sitzung des AR hinausgehenden, gesetzlich normierten Tätigkeiten des AR – weder aus den GV-Protokollen³³ noch aus sonstigen Quellen – festgestellt werden.

Der BLRH kritisierte, dass die Forderung der Geschäftsordnung nach mindestens vier AR-Sitzungen pro Jahr nicht erfüllt worden war.

- 3.4.3 *Die geprüfte Stelle führte dazu wie folgt aus:
Der ursprüngliche Wille der Gesellschafter, einen fakultativen, also freiwilligen Aufsichtsrat zu installieren und Aufsichtsratsmitglieder zu bestellen, wurde umgesetzt, indem ein entsprechender Rundlauf gestartet worden ist. Aus uns nicht bekannten Gründen dauerte es viele Wochen, bis der Rundlauf vollständig unterfertigt worden ist.*

In der Zwischenzeit fasste der Mehrheitsgesellschafter den Entschluss, im Zusammenhang mit der weiteren Investitionsstufe auch die Beteiligungsverhältnisse neu zu ordnen und somit faktisch zum Alleingesellschafter zu werden.

Als Folge dieser Überlegungen wurde der Rundlaufbeschluss auch nicht datiert und somit auch nicht in Kraft gesetzt. Es wurde also niemals und in keiner Form ein fakultativer Aufsichtsrat der Gesellschaft installiert.

³¹ Gesetz vom 06.03.1906, über Gesellschaften mit beschränkter Haftung, StF.: RGBl. Nr. 58/1906.

³² Bundesgesetz über das Firmenbuch, StF: BGBl. Nr. 10/1991.

³³ Bericht an die Generalversammlung über die Prüfung des Jahresabschlusses, des Vorschlags für die Gewinnverteilung und des Lageberichts.

Die entsprechende Thematik wurde auch unter Punkt „Allfälliges“ in der Generalversammlung vom 10. April 2001 diskutiert, wobei hier nur mehr von der Bildung eines Beirates gesprochen wurde.

- 3.4.4 Der BLRH entgegnete, dass in der 9. ordentlichen GV der Thermengesellschaft vom 10.04.2001 unter dem Punkt „Allfälliges“ der vorgesehene Beirat nicht nur im Hinblick auf die Empfehlungen des RH, sondern auch aufgrund der möglicherweise in Kürze einsetzenden Planungs- u. Bauarbeiten konstituiert werden und seine Arbeit aufnehmen sollte. Die GF wurde um die Einberufung der konstituierenden Sitzung ersucht. Die konstituierende AR-Sitzung fand am 27.04.2001 statt, in der auch die Geschäftsordnung des AR genehmigt wurde.

Im Bericht des Rechnungshofes führte die Bgld. Landesregierung in ihrer Stellungnahme aus, dass *„im Jahr 2000 ein aus vier Personen bestehender Aufsichtsrat gebildet wurde“*.

In der 10. ordentlichen GV vom 19.09.2001 erfolgte das ersatzlose Auflösen des Regional- und Marketingbeirates aufgrund der vom RH empfohlenen Bildung eines Aufsichtsrates. In der 12. ordentlichen GV und in der außerordentlichen GV, beide am 18.04.2002, wurde der Punkt X „Beiräte“ im Gesellschaftsvertrag vom 22.06.1999 ersatzlos gestrichen. Der Punkt XI „Aufsichtsrat“ des Gesellschaftsvertrages blieb jedoch erhalten.

Der BLRH konnte die Einberufung zu einer konstituierenden AR-Sitzung unter dem Gesichtspunkt des Entschlusses des Mehrheitsgesellschafters, die Beteiligungsverhältnisse neu zu ordnen und den AR-Rundlaufbeschluss nicht in Kraft setzen zu wollen, nicht nachvollziehen. Denn ein schriftlicher Gesellschafterbeschluss kommt im Fall des Umlaufbeschlusses mit Eingang des Zirkulars beim Initiator (bzw. bei dem von diesem in der Aufforderung zur Abstimmung genannten Erklärungsempfänger) zustande³⁴. Es kann jedenfalls nicht in der Hand des Initiators liegen, über die „endgültige“ Wirkung des Beschlusses durch das Hinzufügen des Datums zu entscheiden.

3.5 Aufsichtsrat
ab
02.09.2002

- 3.5.1 Am 02.09.2002 wurde ein neuer Gesellschaftsvertrag errichtet. Dieser sieht als Organe lediglich die GV und die Geschäftsführung, jedoch keinen AR vor. Weiters bestätigte die GF, dass kein AR eingerichtet worden war.
- 3.5.2 Der BLRH bemängelte, dass die Einrichtung eines AR im neuen Gesellschaftsvertrag nicht mehr vorgesehen war. Entgegen den Empfehlungen des RH wurde damit auf dieses Aufsichtsorgan verzichtet.

Nach Auffassung des BLRH wäre schon aufgrund des finanziellen Umfangs der Investitionsvorhaben die Einrichtung eines AR geboten gewesen.

Auch in Ansehung der angestrebten wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens (Privatisierung³⁵) empfahl der BLRH die Einrichtung eines AR sowie die Erstellung einer AR-Geschäftsordnung.

³⁴ Vergleiche Recht der Wirtschaft (RdW) 1998, 529.

³⁵ vgl. Sachverhalt zu Zl.: 5-G-F64/1-2001.

- 3.5.3 *Die Thermengesellschaft gab dazu folgende Stellungnahme ab: Aufgrund der Neustrukturierung der Gesellschaftersphäre wurde die WiBAG zum faktischen (mittelbaren) Alleingesellschafter der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH. Die Gesellschaft unterliegt einer direkten Kontrolle der WiBAG, da einerseits ein Mitarbeiter der WiBAG kaufmännischer Geschäftsführer der Gesellschaft ist, welcher die Aktivitäten des operativen Geschäftsführers begleitend zu kontrollieren hat und andererseits, da die Gesellschaft monatlich einen Soll/Ist-Vergleich bestehend aus der Gegenüberstellung des jeweils vergangenen Monats und der kumulierten Werte der Vormonate mit den Soll- und den Vorjahreszahlen, bei der WiBAG abzugeben hat.*

Ein AR würde nach Meinung des Hauptgesellschafters der Gesellschaft die Kontrolle der Gesellschaft nicht verstärken, sondern in der Praxis durch das Einsetzen einer gewissen Filterwirkung eher abschwächen.

- 3.5.4 Der BLRH entgegnete, unter Berücksichtigung der in den §§ 29 bis 33 GmbH-Gesetz³⁶ getroffenen Regelungen zu den Kontroll- und Überwachungsaufgaben des AR keine Filterwirkung zu erkennen.

3.6 Generalversammlung

- 3.6.1 Die Anzahl der GV-Sitzungen stellte sich in den Jahren 1998 bis 2003 wie folgt dar:

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Anzahl GV-Sitzungen	1	1	2	2	3	1

Tab. 5
Quelle: Thermengesellschaft

Der BLRH stellte - nach einer Steigerung der Sitzungshäufigkeit in den Jahren 2000 bis 2002 - im Jahre 2003 einen Rückgang auf eine jährliche Zusammenkunft fest.

Der BLRH hielt erneut fest, dass mit dem neuen Gesellschaftsvertrag vom 02.09.2002 ein AR nicht mehr vorgesehen war.

- 3.6.2 In Anbetracht des gänzlichen Verzichtes auf einen AR mit der Errichtung des neuen Gesellschaftsvertrags sowie der mit dem Jahr 2003 wieder jährlichen Sitzungstätigkeit der GV erachtete der BLRH die von der GV ausgeübte Kontrollfunktion als nicht ausreichend.
- 3.6.3 *Die geprüfte Stelle entgegnete wie folgt: Zur Überwachung der laufenden Geschäfte der Gesellschaft bedarf es nach Meinung der WiBAG keiner formalen GV-Sitzungen, sondern es reicht die regelmäßige Berichterstattung des nebenberuflichen Geschäftsführers an die Vorstände der WiBAG.*

3.7 Geschäftsführung

- 3.7.1 (1) Für den mit GV-Beschluss vom 27.07.1998 (FB: 29.07.1998) eingesetzten Alleingeschäftsführer bestand bis September 2000 kein schriftlicher GF-Vertrag. Am 07.09.2000 wurde rückwirkend mit 01.08.1998 ein Anstellungsvertrag über die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen.

³⁶ Gesetz vom 6. März 1906 über Gesellschaften mit beschränkter Haftung, StF: RGBl. Nr. 58/1906.

Am 16.07.2003 wurde mittels einer Ergänzung zu diesem Anstellungsvertrag das Dienstverhältnis auf die Dauer von weiteren 5 Jahren verlängert.

In § 1 Abs. 2 des Anstellungsvertrages wurde die Anwendbarkeit der Bestimmungen des Bgld. Stellenbesetzungsgesetzes³⁷ sowie der Schablonenverordnung³⁸ festgestellt.

Der Besetzung der Funktion des GF ging weder 1998 noch 2003 eine öffentliche Ausschreibung voran. Es galten in beiden Fällen die Bestimmungen des Bundesstellenbesetzungsgesetzes³⁹.

(2) Der Anstellungsvertrag des GF enthielt keine Quantifizierung des Sachbezuges einer von der Thermengesellschaft zur Verfügung gestellten Dienstwohnung. In § 12 des Anstellungsvertrages wurde lediglich die „Angemessenheit“ dieser Unterbringung festgehalten.

In der Ergänzung zum Anstellungsvertrag vom 16.07.2003 wurde dem GF vom Dienstgeber ein Dienstwagen zugestanden, dessen Anschaffungspreis mit EURO 45.000,-- limitiert wurde. Der Dienstgeber verpflichtete sich weiters alle mit dem Fahrzeug verbundenen Ausgaben einschließlich einer Haftpflicht- und Vollkaskoversicherung zu leisten.

(3) Mit GV-Beschluss vom 25.07.2000 (FB: 25.07.2000) wurde ein WiBAG-Mitarbeiter als zweiter GF eingesetzt. Nach Darstellung dieses GF würde er für seine Tätigkeit von der Thermengesellschaft keinerlei Bezüge, Sachleistungen oder Prämien erhalten.

Lediglich die WiBAG erhalte Zahlungen für das durch sie geleistete Controlling. Es bestand keine schriftliche Vereinbarung über die Höhe der Zahlungen bzw. den Umfang der zu erbringenden Leistungen.

(4) Mit 02.09.2002 (FB) wurde ein dritter GF eingesetzt. Nach Aussage der GF würde dieser von der Thermengesellschaft keinerlei Bezüge, Sachleistungen oder Prämien erhalten und auch keine Leistungen erbringen.

(5) Im September 2002 wurde erstmalig eine schriftliche, unsignierte Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der Thermengesellschaft erarbeitet. Inhalt dieser Geschäftsordnung war neben einer Abgrenzung der Aufgaben der GF insbesondere eine Beschreibung der Zeichnungs- und Vertretungsbefugnisse sowie eine Definition der zustimmungspflichtigen Rechtshandlungen.

Gemäß § 14 der Geschäftsordnung war diese von der GV in Kraft zu setzen. Der BLRH konnte aus keinem der GV-Protokolle einen Beschluss der Geschäftsordnung entnehmen.

3.7.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass die GF-Funktion sowohl 1998 als auch 2003 ohne öffentliche Ausschreibung besetzt wurde.

³⁷ StF.: LGBl. Nr. 1/1999.

³⁸ Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 11. Mai 1999 betreffend die Vertragsschablonen gemäß dem Burgenländischen Stellenbesetzungsgesetz; LGBl.Nr. 24/1999.

³⁹ Bundesgesetz über Transparenz bei der Stellenbesetzung im staatsnahen Unternehmensbereich (Stellenbesetzungsgesetz), StF: BGBl.I Nr. 26/1998.

Der BLRH empfahl nachdrücklich, künftig der Besetzung der GF- und Vorstandspositionen aller vom Geltungsbereich der Stellenbesetzungsgesetze umfassten Unternehmen eine öffentliche Ausschreibung voranzustellen.

Zu (2) Der BLRH vermerkte kritisch die lediglich qualitative Festlegung des Sachbezuges einer Dienstwohnung.

Er verwies weiters kritisch auf die nach seiner Auffassung großzügige Bemessung des Anschaffungspreises des Dienstwagens sowie der damit verbundenen Zusatzleistungen.

Der BLRH empfahl zu klären, ob die gewährten Sachbezüge eine dem Entgelt gemäß § 2 Abs. 3 Z 4 Schablonenverordnung hinzuzuzählende Geldwertesachzuwendung darstellt.

Zu (3) Es wurde das Fehlen einer schriftlichen Vereinbarung nach Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen bemängelt. Insbesondere wären die Leistungsentgelte an die WiBAG für das durch sie geleistete Controlling zu regeln.

Zu (5) Der BLRH verwies kritisch auf die angesichts des zeitlichen Bestandes der Gesellschaft (Gründung 27.07.1992) späte Erstellung einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung.

Es wurde weiters die fehlende Inkraftsetzung durch die GV kritisiert. Der BLRH empfahl die umgehende Behandlung gemäß den Regelungen der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung.

3.7.3 *Die Stellungnahme der geprüften Gesellschaft lautete wie folgt:*

Zu (2) Die Bar- und Sachbezüge des hauptberuflichen GF sind als eine Einheit zu sehen und sind in ihrer Gesamtheit bei Berücksichtigung der Größe des Unternehmens sowie des erzielten wirtschaftlichen Erfolges jedenfalls nicht als überhöht anzusprechen.

Zu (3) Der zweite (nebenberufliche) Geschäftsführer hat die ihm gemäß Geschäftsordnung für die Geschäftsführung übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu erfüllen. Es war nicht vorgesehen, diesem Geschäftsführer Entgelte welcher Art auch immer, also auch keine Leistungsentgelte oder Zielerreichungsprämien zu gewähren, sodass eine entsprechende Regelung bisher hinfällig ist.

Zu (5) Der Aufmerksamkeit des BLRH dürfte die Bestimmung des § 34 GmbHG entgangen sein, der zu Folge die den Gesellschaftern vorbehaltenen Beschlüsse auch im schriftlichen Wege gefasst werden können. Diese schriftliche Beschlussfassung erfolgte im gegenständlichen Fall im Herbst 2002.

Diese Geschäftsordnung ist seit 8. Oktober 2002 jedenfalls gelebtes Recht.

3.7.4 Zu (3) Nach Ansicht des BLRH würde die Stellungnahme der geprüften Stelle nicht im Widerspruch zu seiner Empfehlung stehen, schriftlich Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen festzulegen. Der BLRH erneuerte seine Empfehlung, hinsichtlich der Regelung der Leistungsentgelte für das durch die WiBAG geleistete Controlling.

Zu (5) Der BLRH verwies erneut auf die Tatsache, dass erst rd. 10 Jahre nach Gründung der Thermengesellschaft eine Geschäftsordnung für die GF erstellt worden war.

- 3.8 Mitarbeiter
- 3.8.1 (1) Im Jahr 1999 waren 6 Angestellte und 41 Arbeiter in der Therme beschäftigt. Bis 2003 stieg die Zahl der Beschäftigten auf 10 Angestellte und 90 Arbeiter an.
- Aufgrund der Angebotserweiterung kam es laut Information der geprüften Stelle zu einer Aufstockung von Mitarbeitern in allen Bereichen. Von der 2. zur 3. Ausbaustufe waren laut Förderantrag 30 neue Mitarbeiter geplant.
- Nach Meinung der GF könne die Region das Arbeitskräftepotential jedoch nicht zur Verfügung stellen, weil kein geschultes oder schulungswilliges Personal für den Servicebereich zu finden sei. Aus Ungarn kommendes Personal sei kostengünstiger und schulungswillig bzw. bereits ausgezeichnet geschult mit Erfahrungen vom Plattensee. Die Anzahl der nichtösterreichischen Mitarbeiter sei trotzdem minimal. Speziell im Reinigungsbereich würde vorwiegend auf österreichisches Personal zurückgegriffen.
- (2) 1999 waren von in Summe 47 Mitarbeitern 23,4 % teilzeitbeschäftigt. Bis 2003 stieg dieser Prozentsatz auf 45 % an.
- Der Personalaufwand stieg von 1999 bis 2003 von EUR 981.035,87 auf EUR 2.263.326,30. Dies entsprach einer Steigerung pro Mitarbeiter von EUR 20.873,10 auf EUR 22.633,26.
- 3.8.2 Zu (2) Der BLRH vermerkte den Anstieg des Personalaufwandes je Mitarbeiter im Zeitraum 1999 bis 2003.
- 3.8.3 *Die geprüfte Stelle führte dazu aus:*
Zu (2) Die Steigerung des Personalaufwandes pro Mitarbeiter ist auf folgende Faktoren zurückzuführen
1. *Mit dem Wachstum des Unternehmens verstärkte sich die Notwendigkeit, höherwertige und damit teurere Positionen zu besetzen,*
 2. *die kollektivvertraglichen Lohn- und Gehaltserhöhungen.*
- 3.9 Kurz- und langfristige Planungen
- 3.9.1 (1) Lt. Gesellschaftsvertrag vom 02.09.2002 war das Jahresbudget von der GV zu beschließen. Es hatte sich aus einer Erfolgsrechnung, Investitionsplan, Personalplan und Planbilanz zusammen zu setzen und war von den GF zu erstellen.
- Den GV-Protokollen war zu entnehmen, dass zwar Erfolgsrechnungen und Investitionspläne, jedoch keine Personalpläne und Planbilanzen zur Beschlussfassung vorgelegt wurden.
- (2) Das Budget 2002 wurde in der 12. GV vom 18.04.2002 beschlossen.

(3) Über die Kurzfristplanungen (Budget) hinausgehende Mittel- und Langfristplanungen konnten dem BLRH nicht vorgelegt werden.

- 3.9.2 Zu (1) Der BLRH empfahl, künftig Jahresbudgets entsprechend der Definition im Gesellschaftsvertrag zur Beschlussfassung der GV vorzulegen.

Zu (2) Es wurde kritisch auf den verspäteten Beschluss des Budgets 2002 – erst zu Beginn des II. Quartals - verwiesen. Der BLRH empfahl, künftig Budgets zeitgerecht einer Beschlussfassung zuzuführen.

Zu (3) Der BLRH empfahl die Erstellung von nachvollziehbaren und realistischen langfristigen Planungen in deren Rahmen sich das Budget - als kurzfristige Planung - bewegen sollte. Im Zuge einer rollierenden Planung sollten die Planungen zyklisch auf mittel- bis kurzfristig tatsächlich erzielbare Werte aktualisiert werden. Kurzfristige Ziele sollten in der Regel in Langfristplänen bereits enthalten sein und sich daher widerspruchsfrei aus diesen ableiten lassen.⁴⁰

- 3.9.3 *Die geprüfte Stelle führte dazu aus:
Zu (3) In allen Organen der WiBAG wurde einhellig beschlossen, auch die Thermengesellschaften ehest möglich zu privatisieren. In Vorbereitung dieses Privatisierungsschrittes ist es nötig nachhaltig zu beweisen, dass die Thermengesellschaften rentierlich zu führen sind, ohne dass es hierfür weiterer Mittel für Erweiterungsinvestitionen oder sonstiger Adaptierungen bedarf.*

Deshalb hat der Vorstand der WiBAG den Grundsatzbeschluss gefasst, ab 1.1.2005 keinerlei Erweiterungsinvestitionen in den Thermengesellschaften mehr zuzulassen.

Somit ist ab 2005, im Gegensatz zur Vergangenheit, auch eine längerfristige Planung möglich und sinnvoll. Es wird daher im letzten Quartal 2004 nicht nur eine Planrechnung für 2005, sondern auch für die Periode 2005 bis 2010 erstellt werden.

3.10 Zielvereinbarung, Kontrolle

- 3.10.1 (1) Nach Darstellung der GF der Thermengesellschaft vom 01.10.2003 wurden Investitionen und Zielvorgaben durch GV-Entscheidungen festgelegt. Das Hauptgerüst für die strategische Ausrichtung und für Kennzahlen, die einzuhalten wären, sei das Budget. Darin seien Ziele und Aufwendungen definiert. Die Zielvorgaben würden aufgelistete Zuwächse laut GV-Beschluss beinhalten, gravierende Abweichungen würden in GF-Sitzungen und in GV besprochen.

Schriftliche Vereinbarungen über diese Zielvorgaben waren weder im Anstellungsvertrag noch in gesonderten Vereinbarungen geregelt.

(2) Mittel- bis langfristige Zielvereinbarungen zwischen der GV und den GF konnten dem BLRH nicht vorgelegt werden.

(3) Nach Aussage eines GF bestand ein monatliches, schriftliches Berichtswesen zu den Gesellschaftern aufgrund mündlicher Vereinbarungen.

⁴⁰ vgl. Egger/Winterheller, kurzfristige Unternehmensplanung, Wien 1994.

- 3.10.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass seitens der GF nicht mitgeteilt werden konnte, welche Folgen die Nicht-Erreichung der Zielvorgaben der GV nach sich ziehen würde. Weiters bemängelte er die fehlende schriftliche Festlegung der Zielvorgaben. Er empfahl die Verfassung derartiger Vereinbarungen zwischen den GF und der GV.

Zu (2) Weiters wurde das Fehlen mittel- bis langfristiger Zielsetzungen kritisiert.

Der BLRH hielt erneut fest, dass nur über die realistische Festlegung operativer wie strategischer Erfolgsgrößen ein sicheres Erreichen der Unternehmensziele gewährleistet sei.

Zu (3) Der BLRH erkannte die inhaltliche Qualität des monatlichen Berichtswesens an. Er empfahl über die mündlich getroffenen Vereinbarungen hinaus Adressatenkreis und Durchführung schriftlich festzulegen.

- 3.10.3 *Die Thermengesellschaft gab dazu folgende Stellungnahme ab:*
 Zu (1) *Weder die GF noch der Hauptgesellschafter können generell sagen, welche Folgen die Nichterreichung der Zielvorgaben der GV nach sich ziehen würde, da die Folgen sowohl vom Grad als auch von den Gründen der Nichterreichung im Einzelfall abhängen.*

Zu (2) Der Hauptgesellschafter hat als quantitative Zielsetzung Mindest-GOPs 2005 bis 2007 festgelegt.

Diese Mindest-GOP-Erwartungen werden Basis bei der Budgeterstellung sein. Als qualitatives Ziel wurde zwischen Hauptgesellschafter und GF vereinbart, dass bis Ende 2007 neben der bestehenden Wellnesskompetenz auch eine Gesundheitskompetenz für Kleinkinder aufzubauen und zu vermarkten ist.

- 3.10.4 Zu (1) Der BLRH empfahl die Entwicklung derartiger Regelungen.

3.11 Einfluss des Landes als Aktionär der WiBAG auf die Geschäftsführung der Thermengesellschaft

- 3.11.1 Bei einer Aktiengesellschaft steht die Kapitalsammelfunktion im Vordergrund und es existiert idR. nur eine geringe Bindung des einzelnen Gesellschafters an die Gesellschaft. Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft liegen in der Hand des Vorstandes, der gegenüber den Gesellschaftern weisungsfrei ist. Geldgeber und Unternehmensfunktion sind deutlich getrennt.

Für das Land Burgenland als Gesellschafter der WiBAG besteht gesetzlich lediglich Mitsprachemöglichkeit über die Hauptversammlung. Diese Mitspracherechte sind jedoch gering. So sind die wichtigsten gesetzlich vorgeschriebenen Gegenstände der Beschlussfassung die Gewinnverteilung und Entlastung von Vorstand und AR, die Wahl der AR-Mitglieder, die Beschlussfassung über die von Vorstand oder AR vorgelegten Geschäftsführungsangelegenheiten, die Bestellung von Sonderprüfern, Satzungsänderungen und Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegenüber Vorstand und AR.

- 3.12 Einfluss des Landes als AR-Mitglied der WiBAG auf die Geschäftsführung der Thermengesellschaft ^{3.12.1}

Der AR der WiBAG setzt sich aus sechs von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zusammen. Regelmäßig werden in der Hauptversammlung zwei Landespolitiker in den AR gewählt.

Der AR hat die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen. Weiters bestellt und abberuft er den Vorstand, beruft die Hauptversammlung ein, prüft und billigt den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Gewinnverteilungsvorschläge und hat seine Zustimmung zu bestimmten Geschäften gemäß § 95 AktG wie Beteiligungserwerb, Errichtung und Schließung von Zweigniederlassungen, Prokuraerteilung, Investitionen über einen bestimmten Anschaffungswert zu geben.

Weiters nennt § 9 der WiBAG-Satzung u. a. weitere Geschäfte, für die der Vorstand die Zustimmung des AR einzuholen hat:

- Erwerb, Veräußerung und Belastung von Liegenschaften, soweit dadurch die Gegenleistung im Einzelfall den Betrag von EUR 1.000.000,-- oder insgesamt im Geschäftsjahr den Betrag von EUR 5.000.000,-- übersteigt,
- Übernahme von Bürgschaften, Haftungen jeder Art, Abgabe von Patronatserklärungen, sowie das Eingehen von Nachschussverpflichtungen, die Aufnahme von Anleihen, Darlehen und Krediten, die im einzelnen EUR 1.000.000,-- und insgesamt im Geschäftsjahr EUR 5.000.000,-- überschreiten,
- Gewährung von Darlehen und Kredite über den Betrag von EUR 1.000.000,-- im Einzelfall und über den Gesamtbetrag von EUR 5.000.000,-- im Geschäftsjahr,
- Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik.

Lediglich in den oben angeführten Punkten hat der AR die Möglichkeit, die Genehmigung zu verweigern bzw. bei der Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik mitzuwirken.

Aus gesellschaftsrechtlicher Sicht ist eine detaillierte Einflussnahme des Landes über seine Funktion im AR der WiBAG auf die GF der Töchter daher nicht möglich. Daraus folgt, dass eine solche auch für die Enkeltochter Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH aus dieser Beteiligung heraus nicht besteht.

4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

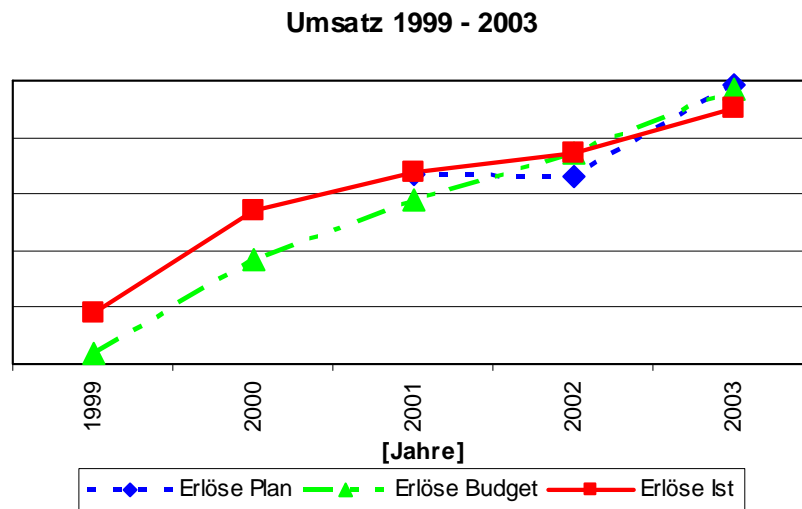
- 4.1 Grundlagen ^{4.1.1} Dem BLRH standen für seine Analysen die Planrechnung des Unternehmensberaters „B“ aus dem Jahr 2001 (Plan), die jährlichen Budgets von 1999 bis 2003 (Budget) sowie die Jahresabschlüsse von 1999 bis 2003 (Ist) zur Verfügung.

In den folgenden Darstellungen wurde das Jahr 2000 um außerordentliche Erlöse aus dem Anlagenverkauf sowie die zugehörigen Buchwerte der abgegangenen Anlagen bereinigt, um die Vergleichbarkeit der Daten herstellen zu können.

Die Plandaten (Plan, Budget) wurden im Folgenden mit den tatsächlichen Werten (Ist) verglichen.

4.2 Umsatzentwicklung

4.2.1 Der Umsatz nahm von 1999 bis 2003 folgende Entwicklung:



Tab. 6
Quelle: Thermengesellschaft

Von 1999 bis 2001 lagen die Ist-Erlöse zwischen 10 % und 32 % über den geplanten Werten laut Budget, 2002 lagen sie leicht, 2003 um 4 % unter den Budgetdaten bzw. um 6 % unter den Plandaten.

Seitens der geprüften Stelle wurden als Grund für die negativen Abweichungen der Jahre 2002 und 2003 die Bauarbeiten, welche sich als umfangreicher als geplant erwiesen, angegeben.

- 4.2.2 Der BLRH verwies auf den im Jahresvergleich kontinuierlichen Anstieg der Ist – Werte. Weiters vermerkte er die ab 2002 erstmals im Beobachtungszeitraum unter den Budget- bzw. Plandaten liegenden Ist – Werte.
- 4.2.3 *Die Auswirkungen des Baubetriebes waren größer als befürchtet, weshalb sich die Prognosedaten ex post als etwas zu optimistisch angenommen herausgestellt haben. Die geprüfte Stelle weist darauf hin, daß in den Jahren 2002 und 2003 trotz der spürbaren Beeinträchtigungen jeweils ein neuer Besucher- und Umsatzrekord erzielt worden ist.*

Dass Planansätze in Zukunft sowohl in dieser Gesellschaft als auch in anderen Konzerngesellschaften der WiBAG nicht erreicht werden, ist mit Sicherheit anzunehmen. Die WiBAG ist jedenfalls nicht zuzulassen, dass Geschäftsführer ihrer Konzerngesellschaften leicht realisierbare Planungen erstellen, nur um keine Zielunterschreitungen konstatieren zu müssen.

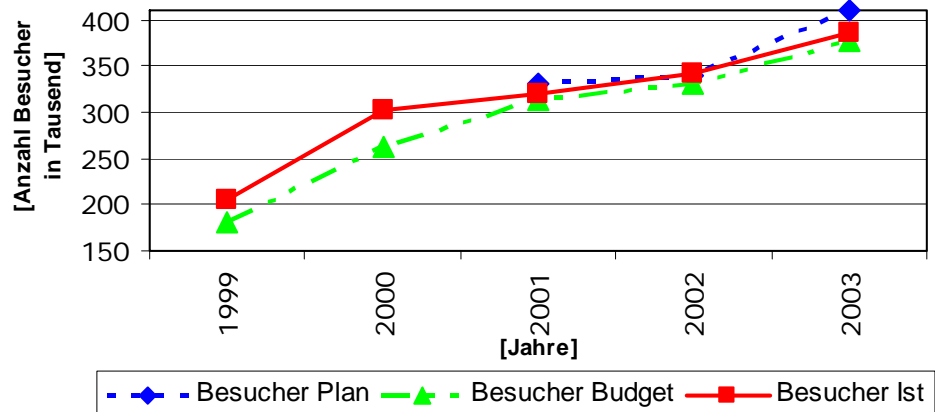
- 4.2.4 Der BLRH entgegnete, dass nach seiner Auffassung eine Planung das Ergebnis eines Prozesses darstellt, der die Größen für das Erreichen von festgelegten Zielen vorausschauend festlegt. Er stellt somit das Instrument zur Vorbereitung wirtschaftlicher Entscheidungen dar und bildet die Basis wirtschaftlichen Handelns. Voraussetzung einer tragfähigen Planung bilden klare Zielformulierungen, die – je weiter in der Zukunft liegend – naturgemäß mit zunehmender Unsicherheit getroffen werden müssen.

Planung und Kontrolle bedingen und ergänzen sich gegenseitig innerhalb des betrieblichen Planungssystems. Planungen setzen Vorgaben, deren Erreichung durch die Kontrolle überprüft wird. Kontrolle bedarf daher der Planung, da sich ohne Soll – Objekt die Qualität des Ist – Objektes nicht beurteilen lässt. Umgekehrt ist auch eine Planung ohne Kontrolle nicht sinnvoll.⁴¹

Leicht realisierbare Planungen werden idR. weniger engagierte Unternehmensziele widerspiegeln, was jedoch keine Schwäche der Planung an sich darstellt.

- 4.3 Entwicklung der Besucherzahlen ^{4.3.1} Die Zahl der Besucher entwickelte sich im Untersuchungszeitraum folgendermaßen:

Besucherentwicklung 1999 - 2003



Tab. 7
Quelle: Thermengesellschaft

Die Zahl der Besucher lag 1999 und 2000 rd. 15 %, 2001 bis 2003 rd. 2 % bis 4 % über den geplanten Besucherzahlen der jährlichen Budgets. Gegenüber den Plandaten lag die Zahl der Besucher 2001 und 2002 im Plan, 2003 lag der Wert um 6 % unter dem Planwert.

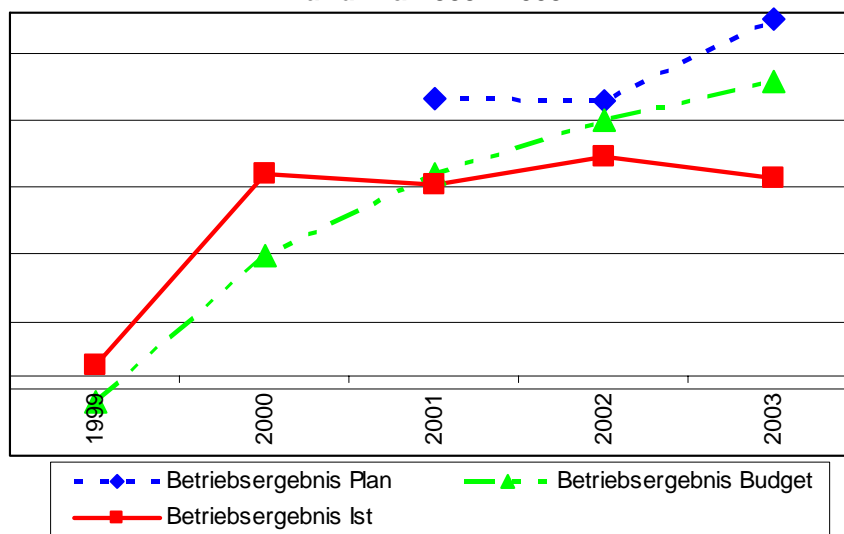
Nach Darstellung der geprüften Stelle war diese Unterschreitung primär auf die umfangreichen Umbauarbeiten zurück zu führen.

- 4.3.3 *Die geprüfte Stelle führte dazu aus, dass – nach Beendigung der Bauarbeiten – in den ersten 5 Monaten des Jahres 2004 die Besucherzahl um mehr als 50 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2003 gestiegen sind.*

- 4.4 Entwicklung operatives Ergebnis ^{4.4.1} (1) Das Betriebsergebnis vor Zinsen und AfA entwickelte sich von 1999 bis 2003 nicht so positiv wie von der GF bzw. dem Unternehmensberater „B“ vorausgeplant worden war:

⁴¹ Mandl, Rechnungswesen und Rechnungslegung (2004); Lechner/Egger/Schauer, Einführung in die allgemeine Betriebswirtschaftslehre, Wien 1997.

Entwicklung des Betriebsergebnisses vor Zinsen und Afa 1999 - 2003

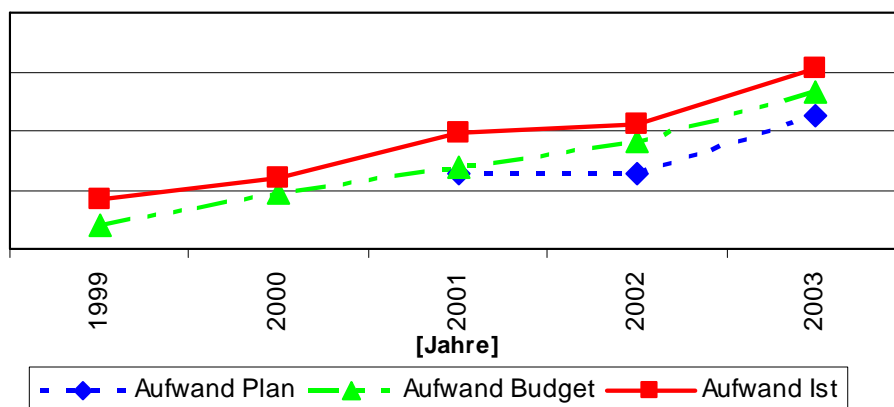


Tab. 8
Quelle: Thermengesellschaft

Während die Werte 1999 und 2000 noch über den Erwartungen waren, lagen sie 2001 um 4,9 % (Budget) bzw. 30,8 % (Plan) und 2003 bereits um 32,8 % (Budget) bzw. 44,6 % (Plan) unter den geplanten Werten.

(2) Die Ursache dafür, dass sich das Ergebnis trotz teilweise besseren Erlösdaten schlechter als erwartet erwies, lag vor allem in den Aufwänden (ohne AfA), welche um bis zu 24,7 % (Plan) bzw. 18,3 % (Budget) über den Plandaten lagen.

Entwicklung der Aufwände (ohne Afa) 1999 - 2003



Tab. 9
Quelle: Thermengesellschaft

Des Weiteren wurde bis 2001 nur das Betriebsergebnis vorausgeplant, nicht aber das Finanzergebnis, welches sich v. a. aus Zinsaufwänden und –erträgen zusammensetzt. Dieses fand sich erstmals in der Planung für 2002.

Auch der jeweilige Zinsaufwand lag 2002 und 2003 über den geplanten Werten.

(3) Der BLRH fand folgende Gründe für die negative Entwicklung des EGT im Jahr 2003, welches um 270,4 % unter dem Planwert des Budgets lag:

- Die Eintrittserlöse lagen um 4 % unter den geplanten Werten.
- Der Werbeaufwand lag um 85 % über dem budgetierten Wert und um 49,4 % über dem Vorjahreswert.
- Der Aufwand für Reparatur und Instandhaltung lag um 33 % über dem Plan.
- Der Zinsaufwand lag um 14 % höher als geplant.

- 4.4.2 Zu (2) Der BLRH sah das Finanzergebnis als wichtigen Teil der Planung an, da durch die Investitionen hohe Zinsaufwände anfielen. Er begrüßte daher ausdrücklich, dass auch dieses ab 2002 mit berücksichtigt wurde.

Zu (3) Der BLRH verwies auf die teilweise stark vom Budget abweichenden Ist-Daten der GuV 2003 und regte an, künftig sämtliche Möglichkeiten zur Erlössteigerung und Kostenreduzierung zu berücksichtigen.

- 4.4.3 *Die geprüfte Stelle entgegnete hierzu folgendes:
Zu (3) Im Jahr 2002 wick das erreichte EGT gemäß Monatsreport mit 1,55 Mio. Euro gegenüber geplanten 1,89 Mio. Euro um 0,34 Mio. Euro ab. Allein die nichtgeplante Position Steuern und Abgaben trafen in diesem Jahr die Gesellschaft mit 0,40 Mio. Euro.*

Bei seiner Kritik über die Planerreicherung im Jahr 2003 übersieht der BLRH, dass es sich hier um kein Normjahr gehandelt hat, sondern um ein Jahr, das vom grundlegenden Um- und Ausbau der Therme geprägt war.

Zu dem unter 4.4.1 (3) genannten Gründen, welche der BLRH für die negative Entwicklung des EGTs in diesem Jahr gefunden hat ist anzumerken:

Die Kosten für Werbung wurden zur Gänze im Aufwand verbucht, hätten jedoch weitgehend als Pre-opening-Kosten aktiviert werden können. Darüber hinaus verweist die geprüfte Stelle darauf, dass sich der Nettowerbeaufwand um 164.000,-- Euro erhöht hat, da ein Werbekostenzuschuss des Landes, mit welchem fix gerechnet werden konnte, nicht zur Auszahlung gelangt ist.

5. PROJEKTSTEUERUNG, PROJEKTMANAGEMENT

- 5.1 Investitionsplanung, Ausschreibung, Projektdurchführung
- 5.1.1 Die WiBAG gab im Zuge der Gebarungsprüfung der „WEBU“ einen 9-stufigen Ablauf für Investitionsplanungen, deren projektmaßiger Umsetzung (insbesondere hinsichtlich Ausschreibungen und Auftragsvergaben) und -abrechnungen bekannt⁴².

⁴² vgl. Anlage 2.

Dieser Ablauf basiert lt. Auskunft der WiBAG „auf den jeweils gültigen, einschlägigen gesetzlichen Vorschriften wie z. B. Ö-Normen, den Satzungen, Gesellschaftsverträgen und Geschäftsordnungen der projektdurchführenden Gesellschaften sowie auf betriebswirtschaftlichen Überlegungen. Die Gültigkeit der Ablaufstruktur wurde nicht explizit von einem Gremium verfügt und besteht für die WiBAG selbst und für projektdurchführende Tochtergesellschaften der WiBAG. Der Vorstand der WiBAG und die Organe der Tochtergesellschaften haben sich jedenfalls an diese Struktur gehalten.“

Die Ablaufstruktur besteht seit 01.08.1999 und bezieht sich auf Investitionen größeren und großen Umfangs.

Eine Quantifizierung des Investitionsumfanges war darin nicht festgelegt. Ebenfalls nicht erkennbar war die Verbindlichkeit der Anwendung des Stufenplans.

- 5.1.2 Der BLRH nahm das Bestehen von internen Richtlinien hinsichtlich der Vorgangsweise bei Planung und Durchführung von Investitionsvorhaben zur Kenntnis.

Er wies jedoch darauf hin, dass erst eine klare Definition der zugrunde liegenden Abläufe zu einer transparenten Vorgangsweise führt und empfahl daher, die interne Ablaufstruktur durch Schwellenwerte zu ergänzen, um damit die exakte Vorgehensweise für alle Investitionsvolumina festzulegen.

Weiters empfahl der BLRH, die verbindliche Anwendung dieser Ablaufstruktur für die WiBAG und ihre Tochtergesellschaften unternehmensintern durch das bzw. die zuständigen Gremien anzuordnen.

5.2 Angebots- einholung, Vertragsab- schluss

- 5.2.1 (1) Zur Durchführung des Projektmanagements⁴³ wurde durch die Thermengesellschaft als Bauherr ein Baumeister, der in den vergangenen Jahren bereits mehrfach für die WiBAG tätig war, eingeladen, ein Honorarangebot über
- Projektsteuerung,
 - örtliche Bauaufsicht Hochbau (ohne Gebäudetechnik),
 - technische und geschäftliche Oberleitung der Bauführung zu legen.

Auf Grund des Angebotes vom 27.05.2001 und eines Vergabegespräches am 15.06.2001 kam es am 19.06.2001 (somit vor dem Beschluss zur Durchführung des Erweiterungsprojektes in der GV vom 19.09.2001) zum Abschluss eines Werkvertrages mit den Leistungsinhalten

- Projektsteuerung und Projektmanagement,
- technische und geschäftliche Oberleitung der Bauführung.

Dieser Vertrag umfasste nicht nur die hier prüfungsrelevante 3. Ausbaustufe der Therme, sondern auch die Errichtung eines Hotelkomplexes. Weiters wurde der Leistungsbeschreibung die Honorarordnung der Baumeister (HOB)⁴⁴ zugrunde gelegt.

⁴³ vgl. Anlage 1.

⁴⁴ Bundesinnung Bau, Honorarordnung der Baumeister, Ausgabe 2000.

(2) Es wurden seitens der Thermengesellschaft weder weitere Angebote über diese Leistung eingeholt, noch eine Ausschreibung durchgeführt. Die Normierungen des Bgld. Vergabegesetzes⁴⁵ waren nicht anwendbar.

- 5.2.2 Zu (1) Der BLRH bemerkte kritisch, dass der Vertrag drei Monate vor dem Beschluss der GV der Thermengesellschaft zur Durchführung des Erweiterungsprojektes abgeschlossen wurde.

Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass die vergebene Leistung weder ausgeschrieben worden war, noch Vergleichsangebote eingeholt wurden.

Der BLRH verwies weiters auf die Tatsache, dass gemäß des internen Projektablaufplanes der WiBAG und ihrer projektdurchführenden Tochtergesellschaften bereits die Planer über eine Ausschreibung gefunden werden sollten, wobei in der Regel zumindest drei Angebote vorliegen müssen.⁴⁶

Der BLRH bemängelte, dass die internen Vorgaben der WiBAG nicht eingehalten wurden.

- 5.2.3 *Die geprüfte Gesellschaft gab hierzu folgende Stellungnahme ab:
Zu (1,2) Der angesprochene Werkvertrag wurde in Übereinstimmung mit dem Vorstand der WiBAG innerhalb dessen Eigenpouvoirs abgeschlossen.*

Der Auftragnehmer war, wie der BLRH selbst festgestellt hat, der WiBAG aus vergangenen Dienstleistungen bestens bekannt und die Qualität seiner Arbeiten unbestritten. Als „Vergleichshonorar“ diente auch der WiBAG die Honorarordnung der Baumeister, welche eine Untergrenze von rund 1,8 % der Nettobausumme vorsieht. Das vereinbarte Honorar liegt über 11,3 % unter dem Mindesthonorar lt. HOB.

Der Projektablaufplan wird von der WiBAG selbst sowie von deren Tochtergesellschaften dort angewandt, wo es wirtschaftlich sinnvoll bzw. rechtlich notwendig ist.

- 5.2.4 Zu (1) Der BLRH hielt dem entgegen, dass der Werkvertrag zwischen der Thermengesellschaft und dem Projektmanager bereits vor dem Beschluss der GV der Thermengesellschaft zur Durchführung des Erweiterungsprojektes abgeschlossen wurde. Das Erweiterungsprojekt war jedoch gemäß § 35 Abs. 1 Z 7 GmbHG durch die GV der Thermengesellschaft zu beschließen. Die Lenkungsfunktion der WiBAG war dagegen nicht Thema obiger Erörterung. Der BLRH wies im Zusammenhang darauf hin, dass die GmbH eine selbständige Gesellschaft ist und stets ihre gesellschaftsrechtlichen Vorschriften einzuhalten hat.

Zu (2) Der BLRH vertrat weiterhin die Auffassung, dass die Einholung von Vergleichsangeboten zweckmäßig gewesen wäre. Er wies darauf hin, dass die Regelungen des internen Projektablaufplanes der WiBAG und ihrer Tochtergesellschaften nicht zur Anwendung gekommen waren.

⁴⁵ vgl. Abschnitt 6.1.

⁴⁶ vgl. Anlage 2, Pkt. 6.

- 5.3 Leistungsbild ^{5.3.1} Projekt-
steuerung Das Leistungsbild der Projektsteuerung und des Projektmanagements erstreckte sich auf die Abschnitte der Vorplanungs- und Planungsphase und der Ausführungs-, Inbetriebnahme- und Abnahmephase.
- Für den Abschnitt „Vorplanungs- und Planungsphase“ im Zuge der Projektsteuerung wurden als Teilleistungen fixiert:
- Organisationsplanung: Erstellen der Projektstruktur, Erfassen der Ziele und Rahmenbedingungen, Entwicklung eines Ablaufkonzeptes, Erstellen der Leistungsübersichten, Festlegung der Projektbeteiligten und der Organisation.
 - Leistungsprofile für die Projektplanung, Mithilfe bei der Suche nach den Fachplanern einschließlich Verhandlungstätigkeit.
 - Beratung und Mitwirkung bei der Auswahl der Fachplaner (Prüfen und Werten der Angebote, Abstimmung mit dem Auftraggeber, Vergabevorschlag).
 - Vertragsausarbeitung für die Fachplaner.
- Für den Abschnitt der „Ausführungs-, Inbetriebnahme- und Abnahmephase“ bestanden die durchzuführenden Teilleistungen u. a. aus:
- Erstellung und Koordinierung des Rahmenprogramms,
 - Mitwirkung bei der Auftragsvergabe an einen Generalunternehmer,
 - Ausarbeitung der Bauaufträge für alle ausführenden Unternehmen (Generalunternehmer, Innenausstattung, Gärtner, etc.),
 - Terminplanung und Terminkontrolle,
 - Qualitäts- und Kostenkontrolle während der Ausführungsphase (Festlegung von Qualitätserfordernissen einschließlich deren wirtschaftlich/technischer Bewertung, laufende Kontrolle der Planungs-, Ausführungs- und sonstiger Kosten),
 - Erstellung eines Endberichtes,
 - Mitwirkung und Teilnahme an der Bauwerksübergabe.
- 5.4 Leistungsbild ^{5.4.1} Oberleitung
Bauausführung Im Rahmen der „technischen und geschäftlichen Oberleitung der Bauausführung“ waren u. a. folgende Teilleistungen zu erbringen:
- Verhandlungsführung mit Behörden und Sonderfachleuten,
 - Durchführung und Prüfung der Ausschreibung,
 - Aufstellung der Zeit- und Zahlungspläne,
 - Rechnungsprüfungen und Feststellung der anweisbaren Rechnungsbeträge.
- 5.5 Entgelts-
regelungen ^{5.5.1} Im Punkt 3 des Vertrages vom 19.06.2001 wurden bezüglich des Entgelts folgende Regelungen getroffen:
- Der Auftragnehmer erhielt zur Abgeltung der in diesem Vertrag erwähnten Leistungen ein Honorar von 1,60 % der Nettobaukosten. Diesem Honorar lag eine vorläufige Kostenannahme der Nettobaukosten in Höhe von ATS 300 Mio. (Therme und Hotel) zugrunde. Veränderten sich die geschätzten Nettobaukosten, so verändert sich auch das dem Auftragnehmer zustehende Honorar proportional.
 - Das voraussichtliche Honorar betrug demnach ATS 4,8 Mio. zzgl. 20 % Mwst.
 - Die Nebenkosten für alle zur Planung und Ausführung erforderlichen Fotokopien, Telefongebühren u. dgl. waren mit 2,5 % des Honorars pauschaliert.

- 5.5.2 Lt. der HOB sind Leistungen, die dem Leistungsbild der Projektsteuerung und Projektmanagements entsprechen, mit zumindest dem halben Werthonorar der örtlichen Bauaufsicht in Rechnung zu stellen. Für die zugrunde gelegten Nettobaukosten von ATS 300 Mio. errechnete sich mit dem zugehörigen Klassenfaktor ($K_H=1,1$) ein Betrag von ATS 5,412 Mio., was 1,804 % der Nettobausumme entsprach.

Die im Werkvertrag vom 19.06.2001 vereinbarten Entgelte (1,60 % der Nettobaukosten) unterschritten damit die Wertempfehlungen der HOB.

6. ARCHITEKTEN- UND PLANERLEISTUNGEN DER 3. AUSBAUSTUFE

6.1 Vorbemerkungen

- 6.1.1 (1) Gem. § 7 Abs. 1 Z 4 Bgld. Vergabegesetz⁴⁷ umfasste der persönliche Geltungsbereich des Gesetzes der Gebarungskontrolle durch den RH im Sinne der Art. 127 und 127a B-VG unterliegende Stiftungen, Fonds und Anstalten sowie Unternehmen, soweit diese zu dem Zweck gegründet wurden, im Allgemeininteresse liegende Aufgaben, die nicht gewerblicher Art sind, zu erfüllen.

Unter „im Allgemeininteresse liegende Aufgaben“ ist ein gewisser Kernbereich von Agenden zu verstehen, die im Interesse des Gemeinwohles vom Staat als Träger des Interesses der Gesamtheit besorgt werden. Ziele wirtschaftlicher Art sind aber keine Gründe des Allgemeininteresses.

Aufgrund dieser Bestimmung war das Bgld. Vergabegesetz nicht anzuwenden.⁴⁸

(2) Die Regelungen für Architekturwettbewerbe wurden von der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten in der Wettbewerbsordnung Architektur⁴⁹ (WOA) zusammengefasst, die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit im Oktober 2000 für Bundesdienststellen verbindlich erklärt wurde.

Bei dem prüfungsrelevanten Bauvorhaben war die WOA nicht zwingend anzuwenden.

(3) Laut Stellungnahme der Thermengeschäftsführung sollte bei der Planung der 3. Ausbaustufe der Therme von einer Ausschreibung für Architektenleistungen Abstand genommen und der Weg in Form einer Generalplanersuche eingeschlagen werden. Begründet wurde dies mit Schwierigkeiten der Thermengesellschaft bei der 1. und 2. Baustufe mit oftmaligem Architektenwechsel und vielfach nicht zielführender Unterstützung des Auftraggebers durch andere beauftragte Planer.

Die geprüfte Stelle nahm daher aus den o. a. Gründen keine Ausschreibung der Architektenleistung vor.

- 6.1.2 Zu (2) Es wurde empfohlen, sich auch ohne direkte Anwendbarkeit der WOA aus sachlichen Überlegungen an dieser Vorschrift zu orientieren.

⁴⁷ Bgld. Vergabegesetz, LGBl.Nr. 1/1995 aufgehoben durch LGBl.Nr. 29/2001.

⁴⁸ UVS Burgenland Erkenntnis, GZ: 085/06/02003.

⁴⁹ Wettbewerbsordnung Architektur, Bundeskammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten, Wien 16.10.2000.

- 6.1.3 *Die geprüfte Stelle führte dazu aus:
Zu (2) Die Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten geht historisch wie alle Kammern auf die mittelalterlichen Zünfte zurück. Diese sowie die auf sie folgenden Kammern haben die Aufgabe übernommen, ihre Mitglieder bestmöglich zu fördern und zu unterstützen.*

Den Geboten der Logik folgend, sind in jeder Berufsgruppe nicht die jeweils Erfolgreichsten schutzbedürftig, sondern genau jene, welche eben diese Erfolge nicht aufzuweisen haben. Wenn nun eine Kammer zum Schutz und zur Förderung ihrer Mitglieder Richtlinien erstellt, dient dies sicherlich nicht dem Vorteil des jeweiligen Vertragspartners des Kammermitgliedes.

Die geprüfte Stelle kann nicht nachvollziehen, wieso der BLRH empfiehlt, auch ohne direkte Anwendbarkeit der Wettbewerbsordnung Architektur, welche von der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten zusammengefasst worden ist, diese anzuwenden und nicht die freien Marktmechanismen zur Anwendung zu bringen.

- 6.1.4 Zu (2) Der BLRH hielt dem entgegen, dass die WOA 2000 durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit für den Bereich des staatlichen Hochbaus zustimmend zur Kenntnis genommen und alle Bundesdienststellen angewiesen hat, bei künftigen Wettbewerben die WOA 2000 verbindlich anzuwenden⁵⁰. Er distanzierte sich, dass ein wettbewerbsförderndes Regelwerk als Richtlinie zum Schutz erfolgloser Kammermitglieder bezeichnet wurde.

6.2 Anzahl eingeladener Architektenbüros, Grundlagen

- 6.2.1 (1) Am 30.03.2001 wurden zwei Architektenbüros schriftlich mit der Erstellung eines Rohskizzenentwurfs beauftragt. Beide Architektenbüros hatten sich eigeninitiativ beim Bauherrn beworben. Für diese Leistungen wurde ein Abstandshonorar von jeweils ATS 70.000,- angeboten. Bei Beauftragung sollte dieser Betrag in das Planungshonorar einfließen.

Lt. Pkt. 6 des internen Ablaufplans der WiBAG über Investitionsplanungen, Projektdurchführungen und –abrechnungen „...würden bereits die Planer über eine Ausschreibung gefunden und auch die projektrealisierenden Unternehmungen werden aufgrund von Ausschreibungsergebnissen beauftragt, wobei in der Regel zumindest drei Angebote vorliegen müssen [...]“.

(2) Schriftliche Unterlagen für die Erstellung des Rohskizzenentwurfs wurden seitens der Thermengesellschaft nicht zur Verfügung gestellt. Insbesondere wurde kein so genanntes „Raum- und Funktionsprogramm“ schriftlich festgelegt.

Nach Aussage der GF wurden Anforderungen und Vorstellungen bezüglich Räumlichkeiten und Funktionalität in Besprechungen an die Architektenbüros weiter gegeben.

Die GF führte dazu aus, dass - wäre man mit dem Entwurfsergebnis nicht zufrieden gewesen - man weitere Architekten zur Entwurfsherstellung

⁵⁰ Schreiben des BMWA vom 19.10.2000, Zahl: 600.100/28-V/A/4/00.

lung hätte einladen können. Man sei grundsätzlich bestrebt gewesen, die Kosten des Generalplanerauswahlverfahrens möglichst gering zu halten.

- 6.2.2 Zu (1) Der BLRH vermerkte, dass es in Anbetracht der geringen Anzahl der eingeladenen Firmen nicht gewährleistet war, vergleichbare Entwürfe in ausreichender Zahl zu erhalten. Überdies würde die Einladung eines dritten Architekten lediglich rd. 0,054 % der Gesamtbausumme von ATS 130 Mio. betragen haben.

Weiters verwies er kritisch auf die Nichteinhaltung des internen Ablaufplans der WiBAG und empfahl erneut, diese um Schwellenwerte zu ergänzen sowie deren unternehmensinterne verbindliche Anordnung.

Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass die Erstellung eines Raum- und Funktionsprogramms als wesentliche Grundlage dieser Phase seitens der Thermengesellschaft als Bauherr nicht durchgeführt wurde.

Nach ÖNORM B 1801-1 stellt die Bedarfsplanungsphase das Kernstück der Objektentwicklung dar, welche die Erhebung einer grundsätzlichen Bedarfsfeststellung, sowie die Formulierung grundsätzlicher Qualitäts-, Quantitäts-, Termin- und Kostenziele zum Inhalt hat.

Eine wesentliche Aufgabe des Raum- und Funktionsprogramms besteht in der Bekanntgabe des Raumbedarfes und seiner Funktion(en) mit Angabe der Raumgröße, Zuordnung der Räume zueinander etc. Schon zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit der Rohskizzenentwürfe wäre vom Bauherrn ein Raum- und Funktionsprogramm als Quantitätsrahmen zu erstellen gewesen. Damit verbunden ist eine exakte Aufgabenstellung für die Wettbewerbsteilnehmer.

Aufgrund der Investitionshöhe wäre bei dem prüfungsrelevanten Bauvorhaben die Erstellung eines Raum- und Funktionsprogramms unbedingt erforderlich gewesen, um den Architekten die Aufgabenstellung aufzuzeigen und zu konkretisieren bzw. der Jury eine Beurteilung auf Grundlage vollständiger Unterlagen zu ermöglichen.

- 6.2.3 *Die Stellungnahme der geprüften Thermengesellschaft lautete wie folgt:*
 Zu (1,2) *Der von der geprüften Gesellschaft letztendlich mit der Planung der Thermenerweiterung beauftragte Architekt wurde eingeladen, Planungsskizzen vorzulegen, da sein Planungsstil und seine künstlerische Handschrift Gefallen der Geschäftsführer gefunden haben und diese Meinung vom faktischen Alleingesellschafter geteilt worden ist.*

Dienstleistungen welcher Art auch immer, sei es durch Ärzte, Rechtsanwälte, Architekten oder Musiker, sind nach Meinung der Geschäftsführung nicht in der Weise vergleichbar wie Warenlieferungen oder Sachleistungen. Hier spielen maßgeblich intuitive Faktoren und das in den zu Beauftragenden gefasste Vertrauen eine Rolle.

Vorsichtshalber wurde jedoch auch ein zweites Architekturbüro eingeladen, ebenfalls Planungsskizzen zu erstellen.

Beiden Architekturbüros wurden die räumlichen, inhaltlichen und organisatorischen Notwendigkeiten dargelegt und beide Architekturbüros

wurden gebeten, diesen von der Geschäftsführung vorgegebenen Werten ein „architektonisches Kleid“ anzupassen.

In vielen Einzelgesprächen zwischen den beiden Architekturbüros einerseits und dem hauptberuflichen Geschäftsführer andererseits wurden diese Vorgaben der Gesellschaft dargelegt, führten bei beiden Architekturbüros jedoch zu vollkommen divergenten Lösungen.

Die Lösung des letztendlich beauftragten Architekten fand nicht nur Gefallen der Geschäftsführung, sondern auch der Gesellschafter.

- 6.2.4 Zu (2) Der BLRH fand in der Darstellung der geprüften Gesellschaft keinen Widerspruch zu seiner Empfehlung zur Erstellung eines Raum- und Funktionsprogramms zur Konkretisierung der Aufgabenstellung und Erleichterung der Beurteilung der eingereichten Entwürfe

6.3 Eignungsnachweise, Referenzen

- 6.3.1 (1) Bei Architekturwettbewerben sind laut WOA österreichische Architekten, Zivilingenieure für Hochbau und Ziviltechniker (ZT)-Gesellschaften mit entsprechender Befugnis gemäß Ziviltechnikergesetz bzw. Planungsbefugte gemäß EWR-Architektenverordnungen einzuladen.

Beide Architektenbüros verfügten über eine aufrechte Ziviltechnikerbefugnis.⁵¹ Eines der Büros verfügte neben der Ziviltechnikerbefugnis auch über eine aufrechte Konzession für das Baumeistergewerbe.

(2) KSV- bzw. ANKÖ-Abfragen über die eingeladenen Firmen lagen nicht vor.

(3) Die vorgelegten Referenzprojekte eines der Architektenbüros betrafen insbesondere Bürohäuser, Ausstellungs- bzw. Veranstaltungshallen, Weinkeller, Kindergärten und Gasthäuser. Projekte über Bäderarchitektur wurde nicht vorgelegt.

Das zweite Architektenbüro hatte überhaupt keine Referenzprojekte vorgelegt.

Auf Grund der dem Bauherrn vorgelegten Referenzen konnten von keinem der beiden Architekturbüros Erfahrungen im Bäderbau nachgewiesen werden.

- 6.3.2 Zu (2) Der BLRH bemängelte die fehlende Überprüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der eingeladenen Firmen. KSV- bzw. ANKÖ-Abfragen würden u. a. Auskünfte über
- Befugnisse,
 - Berufshaftpflichtversicherungen,
 - Buchungsmittelungen des Finanzamtes,
 - Kontoauszüge der Sozialversicherungsträger,
 - Finanzstrafregister und
 - Beurteilung der finanziellen Situation
- erbracht haben. Der BLRH empfahl, künftigen Beauftragungen eine derartige Prüfung voranzustellen.

⁵¹ Aktenvermerk-01 vom 10.07.2001 und Ziviltechnikerverzeichnis 2001.

Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen keines der mit der Erstellung eines Rohskizzenentwurfs beauftragten Architektenbüros den Nachweis über einschlägige Erfahrungen im Bäderbau führen konnte.

Er empfahl bei künftigen Bauvorhaben Referenzkriterien zu definieren und auf deren Einhaltung besonders Bedacht zu nehmen.

6.3.3 *Die geprüfte Stelle entgegnete folgendes:*

Zu (2) Der Aufmerksamkeit des BLRH ist offensichtlich entgangen, dass das Vorhandensein der Befugnisse überprüft worden ist, die Berufshaftpflichtversicherung hinterfragt und deren Existenz und Höhe vertraglich festgehalten worden ist und dass eine Auskunft der Hausbank alle nur möglichen Bedenken über die finanzielle Situation des Auftragnehmers zu zerstreuen in der Lage war. Vor Auftragserteilung konnte der Auftraggeber daher sicher sein, einem wirtschaftlich starken und zur Ausübung seines Gewerbes berechtigten Partner gegenüberzustehen. Bezüglich der übrigen vom BLRH angeführten Auskünfte ist festzuhalten, dass wir uns nicht im Bereich der öffentlichen Ausschreibung befunden haben.

Zu (3) Die Geschäftsführer besitzen jahrzehntelange Erfahrungen auf den Gebieten Tourismus sowie Projektrealisierung und insbesondere der hauptberufliche Geschäftsführer darüber hinaus auch noch eine jahrelange Erfahrung auf dem Gebiet der Thermenprojektierung und -führung.

Die Aufgabe des Architekten reduzierte sich daher, wie bereits gesagt, auf das Verpassen eines entsprechenden „architektonischen Kleides“ rund um die von der Geschäftsführung vorgegebenen Parameter.

Ein konsequentes Fortdenken der Überlegungen des BLRH würde dazu führen, dass es in Hinkunft nur mehr Architekten für einzelne Sparten wie z.B. Wohnbau, Bürobau, Kinobau usw. geben kann, da eine Beauftragung nur möglich ist, wenn vorhergehende Referenzbauten existieren.

6.3.4 Zu (2) Das Vorhandensein bzw. die Überprüfung der Befugnisse der eingeladenen Architekturbüros durch die geprüfte Stelle wurde seitens des BLRH nicht kritisiert.

Der BLRH hielt aber auch in Anbetracht der Tatsache, dass die Thermen-gesellschaft kein öffentlicher Auftraggeber war, die Durchführung von KSV- bzw. ANKÖ-Abfragen weiterhin für empfehlenswert.

Zu (3) Referenzen dienen grundsätzlich dazu, dem Auftraggeber größere Sicherheit zu bieten, da sie bereits durchgeführte (Bau)Vorhaben greifbar machen. Referenzen bilden einen integralen Bestandteil einer umfassenden Bewertungsgrundlage.

Nach Meinung des BLRH kann es für die Entwicklung eines Projektes dieser Größenordnung nur dienlich sein, wenn nicht nur der Auftraggeber sondern auch der Auftragnehmer entsprechende spezifische Erfahrungen vorweisen kann.

6.4 Besetzung Jury

6.4.1 (1) Lt. WOA sollte sich eine Jury aus Fach- und Sachpreisrichtern zusammensetzen, wobei die Anzahl der Fachpreisrichter überwiegen und die Jury aus einer ungeraden Mitgliederanzahl bestehen sollte. Fachpreisrichter sind lt. WOA Preisrichter mit der Qualifikation, die Lösung der Wettbewerbsaufgabe in ihrer Gesamtheit beurteilen zu können. Sie müssen eine Ausbildung auf dem Fachgebiet Architektur oder Hochbau besitzen und die Ziviltechnikerprüfung oder die „Prüfung für den höheren technischen Dienst“ absolviert haben.

Sachpreisrichter sind Preisrichter mit der Qualifikation, einzelne Sachbereiche im Rahmen der gestellten Wettbewerbsaufgabe beurteilen zu können (§ 13 Abs. 6 u. 7 WOA).

(2) Die sechs Mitglieder der für das prüfungsrelevante Bauvorhaben zusammengestellten Jury setzten sich aus zwei Vorstandsmitgliedern der WiBAG, den beiden GF der Thermengesellschaft, einem Mitgesellschafter und dem Projektmanager (Baumeister) zusammen.

Daraus resultierend bestand die Jury aus 0 Fachpreisrichtern und 6 Sachpreisrichtern.

6.4.2 Zu (1,2) Der BLRH bemängelte, dass in Ansehung der Komplexität des Bauvorhabens⁵² sowie angesichts des geplanten Investitionsumfanges von rd. ATS 130 Mio. die Jury ausschließlich mit Sachpreisrichtern besetzt wurde. Überdies hätte eine ungerade Anzahl von Preisrichtern bestellt werden sollen.

Der BLRH stellte dazu grundsätzlich fest, dass ein Wettbewerbsverfahren dem Auslober die Möglichkeit bieten würde, das Potential einer Vielzahl qualifizierter Fachleute auszuschöpfen. Nach Ansicht des BLRH erhält mit der Durchführung eines Wettbewerbes der Auslober aus einem Angebot von eingereichten Wettbewerbsarbeiten durch die Entscheidung eines unabhängigen Preisgerichtes die relativ beste Lösung einer gestellten Wettbewerbsaufgabe und damit einen für die gestellte Aufgabe geeigneten Planer.

Damit können Fehlplanungen und Fehlentwicklungen vermieden, finanzielle Risiken minimiert und ein Höchstmaß an Qualität, Unabhängigkeit und Objektivität für Entscheidungen erreicht werden.

6.4.3 *Die geprüfte Thermengesellschaft führte dazu wie folgt aus:
Zu (1,2) Bei Betrachtung der Geschehnisse im Bereich der modernen E-Musik kann festgestellt werden, dass fast ausnahmslos alle in europäischen Wettbewerben preisgekrönten Kompositionen in der späteren Aufführungspraxis dazu führen, die Konzertsäle zu leeren. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass sich die Expertenmeinung zumindest in Europa weit vom Publikumsgeschmack entfernt hat und andererseits dass gerade Komponisten und Experten untereinander nicht unbekannt sind und so manches Fachurteil anders ausfällt als ein Sachurteil dies würde.*

Parallelitäten hiezu können im Architekturwesen leicht gefunden werden. Die Geschäftsführung der geprüften Unternehmung war stets der Meinung, einen Bau realisieren zu müssen, welcher das Gefallen der

⁵² Schwierigkeitsklasse 7 von 10 nach HOA.

überwiegenden Anzahl der potenziellen Kunden, welches meist Architekturlaien sind, findet und welches nicht unbedingt ein sogenanntes Aha-Erlebnis beim Experten hervorrufen muss.

Die Steigerung der Frequenz in den ersten 5 Monaten des Jahres 2004 gegenüber dem Vergleichszeitraum im Jahr 2003 von über 50 % gibt der Geschäftsführung in ihrer Meinung recht.

Die Meinung des BLRH ist jedenfalls zurückzuweisen, dass durch die Heranziehung von überprüfenden Architekten jedenfalls Fehlplanungen und Fehlentwicklungen vermieden werden. Die Vergangenheit der Therme selbst in ihren ersten beiden Ausbaustufen zeigt, dass es gerade durch eine Befassung mehrerer Architekten zu diesen planerischen Fehlleistungen gekommen ist.

- 6.4.4 Der BLRH vertrat weiterhin die Ansicht, dass die Hinzuziehung von qualifizierten Fachleuten im Entscheidungsprozess sowohl der Risikominimierung wie auch der Qualitätsmaximierung dienlich und daher anzustreben wäre.

6.5 Wettbewerbsunterlagen

- 6.5.1 Die Jury gründete ihre Beurteilung der Architekturvorschläge vom 08.05.2001 auf folgende Unterlagen:
- Architektenbüro „A“: eine Mappe mit fünf Schaubildern und einem Grundriss vom 30. April 2001,
 - Architekturbüro „B“: zwei Stück undatierte Modellfotos.

Die Projektsentwürfe waren aufgrund des fehlenden Raum- und Funktionsprogramms unvollständig sowie wegen der unzureichenden, nicht vergleichbaren eingelangten Projektunterlagen nicht aussagekräftig.

- 6.5.2 Der BLRH kritisierte, dass sich die Beurteilung der Jury auf unvollständige und nicht vergleichbare Projektunterlagen gründete.

Ein Vorentwurf sollte grundsätzliche Lösungsvorschläge auf Basis der vom Bauherrn bekannt gegebenen Planungsunterlagen (Lage- und Höhenplan, Aufmasspläne des Bestandes, rechtliche Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen, Raum- und Funktionsprogramm) einschließlich Untersuchung alternativer Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen und deren Bewertung, mit zeichnerischer Darstellung (Grundrisse, Ansichten und Schnitte in der Regel Maßstab 1:200, Axonometrien, Schaubilder) einschließlich aller Besprechungsskizzen, Erläuterungsbericht und Kostenschätzung (z.B. nach ÖNORM B 1801-1) beinhalten.

- 6.5.3 *Die geprüfte Stelle äußerte sich dazu wie folgt:
Dem hier angeführten offensichtlichen Privatseminar- oder Privatissimumwissen und der auszugsweisen Wiedergabe aus der HOA ist entgegenzusetzen, dass die Jury, wie die Ergebnisse des laufenden Jahres zeigen, offensichtlich richtig entscheiden konnte und richtig entschieden hat.*

- 6.5.4 Der BLRH erwiderte, dass es nicht notwendigerweise des von der geprüften Stelle so bezeichneten „Privatseminar- oder Privatissimumwissen“ bedarf, um eine unzureichende Vergleichbarkeit der eingelangten Projektunterlagen festzustellen. Er verwies neuerlich auf die Sinnhaftig-

keit ausführlicher Planungsgrundlagen, die schlussendlich zu vollständigen und objektiv bewertbaren Projektsentwürfen führen sollen.

- 6.6 Bewertungskriterien, Punktesystem
- 6.6.1 Die Bewertung der Architekturvorschläge erfolgte durch die Jury am 08.05.2001 nach einem Punktesystem 1 – 40.
- Es wurden dafür die Kriterien Ästhetik und Funktionalität herangezogen, wobei keine Gewichtung der Bewertungskriterien untereinander vorgenommen wurde.
- Nach Darstellung der GF der Thermengesellschaft würde die Punktevergabe für beide Bewertungskriterien „*gefühlsmäßig*“ erfolgt sein.
- 6.6.2 Der BLRH verwies kritisch auf das System der Punktevergabe, welches sich für ihn als nicht nachvollziehbar erwies.
- Weiters wurde die Auswahl sowie die Anzahl der Bewertung zugrunde gelegten Kriterien kritisiert. Nach Auffassung des BLRH wäre die Einbeziehung weiterer Bewertungskriterien wie z. B. ökonomische, baukünstlerische, funktionelle und ökologische Kriterien und Folgekosten erforderlich gewesen. Derartige Kriterien sollten aus Gründen der Transparenz den Planern gegenüber offen gelegt werden.
- 6.6.3 *Die geprüfte Gesellschaft entgegnete hierzu folgendes: Keine der beiden eingeladenen Architekturbüros hat sich jemals auch nur in die Richtung geäußert, dass die Entscheidungskriterien ihnen gegenüber nicht transparent und vollkommen offen gelegt worden sind. Es ist daher nicht nachvollziehbar, worauf sich die diesbezügliche Kritik des BLRH bezieht.*
- 6.6.4 In der Feststellung, dass die beiden Architektenbüros keine Klage bezüglich mangelnder Transparenz führten, sah der BLRH keine Entkräftung seiner Kritik zum Punktvergabesystem sowie zu Auswahl und Anzahl der Bewertungskriterien.
- 6.7 Dokumentation
- 6.7.1 Die Dokumentation der Punktebewertung zur Architektenauswahl erfolgte mittels eines Punkteblattes ohne weitere Erläuterungen.
- 6.7.2 Der BLRH empfahl, künftig alle Einzelheiten des Auswahlverfahrens zu dokumentieren. Insbesondere wären die entscheidungsrelevanten Punkte auszuführen, um eine spätere Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten.
- 6.8 Honorarangebote
- 6.8.1 (1) Das Angebot des Architektenbüros „A“ vom 28.05.2001 mit angegebenen Nettogesamtbaukosten von ATS 130 Mio. wies Generalplaner-Honorarkosten von rd. ATS 14 Mio. (rd. 10,77 % der Baukosten) auf. Eine Berechnung anhand der GOA⁵³, HOB⁵⁴ und GOI-T⁵⁵ ergab einen Prozentsatz von 13,46 % der Nettobaukosten.
- (2) Das Angebot des Architektenbüros „B“ vom 22.05.2001 beinhaltete verschiedene, nicht zur Thermenerweiterung gehörige Bauteile, welche

⁵³ Honorarordnung für Architekten, Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten.

⁵⁴ Honorarordnung Bauwesen, Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten.

⁵⁵ Gebührenordnung Industrielle Technik, Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten.

Gesamtbaukosten von ATS 298 Mio. ergaben. Das Generalplaner-Honorar wurde mit rd. ATS 34,3 Mio. ausgewiesen (rd. 11,51 % der Baukosten).

(3) Die beiden vorgelegten Honorarangebote wiesen teilweise voneinander abweichende Leistungen auf, welche miteinander nicht vergleichbar waren.

- 6.8.2 Zu (1) Das Honorarangebot des Architektenbüros „A“ konnte unter Zugrundelegung der Honorarempfehlungen der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten als preisangemessen bezeichnet werden.

Zu (3) Der BLRH verwies kritisch auf die mangelnde Vergleichbarkeit der Honorarangebote und empfahl, künftig über ein genaues Leistungsbild der Planerleistungen eine Vergleichbarkeit sicher zu stellen.

- 6.8.3 *Die Thermengesellschaft gab dazu folgende Stellungnahme ab:
Zu (3) Die geprüfte Gesellschaft war zunächst bemüht, eine entsprechende Planerleistung zu erlangen und erst in der Folge, diese auch kostengünstig zu erlangen. Da die Sachentscheidung eindeutig auf das Architekturbüro A gefallen ist, war bereits unabhängig von den Honorarvorstellungen klar, dass die Preisverhandlungen zunächst mit dem Architekturbüro A zu führen sind und erst, wenn diese vollkommen scheitern würden, Verhandlungen mit dem Architekturbüro B über entsprechende Umänderungen der Planung und in der Folge über die Honorarvorstellungen.*

Wie der BLRH unter 6.9.1 (2) richtig feststellt, lag das letztendlich mit dem Architekturbüro A vereinbarte Honorar um 38,3 % unter dem Richtsätzen lt. GOA, HOB und GOI-T (heute HOI-T).

- 6.8.4 Zu (3) Der BLRH sah in der Darstellung der geprüften Stelle keinen Widerspruch zu seiner Empfehlung, über ein genaues Leistungsbild die Vergleichbarkeit der Planerleistungen und der Honorarangebote sicher zu stellen

6.9 Auftragsvergabe Architektenleistung

- 6.9.1 (1) Das im oben beschriebenen Auswahlverfahren besser bewertete Architekturbüro „A“ erhielt am 27.07.2001 (somit vor dem Beschluss zur Durchführung des Erweiterungsprojektes in der GV vom 19.09.2001) einen Planungswerkvertrag für die 3. Ausbaustufe der Therme, dessen Grundlagen das Angebot vom 28.05.2001 und das Vergabegespräch vom 10.07.2001 waren.

Der Vertrag beinhaltete folgende Leistungen:

- Architektenleistungen, bestehend aus Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausführungsplanung, Kostenermittlungsgrundlagen, künstlerische Oberleitung, technische Oberleitung (eingeschränkt auf Überprüfung und Freigabe von Werkstattplänen und Klärung konstruktiver Einzelheiten), bauphysikalische Grundleistungen, Planungscoordination.
- Ingenieurleistungen – Tragwerksplanung, bestehend aus statisch konstruktivem Vorentwurf, Konstruktionsentwurf, Einreichplanung, Ausführungsplanung, Kostenermittlungsgrundlage.

- Ingenieurleistungen – technische Gebäudeausrüstung (Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Elektro), bestehend aus Projektplanungen der Fachgebiete, Leistungsverzeichnisse, Mitwirkung bei Angebotseinholung, Preisspiegelerstellung und Auftragsvergabe, örtliche Bauaufsicht.

(2) Als Honorar wurden 7 % der Nettobaukosten (ohne Einrichtungskosten) vertraglich fixiert. Ausgehend von einer angenommenen Kostenbasis von ATS 100 Mio. betrug das voraussichtliche Nettohonorar somit ATS 7 Mio., es war bei Veränderung der geschätzten Nettobaukosten einer entsprechenden Anpassung unterworfen.

Lt. GOA, HOB und GOI-T errechnete sich ein Prozentsatz von rd. 11,35 % der Nettobaukosten.

(3) Die Nebenkosten für alle zur Planung und Ausführung erforderlichen Plandrucke, Planpausen, Fotokopien u. dgl. waren mit 5 % des Planungshonorars pauschaliert.

(4) Lt. Auskunft der Thermengesellschaft wurde das Architektenbüro „B“ mit der Planung des nicht prüfungsgegenständlichen Thermenhotels beauftragt. Vergleichsangebote dazu wurden nicht eingeholt.

- 6.9.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass der Vertrag über die Architektenleistung vor dem Beschluss der GV der Thermengesellschaft zur Durchführung des Erweiterungsprojektes abgeschlossen wurde.

Zu (2) Auf Basis der zugrunde gelegten Kostenbasis (ATS 100 Mio.) hätte sich lt. GOA, HOB und GOI-T ein höherer Prozentsatz als das tatsächlich vereinbarte Planungshonorar errechnet. Damit unterschritt das vereinbarte Planungshonorar die Honorarempfehlungen der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten.

- 6.9.3 *Die geprüfte Gesellschaft gab hierzu folgende Stellungnahme ab:
Zu (1) Wie bereits zu 5.2.1 (1) angemerkt, wurde der angesprochene Werkvertrag in Übereinstimmung mit dem Vorstand der WiBAG innerhalb dessen Eigenpouvoirs abgeschlossen.*

Zu (2) Die Geschäftsführung der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenuau GmbH weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass durch die gewählte Vorgangsweise Honorare in einer Größenordnung von 34,6 % gegenüber den vom BLRH genannten Richtlinien eingespart werden konnten, womit allein im Bereich des Thermenbaus Honorare von mehr als einer halben Million Euro eingespart werden konnten. Die Geschäftsführung verweist kritisch darauf, dass dies bei einem vorgehen nach Empfehlung des BLRHs wohl kaum zu realisieren gewesen wäre.

- 6.9.4 Zu (1) Der BLRH verwies dazu auf seine Ausführungen in Abschnitt 5.2.4.

6.10 Auftragsvergabe Innenraumgestaltung

- 6.10.1 (1) Mit der Planung der Innenraumgestaltung wurde ein Baumeister mit Planungswerkvertrag vom 10.06.2002 betraut. Die mit diesem Vertrag übertragenen Leistungen umfassten folgende Konzeptbereiche:

- Bestandsanalyse,
- technische und räumliche Betriebsanalyse,
- Ausarbeitung von Nutzungs- und Anforderungsprofilen,
- Roh- und Endkonzepterstellung (Konzeptbereiche: Kreation einer Erlebniswelt „Babyland“, Farbe, Beschallung, Beleuchtung, Material, Geruch, Pflanzen, Einrichtung),
- Bemusterung,
- Ausarbeitungs-, Produktions- und Bauassistenz, sowie
- Dokumentation.

Als Entgelt wurde bei angenommenen Nettokosten der Innenraumgestaltung von maximal EUR 1,1 Mio. ein Pauschalhonorar von EUR 47.237,34 (bei Überschreitung der angenommenen Nettoeinrichtungskosten zusätzlich 4,4% des Differenzbetrages) vertraglich vereinbart.

(2) Es gab für die Planung der Innenraumgestaltung keine Ausschreibung und keine Vergleichsangebote. Laut Auskunft des Projektmanagers war für diese Beauftragung neben dem als angemessen beurteilten Preis entscheidend, dass die erforderlichen Leistungen durch einen Spezialisten für die Gestaltung von Kinder- und Babybereichen erbracht wurden (siehe die o. a. Konzeptbereiche).

Überdies würde nach Ausführung des Projektmanagers dieser Spezialist bereits mit Promotion und Marketing für die Therme Lutzmannsburg tätig gewesen sein.

- 6.10.2 Zu (2) Der BLRH vertrat die Auffassung, dass im Sinne einer möglichen Kostenreduktion die Einholung von weiteren Vergleichsangeboten erforderlich gewesen wäre.

Darüber hinaus verwies er erneut die Nichteinhaltung des internen Ablaufplanes für Investitionsplanungen, Projektdurchführungen und -abrechnungen der WiBAG und ihrer Konzerngesellschaften.

- 6.10.3 *Die Thermengesellschaft entgegnete wie folgt:
Zu (2) Hier gilt das bereits mehrfach, insbesondere unter 5.2.3 und 6.2.3 Gesagte sinngemäß.*

- 6.10.4 Zu (2) Der BLRH vertrat weiterhin die Auffassung, dass die Einholung von Vergleichsangeboten zweckmäßig gewesen wäre. Er wies darauf hin, dass die Regelungen des internen Projektablaufplanes der WiBAG und ihrer Tochtergesellschaften nicht zur Anwendung gekommen waren.

6.11 Auftragsvergabe Gastronomie-, Küchen- und Kältetechnik

- 6.11.1 (1) Für die Planungsleistungen für Gastronomie-, Küchen- und Kältetechnik gab es ebenfalls weder eine Ausschreibung noch wurden Vergleichsangebote eingeholt. Diese Leistungen wurden aufgrund eines Angebotes vom 30.05.2001 und eines Vergabegesprächs vom 11.07.2001 an ein spezialisiertes Ingenieurbüro für Gastronomie und Kältetechnik vergeben. Laut Auskunft des Projektmanagers wurde nur diese Firma zur Angebotslegung eingeladen.

(2) Der Planungswerkvertrag vom 24.07.2001 enthielt die Planungsleistungen⁵⁶ für den Um- und Zubau der Gastronomie des Thermenrestaurants und die Gastronomie- und Kücheneinrichtungen des Neubaus der Hotelanlage. Dieser Vertrag wurde vor dem Beschluss zur Durchführung des Erweiterungsprojektes in der GV vom 19.09.2001 abgeschlossen.

(3) Das vertragliche Nettoplanungshonorar betrug 9,5 % der Einrichtungskosten der bearbeiteten Küchenanlagen zuzüglich einer Pauschale von ATS 300.000,-- für die Herstellungsüberwachung. Die Nebenkosten (Plandrucke, Planpausen, Fotokopien u. dgl.) waren mit 8 % des Planungshonorars pauschaliert.

6.11.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass keine weiteren Vergleichsangebote im Sinne einer möglichen weiteren Kostenreduktion eingeholt wurden.

Darüber hinaus verwies er kritisch erneut auf die Nichteinhaltung des internen Ablaufplanes für Investitionsplanungen, Projektdurchführungen und -abrechnungen der WIBAG und ihrer Konzerngesellschaften.

Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass der Vertrag vor dem Beschluss der GV der Thermengesellschaft vom 19.09.2001 zur Durchführung des Erweiterungsprojektes abgeschlossen wurde.

6.11.3 *Die geprüfte Stelle nahm dazu wie folgt Stellung:
Zu (1,2) Hier gilt das bereits mehrfach, insbesondere unter 5.2.3 und 6.2.3 Gesagte sinngemäß.*

6.11.4 Der BLRH verwies dazu auf seine Ausführungen in Abschnitt 5.2.4.

6.12 Planungs- ausführung

6.12.1 Die Planungsausführung begann mit der Beauftragung des Generalplaners vom 27.07.2001.

In Projektbesprechungen (Teilnehmerkreis: Vertreter der Bauherrschaft, der örtlichen Bauaufsicht, des Generalplaners und sonstiger Fachplaner, Projektmanager), die in unregelmäßigen Zeitabständen stattfanden, wurden Fortschritte und Notwendigkeiten der Planungstätigkeit besprochen und protokolliert.

Von Juli 2002 bis Oktober 2002 wurden wöchentlich die Details der laufenden Planungen und die weitere Vorgangsweise in Planungsbesprechungen erörtert und protokolliert.

Ab Oktober 2002 wurden die Planungsbesprechungen in die wöchentlichen Baubesprechungen integriert, worüber ebenfalls Protokoll geführt wurde.

Die laufend ausgearbeiteten Planunterlagen wurden nach Kontrolle durch den Generalplaner und den Projektmanager an die örtliche Bauaufsicht, den Generalunternehmer und die Professionisten weitergegeben.

6.12.2 Der BLRH erkannte die nachvollziehbare Dokumentation der Besprechungen sowie die idR. termingerechte Abarbeitung der offenen Punkte an.

⁵⁶ Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe.

7. BAUAUSFÜHRUNG DER 3. AUSBAUSTUFE

- 7.1 Vorbemerkungen 7.1.1 Es wurde erneut darauf hingewiesen, dass es sich bei der Thermengesellschaft um keinen öffentlichen Auftraggeber handelte und daher das Bgl. Vergabegesetz nicht anwendbar war.⁵⁷
- 7.2 Angebotsunterlagen 7.2.1 (1) Am 14.11.2001 wurde durch den Projektmanager die Generalunternehmer-Ausschreibung an zwölf Baufirmen mit der Einladung versandt, ein Angebot für die „Generalunternehmerleistungen Zu- und Umbau Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau“ zu legen. Die vom Bauherrn genehmigt Liste der eingeladenen Firmen wurde nach Darstellung des Projektmanagers unter Berücksichtigung von regionalen als auch über-regionalen Bauunternehmen erstellt.
- Die Aufstellung enthielt zwei burgenländische Unternehmungen sowie zwei weitere Unternehmen mit Niederlassungen im Burgenland. Darüber hinaus wurden Firmen aus der Steiermark, Niederösterreich, Oberösterreich und Wien berücksichtigt.
- (2) Die Ausschreibungsunterlagen umfassten neben dem Deckblatt (für Angebotssumme und firmenmäßige Fertigung) und den „Allgemeinen Angebots- und Vertragsbestimmungen“ die Kapitel allgemeine Bau-meisterleistungen, allgemeine Professionistenleistungen, Innenausstat-tung, Elektroarbeiten, Heizung/Lüftung/Sanitär und Wassertechnik. Inhalt der einzelnen Kapitel waren die Leistungsbeschreibungen und die Leistungspositionen (gegliedert in die Baubereiche), die mit den jeweili-gen Pauschalpreisen zu versehen waren.
- Die namentliche Nennung von Subunternehmern im Angebot wurde in der Ausschreibung nicht gefordert. Die Angebotsfrist endete am 10.12.2001. Die Angebote waren direkt in der Thermengesellschaft einzureichen.
- (3) Letztlich reichten fünf Bauunternehmen fristgerecht ein Angebot ein. Zwei der ursprünglich getrennt eingeladenen Firmen traten als Ar-beitsgemeinschaft mit einem gemeinsamen Angebot, welches auch die ARGE-Erklärung enthielt, auf.
- 7.3 Angebotsöffnung, Angebotsprüfung 7.3.1 (1) Am Tage des Endes der Angebotsfrist (10.12.2001) wurde vom Pro-jektmanager, einem seiner Mitarbeiter und einem GF der Thermenge-sellschaft die Angebotseröffnung und Reihung der eingelangten Ange-bote nach Höhe der Angebotssumme (vor Prüfung) durchgeführt. Hier-über wurde ein Protokoll angefertigt und von den vorerwähnten Anwe-senden unterzeichnet.
- Es waren bei der Angebotseröffnung keine Vertreter der Bieter anwe-send. Eine Kennzeichnung der eingelangten Angebote war nicht ersicht-lich.
- (2) Diese erste Reihung – welche die Arbeitsgemeinschaft als Billigst-bieter ergab – bestätigte sich im Rahmen der nachfolgenden Angebots-prüfung durch den Projektmanager.

⁵⁷ vgl. Abschnitt 6.1.

Diese Angebotsprüfung enthielt folgende Gegenüberstellungen und damit Vergleichsmöglichkeiten:

- Gesamtanbot gegliedert nach Baubereichen,
- Leistungskapitel gegliedert nach Baubereichen,
- Preisspiegel Leistungsgruppen der Leistungskapitel,
- Preisspiegel Leistungspositionen der Baumeister- und Professionistenarbeiten.

Die Nettoangebotssumme des Billigstbieters ergab sich nach Angebotsprüfung mit rd. ATS 189,3 Mio. (EUR 13,76 Mio.).

- 7.3.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass die Angebote nicht markiert wurden. Er empfahl künftig für eine Kennzeichnung der Angebote zu sorgen.

Weiters empfahl er zur Wahrung der größtmöglichen Transparenz, künftig auch die Bieter zur Angebotseröffnung zu laden und das Protokoll von diesen ebenfalls unterfertigen zu lassen.

- 7.3.3 *Die geprüfte Gesellschaft entgegnete wie folgt:
Es hat sich um keine Ausschreibung nach dem Vergabegesetz gehandelt, so dass daher allfällige dort notwendige oder übliche Formvorschriften nicht notwendigerweise anzuwenden waren.*

- 7.3.4 Die Tatsache, dass das Vergabegesetz nicht anwendbar war, sprach nach Meinung des BLRH nicht gegen die Zweckmäßigkeit seiner Empfehlungen.

7.4 Vergabeverhandlungen

- 7.4.1 (1) Am „1. Aufklärungsgespräch“ (Vergabegespräch) vom 20.12.2001 nahmen Vertreter der Thermengeschäftsführung, der WiBAG, des Generalplaners, der billigstbietenden Arbeitsgemeinschaft (in der Folge ARGE Lutzmannsburg II genannt) und der Projektmanager teil.

Ziel der Besprechung war die Festlegung von Einsparungen und Optimierungen in allen Baubereichen bzw. Leistungskapiteln. Neben einer Einheitspreisänderung (nach einem Kalkulationsfehler) gab es Entfallpositionen (z. B. bestimmte Baumeisterarbeiten) sowie Leistungsänderungen aufgrund von Vereinfachungen bzw. günstigerer Fabrikatswahl.

Die Nettoangebotssumme verminderte sich dadurch von ursprünglich rd. ATS 189,3 Mio. auf rd. ATS 154,0 Mio. (EUR 11,19 Mio.).

(2) In der 11. ordentlichen GV der Thermengesellschaft am 02.01.2002 wurde berichtet, dass die Ausschreibung des Thermenzubaus ein unerwartet hohes Ergebnis gebracht hätte. Nach ersten Analysen konnten bereits große Unstimmigkeiten bei den Beträgen gefunden werden, was auf Kalkulationsfehler, zu hohe Preise oder zu aufwendige Materialien hinweisen würde.

Die GV legte fest, dass die veranschlagte Investitionssumme aus der 10. ordentlichen GV vom 19.09.2001 (ATS 130 Mio. für den Thermenausbau, ATS 405 Mio. incl. Hotelprojekt und Campingplatz) nicht überschritten werden dürfe. Die GF wurden angehalten, mögliche bauliche Maßnahmen zu finden, die zur Kostenreduktion führen, wenn nötig Bauteile wegzulassen. Es könnte auch zu einer Neuausschreibung gewisser Gewerke kommen.

- (3) Am 17.01.2002 fand das „2. Aufklärungsgespräch“ statt, bei dem u. a. folgende weitere kostenreduzierende Maßnahmen festgelegt wurden:
- Einsparungen bei der Innenausstattung,
 - Verkürzung der Rutschen und der Rutschenlandehalle,
 - Ausführungsänderungen in Dach- und Deckenbereichen,
 - Entfall von Akustikdecke, Pergola und Überdachung des Innenhofes,
 - Entfall des Ruhebereichs.

Die Nettoangebotssumme verminderte sich dadurch von rd. ATS 154,0 Mio. auf rd. ATS 143,34 Mio. (EUR 10,42 Mio.).

- 7.4.2 Zu (1, 2 und 3) Der BLRH wies grundsätzlich auf die Problematik nachträglicher Verhandlungen und Änderungen der Leistungsinhalte auch bei (Bau)Vorhaben, die nicht dem Vergaberecht unterliegen, hin.

Es sollte nicht übersehen werden, dass nachträgliche Verhandlungen (Aufklärungsgespräche) Wettbewerbsverzerrungen gegenüber den Mitbietern schaffen können. Weiters würde diese Vorgangsweise die Abgabe überhöhter (spekulativer) Angebote in dem Bewusstsein unterstützen, sich wenn notwendig „herunterhandeln“ zu lassen. Damit wird ganz generell die Gefahr nicht leistungsgerechter Angebote erhöht.

Weiters wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung des Leistungsinhaltes nach der Angebotseröffnung (aus technischen, preislichen oder sonstigen Gründen) die Gefahr in sich birgt, dass die vergebende Stelle eine neuerliche Ausschreibung scheut und den Zuschlag jenem Anbieter erteilt, der sich zu solchen Änderungen versteht. Dadurch wird jedoch der Wettbewerb in Ansehung des eigentlichen Leistungsinhaltes ausgeschaltet, was dazu führen kann, dass der Auftrag in Wahrheit freihändig vergeben wird⁵⁸.

- 7.4.3 *Die Thermengesellschaft gab dazu folgende Stellungnahme ab: Die geprüfte Gesellschaft ist aufgrund der erkennbaren Regelmäßigkeiten zwischen den einzelnen Anboten zur Überzeugung gelangt, zum Mittel massiver Nachverhandlungen greifen zu müssen, wie dies im übrigen sämtliche erfolgreichen Projektentwickler vorzeigen. Der Erfolg dieser Nachverhandlungen ist ersichtlich und in Zahlen nachvollziehbar.*

7.5 Auftragsvergabe

- 7.5.1 (1) Nach dem 2. Aufklärungsgespräch (17.01.2002) wurden in weiteren Verhandlungen Einsparungen durch den u. a. gänzlichen Entfall des Ruhebereiches im Baubereich 9 sowie der alternativen Ausführung des Sportbeckens und des Kinder-Outdoorbeckens⁵⁹ festgelegt.

Hinzu kamen ungeplante, zusätzliche Kosten für einen Löschwasserbrunnen und eine Galerieflychtstiege. Beide Positionen waren im Leistungsverzeichnis der ursprünglichen Ausschreibung nicht enthalten.

Weiters wurde der ursprünglich seitens der ARGE Lutzmannsburg II angebotene Nachlass auf die gesamte Nettoauftragssumme von 2 % auf 3 % erhöht.

Damit reduzierte sich die Nettoangebotssumme seit dem 2. Aufklärungsgespräch von EUR 10,42 Mio. auf rd. EUR 10,12 Mio.

⁵⁸ vgl. Bericht der Arbeitsgruppe zur Bekämpfung der Korruption im Vergabewesen, Rechnungshof, Wien im Februar 1999.

⁵⁹ Alternativangebot vom 11.06.2002.

(2) Am 28.05.2002 wurde mit der ARGE Lutzmannsburg II grundsätzliche Einigung erzielt und eine Absichtserklärung („letter of intend“) über die Beauftragung der ARGE mit der Generalunternehmerleistung unterzeichnet.

(3) Die schriftliche Beauftragung der ARGE Lutzmannsburg II mit den Generalunternehmerleistungen beim Zu- und Umbau der Therme gemäß den Ausführungsplänen des Architekten und der baubehördlichen Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft Oberpullendorf⁶⁰ erfolgte mit der Unterzeichnung des Bauvertrages am 11./12.07.2002. Die Nettoauftragssumme betrug rd. EUR 10,12 Mio.

Dieser Vertrag beschrieb u. a.

- Auftragumfang (schlüsselfertige Errichtung des Objektes),
- Ausführungsfristen samt etwaiger diesbezüglicher Vertragsstrafen,
- Gewährleistungsfristen,
- Regelungen bezüglich Zusammenspiel mit der örtlichen Bauaufsicht (nominierte Bauleiter seitens der örtlichen Bauaufsicht, Befolgung von Anordnungen, Einvernehmlichkeit),
- zusätzliche Vereinbarungen (z. B. Verträge mit Subunternehmern).

Bestandteil des Vertrages waren weiters die Protokolle der Aufklärungsgespräche vom 20.12.2001 und 17.01.2002.

Der BLRH hielt nochmals fest, dass in der 10. GV vom 19.09.2001 für die 3. Ausbaustufe der Therme ein Investitionspräliminar von ATS 130 Mio. netto (rd. EUR 9,45 Mio. netto) beschlossen und in der 11. GV vom 02.01.2002 neuerlich bekräftigt worden war. Eine Genehmigung der GV welche zu einer Überschreitung ermächtigt hätte, konnte dem BLRH nicht vorgelegt werden.

7.5.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass erst durch nachträgliche Reduktionen (Entfall ganzer Bauabschnitte, Verkleinerungen) bzw. Anpassungen (billigere Bauweise, billigere Materialien) der ausgeschriebenen Bauleistung eine Annäherung an die Budgetvorgaben der GV für die 3. Ausbaustufe der Therme erreicht worden war.

Zu (3) Der BLRH kritisierte weiters, dass sich zwischen der Nettoauftragssumme und dem von der GV für die 3. Ausbaustufe der Therme beschlossenen Investitionsvolumen eine Differenz von rd. EUR 0,67 Mio. (rd. 7,1 %) ergab.

Dabei unberücksichtigt blieben vorläufig noch Honorarleistungen für Projektmanagement, Architekten, Fachplaner und örtliche Bauaufsicht (ÖBA), ferner alle Leistungen, die nicht im Generalunternehmerauftrag enthalten waren (Gastronomie- und Küchenausstattung, Innenausstattung) sowie Nebenkosten (z. B. Umrüstung Hochspannung) und Gebühren (z. B. für Gewerbe- und Baubescheid)⁶¹.

7.5.3 *Die geprüfte Stelle führte dazu wie folgt aus:
Zu (1) Der BLRH übersieht bei seiner Kritik, dass der Sinn von Nachverhandlungen nicht nur darin liegt, Auftragnehmer auf ein entsprechendes Preisniveau abzusenken, sondern auch, seine Gesamtvorstellungen dem zur Verfügung stehenden Finanzierungsrahmen anzupassen.*

⁶⁰ Zahl OP-BB-108-191/2-6, vom 05.03.2002.

⁶¹ vgl. Abschnitt 7.9.

Beides ist nach Meinung der Geschäftsführung in diesem Falle in einem bemerkenswerten Maße gelungen.

Zu (3) Kein Gremium in der WiBAG und auch nicht in der geprüften Gesellschaft hat jemals beschlossen, dass die Nettoauftragssumme des GVs nur ATS 130 Mio. betragen darf. Vielmehr wurde sowohl vom Aufsichtsrat der WiBAG als auch von der GV der geprüften Gesellschaft nachfolgender Investitionsrahmen genehmigt.

	<i>Investition alt</i>	<i>Investition neu</i>	<i>Investitioninsgesamt</i>
<i>In Mio. ATS</i>			
<i>Hotel</i>	-	225	225
<i>Campingplatz</i>	-	36	36
<i>Therme</i>	410	130	540
<i>Reserve</i>	-	14	14
	410	405	815

Als sich die Notwendigkeit der Errichtung eines Campingplatzes als nicht gegeben herausgestellt hat, fasste die WiBAG den Gesellschafterbeschluss, der Thermenausbau könne sich auf 166 statt auf 130 Mio. ATS belaufen.

Die Endabrechnung der Therme hat ein Investitionsvolumen von 12,36 Mio. Euro ergeben gegenüber einem Investitionspräliminar von 12,06 Mio. Euro, das ist eine Investitionskostenüberschreitung von 2,49 %, welche vom Vorstand der WiBAG genehmigt und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen worden ist.

Die Gesamtinvestitionssumme wird sich auf 29,74 Mio. Euro gegenüber einem Präliminar von 29,43 Mio. Euro belaufen, was einer Investitionskostenüberschreitung von 1,05 % entspricht. Der Vorstand hat diese geringfügige Investitionskostenüberschreitung ebenfalls genehmigt und der Aufsichtsrat hat sie ebenfalls zur Kenntnis genommen.

- 7.5.4 Zu (3) Der BLRH entgegnete, dass die Einhaltung des durch die GV genehmigten Gesamtprojektrahmens von ATS 405 Mio. außer Diskussion gestellt war⁶². Bemängelt wurde, dass Verschiebungen innerhalb des Gesamtprojektes nach Darstellung der geprüften Stelle zwar von der WiBAG genehmigt wurden, diese jedoch nicht nachgewiesen werden konnten.

Der BLRH hielt in diesem Zusammenhang fest, dass zwar nicht nur die ATS 130 Mio. für den Ausbau der Therme in der 10. GV vom 19.09.2001 beschlossen worden waren, sondern gemeinsam damit auch das Hotel, ein Campingplatz und ATS 14 Mio. als Reserve für Baukosten, Pre-opening und Unvorhergesehenes.

Doch zeigte die Aufteilung in diese unterschiedlichen Positionen, wobei jeder Posten unabhängig mit einer spezifischen Planung des GOP von 2003 bis 2014 sowie der Darstellung von eigenen Plan-Annahmen versehen wurde, dass eine eigene Bewertung jeder Position vorgenommen wurde. Jede Redimensionierung der Teilprojekte würde auch zu einer

⁶² Zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH wurde – vorbehaltlich der Ergebnisse der Endabrechnung aller Teilprojekte – seitens der geprüften Stelle eine Investitionskostenüberschreitung von rd. 2,5 % präliminiert.

Veränderung der projektspezifischen GOP-Planung führen und hätte eine Veränderung der Annahmen für Auslastungsgrade und Kapazitäten zur Folge gehabt.

Dass die einzelnen Projekte Gegenstand der Beschlussfassung der GV der Thermengesellschaft waren, wurde insbesondere durch die Tatsache unterstrichen, dass - wie in der Gegenäußerung angeführt wurde - die WIBAG als Konzernmutter einen Gesellschafterbeschluss darüber fasste, dass der Thermen ausbau nunmehr ATS 166 Mio. statt ATS 130 Mio. kosten durfte.

Auch in der 44. AR-Sitzung der WIBAG vom 17.9.2001, die Patronats-erklärungen für die Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH betreffend, wurden die einzelnen Bauvorhaben mit ihren jeweiligen Kostenpräliminarien analog der 10. GV der Thermengesellschaft behandelt.

Der BLRH stellte damit erneut fest, dass die einzelnen Bauvorhaben Inhalt des Beschlusses der GV der Thermengesellschaft waren und damit die beschriebene Investitionsvolumenüberschreitung gegeben war.

Darüber hinaus wäre die Projektsänderung in einer folgenden GV der Thermengesellschaft gemäß § 35 Abs. 1 Z 7 GmbHG zu beschließen gewesen.

7.6 Bewilligungen

7.6.1 (1) Die baubehördliche Genehmigung wurde seitens der BH Oberpullendorf per Bescheid⁶³ am 05.03.2002 erteilt. Die darin enthaltenen Auflagen betrafen die Dimensionierung der tragenden Bauteile nach statischen Erfordernissen, die hochbrandhemmende Ausführung der tragenden Holzkonstruktion sowie die Ausführung der Decke im Bereich eines Verbindungsganges und der Stiege im Küchenbereich.

(2) Ebenfalls am 05.03.2002 erging durch die BH Oberpullendorf der gewerbebehördliche Genehmigungsbescheid⁶⁴. Dieser Bescheid enthielt eine größere Anzahl an Auflagen, die u. a. folgende Punkte betrafen:

- Brandschutz,
- Prüfzeugnisse,
- Abfallwirtschaftskonzept,
- Sicherheitsprotokoll der Elektroanlage,
- Ausführung von Geländern und niedrig geführten Glasflächen,
- Badewasseraufbereitung, etc.

7.7 Örtliche Bauaufsicht

7.7.1 Für die Leistung der ÖBA bewarben sich eigeninitiativ zwei Firmen. Mit einer der Firmen wurde aufgrund des billigeren Angebotes sowie eines Vergabegespräches am 23.07.2001 (somit vor dem Beschluss zur Durchführung des Erweiterungsprojektes in der GV vom 19.09.2001) ein Werkvertrag abgeschlossen.

Es wurden weder weitere Vergleichsangebote eingeholt, noch wurde diese Leistung ausgeschrieben.

⁶³ Zahl: OP-BB-108-191/2-6.

⁶⁴ Zahl: OP-BA-108-191/2-13.

- 7.7.2 Der BLRH kritisierte, dass der Vertrag vor dem Beschluss der GV der Thermengesellschaft vom 19.09.2001 zur Durchführung des Erweiterungsprojektes abgeschlossen wurde.

Der BLRH kritisierte weiters, dass die Einholung von weiteren Vergleichsangeboten im Sinne einer möglichen weiteren Kostenreduktion unterblieben war. Weiters kritisierte er die Nichteinhaltung des internen Ablaufplanes für Investitionsplanungen, Projektdurchführungen und -abrechnungen der WIBAG und ihrer Konzerngesellschaften.

- 7.7.3 *Die geprüfte Gesellschaft entgegnete folgendes:
Hier gilt das mehrfach, insbesondere unter 5.2.3 und 6.2.3 Gesagte sinngemäß.*

- 7.7.4 Der BLRH verwies dazu auf seine Ausführungen in Abschnitt 5.2.4.

7.8 Abnahme (Kollaudierung)

- 7.8.1 (1) Die einzelnen Baubereiche der 3. Ausbaustufe der Therme wurden nach ihrer Fertigstellung (ab 25.10.2002) vom Generalunternehmer im Beisein der ÖBA an die Bauherrschaft übergeben. Darüber wurden jeweils Übergabeprotokolle mit der Bestätigung der termingerechten Übergabe sowie einer Auflistung noch zu behebernder Mängel erstellt.

(2) Das Bauwerk wurde von einem Bausachverständigen auf die bewilligungsgemäße Bauausführung überprüft, welche im „Schlussüberprüfungsprotokoll für die Fertigstellungsanzeige gemäß § 27 Bgld. Baugesetz“ am 21.05.2003 unter Beilage der Dokumentation über Atteste, Prüfbücher und Ausführungsunterlagen bestätigt wurde.

Derselbe Bausachverständige hatte bereits als Generalplaner die Planung der 3. Ausbaustufe der Therme durchgeführt.

Dieses Schlussüberprüfungsprotokoll wurde mit einem Kaminbefund durch die GF der Thermengesellschaft am 22.05.2003 als Beilage der „Fertigstellungsanzeige und Ansuchen um Benützungsfreigabe“ der BH Oberpullendorf übermittelt.

(3) Am 21. und 22.05.2003 führte die BH Oberpullendorf alle für die Erteilung der Benützungsfreigabe notwendigen Überprüfungen der Betriebsanlage durch. In der Verhandlungsschrift bestätigte die Behörde unter Auflistung geringfügiger Änderungen die im Wesentlichen genehmigungsbescheidgemäße Ausführung des Bauwerkes.

Die BH listete die zur Einsichtnahme vorgelegten Nachweise auf und bemängelte die fehlerhafte Berechnung einer Fettabscheideanlage sowie das Fehlen des zugehörigen Dichtheitsattestes.

Die BH erteilte mit Bescheid vom 23.05.2003⁶⁵ die Benützungsfreigabe für die Anlage.

(4) Lt. Übernahmeprotokoll fand am 18.06.2003 die förmliche Übernahme des gesamten Bauwerkes durch den Bauherrn statt. Diese Übernahme erfolgte allerdings vorbehaltlich der Beseitigung noch bestehender Mängel, die im Anhang des Protokolls aufgelistet waren. Für deren Behebung wurde eine Frist bis 11.07.2003 gesetzt, die laut Fer-

⁶⁵ Zahl: OP-BB-108-191/2-9.

tigstellungsmeldung der ARGE Therme Lutzmannsburg II auch eingehalten wurde. Weiters wurde bestätigt, dass sämtliche Baubereiche termingerecht fertig gestellt wurden und von Vertragsstrafen abgesehen werden konnte.

(5) Der Projektmanager hatte lt. Punkt 2 seines Werkvertrages nach Abschluss der Ausführungsphase einen Endbericht mit Protokollierungen über die Einhaltung der Termine, Qualitäten und Kosten bzw. sonstiger projektsrelevanter Umstände zu erstellen.

Dieser Endbericht lag bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen des BLRH nicht vor. Seitens des Projektmanagers wurde dies damit begründet, dass dieser Endbericht neben der 3. Ausbaustufe der Therme auch den zu errichtenden Hotelkomplex umfassen sollte und daher erst nach dessen Fertigstellung erstellt werden würde.

- 7.8.2 Zu (2) Lt. Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes besteht zwar kein Grund zu der Annahme, dass ein Ziviltechniker bei der Ausstellung von Bestätigungen über Planungen, die von ihm selbst verfasst wurden, einen Sorgfaltsmaßstab minderen Grades anlegt, als bei der Bestätigung der Richtigkeit fremder Pläne.⁶⁶

Da § 14 Abs. 2 Z 1 ZTG⁶⁷ aber auch dahingehend ausgelegt werden kann, dass dem Ziviltechniker nicht das Recht zusteht, eigene Planungen zu beurkunden⁶⁸, empfahl der BLRH, hinkünftig verschiedene Ziviltechniker zur Erstellung der Planung und Beurkundung der Fertigstellung zu beauftragen.

Zu (5) Der BLRH vertrat die Meinung, dass der vom Projektmanager zu erstellende Endbericht – in dem laut Werkvertrag alle relevanten Details des Bauvorhabens in einer Soll-Ist-Gegenüberstellung enthalten sein sollten – für den Vorhabensbereich des Thermenbaus mit dem Abschluss des Bauvorhabens erstellt hätte werden sollen.

- 7.8.3 *Die geprüfte Stelle äußerte sich dazu wie folgt:
Zu (2) Die Geschäftsführung der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH nimmt mit Befremden zur Kenntnis, dass der BLRH eine Rechtsinterpretation vornimmt, welche der Auffassung des Verfassungsgerichtshofes und der Rechtsmeinung des Amtes der Burgenländischen Landesregierung widerspricht.*

Der vom BLRH erwähnte Sachverhalt ist ausführlich vom Amt der Burgenländischen Landesregierung dargelegt und rechtlich beurteilt worden.

Am 9.11.2000 stellt das Amt der Burgenländischen Landesregierung eindeutig unter Bezugnahme auf § 14 Abs. 2 Ziviltechnikergesetz 1982 i.d.g.F. fest, dass nur die Vorgangsweise problematisch erscheint, wenn derjenige, der als Befugter die Bauausführung übernimmt (in unserem Fall der GU) bzw. überwacht (in unserem Fall ein eigener Bauüberwacher), gleichzeitig ein Schlussüberprüfungsprotokoll für denselben Bau erstellt, da der Bausachverständige auf diese Weise zum „Gutachter in

⁶⁶ VfGH vom 12.12.2000, Slg. 16049.

⁶⁷ Ziviltechnikergesetz 1993, BGBl.Nr. 156/1994.

⁶⁸ Ausschussbericht zu § 14 Abs. 2 Z 1 ZTG; vgl. auch Krejci-Pany-Schwarzer, Kommentar zum ZTG, Rz 15 zu §§ 12 bis 20.

eigener Sache“ wird und die Bewilligung gemäß Ausführung seines ausgeführten Bauvorhabens prüft. Von einer Unvereinbarkeit des Planerstellens und der Erstellung des Schlussüberprüfungsprotokolles ist hier nicht die Rede.

Zu (5) Wenn der BLRH die Meinung vertritt, der Projektmanager sollte nach Abschluss des Bauvorhabens einen Endbericht erstellen, so ist darauf hinzuweisen, dass in Lutzmannsburg ein Gesamtprojekt von der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH umgesetzt worden ist, welches erst in den letzten Tagen des April d.J. fertig gestellt worden ist.

- 7.8.4 Zu (2) Der BLRH widersprach keineswegs der Meinung des VfGH, sondern regte vielmehr an, um auch nur den Anschein einer Falschbeurkundung aufgrund Befangenheit zu vermeiden, hinkünftig verschiedene Ziviltechniker zur Erstellung der Planung und Beurkundung der Fertigstellung zu beauftragen.

7.9 Abrechnung der 3. Ausbaustufe der Therme, Rechnungsprüfung

- 7.9.1 (1) Die Gegenüberstellung von bewilligter Investitionssumme, Generalunternehmer-Auftragssumme und Abrechnungssumme stellte sich wie folgt dar:

		BETRAG	Differenz ⁶⁹	Differenz
		[EUR]	[EUR]	[%]
1.	Bewilligte Investitionssumme	9,45	-	-
2.	Nettoauftragssumme (GU)	10,12	0,67	7,1
3.	Abrechnung (GU)	10,31	0,86	9,1
4.	Endabrechnung	12,36	2,91	30,8

Tab. 10
Quelle: Thermengesellschaft

- Zu 1. Beschluss durch die 10. GV am 19.09.2001.
 Zu 2. Generalunternehmer Bauauftrag am 11./12.07.2002.
 Zu 3. Abrechnung Generalunternehmer
 Zu 4. Endabrechnung incl. aller Baukosten, Honorarleistungen für Projektmanagement, Architekten, Fachplaner und ÖBA, Gastronomie- und Küchenausstattung, Innenausstattung, Nebenkosten (z. B. Umrüstung Hochspannung), Gebühren (z. B. Gewerbe- und Baubescheid).

Der BLRH stellte für die 3. Ausbaustufe der Therme eine Baukostenüberschreitung zwischen der von der GV bewilligten Investitionssumme und der Endabrechnung von rd. 30,8 % fest.

Dazu trafen die GF der Thermengesellschaft folgende Feststellung:
„Wie aus den AR-Unterlagen der WiBAG ersichtlich ist, wurde immer von einem Gesamtinvestitionsvolumen iHv. ATS 405 Mio. ausgegangen. Nach dem Wegfall der Investitionsvorhaben betreffend des Campingplatzes hat die WiBAG intern den Beschluss gefasst, die Therme entsprechend attraktiver und großzügiger auszubauen.“

⁶⁹ Berechnung auf Basis der bewilligten Investitionssumme.

(2) Die Teil- und Schlussrechnungen der bauausführenden Unternehmen (mit Ausnahme der Subunternehmer, die ihre Leistungen mit dem Generalunternehmer verrechneten) wurden von der örtlichen Bauaufsicht auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit der Leistungserbringung geprüft, abgezeichnet und anschließend an den Projektmanager weitergeleitet.

Durch den Projektmanager erfolgte eine weitere Prüfung der Rechnungen bezüglich allgemeiner Vertragskonformität und Berücksichtigung von Abzügen (Nachlass, eventuelle Vertragsstrafen oder Bauschadensabrechnungen, Skonto, bisher geleistete Teilzahlungen).

Es wurde darüber jeweils ein Rechnungsprüfprotokoll angefertigt, auf dem in Tabellenform ausgehend von der eingereichten Nettosumme über die korrigierte Nettosumme, Nachlass, Deckungsrücklass, Skonto, Mehrwertsteuer, Haftrücklass und etwaiger vorläufiger Einbehalte letztlich der anweisbare Rechnungsbetrag ermittelt wurde.

Nach Anbringung des von ihm unterfertigten Prüfungs- und Freigabevermerkes auf Rechnung und angeschlossenem Prüfprotokoll übermittelte der Projektmanager die jeweilige Rechnung dem Bauherrn zur Anweisung des Betrages.

7.9.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass der von der GV beschlossene Investitionsbetrag für die 3. Ausbaustufe der Therme um rd. 30,8 % überschritten worden war. Der BLRH verwies erneut auf die Tatsache, dass die dafür erforderlichen Beschlüsse (GV, WiBAG – AR) nicht ordnungsgemäß gefasst und dokumentiert waren.

Zu (2) Der BLRH verwies auf die Nachvollziehbarkeit und Dokumentation der durchgeführten Rechnungsprüfung.

7.9.3 *Die Stellungnahme der Thermengesellschaft lautete wie folgt:
Zu (1) Hier gilt das bereits unter 7.5.3 Gesagte und wir verweisen nochmals auf die Tatsache, dass das Gesamtinvestitionsvolumen der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH nur mit 1,05 % das Präliminar überschritten hat.*

7.9.4 Der BLRH verwies dazu auf seine Ausführungen in Abschnitt 7.5.4.

8. FINANZIERUNG UND FÖRDERUNGEN

8.1 Finanzierung des Erweiterungsprojektes 8.1.1 (1) Der Beschluss zur Durchführung des gesamten Erweiterungsprojektes (bestehend aus 3. Ausbaustufe Therme, Hotelbau, Campingplatz) durch die GV der Thermengesellschaft erfolgte am 19.09.2001⁷⁰. Als Investitionsvolumen wurden rd. EUR 29,43 Mio. präliminiert. Die Finanzierung wurde wie folgt beschlossen:

⁷⁰ 10. ordentliche Generalversammlung der Thermengesellschaft.

Finanzierung	Betrag	
	[EUR]	[%]
Eigenkapital	8.720.700	29,6
Förderungen	10.174.200	34,6
Kredite	10.537.600	35,8
Gesamtsumme	29.432.500	100,0

Tab. 11
Quelle: Thermengesellschaft

Im Förderantrag der Thermengesellschaft vom 20.06.2002⁷¹ wurden Projektkosten (lt. Kostenvoranschlägen) in der Höhe von EUR 30,21 Mio. beantragt. Die Finanzierung dieser Projektkosten wurde wie folgt dargelegt:

Finanzierungsplan	Betrag	
	[EUR]	[%]
Eigenmittel / Eigenleistungen	9.132.000	30,2
Nicht geförderte Kredite	9.450.000	31,3
Förderungen durch Bund und Land	11.628.000	38,5
Gesamtsumme = Projektkosten	30.210.000	100,0

Tab. 12
Quelle: Thermengesellschaft

(2) Betreffend die Aufbringung des Eigenkapitals wurde von der GF in der a. o. GV folgendes ausgeführt: „Das Eigenkapital wird von den Eigentümern sicherlich durch eine Kreditaufnahme refinanziert werden müssen, womit sich die Notwendigkeit ableitet, dass den Eigentümern von der Gesellschaft jährlich jene Beträge zufließen, welche diese für die Kreditbedienung aufzuwenden haben. Rechnerisch und hinsichtlich der zukünftigen Liquiditätsbelastung stellt die Eigenmittelaufnahme also eine mittelbare Kreditaufnahme dar.“

(3) Die Thermengesellschaft nahm bei einem inländischen Bankinstitut am 12.02.2003 einen Kredit in der Höhe von EUR 8.720.740,-- auf. Der Kredit wurde durch Pfandrechte und Pfandurkunden ob den Betriebsliegenschaften der Thermengesellschaft sichergestellt. Die Beschlussfassung über die Aufnahme des Kredites erfolgte in der 10. GV der Thermengesellschaft am 19.09.2001.

8.2 Förderungen ^{8.2.1} Erweiterungsprojekt

(1) Am 04.09.2001 stellten die GF der Thermengesellschaft einen Antrag auf Förderung folgender Investitionen an die WiBAG:

Erweiterungsprojekt	Investition	
	[Mio. EUR]	[%]
Hotel	16,35	55,6
Campingplatz	2,62	8,9
Therme	9,45	32,1
Reserve	1,01	3,4
Gesamtinvestition	29,43	100,0

Tab. 13
Quelle: Thermengesellschaft

⁷¹ Antrag für die Schwerpunktförderung im Tourismus nach dem Landes-Wirtschaftsförderungsgesetz 1994 – WifoG.

(2) In der 44. AR-Sitzung der WiBAG am 17.09.2001 wies der WiBAG-Vorstand auf die Notwendigkeit der Erfüllung des Masterplanes und den damit verbundenen Bau eines Hotels mit 300 Betten, eines Campingplatzes mit 200 Stellplätzen sowie der Erweiterung der Therme um rund EUR 29 Mio. hin. Diese Finanzierung sollte durch Kredite und Fördermittel aufgebracht werden. Als Förderquote würden 34,57 % der Kosten angestrebt. Die bereits bestehenden sowie die neu aufzunehmenden Kredite würden aus dem erwarteten GOP bedient werden können.

Der AR stimmte der Abgabe von Patronatserklärungen und garantieverähnlichen Erklärungen in Höhe von EUR 19,26 Mio. gem. § 9 Abs. 8 lit. g der Satzung der WiBAG zu.

(3) Am 19.09.2001 wurde in der 10. o. GV der Thermengesellschaft die Investition in Höhe von EUR 29,43 Mio. in den Bau des Hotels, des Campingplatzes sowie in die 3. Ausbaustufe der Therme beschlossen.

(4) Am 20.06.2002 wurde seitens der GF der Thermengesellschaft ein überarbeiteter Antrag auf Förderung bei der WiBAG eingebracht. Es wurde der Bau eines Hotels der 4-Stern-Kategorie mit 340 Betten sowie die Erweiterung der Therme beantragt, die Kosten sollten sich folgendermaßen zusammensetzen:

Erweiterungsprojekt Hotel / Therme	Investition	
	[Mio. EUR]	[%]
Planung	2,91	9,6
Baukosten	23,89	79,1
Einrichtung	3,41	11,3
Gesamtinvestition	30,21	100,0

Tab. 14
Quelle: Thermengesellschaft

Dabei sollten folgende Kosten auf die 3. Ausbaustufe der Therme entfallen:

3. Ausbaustufe Therme	Investition	
	[Mio. EUR]	[%]
Planung	1,34	10,2
Baukosten	10,91	82,9
Einrichtung	0,91	6,9
Gesamtinvestition	13,16	100,0

Tab. 15
Quelle: Thermengesellschaft

Dies bedeutete nicht nur, dass der Bau eines Campingplatzes nicht mehr angestrebt wurde, sondern auch, dass die Gesamtinvestition in Hotel und Therme um 13,23 % höher als von der GV beschlossen war (die Kosten des Hotels blieben nahezu unverändert, die Kosten der Thermenerweiterung wurden um 34,7 % angehoben⁷²).

Als Förderung wurden 19,25 % beim Land Burgenland und 19,25 % beim BMWA beantragt.

⁷² Die anteiligen Kosten der Position „Reserve“ wurden bei dieser Berechnung anteilmäßig auf Therme, Hotel und Campingplatz umgelegt.

Die Zahl der Arbeitsplätze in der Therme wurde zum Zeitpunkt der Antragstellung mit 76 angegeben (2 GF, 6 Angestellte, 68 Arbeiter), durch den Bau des Hotels und die Erweiterung der Therme sollten 78 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden (13 Angestellte sowie 65 Arbeiter).

(5) Am 26.09.2002 wurde in der Beurteilungskommission Tourismus im Rahmen des Additionalitätsprogrammes Burgenland 2000-2006 vorbehaltlich der Genehmigung durch die Bgld. Landesregierung eine Förderung von 19,25% der förderbaren Kosten beschlossen, wobei seitens des Landes die 3. Ausbaustufe der Therme zu 24,3 % und das Hotel zu 15,3 % der förderbaren Kosten gefördert werden sollten. Der dazu erforderliche Beschluss⁷³ der Bgld. Landesregierung wurde am 22.10.2002 gefasst.

(6) Am 18.03.2003 wurde zwischen der Thermengesellschaft und dem BMWA ein Fördervertrag über EUR 5,814 Mio. abgeschlossen. Dies entsprach 19,25 % der förderbaren Kosten. Da die Bundesfördermittel aus dem Arbeitsmarktförderungsgesetz⁷⁴ gewährt wurden, wurden folgende Auflagen erlassen: Bis 14.09.2004 müssen mindestens 70 Arbeitnehmer beschäftigt werden, von 15.09.2004 bis 14.09.2007 mind. 165, davon 30 neue Arbeitnehmer in der Therme und 65 im Hotel.

Durch die Förderungen des Landes und des Bundes wurde der in der Maßnahme 3.1 des Ziel 1-Programmplanungsdokumentes maximal mögliche Fördersatz ausgeschöpft.

(7) Die erste Tranche der Förderungen wurde aufgrund der Abrechnung von 50 % der geplanten Kosten am 18.09.2003 (Land) und am 13.10.2003 (Bund) ausbezahlt.

(8) In der 53. AR-Sitzung der WiBAG am 22.03.2004 wurde durch den Vorstand berichtet, dass die Therme zu Lasten des ursprünglich projektierten Campingplatzes über das zunächst vorgesehene Maß hinaus erweitert worden sei, die Kosten des Hotels sich am ursprünglich vorgesehenen Präliminar orientieren würden. Für Therme und Campingplatz seien ursprünglich EUR 12,06 Mio. vorgesehen worden, die Therme allein würde nun EUR 12,36 Mio. an Kosten verursachen. Der Vorstand habe dieser geringfügigen Investitionskostenüberschreitung seine Zustimmung erteilt. Der BLRH hielt fest, dass die GV für die 3. Ausbaustufe der Therme am 04.09.2001 ein Investitionsvolumen von EUR 9,45 Mio. bewilligt hatte.

(9) Am 25.02.2004 übermittelte die Thermengesellschaft dem BLRH die Endabrechnung der 3. Ausbaustufe der Therme. Die förderbaren Kosten laut adaptiertem Antrag hatten EUR 13,16 Mio. betragen, die förderbaren Kosten laut Endabrechnung betragen EUR 12,29 Mio. (ohne nicht förderbare Gebühren, wie z. B. Gewerbe- und Baubescheid).

8.2.2 Zu (4) Der BLRH kritisierte erneut, dass die GF der Thermengesellschaft die grundlegend geänderten Projektinhalte und damit zusammenhängende Kostensteigerungen nicht der GV zur Beschlussfassung vorgelegt hatten.

⁷³ ZI: 5-F-2931-2002.

⁷⁴ BGBl.Nr. 314/1994.

Zu (8) Kritisch verwies der BLRH auf die Tatsache, dass der WiBAG-AR im Zusammenhang mit den bestehenden Patronatserklärungen erstmals nachweislich 21 Monate nach dem Beschluss, keinen Campingplatz zu errichten, informiert worden war.

- 8.2.3 *Die geprüfte Stelle führte dazu aus:
Zu (4,8) Der faktische Alleingesellschafter WiBAG wurde von der Geschäftsführung der geprüften Gesellschaft laufend über Projektentwicklungen und Projektänderungen informiert und diese wurden auch in den Vorstandssitzungen der WiBAG zur Kenntnis genommen.*

Eine Beschlussfassung durch den AR war nicht erforderlich, da sich die absehbaren Investitionskostenüberschreitungen innerhalb des Vorstandspouvoirs der WiBAG befanden.

- 8.2.4 Der BLRH verblieb bei seinen obigen Feststellungen.

8.3 Verbuchung der Förderung

- 8.3.1 Nach Abrechnung der Hälfte der präliminierten Kosten und deren Überprüfung durch die WiBAG erfolgte die Auszahlung der ersten Tranche der zugesagten Förderung seitens des Landes Burgenland (per 18.09.2003) und des BMWA (per 13.10.2003). Die Verbuchung erfolgte Bank (Kontenklasse 3) an Investitionszuschuss 3. Ausbaustufe/Hotel (Kontenklasse 0). Eine Verbuchung der bereits zugesagten und noch ausstehenden Fördertranche erfolgte nicht.

In der dem BLRH seitens der Thermengesellschaft am 19.04.2004 übermittelten Bilanz wurden die Förderungen nicht explizit ausgewiesen, sondern in den Aktiva wurde der Wert des Anlagevermögens um die Investitionszuschüsse gekürzt dargestellt.

In den Erläuterungen zu den Bilanzpositionen fanden die Förderungen dahingehend Eingang, als die Werte der Anlagevermögen in voller Höhe angegeben und die Investitionszuschüsse als Negativbeträge wieder abgezogen wurden.

Im Anlagenverzeichnis wurden die Investitionszuschüsse ebenfalls (mit negativem Vorzeichen) angeführt.

Gegenstände, für deren Anschaffung öffentliche Zuwendungen (Förderungen) gewährt werden, sind mit den vollen Anschaffungskosten zu aktivieren und abzuschreiben. Die Förderung ist in einer gesonderten Passivposition („Investitionszuschüsse“) unter den sonstigen (unversteuerten) Rücklagen auszuweisen. Während der Nutzungsdauer des Anlagegutes wird diese Investitionszuschuss-Rücklage erfolgswirksam aufgelöst und neutralisiert somit die jährliche, nutzungsbedingte Abschreibung (AfA).

Nachdem der BLRH dies gegenüber der GF der Thermengesellschaft aufgezeigt hatte, wurde die Verbuchung der Förderung richtig gestellt und der geänderte Jahresabschluss per 18.05.2004 dem BLRH übermittelt. In der geänderten Bilanz wurde der Investitionszuschuss jedoch noch in voller Höhe ausgewiesen und nicht auf die Nutzungsdauer bezogen anteilig erfolgswirksam aufgelöst.

- 8.3.2 Der BLRH empfahl die Überarbeitung der Bilanz bis zur endgültigen Beschlussfassung durch die GV der Thermengesellschaft.

9. Schlussbemerkungen

Zusammenfassend hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:

- (1) Der BLRH empfahl die exakte Formulierung strategischer Zielvorgaben.
- (2) Es wurde die Einrichtung eines Aufsichtsrates empfohlen.
- (3) Der BLRH empfahl der Besetzung von GF- und Vorstandspostitionen künftig eine öffentliche Ausschreibung voranzustellen.
- (4) Es wurde die schriftliche Festlegung der Zielvorgaben der GF empfohlen.
- (5) Der BLRH empfahl die Erstellung von nachvollziehbaren und realistischen langfristigen Planungen, in deren Rahmen sich das Budget – als kurzfristige Planung – bewegen sollte.
- (6) Der BLRH empfahl künftig die Jahresbudgets entsprechend der Definition im Gesellschaftsvertrag (d.h. inklusive Personalplänen und Planbilanzen) der GV zur Beschlussfassung vorzulegen.
- (7) Der BLRH empfahl, die für die WiBAG und ihre Konzerngesellschaften geltende interne Ablaufstruktur für Investitionsplanungen, deren projektmäßiger Umsetzung und Abrechnungen durch Schwellenwerte zu ergänzen und die verbindliche Anwendung dieser Ablaufstruktur unternehmensintern durch das bzw. die zuständigen Gremien anzuordnen.
- (8) Der BLRH empfahl sich auch ohne direkte Anwendbarkeit der WOA aus sachlichen Überlegungen an dieser Vorschrift zu orientieren.
- (9) Der BLRH vertrat die Auffassung, dass vor Leistungsvergaben im Sinne einer möglichen Kostenreduzierung die Einholung von Vergleichsangeboten erforderlich ist bzw. dass sich auch ohne direkte Bindung an das Vergabegesetz die Durchführung von Ausschreibungen empfehlen würde.
- (10) Im Zusammenhang mit der Abweichung der Baukosten von präliminierten Werten empfahl der BLRH künftig etwaige erforderliche Abänderungen umgehend den zuständigen Gremien zur Kenntnis zu bringen.

IV. Teil Anlagen

Anlage 1 Verfahrensablauf für Bauvorhaben

1.1 Grundlagen Für die Entwicklung und Errichtung von Objekten gibt es für den öffentlichen wie nicht öffentlichen Auftraggeber eine Reihe von Gesetzen sowie standardisierter und allgemein anerkannter Richtlinien welche - zumindest theoretisch - eine einwandfreie Vorbereitung und Ausführung von Bauvorhaben sowie das Erreichen gewünschter Projektziele gewährleisten können.

Der nachstehende Verfahrensablauf gründet sich auf einschlägige ÖNORMEN und Empfehlungen der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten (WOA⁷⁵, HOA⁷⁶, HO-PS⁷⁷, HO-VV⁷⁸, HO-BK⁷⁹) und erscheint als Handlungsrichtlinie für den öffentlichen wie nicht öffentlichen Auftraggeber als gleichermaßen anwendbar.

Unberührt bleibt davon die Anwendung der Normierungen des Bundesvergabegesetzes 2002⁸⁰, welche für alle Auftraggeber, die vom persönlichen Geltungsbereich dieses Gesetzes umfasst sind, zwingend anzuwenden sind.

1.2 Leistungs- bilder

(1) Architektenleistung

Die Gesamtleistung des Architekten umfasst als einheitliches Ganzes nach der HOA die Teilleistungen der Planung und der örtlichen Bauaufsicht. Die Planung unterteilt sich in

- Vorentwurf,
- Entwurf,
- Einreichung,
- Ausführungsplanung,
- Kostenermittlungsgrundlagen,
- Technische Oberleitung,
- Künstlerische Oberleitung,
- Geschäftliche Oberleitung.

(2) Projektsteuerung

(Bau)Projekte erfordern ab einer gewissen Größe und Komplexität organisatorisch, technische/wirtschaftliche Koordinierungsaufgaben, die Überwachung des Zusammenspiels aller Projektbeteiligten sowie die Sorge für die Einhaltung von Qualitäten, Kosten und Terminen.

Im Rahmen des Leistungsbildes der Projektsteuerung können delegierbare Bauherrnleistungen (z. B. Vertragsbearbeitung, Koordination der Projektbeteiligten, Überwachung Organisations-, Termin- und Zahlungspläne) durch eine Projektsteuerung wahrgenommen werden. Das Leistungsbild umfasst in jeder Projektphase die Erbringung der Grundleistungen in folgenden Handlungsbereichen:

⁷⁵ Wettbewerbsordnung Architektur, Wien 16.10.2000.

⁷⁶ Honorarordnung für Architekten, Auflage 2002.

⁷⁷ Honorarordnung für Projektsteuerung, Auflage 2001.

⁷⁸ Honorarordnung zur Verfahrensbetreuung bei der Vergabe geistigschöpferischer Dienstleistungen im Zuge von Wettbewerben und Verhandlungsverfahren, Stand: 01.04.2002.

⁷⁹ Honorarordnung für Begleitende Kontrolle, Stand: 01.05.2001.

⁸⁰ StF: BGBl. I Nr. 99/2002.

- Organisation, Information, Koordination und Dokumentation,
- Qualitäten und Quantitäten,
- Kosten und Finanzierung,
- Termine und Kapazitäten.

Wenn ein dafür bevollmächtigter Projektsteuerer zusätzlich Projektleitungsaufgaben als nicht delegierbare Bauherrnleistungen (z. B. Setzung oberster Projektziele, Mittelbereitstellung,) wahrnimmt, spricht man von Projektmanagement.

(3) Begleitende Kontrolle

Bei der Wahrnehmung nicht delegierbarer Aufgaben bzw. Leistungen können die Bauherren zusätzlich durch eine begleitende Kontrolle unterstützt werden. Die begleitende Kontrolle kann im Gegensatz zum Projektsteuerer nicht aktiv in die Prozesse eingreifen. Es liegt aber in ihrer Aufgabe, den Bauherrn zu beraten und gegebenenfalls auf Fehlentwicklungen, Konflikte oder Abweichungen von den Zielvorgaben aufmerksam zu machen und ihm entsprechende Vorschläge zu unterbreiten. Im Rahmen der geregelten Etablierung und Durchführung eines (Bau)Projektes sind drei Kontrollebenen zu unterscheiden:

- (a) Primäre Projektkontrolle (operatives Controlling),
- (b) Sekundäre Projektkontrolle (begleitende Kontrolle),
- (c) Tertiäre Projektkontrolle (Verwendungsnachweisprüfung).

Zu (a) Die primäre Projektkontrolle übernehmen in unterschiedlicher Ausrichtung und Tiefe die Projektsteuerung und die Projektleitung aber auch die örtliche Bauaufsicht Fachbauleitungen im Rahmen ihrer Leistungsbilder und Funktionen.

Zu (b) Die Begleitende Kontrolle erbringt Leistungen für den Auftraggeber bei der Entwicklung, Planung und Ausführung eines (Bau)Projektes als unabhängige Kontrollinstanz im Sinne eines fachlichen Vier-Augen-Prinzips. Die Begleitende Kontrolle ist nicht Ersatz für die Arbeit einer Projektsteuerung. Die in den jeweiligen Honorarordnungen HO-BK und HO-PS definierten Leistungsbilder bauen aufeinander auf und ergänzen einander bei der geregelten Durchführung eines Bauprojektes.

Zu (c) Die Tertiäre Kontrolle (Verwendungsnachweisprüfung) erbringt Leistungen für den Auftraggeber bei der Nachkontrolle von (Bau)Projekten im Sinne einer unabhängigen Kontrollinstanz. Sie überprüft retrospektiv die Verwendung der für das (Bau)Projekt eingesetzten Mittel, im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sowie der ordnungsmäßigen und baufachlichen Vorgangsweise bei der Planung und Errichtung.

1.3 Projekt-handbuch

In einem Projekthandbuch als Teil der Projektsteuerung bzw. der Projektabwicklung sind schließlich alle Objektphasen, die Projektbeteiligten und deren Funktionen sowie deren Tätigkeiten, alle qualitativen, quantitativen und terminlichen Leistungen (to do – Liste) bzw. Leistungsbilder und Leistungsbeschreibungen, die für das Erreichen der Etappenziele (Meilensteine) und der Gesamtziele erforderlich sind, festgeschrieben. Ebenso werden auf Basis dieses Handbuches alle Vorgänge (Besprechungen, Beschlüsse, Maßnahmen, Entwicklungen etc.) entsprechend nachvollziehbar protokolliert und dokumentiert.

1.4 Objektphasen

Damit ein Objekt spezifischen wirtschaftlichen, funktionellen und baukünstlerischen Ansprüchen gerecht werden kann, ist die Wahl der Vorgangsweise von Planung und Errichtung nach den Phasen der ÖNORM B 1801-1⁸¹ zweckmäßig, wobei für jede einzelne Phase sowie für das gesamte Objekt klare Gesamt- bzw. Teilziele hinsichtlich der Quantität und Qualität sowie hinsichtlich der Kosten und Termine zu definieren und zu verfolgen sind.

Diese ÖNORM bezeichnet die Phasen der Entwicklung, Planung, Produktion, Gebrauch und Entsorgung bei Bauvorhaben als Objektphasen und deren Ganzes als den Objekt-Lebenszyklus.

Grundsätzlich unterscheidet die ÖNORM im Objekt-Lebenszyklus vier Objektphasen

1. Objektentwicklung,
2. Objekterrichtung,
3. Objektnutzung,
4. Objektbeseitigung.

(1) Objektentwicklung

Die Objektentwicklung (im engeren Sinn) umfasst die Phase vom Projektanstoß bis zur Entscheidung über die weitere Verfolgung der Projektidee durch Erteilung von Planungsaufträgen oder die Einstellung aller weiteren Aktivitäten aufgrund zu hoher Projektrisiken und anderer hindernder Umstände. Projektidee, Standort und Kapital sind einzelne Parameter für die Objektentwicklung.

Nach ÖNORM B 1801-1 stellt die Bedarfsplanungsphase das Kernstück der Objektentwicklung dar, welche die Erhebung einer grundsätzlichen Bedarfsfeststellung, sowie die Formulierung grundsätzlicher Qualitäts-, Quantitäts-, Termin- und Kostenziele zum Inhalt hat.

Elemente:

- Quantitätsziele,
- Qualitätsziele,
- Terminziele,
- Kostenziele.

Ziel:

- Feststellung des Bedarfes (z. B. gesetzlicher Auftrag),
- Grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten (z. B. Standortfragen),
- Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung,
- dokumentierte Projektorganisation.

Grundlagen:

- Erfassung der Rahmenbedingungen (Zweck/Umfang des Projektes),
- ortsbildnerische und raumplanerische Aspekte,
- Raum- und Funktionsprogramm mit Angabe über Nutzungsarten, Nutzergruppen, Nutzungsbereiche mit Quantitätsvorgaben (Anzahl Personen, Flächen),
- gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen.

⁸¹ Kosten im Hoch- und Tiefbau Kostengliederung.

(2) Objekterrichtung

Nach der ÖNORM B 1801-1 unterteilt sich die Objekterrichtung in fünf Phasen, für die auch Kostenermittlungen mit einem festzulegenden Genauigkeitsgrad durchzuführen sind.

- (a) Grundlagenermittlungsphase
- (b) Vorentwurfsphase
- (c) Entwurfsphase
- (d) Ausführungsphase
- (e) Inbetriebnahmephase

zu (a) Grundlagenermittlungsphase

Elemente:

- Raum-/Funktionsprogramm,
- Qualitätsrahmen,
- Terminrahmen,
- Kostenrahmen.

Ziel:

- Erlangung einer grundsätzlichen Projektgenehmigung,
- Entscheidung der Finanzierbarkeit des Vorhabens,
- Festlegung des weiteren (Vergabe)Verfahrens.

Grundlagen:

- Raum- und Funktionsprogramm mit Angabe über Nutzungsarten, Nutzergruppen, Nutzungsbereiche mit Quantitätsvorgaben (Anzahl Personen, Flächen, etc.),
- Qualitätsrahmen (Konstruktion, Elemente, Ausstattung, ggf. Vorgaben durch Referenzprojekte),
- Terminrahmen (Planungs- und Ausführungsziele, Ecktermine, Meilensteine),
- Festlegung der Aufbau- und Ablauforganisation (Projektbeteiligte, Kompetenzen etc.) und des weiteren Projektablaufes.

Kostenrahmen:

- Gliederung planungsorientiert: Kostenbereiche (Grund, Aufschließung, Bauwerk, Einrichtung, Außenanlagen, Honorare, Nebenkosten, Reserven),
- Gliederung ausführungorientiert: Kostenbereiche.

zu (b) Vorentwurfsphase (Wettbewerbsphase)

Wettbewerbsverfahren bieten dem Auslober die Möglichkeit das Potential einer Vielzahl qualifizierter Fachleute auszuschöpfen.

Mit der Durchführung eines Wettbewerbes erhält der Auslober aus einem Angebot von eingereichten Wettbewerbsarbeiten durch die Entscheidung eines unabhängigen Preisgerichtes die relativ beste Lösung einer gestellten Wettbewerbsaufgabe und damit einen für die gestellte Aufgabe geeigneten Planer. Damit können Fehlplanungen und Fehlentwicklungen vermieden, finanzielle Risiken minimiert und ein Höchstmaß an Qualität, Unabhängigkeit und Objektivität für Entscheidungen erreicht werden.

Die Art des Verfahrens zur Durchführung eines Wettbewerbs erfolgt für den Bereich des öffentlichen Auftraggebers nach den Normierungen des Bundesvergabegesetzes 2002.

Richtlinien für die Durchführung von Wettbewerben wie z.B. die Wettbewerbsordnung Architektur der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten sind darüber hinaus für den nicht öffentlichen Auftraggeber wie auch für den öffentlichen Auftraggeber anwendbar.

Elemente:

- Vorentwurfsplanung,
- Anlagenbeschreibung,
- Grobterminplan,
- Kostenschätzung.

Ziel:

- Objektbeschreibung,
- Erarbeitung grundsätzlicher planerischer Lösungsvorschläge auf Basis der vorangegangenen Objektphasen,
- Kostenschätzung,
- Grobterminplanung,
- Beauftragung eines Planers (Architekt, Zivilingenieur, planender Baumeister),
- ggf. Beauftragung weiterer Fachplaner (z. B. Bodenmechaniker, Statiker, Elektro- und Haustechnikplaner).

Grundlagen:

- Verfahren für die Vergabe immaterieller Leistungen,
- Erstellung von Vergabeunterlagen für immaterielle Leistungen durch einen Fachkundigen (Architekt, Zivilingenieur, Ingenieurkonsulent, planender Baumeister),
- Festlegung geeigneter Vorgaben und Kriterien für die Ermittlung des geeigneten Projektes,
- Einschaltung eines Projektsteuerers bzw. Controllings zur Sicherung der Projektziele (Kosten, Qualität, Termine).

Kostenschätzung:

- Gliederung planungsorientiert: Grobelement,
- Gliederung ausführungorientiert: Kostenbereich.

zu (c) Entwurfsphase

Elemente:

- Entwurfsplanung,
- Objektbeschreibung,
- Genereller Ablaufplan,
- Kostenberechnung.

Ziel:

- Erteilung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen,
- Präzisiertes Kenntnis des tatsächlichen Finanzbedarfs vor der Ausführungsphase.

Grundlagen:

- Detaillierung der Planung entsprechend den projektspezifischen und behördlichen Erfordernissen.

Kostenberechnung:

- Gliederung planungsorientiert: Element,
- Gliederung ausführungorientiert: Leistungsgruppe.

zu (d) Ausführungsphase

Elemente:

- Ausführungsplanung,
- Leistungsbeschreibung,
- Ausführungsterminplanung,
- Kostenanschlag.

Ziel:

- Zweckbestimmte Ausführung des Objektes entsprechend den Projektzielen (Qualität, Kosten, Wirtschaftlichkeit, Termine, Nutzung).

Grundlagen:

- Ausführungsreife Planung (Ausführungs- und Detailplanung),
- Leistungsverzeichnisse,
- Verfahren für die Vergabe von Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträgen.

Kostenanschlag:

- Gliederung planungsorientiert: Elementtyp,
- Gliederung ausführungorientiert: Leistungsposition.

zu (e) Inbetriebnahmephase

Elemente:

- Bestandsplanung,
- Ausstattungs- und Raumbuch,
- Bezugsterminplan,
- Kostenfeststellung.

Ziel:

- Zweckbestimmte Inbetriebnahme und Nutzung,
- Definition der Gewährleistungsabhandlungen,
- Projektdokumentation.

Grundlagen:

- Bezugsterminplan,
- Inventarisierung,
- Bestandsplan mit Dokumentation,
- Kostenfeststellung auf Einhaltung des Finanzierungsrahmens,
- Abnahme und behördliche Genehmigung des Objektes,
- Evaluierung des ausgeführten Objektes hinsichtlich Qualität,
- Wirtschaftlichkeit in Errichtung und Betrieb,
- Funktionalität.

Kostenfeststellung:

- Gliederung planungsorientiert: Kostenbereich bis Leistungsposition,
- Gliederung ausführungorientiert: Kostenbereich bis Leistungsposition.

(3) OBJEKTNUTZUNG

Die Objektnutzung ist jene Phase innerhalb des Objektlebenszyklus, die mit dem Abschluss der Objekterrichtung beginnt. Sie umfasst alle Maßnahmen der technischen und sonstigen Dienstleistungen sowie der Erhaltung, die für die Sicherstellung einer bestimmten Nutzung des Objektes erforderlich sind.

Elemente:

- Inventarverzeichnis,
- Inventarbeschreibung,
- Nutzungsterminplan,
- Nutzungskosten.

Nutzungskosten

(4) OBJEKTBESEITIGUNG

Die Objektbeseitigung ist das ordnungsgemäße Entfernen von Stoffen, Bauteilen und Zubehör von Objekten der Liegenschaft.

Elemente:

- Entsorgung,
- Verwertung.

Grundlagen:

- Behördliche Genehmigungen bzw. Auflagen.

Entsorgungskosten

Anlage 2 Investitionsplanungen, Projektdurchführungen und –abrechnungen

Lt. Information der WiBAG vom 19.12.2002 und 31.03.2004 werden Investitionsplanungen, Projektdurchführungen und –abrechnungen folgendermaßen gehandhabt:

- „1. Im Budget der WiBAG, welches vom Aufsichtsrat zu genehmigen ist, werden zunächst grundsätzlich die Investitionsvorhaben genannt und in ihrem geschätzten Investitionsvolumen angeführt.*
- 2. Nach Bewilligung des Budgets erfolgt die Phase der Grobplanung bis zu einem Punkt, wo einerseits das Investitionsprojekt bereits in seinen Grundzügen ersichtlich ist und andererseits das Kostenvolumen in einer bereits relativ engen Bandbreite (plus/minus 10 %) angegeben werden kann.*
- 3. Das zuständige Gremium entscheidet auf Antrag der Beteiligungsverwaltung und, sofern die Investition von einer Konzerngesellschaft durchgeführt werden soll, auf Antrag der GF der projektrealisierenden Gesellschaft. Dieses Gremium ist jedenfalls der Vorstand der WiBAG, bei Überschreitung der in der Satzung der WiBAG genannten Größenmerkmale der Aufsichtsrat aufgrund des Vorstandsbeschlusses.*
- 4. Der Vorstand der WiBAG legt nach positiver Entscheidung eine Projektgruppe fest, welche regelmäßig externe Berater beinhaltet, welche das in der WiBAG fehlende Fach-Know-how (technisch, bauspezifisch u. dgl.) beibringen.*
- 5. Die betrauten Projektplaner und die genannte Fachgruppe finalisieren die Planungsarbeiten bis zur Ausschreibungsreife.*
- 6. Bereits die Planer wurden über eine Ausschreibung gefunden und auch die projektrealisierenden Unternehmungen werden aufgrund von Ausschreibungsergebnissen beauftragt, wobei in der Regel zumindest drei Angebote vorliegen müssen. Die WiBAG und ihre Konzerngesellschaften versuchen in diesem Zusammenhang, wo rechtlich möglich als privater Investor aufzutreten, da die Nachverhandlungen, also die Preisverhandlungen nach Anbotseröffnung, regelmäßig zu Preisreduktionen von weit über 10 % führen.*
- 7. Auch bei Auftragsweiterungen im Zuge von Anschlussverfahren, wo also der Bestbieter eingeladen wird, auch das erweiterte Volumen zu realisieren, wird ein Preisbegrenzungsmechanismus dahingehend eingeführt, dass*
 - der von der WiBAG genannte Projektpreis (geschätzte Kosten abzüglich Sicherheitsmarge) nicht überschritten wird und*
 - parallel eingeladene Unternehmungen nicht günstiger anbieten.*
- 8. Die Projektteilabrechnungen erfolgen, sobald die durchführenden Unternehmungen ihre vertraglich vereinbarten Teilleistungen realisiert haben und dies von den von uns beigezogenen Experten bestätigt ist.*
- 9. Die Projektendabrechnung erfolgt nach Übernahme des mängelfreien Investitionsprojektes, wobei die Mängelfreiheit von den von uns beigezogenen Experten bestätigt sein muss“.*

Anlage 3 Dokument für Programmplanung

DPP-Schwerpunkte 1995-1999

1 Burgenland Nord

* Industrie und Gewerbe

2 Neusiedler See

* Tourismus

* Land- und Forstwirtschaft

3 Burgenland Mitte

(grenzüberschreitend)

* Industrie und Gewerbe

* Forschung und Entwicklung

**4 Lutzmannsburg
Bad Tatzmannsdorf**

* Tourismus

5 Pinkafeld

Oberwart

Großpetersdorf

(grenzüberschreitend)

* Industrie und Gewerbe

* Forschung und Entwicklung

6 Stegersbach

Jennersdorf

* Tourismus

7 Güssing

Heiligenkreuz

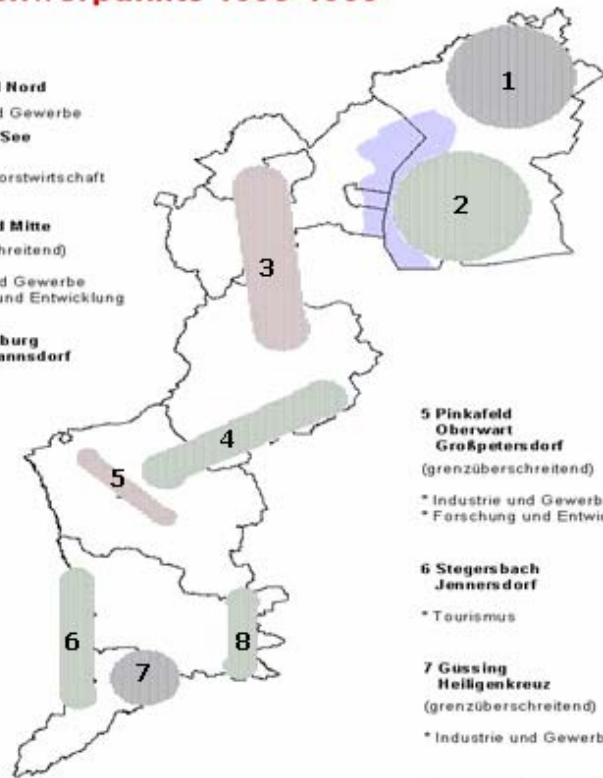
(grenzüberschreitend)

* Industrie und Gewerbe

8 Unteres Pinkatal

Stremtal

* Tourismus



EPPD - Regionale Schwerpunktsetzungen 2000 - 2006

1 Burgenland Nord

- * Gewerbe und Industrie
- * Tourismus

2 Neusiedler See

- * Tourismus
- * Land- und Forstwirtschaft
- * Tourismus

3 Raum Eisenstadt

- * Kompetenzzentren
und -knoten

4 Raum Oberpullendorf

- * Kompetenzzentren
und -knoten

5 Lutzmannsburg Bad Tatzmannsdorf

- * Tourismus

6 Südburgenland

- * Kompetenzbereich
erneuerbare Energie

7 Stegersbach Jennersdorf

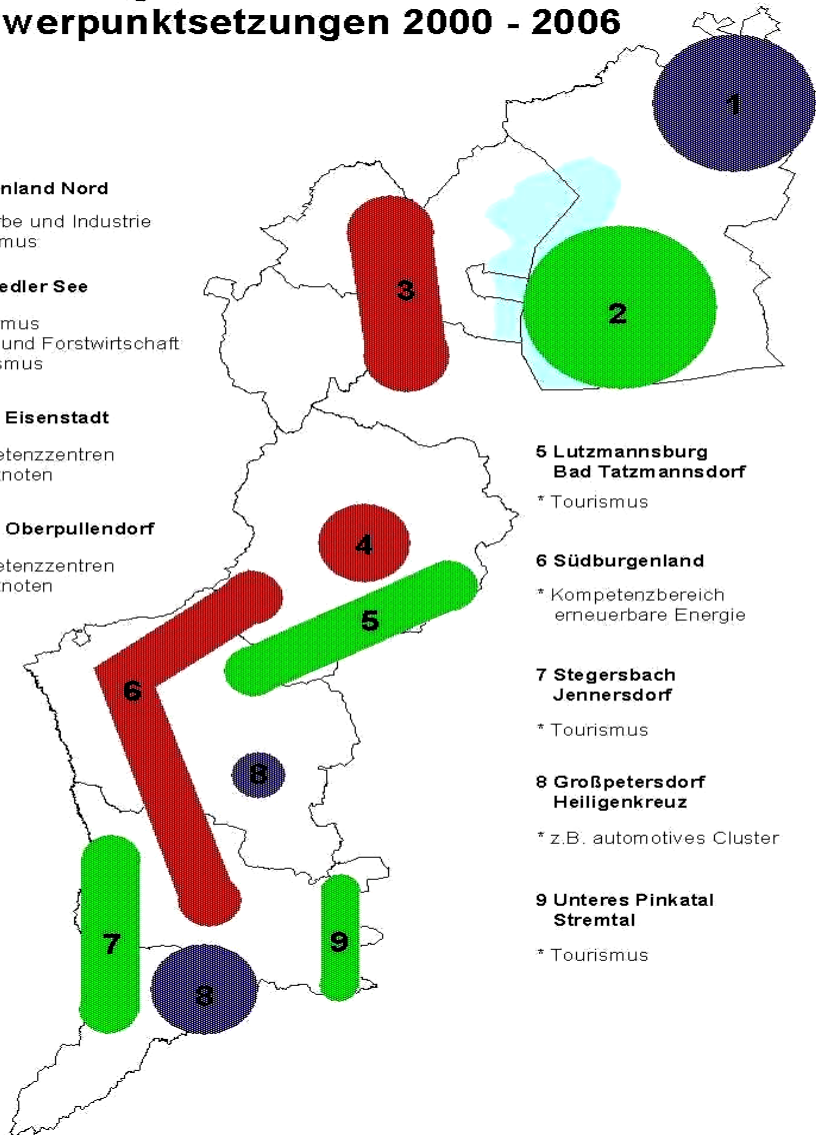
- * Tourismus

8 Großpetersdorf Heiligenkreuz

- * z.B. automotives Cluster

9 Unteres Pinkatal Stremtal

- * Tourismus



Eisenstadt, im Juni 2004
Der Landes-Rechnungshofdirektor

Dipl.-Ing. Franz M. Katzmann