

**Burgenländischer
Landes-Rechnungshof**



Prüfungsbericht

**Erweiterungs- und
Attraktivierungsinvestitionen in
das Resort Lutzmannsburg im
Jahr 2012**

Eisenstadt, im März 2016



Auskünfte

Burgenländischer Landes-Rechnungshof
7000 Eisenstadt, Europaplatz 1
Telefon: 02682/63066
Fax: 02682/63066-1807
E-Mail: post@blrh.at
Internet: www.blrh.at
DVR: 2110059

Impressum

Herausgeber: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
7000 Eisenstadt, Europaplatz 1
Berichtszahl: LRH-320-9/58-2016
Redaktion und Grafik: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
Herausgegeben: Eisenstadt, im März 2016

Inhalt

INHALT	3
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	5
TABELLENVERZEICHNIS	7
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	7
GLOSSAR	8
I. TEIL	9
1. VORLAGE AN DEN LANDTAG	9
2. DARSTELLUNG DER PRÜFUNGSERGEBNISSE	9
II. TEIL	10
1. ZUSAMMENFASSUNG	10
2. FESTSTELLUNGEN	11
3. GRUNDLAGEN	16
3.1 Prüfungsgegenstand	16
3.2 Rechtliche Grundlagen	16
3.3 Prüfungsanlass	16
3.4 Geprüfte Stellen	16
3.5 Prüfungsziele	16
3.6 Überprüfter Zeitraum	16
3.7 Prüfungshandlungen	16
3.8 Prüfungsablauf	16
3.9 Vollständigkeitserklärung	17
3.10 Stellungnahme	17
3.11 Prüfungsbehinderung	17
3.12 Sonstiges	17
III. TEIL	19
1. KENNDATENFELD	19
2. AUSGANGSLAGE	20
2.1 Chronologie	20
2.2 Resortausbau 2012	20
2.3 Standort	20
2.4 Regionale Bedeutung	21
3. EIGENTÜMER UND BETREIBER	23
3.1 Übersicht	23
3.2 WiBAG	23
3.3 WiBAG Infrastruktur GmbH	24
3.4 Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH	26
3.5 Sonnentherme BetriebsgesmbH	27
3.6 Betriebsführung	27
3.7 Verbindungsgänge	28
4. ZIELE UND ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN	30
4.1 Ziel	30
4.2 Genehmigung	30

4.3	Tourismusstudie 2009	33
4.4	Tourismusstudie 2011	36
4.5	Wirtschaftliche Auswirkungen	37
4.6	Kauf Hotel A	39
4.7	Nachevaluierung	40
5.	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG	43
5.1	Planungsrechnungen	43
5.2	Tourismusstudien/BP 2005-2015	45
5.3	Abschlussprüfer	46
5.4	Entwicklung Besitz-GmbH	46
5.5	Entwicklung Betriebs-GmbH	48
5.6	Thermengäste, Hotelauslastung	50
5.7	Vergleich BP 2005-2015/ Budgets/Ist	51
5.8	URG-Kennzahlen	54
5.9	Silent Dome	56
6.	BAUPROJEKT	59
6.1	Grundlagen	59
6.2	Erweiterungskonzepte	59
6.3	Auftragsvergabe	61
6.4	Vergabevorschläge	64
6.5	Ausstattungsinvestitionen	68
6.6	Projektorganisation	68
6.7	Kostenplanung	70
6.8	Gesamtkosten	72
6.9	Projektdokumentation	74
6.10	Plan/Ist-Vergleich	76
6.11	Projektbesprechungen	79
6.12	Fliesentausch Therme	80
6.13	Berichte an AR und GV	82
7.	PROJEKTFINANZIERUNG	84
7.1	Finanzierungskonzept	84
7.2	Förderungen	84
7.3	Kreditaufnahme	85
7.4	Umsetzung Finanzierungskonzept	88
8.	SCHLUSSBEMERKUNGEN	89
IV.	TEIL ANLAGEN	93
	Anlage 1: Kenndaten der Gesellschaften (FB)	93
	Anlage 2: Verbindungsgänge Therme-Hotels	97
	Anlage 3: Maßgebliche Beschlüsse für den Resortausbau 2012	98
	Anlage 4: Maßnahmen und Plankosten Tourismusstudie 2009	99
	Anlage 5: Maßnahmen und Plankosten Tourismusstudie 2011	100
	Anlage 6: Projektkosten Schlussbericht 2013	101
V.	TEIL STELLUNGNAHME	102
	Anlage 7: Gemeinsame Stellungnahme der geprüften Stellen	102

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AR	Aufsichtsrat
Art.	Artikel
Besitz-GmbH	Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH, FN 109948 p
Betriebs-GmbH	Sonnentherme BetriebsgmbH, FN 271396 m
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld.	Burgenland; Burgenländische(r)
Bgld. LRHG	Burgenländisches Landes-Rechnungshof-Gesetz
BKA	Bundeskanzleramt
BLh	Burgenländische Landesholding GmbH, FN 119581 f
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
BMWFJ	Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend
BVergG	Bundesvergabegesetz
bzw.	beziehungsweise
CF	Cash Flow
d.h.	das heißt
d.s.	das sind
Dir.	Direktor
EBITDA	operativen Leistungsfähigkeit vor Investitionsaufwand
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
exkl.	exklusiv
f.	und die folgende
FB	Firmenbuch
FN	Firmenbuchnummer
gem.	gemäß
GF	Geschäftsführung/er
GJ	Geschäftsjahr/e
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz über Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOP	Gross Operating Profit
GuV	Gewinn- und Verlust/-rechnung
GV	Generalversammlung
hL	herrschende Lehre
Hotel	Hotel Sonnenpark
idgF.	in der geltenden Fassung
iHv.	in Höhe von
inkl.	inklusive
iSd	im Sinne der
iVm.	in Verbindung mit
JA	Jahresabschluss
leg. cit.	legis citatae
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera
LReg	Landesregierung

LRH	Landes-Rechnungshof/höfe
LRHG	Landes-Rechnungshof-Gesetz
lt.	laut
max.	maximal
Mio.	Millionen
n.e.	nicht ermittelbar
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführten
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
ÖNORM	Österreichische Norm
Pkt.	Punkt
rd.	rund
S.	Seite
TEUR	Tausend Euro
Therme	Therme Lutzmannsburg-Frankenau
u.a.	unter anderem
UA	Unterabschnitte
UGB	Unternehmensgesetzbuch (ersetzt seit 1.1.2007 das HGB)
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
usw.	und so weiter
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
WiBAG	Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft-WiBAG, FN 271796 a
WiBuG	Wirtschaft Burgenland GmbH, FN 271796 a
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Chronologie Resort Lutzmannsburg	20
Tab. 2: Wirtschaftlichkeitsanalysen Tourismusstudien	38
Tab. 3: Vergleich Tourismusstudien mit BP	45
Tab. 4: Bilanz und GuV, Besitz-GmbH	46
Tab. 5: CF und Kassenbestand, Besitz-GmbH	47
Tab. 6: Bilanz und GuV, Betriebs-GmbH	48
Tab. 7: Verteilung Umsatzerlöse Therme und Hotel, Betriebs-GmbH	49
Tab. 8: CF und Kassenbestand, Betriebs-GmbH	50
Tab. 9: Thermengäste.....	50
Tab. 10: Durchschnittliche Zimmerauslastung Hotel	51
Tab. 11: Plan/Plan-Vergleich	52
Tab. 12: Plan/Ist-Vergleich	52
Tab. 13: Plan/Ist-Vergleich-Thermengäste	53
Tab. 14: Eigenmittelquoten, fiktive Schuldentilgungsdauern	54
Tab. 15: Behördenbescheide	59
Tab. 16: Auftragssumme Planungsleistungen	62
Tab. 17: Vergabevorschlag Planungsleistungen.....	64
Tab. 18: Werkverträge Planungsleistungen	68
Tab. 19: Plankosten 2010 und 2011	70
Tab. 20: Plankosten Ausschreibung Planung.....	71
Tab. 21: Gesamtkosten Bauprojekt	73
Tab. 22: Plan/Ist-Abweichungen Resortkosten.....	76
Tab. 23: Fliesenlegerarbeiten	80
Tab. 24: Hygienematten und Fliesentausch Therme, Kosten	81
Tab. 25: Finanzierungskonzept 2011	84
Tab. 26: Fördermittelverteilung	84
Tab. 27: Projektfinanzierung	88
Tab. 28: Maßgebliche Beschlüsse.....	98
Tab. 29: Plankosten Tourismusstudie 2009	99
Tab. 30: Plankosten Tourismusstudie 2011	100
Tab. 31: Projektkosten Schlussbericht.....	101

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Kenndaten zum Resortausbau 2012	19
Abb. 2: Übersichtsplan	21
Abb. 3: Übernachtungen in der Region 1998-2014	21
Abb. 4: Betten in der Region 1998 bis 2014	22
Abb. 5: Eigentümerstruktur per 31.12.2014	23
Abb. 6: Umsatzerlöse Therme und Hotel.....	49
Abb. 7: Kenndaten WiBAG	93
Abb. 8: Kenndaten WiBAG Infrastruktur GmbH.....	94
Abb. 9: Kenndaten Besitz-GmbH	95
Abb. 10: Kenndaten Betriebs-GmbH.....	96
Abb. 11: Verbindungsgänge.....	97

Glossar

Cash Flow

Finanz- und Erfolgskennzahl. Der Cash Flow (CF) war der Zahlungsmittelüberschuss einer Periode (Saldo aus Ein- und Auszahlungen). Er zeigte insbesondere auf, in welchem Ausmaß ein Unternehmen aus eigener Kraft, finanzielle Mittel erwirtschaftete bzw. erwirtschaften konnte.

Die CF-Rechnung (Geld- oder Kapitalflussrechnung) war eine Bewegungsrechnung, die neben der Ermittlung des operativen CF auch die Zahlungsströme aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit abbildete. Dementsprechend war zwischen dem CF aus laufender Geschäftstätigkeit, dem CF aus der Investitionstätigkeit und dem CF der Finanzierungstätigkeit zu unterscheiden.

Ertragswertverfahren

Verfahren zur Unternehmensbewertung. Dieses ermittelte den Wert des Eigenkapitals zum Bewertungsstichtag. Die Berechnung erfolgte mittels Abzinsung zukünftiger Ertragsüberschüsse auf Basis einer Plan-Gewinn- und Verlustrechnung.

Gross Operating Profit

Tourismusspezifische Kennzahl. Der Gross Operating Profit (GOP) war die Differenz zwischen der Betriebsleistung und den laufenden Betriebsausgaben. Mit dem GOP konnte der operative Erfolg eines Unternehmens dargestellt werden.

Planungsrechnung

Instrument der Unternehmensplanung. Je nach Planungszeitraum war zwischen der Lang-, Mittel- und Kurzfristplanung zu unterscheiden. Die Planungsrechnung zeigte insbesondere die zahlenmäßigen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf und diente der Überprüfung der Zielerreichung.

I. Teil

1. Vorlage an den Landtag

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) hat gemäß § 8 Bgld. LRHG¹ unverzüglich nach Abschluss einer Prüfung das Ergebnis dem Landtag, der antragstellenden und der geprüften Stelle(n) sowie der Landesregierung in einem schriftlichen Bericht zur Kenntnis zu bringen.

Der vorliegende Prüfungsbericht behandelt alle aus Sicht des BLRH wesentlichen Sachverhalte. Der BLRH berät die geprüfte(n) Stelle(n) durch seine Empfehlungen. Als prüfendes und beratendes Organ des Bgld. Landtages ist es dem BLRH ein zentrales Anliegen, über seine Prüfungsberichte auf die Nutzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Verbesserungspotenziale hinzuwirken.

Prüfungsberichte des BLRH erwecken vordergründig den Anschein, eher Defizite denn Stärken der geprüften Stelle(n) aufzuzeigen. Daraus soll und kann nicht grundsätzlich auf eine mangelhafte Arbeit der geprüften Stelle(n) geschlossen werden. Dies auch dann nicht, wenn nach Auffassung der geprüften Stelle(n) die Darstellung ihrer Stärken in den Hintergrund getreten erscheint. Die Tätigkeit des BLRH soll über die gegebenen Empfehlungen dazu beitragen, das vielfach bereits anerkannt hohe Niveau der Leistungsfähigkeit nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit noch weiter verbessern zu helfen.

2. Darstellung der Prüfungsergebnisse

Der Bericht ist vertikal in drei Ebenen gegliedert.

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

Jeder Abschnitt ist in Unterabschnitte gegliedert. Diese beinhalten die jeweils überprüfenden Faktenkreise. Den Endziffern der Unterabschnitte ist dabei folgende Bedeutung zugeordnet:

- 1. Sachverhaltsdarstellung
- 2. Beurteilung durch den BLRH
- 3. *Stellungnahme der geprüften Stelle (kursiv)*
- 4. Stellungnahme des BLRH (optional)

In Tabellen und Anlagen des vorliegenden Prüfungsergebnisses können bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten. Im Bericht verwendete geschlechterspezifische Bezeichnungen gelten grundsätzlich für Frauen und Männer.

¹ Burgenländisches Landes-Rechnungshof-Gesetz, LGBl. Nr. 23/2002, idgF.

II. Teil

1. Zusammenfassung

Der WiBAG-Aufsichtsrat und die Generalversammlung der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH (Besitz-GmbH) beschlossen den Resortausbau im Jahr 2011. Die genehmigte Projektsumme betrug rd. 22,3 Mio. EUR.

Der BLRH erachtete die Entscheidungsgrundlagen als unzureichend, da den Beschlüssen weder umfassende Businesspläne noch Plandarstellungen beilagen. Beschlussgrundlagen bildeten insbesondere zwei Studien eines Tourismusberaters. Diese behandelten die wirtschaftlichen Auswirkungen des Resortausbaus auf die Besitz-GmbH und die Sonnentherme BetriebsgesmbH (Betriebs-GmbH) nur unvollständig.

Über die Einbindung der Destinationsbetriebe und Partnerhotels in den Resortumbau nach dem Jahr 2009 lagen keine Nachweise vor. Der BLRH betrachtete dies insbesondere unter dem Aspekt, dass rd. 74 % der Thermenbesucher von 2010 bis 2014 Tagesgäste und Gäste der Partnerhotels waren.

Die bauliche Umsetzung erfolgte im Jahr 2012. Das Resort war dabei von April bis Juli 2012 gänzlich geschlossen. Auftraggeber und Bauherr war die Besitz-GmbH. Die Gesamtprojektkosten betrugen rd. 25,9 Mio. EUR und lagen rd. 3,6 Mio. EUR über der genehmigten Projektsumme. Davon waren in der Projektdokumentation rd. 2 Mio. EUR nicht näher aufgeschlüsselt.

Der Auftragsvergabe lagen keine verbindlichen Regelungen oder Vergaberichtlinien zugrunde. Die Besitz-GmbH wendete weder das Bundesvergabegesetz noch interne Vergaberichtlinien an. Zudem verzichteten die Gesellschafter ausdrücklich auf wesentliche Kontroll- und Überwachungsrechte im Rahmen der Bauausführung. Eine durchgängige Kostenplanung für den Resortausbau war nicht vorhanden. Ferner fehlten eine Gesamtkostenabrechnung und ein Projektabschlussbericht.

Das Hotel erzielte von 2010 bis 2014 eine Umsatzsteigerung von rd. 18 %. Die Thermenumsätze waren allerdings trotz Resortausbau rückläufig (rd. -2 %).

Daher empfahl der BLRH, auf Basis der Geschäftszahlen 2015 die Ziele, Strategie sowie Planungsrechnungen der Besitz- und Betriebs-GmbH umfassend zu evaluieren bzw. anzupassen. Dabei wären insbesondere die Partnerhotels und Destinationsbetriebe einzubeziehen.

2. Feststellungen

2.1 Mehrfach- funktionen

Die Vorstandsmitglieder der WiBAG fungierten gleichzeitig als Geschäftsführer (GF) der Tochtergesellschaft WiBAG Infrastruktur GmbH. Ein Vorstandsmitglied war als GF der Urenkeltochtergesellschaft Betriebs-GmbH tätig. Zudem übernahmen Mitarbeiter der WiBAG die GF in der Besitz-GmbH.

Diese Anhäufung von Funktionen barg insbesondere das Risiko einer Aushöhlung unternehmensrechtlich vorgesehener Kontrollmechanismen. (siehe III. Teil – 3.3.2, 3.4.2 und 3.5.2)

2.2 Genehmi- gung

(1) Der WiBAG-AR und die Generalversammlung (GV) der Besitz-GmbH beschlossen den Resortausbau im Jahr 2011. Beschlussgrundlagen bildeten insbesondere die Tourismusstudien 2009 und 2011. Die genehmigten Projektkosten betragen rd. 22,3 Mio. EUR.

(2) Den AR- und GV-Beschlüssen lagen weder ein umfassender Businessplan noch Plandarstellungen der Umbaumaßnahmen bei. Ein Finanzierungskonzept lag lediglich der GV der Besitz-GmbH vor.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Resortausbaus auf die Besitz- und Betriebs-GmbH waren in den Studien nicht bzw. unvollständig dargestellt. Ferner fehlten detaillierte Szenarioberechnungen.

Die Einforderung umfassender Planungsrechnungen und Projektinformationen durch die AR- und GV-Mitglieder war nicht dokumentiert.

(3) Im Dezember 2010 lag eine Ertragswertschätzung des Tourismusberaters vor, welche ein Unternehmensberater plausibilisierte. In welchem Ausmaß diese bei der Projektgenehmigung Berücksichtigung fand, war nicht nachvollziehbar. (siehe III. Teil – 4.2.2 und 4.5.2)

2.3 Destinations- konzept, Evaluierung

(1) Die Tourismusstudie 2009 listete zahlreiche Maßnahmen zur Sicherstellung der Marktposition der Destination Lutzmannsburg auf. Ein darauf basierendes verbindliches Destinationskonzept und eine verbindliche Strategie für das Resort lagen nicht vor.

(2) Über die Umsetzung der Studien existierte keine umfassende Evaluierung. (siehe III. Teil – 4.2.2 bis 4.5.2 und 4.7.2)

2.4 Hotelkauf

Im Jahr 2011 erwarb die Besitz-GmbH ein angrenzendes Hotel. Den maßgeblichen Beschlüssen lagen keine umfassenden Projektinformationen bei. Über die Einforderung derartiger Unterlagen durch den WiBAG-AR und die Gesellschafter der Besitz-GmbH bestanden keine Nachweise. (siehe III. Teil – 4.6.2)

2.5 Planungs- rechnungen

(1) Die Besitz- und Betriebs-GmbH erstellten Mehrjahresrechnungen und Jahresbudgets. Die Mehrjahresrechnungen dienten der GF als Planungsinstrument.

Die GF erstellten im Zusammenhang mit dem Resortausbau im Mai 2011 den Businessplan 2005-2015 (Businessplan). Eine Beschlussfassung durch den WiBAG-AR sowie die GV der Besitz-GmbH im Rahmen der Genehmigung des Resortausbaus fand nicht statt.

(2) Der Businessplan der GF war mit den Tourismusstudien 2009 und 2011 nicht direkt vergleichbar. Dessen ungeachtet war dieser v.a. hinsichtlich Therme und Gesamtresort noch ambitionierter als die Studien.

(3) Die Jahresbudgets der Besitz- und Betriebs-GmbH waren uneinheitlich. Jene der Betriebs-GmbH waren bis 2013 auf eine verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung sowie bestimmte Kennzahlen für Therme und Hotel beschränkt.

(4) Die Besitz- und Betriebs-GmbH verfügten über keine zusammenhängende Lang- und Mittelfristplanung. Die Planungsvorgaben bzw. Planungsrechnungen waren nicht durchgängig aufeinander abgestimmt. Insbesondere fand keine laufende Aktualisierung der Mehrjahresrechnung bzw. des Businessplans statt. (siehe III. Teil – 4.2.2, 5.1.2 und 5.2.2)

2.6 Wirt- schaftliche Entwicklung

(1) Die Besitz-GmbH verzeichnete in den Geschäftsjahren (GJ) 2013 und 2014 einen negativen Cash Flow. Gleiches galt für die Betriebs-GmbH in den GJ 2011 und 2012. Die Gesellschaften waren in diesen Jahren nicht in der Lage, aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichend Geldmittel für Investitionen und zur Kredittilgung zu generieren.

(2) Von 2010 bis 2014 waren die Thermenumsätze rückläufig (rd. -2 %). Das Hotel erzielte in diesem Zeitraum eine Umsatzsteigerung um rd. 18 %.

(3) Die Zahl der Thermengäste sank bei den Tagesgästen um rd. -16 % und der Partnerhotels um rd. -1%. Dennoch waren rd. 74 % der Thermenbesucher Tagesgäste und Gäste der Partnerhotels. Die Zimmerauslastung des Hotels betrug durchwegs über 81 % und stieg von 2010 bis 2014 um rd. 4 % an.

(4) Die Budgets der Besitz- und Betriebs-GmbH 2013/2014 enthielten mitunter deutlich geringere Werte als der Businessplan. Dies betraf v.a. den Cash Flow, die Thermenumsätze und Thermengäste.

Die Besitz-GmbH erreichte bei den Umsätzen, beim Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und Cash Flow nicht die mittel- und kurzfristigen Planwerte. Die jährlichen Abweichungen betragen bis zu rd. -4 Mio. EUR.

Die Resort- und Thermenumsätze der Betriebs-GmbH lagen 2013 und 2014 ebenfalls unter den Planwerten des Businessplans und Budgets 2013.

Die Hotelumsätze, das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und der Cash Flow der Betriebs-GmbH in den GJ 2013 und 2014 überschritten die mittel- und kurzfristigen Planwerte. Die Hotelauslastung überstieg ebenfalls die mittelfristigen Planwerte um bis zu rd. 7 %.

Der Businessplan ging für den Zeitraum 2013 bis 2014 von rd. 1,05 Mio. Thermengästen aus. Tatsächlich verzeichnete die Betriebs-GmbH in diesem Zeitraum um 218.713 weniger Thermenbesucher (rd. -21 %) (*siehe III. Teil – 5.5.2 bis 5.7.2*)

2.7 URG-Kennzahlen

(1) Die Betriebs-GmbH erfüllte in den GJ 2011 bis 2013 nicht die gemäß § 22 Unternehmensreorganisationsgesetz erforderlichen Werte für die Eigenmittelquote und fiktive Schuldentilgungsdauer. Demnach bestand in diesem Zeitraum die Vermutung des Reorganisationsbedarfs. Die gesetzliche Eigenmittelquote erreichte die Betriebs-GmbH auch im GJ 2014 nicht.

Weiters verfügte die Betriebs-GmbH in den Jahren 2012 und 2013 über ein negatives Eigenkapital. (*siehe III. Teil – 5.8.2*)

(2) Der Wirtschaftsprüfer erteilte den Jahresabschlüssen der Besitz- und Betriebs-GmbH der GJ 2010 bis 2014 ein positives Prüfungsurteil. Grundlage dafür bildeten insbesondere die Fortführungsprognosen der GF in den Lageberichten (*siehe III. Teil – 5.3.2*)

2.8 Silent Dome

(1) Über die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der Umgestaltung des Silent Dome auf die Besitz- und Betriebs-GmbH lagen keine Berechnungen vor. Insbesondere fehlten Szenarioanalysen und präzise Abrechnungen.

Die Wirtschaftlichkeit dieser Einzelmaßnahme im Rahmen des Resortausbaus konnte der BLRH nicht beurteilen.

(2) Über die Einbindung der Destinationsbetriebe und Partnerhotels in die Umgestaltung des Silent Dome lagen keine Nachweise vor. (*siehe III. Teil – 5.9.2*)

2.9 Bauprojekt

(1) Eine schriftliche Definition mit den Zielen und Anforderungen des Projekts war nicht vorhanden.

(2) Die Besitz-GmbH als Auftraggeber und Bauherr wendete bei der Auftragsvergabe für das Bauprojekt das BVergG nicht an. Sie stützte sich dabei auf das Schreiben eines Rechtsanwalts vom Juni 2011. In welchem Umfang der Rechtsanwalt die Tatbestände wie Eigentumsverhältnisse, Einflussmöglichkeiten, Wettbewerbsbedingungen und mögliche Zielkonflikte bei seiner vergaberechtlichen Beurteilung berücksichtigte, war nicht nachvollziehbar.

Zudem verfügte die Besitz-GmbH über keine internen bzw. projektspezifischen Vergaberichtlinien.

Der Vergabe der Leistungen für den Resortausbau lagen somit keine verbindlichen Regelungen bzw. Richtlinien zugrunde.

(3) Die Gesellschafter der Besitz-GmbH beschlossen, die Vergabe der einzelnen Bauleistungen keiner weiteren Beschlussfassung zu unterziehen. Sie verzichteten somit auf wesentliche Kontroll- und Überwachungsrechte im Rahmen der Bauausführung.

(4) Eine schriftliche Projektorganisation lag nicht vor. Die Projektbeteiligten (Gremien) waren nicht institutionalisiert und deren Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten und Kompetenzen nicht verbindlich festgelegt.

(5) Die Besitz-GmbH verfügte über keine zusammenhängende Kostenplanung für das Bauprojekt. Spezifische Standards waren lediglich für die Kostenfeststellung festgelegt. Plan/Ist-Vergleiche waren nicht bzw. nur im beschränkten Ausmaß möglich. *(siehe III. Teil – 6.7.2)*

(6) Eine Gesamtkostenabrechnung über das Projekt war nicht vorhanden. Es lagen Abrechnungen eines Bauconsulters und der Besitz-GmbH vor. Diese bezifferten die Projektkosten mit rd. 25,9 Mio. EUR.

(7) Ein Projektabschlussbericht existierte nicht. Die Dokumentation war auf Einzelnachweise von unterschiedlichen Verfassern beschränkt. Diese bildeten das Projekt bzw. den Projektablauf nur in Teilbereichen ab. *(siehe III. Teil – 6.2.2 bis 6.9.2 und 6.11.2)*

2.10 Kosten- überschreitung

Die Gesamtprojektkosten betragen rd. 25,9 Mio. EUR. Diese überschritten die genehmigten Projektkosten um rd. 3,6 Mio. EUR (rd. 16 %).

In der Projektdokumentation und Abrechnung waren Zusatz-/Leistungen iHv. rd. 1,6 Mio. EUR näher aufgeschlüsselt. Die restliche Kostenüberschreitung iHv. rd. 2 Mio. EUR war nicht im Detail erläutert. Minderleistungen auf Grund von Planänderungen und deren Auswirkungen auf die Projektkosten waren nicht dargestellt.

Vergleichsanalysen auf den einzelnen Kostenebenen und Projektphasen waren nicht möglich. Dies betraf v.a. den Umsetzungsgrad der Tourismusstudien 2009 und 2011. (siehe III. Teil – 6.10.2)

2.11 Fliesentausch

(1) Im laufenden Betrieb traten auf der neuen Bodenverfliesung in der Therme vermehrt Unfälle auf. Nach Einholung von Gutachten reichte die Besitz-GmbH im November 2013 gegen den verantwortlichen Fliesenleger Klage beim Landesgericht Eisenstadt ein. Über die Klageeinreichung lag kein GV-Beschluss vor.

(2) Im Oktober 2014 beauftragte die Besitz-GmbH einen umfassenden Fliesentausch in der Therme. Vergleichsangebote lagen nicht für alle zugehörigen Leistungen vor. Bieterverhandlungen waren nicht oder lückenhaft dokumentiert. Die GV-Beschlüsse enthielten diesbezüglich keine näheren Informationen. (siehe III. Teil – 6.12.2)

2.12 Projektfinanzierung

(1) Das von der GV der Besitz-GmbH im Juli 2011 beschlossene Finanzierungskonzept für den Resortausbau berücksichtigte keine Ausstattungsinvestitionen. Diese beschloss die GV nach Baubeginn im Mai 2012.

(2) Die Projektfinanzierung wich vom genehmigten Finanzierungskonzept ab. Grund war die Kostenüberschreitung iHv. rd. 3,6 Mio. EUR. Die Besitz-GmbH finanzierte diese Kostenüberschreitung durch Eigenmittel iHv. rd. 1,2 Mio. EUR und zusätzliche Fremdmittel iHv. rd. 2,4 Mio. EUR. (siehe III. Teil – 7.1.2 bis 7.4.2)

3. Grundlagen

- 3.1 Prüfungsgegenstand Der BLRH überprüfte die Erweiterungs- und Attraktivierungsinvestitionen in das Resort Lutzmannsburg im Jahr 2012.
- 3.2 Rechtliche Grundlagen Der Prüfung lagen die §§ 2, 4, 5 und 6 des Bgld. LRHG zugrunde.
- 3.3 Prüfungsanlass Die Gebarungsprüfung war eine Initiativprüfung gemäß § 5 Abs. 2 Bgld. LRHG.
- 3.4 Geprüfte Stellen Geprüfte Stellen waren die
- Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft – WiBAG²,
 - WiBAG Infrastruktur GmbH³,
 - Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH⁴ (Besitz-GmbH) sowie
 - Sonnentherme BetriebsgesmbH⁵ (Betriebs-GmbH).
- 3.5 Prüfungsziele Ziele der Gebarungsprüfung waren insbesondere die
- Beschluss- und Entscheidungsgrundlagen,
 - Planung und Ausführung sowie
 - Auswirkungen des Resortausbaus auf die wirtschaftliche Entwicklung der Besitz- und Betriebs-GmbH.
- 3.6 Überprüfter Zeitraum Der Überprüfungszeitraum erstreckte sich von 01.01.2010 bis 31.12.2014. Spezifische Dokumente und Vorgänge außerhalb dieses Überprüfungszeitraums bezog der BLRH nach Erfordernis in seine Prüfungshandlungen ein. Die Sachverhaltserhebung endete im Dezember 2015.
- 3.7 Prüfungshandlungen Die Gebarungsprüfung umfasste vier Gesellschaften und folgende Prüfungshandlungen:
- Besichtigung des Resorts,
 - Einsichtnahme in Unterlagen,
 - Besprechungen,
 - Vor Ort-Einschau,
 - Nachberechnungen,
 - Nachvollziehen sowie
 - analytische Prüfungshandlungen.
- 3.8 Prüfungsablauf (1) Der BLRH leitete die Prüfung am 14.04.2015 beim Vorstand bzw. bei der Geschäftsführung (GF) der geprüften Stellen ein.

² FN 271796 a, per 25.04.2015 Wirtschaft Burgenland GmbH – WiBuG (FB).

³ FN 222034 x.

⁴ FN 109948 p.

⁵ FN 271396 m.

(2) Auf Einladung des BLRH fand am 15.12.2015 im Beisein der GF die Schlussbesprechung statt. Der BLRH übergab das vorläufige Prüfungsergebnis am 18.12.2015. Die Stellungnahmefrist endete am 26.02.2016.

(3) Der BLRH brachte das vorläufige Prüfungsergebnis der Bgld. LRReg am 18.12.2015 zur Kenntnis.

3.9 Vollständigkeitserklärung

Die Geschäftsführung der geprüften Gesellschaften gab jeweils im Feber 2016 folgende Vollständigkeitserklärung ab: *„Unter Bezugnahme auf oben angeführte Überprüfung bestätigt die Geschäftsführung der [...], dass der Bgld. Landes-Rechnungshof sämtliche Aufklärungen und Nachweise, die im Zusammenhang mit der Überprüfung angefordert wurden bzw. die zur Klärung des Sachverhaltes erforderlich waren, gem. § 6 Bgld. LRHG vollständig und wahrheitsgemäß erhalten hat.“*

3.10 Stellungnahme

Die geprüften Stellen gaben zum vorläufigen Prüfungsergebnis eine gemeinsame Stellungnahme ab. Diese langte beim BLRH am 25.02.2016 und damit innerhalb der gesetzlichen Stellungnahmefrist ein.

Der BLRH schloss die Stellungnahme im Volltext im V. Teil des Prüfungsberichts als Anlage 7 bei.

3.11 Prüfungsbehinderung

Der BLRH hob die konstruktive Zusammenarbeit mit den geprüften Stellen im Rahmen der Prüfung ausdrücklich hervor. Dies betraf insbesondere die GF der Besitz-GmbH.

3.12 Sonstiges

(1) Der Resortausbau fand im Jahr 2012 statt. Für die Prüfung standen somit lediglich die zwei Vollbetriebsjahre 2013 und 2014 zur Verfügung.

Fundierte, statistisch abgesicherte Aussagen über künftige gebärungsrelevante Entwicklungen waren nicht möglich. Dies erachtete der BLRH angesichts des kurzen Betrachtungszeitraums als unzulässig.

(2) Die WiBAG veranlasste im Prüfungszeitraum u.a. betriebswirtschaftliche Untersuchungshandlungen bei der Besitz- und Betriebs-GmbH. Diese führten ein Steuerberater und Rechtsanwalt durch. Der Bericht über die Untersuchungsergebnisse datierte mit 26.06.2015.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung bezog der BLRH nach Erfordernis in seine Prüfungshandlungen ein.

(3) Der Aufsichtsrat der WiBAG beschloss im Jahr 2004 u.a. den Verkauf des Resorts Lutzmannsburg. Der Verkaufsprozess war bis zum Ende der Prüfungshandlungen nicht abgeschlossen.

Die Beschlussfassung, dessen Umsetzung und inhaltliche Beurteilung hierzu erstellter Bewertungsgutachten waren nicht Gegenstand der Prüfung.

(4) Soweit nicht ausdrücklich angegeben, enthalten die im Bericht angeführten Beträge keine Umsatzsteuer.

III. Teil

1. Kenndatenfeld

Kenndaten zum Resortausbau 2012	
Resort Lutzmannsburg	Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau und Hotel Sonnenpark
Standort	7361 Lutzmannsburg, Thermengelände
Anlass	Erweiterungs- und Attraktivierungsinvestitionen 2012
Eigentümer, Bauherr	Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH
Betreiber	Sonnentherme BetriebsgesmbH
Baubeginn	Feber 2012
Inbetriebnahme	Juli 2012
Gesamtfertigstellung	September 2012
Gesamtkosten	rd. 25,9 Mio. EUR

Abb. 1: Kenndaten zum Resortausbau 2012
 Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

2. Ausgangslage

- 2.1 Chronologie 2.1.1 (1) Das Resort Lutzmannsburg umfasste die Sonnentherme Lutzmannsburg (Therme) und das angrenzende Hotel Sonnenpark (Hotel).

Eigentümer war die Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH⁶ (Besitz-GmbH) und Betreiber die Sonnentherme BetriebsgesmbH⁷ (Betriebs-GmbH).

(2) Die Eröffnung der Therme erfolgte im September 1994. Danach fanden mehrere Ausbauten und Erweiterungen der Therme statt.

Das Hotel Sonnenpark ging im April 2004 in Betrieb.

Chronologie	
1989/1990	Thermalwasserbohrung im Gemeindegebiet von Lutzmannsburg
1993	Baubeginn für die Therme
1994	Eröffnung der Therme als regionales Leitprojekt (erste Ausbaustufe)
1996	Umweltpreis des Umweltministeriums
1997	Anerkennung des Thermalwassers als Heilmittel
1999	Zweite Thermalwasserbohrung Ausbau und Erweiterung der Therme (zweite Ausbaustufe) - Besucherkapazität ca. 1.000 Besucher pro Tag
2003	Ausbau und Erweiterung der Therme (dritte Ausbaustufe) - Besucherkapazität ca. 1.800 Besucher pro Tag - Rutschen, Erweiterung des Kleinkinderbereichs (Baby World) - Kinder- und Sportbecken im Freien Baubeginn Hotel Sonnenpark ****
2004	Eröffnung des Hotels Sonnenpark 87 Zimmer/Wohneinheiten mit rd. 33 bis 86 m ² und ca. 280 Betten
2012	Ausbau und Erweiterung der Therme und des Hotels Sonnenpark

Tab. 1: Chronologie Resort Lutzmannsburg
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

- 2.2 Resortausbau 2012 2.2.1 Prüfungsgegenstand war der Resortausbau im Jahr 2012. Dieser betraf sowohl die Therme als auch das Hotel.

Auftraggeber und Bauherr war die Besitz-GmbH. Baubeginn war im Feber und die Inbetriebnahme am 07.07.2012. Die Gesamtfertigstellung des Resorts erfolgte im September 2012.

Das Resort war von 11.04.2012 bis 06.07.2012 zur Gänze geschlossen.

- 2.3 Standort 2.3.1 Standort des Resorts Lutzmannsburg ist die Gemeinde Lutzmannsburg im Bezirk Oberpullendorf.

⁶ FN 109948 p.

⁷ FN 271396 m.

Nachfolgende Abbildung liefert einen Überblick über das Resort samt den zugehörigen Liegenschaften:⁸



Abb. 2: Übersichtsplan
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

2.4 Regionale Bedeutung

2.4.1 Nachfolgende Abbildungen zeigen die regionale Entwicklung der Übernachtungen und Betten von 1998 bis 2014:⁹

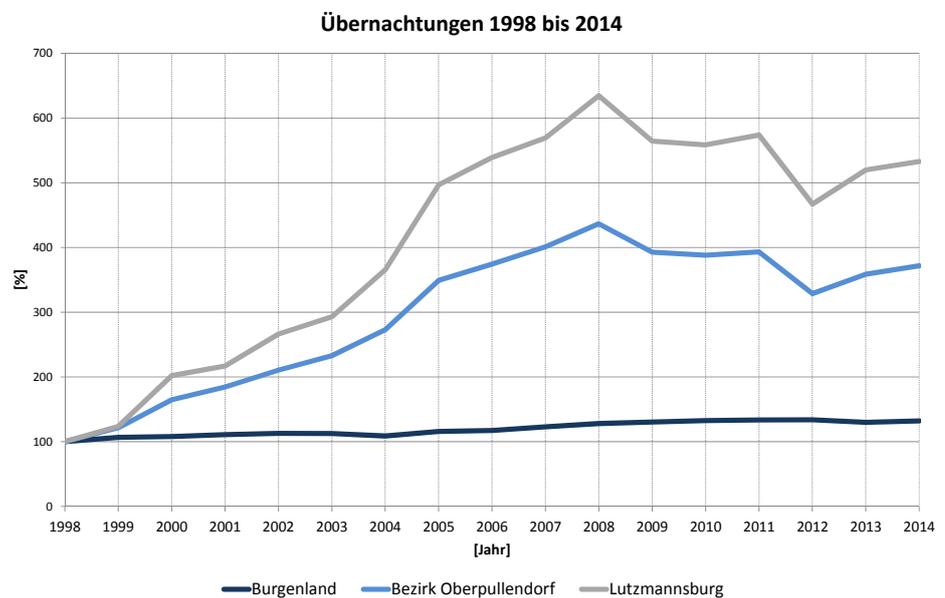


Abb. 3: Übernachtungen in der Region 1998-2014
Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

⁸ Farbliche Umrandungen: Liegenschaften der Besitz-GmbH.

⁹ Basisjahr 1998=100 %.

Von 1998 bis 2014 stiegen die Übernachtungen in Lutzmannsburg von 43.207 auf 230.166 (rd. 433 %). Ihren Maximalwert erreichten sie im Jahr 2008 mit 277.088 Nächtigungen. Von 2008 bis 2012 sank die Nächtigungszahl auf 201.853 Übernachtungen. Danach folgte eine Steigerung bis 2014 um 28.313 Nächtigungen (rd. 14 %). In diesem Jahr verzeichnete die Gemeinde Lutzmannsburg 230.166 Übernachtungen.

Die Entwicklung in Lutzmannsburg spiegelte sich deutlich auf Bezirksebene wider. Auf die Gemeinde Lutzmannsburg entfielen von rd. 59 % (1998) bis rd. 86 % (2011) der Übernachtungen im gesamten Bezirk Oberpullendorf.

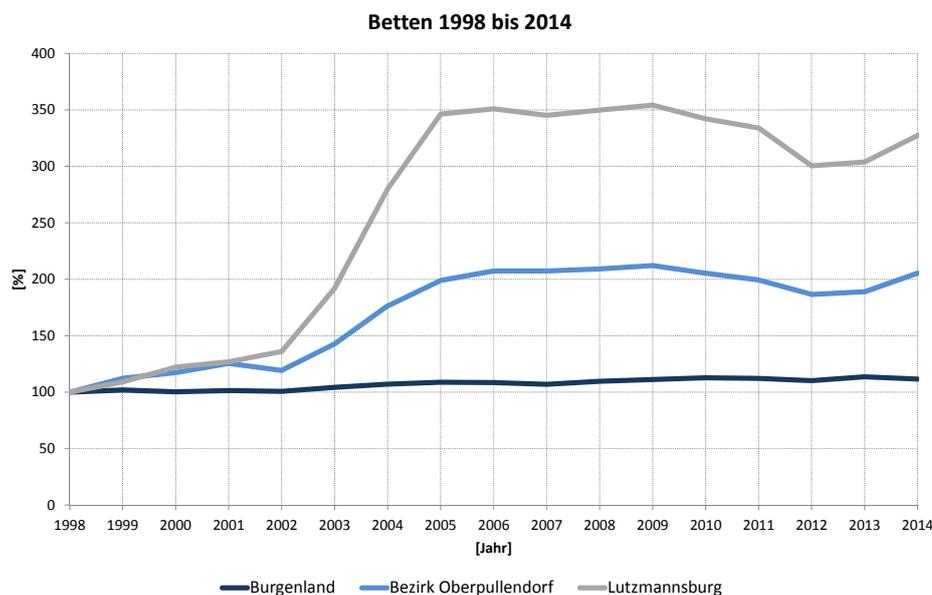


Abb. 4: Betten in der Region 1998 bis 2014

Quelle: Land Burgenland; Darstellung: BLRH

Von 1998 bis 2014 stieg die Bettenanzahl in Lutzmannsburg von 361 auf 1.182 (rd. 227 %). Besonders markant war der Zeitraum 2002 bis 2005 mit einem Zuwachs um 759 Betten. Bis 2009 stagnierte die Bettenanzahl. Von 2009 bis 2012 fand eine Reduktion um 194 Betten statt. Danach wuchs die Bettenanzahl bis 2014 auf 1.182 Betten.

Die Zahl der Betten im Bezirk Oberpullendorf entwickelte sich ähnlich, jedoch in abgeschwächter Form. Der Bettenanteil in Lutzmannsburg schwankte von rd. 39 % (1998) bis rd. 69 % (2005) des Bezirks Oberpullendorf.

3. Eigentümer und Betreiber

3.1 Übersicht

3.1.1 Nachfolgende Abbildung zeigt die Eigentumsverhältnisse an der Besitz-GmbH und Betriebs-GmbH. Die geprüften Gesellschaften sind rot eingefasst.

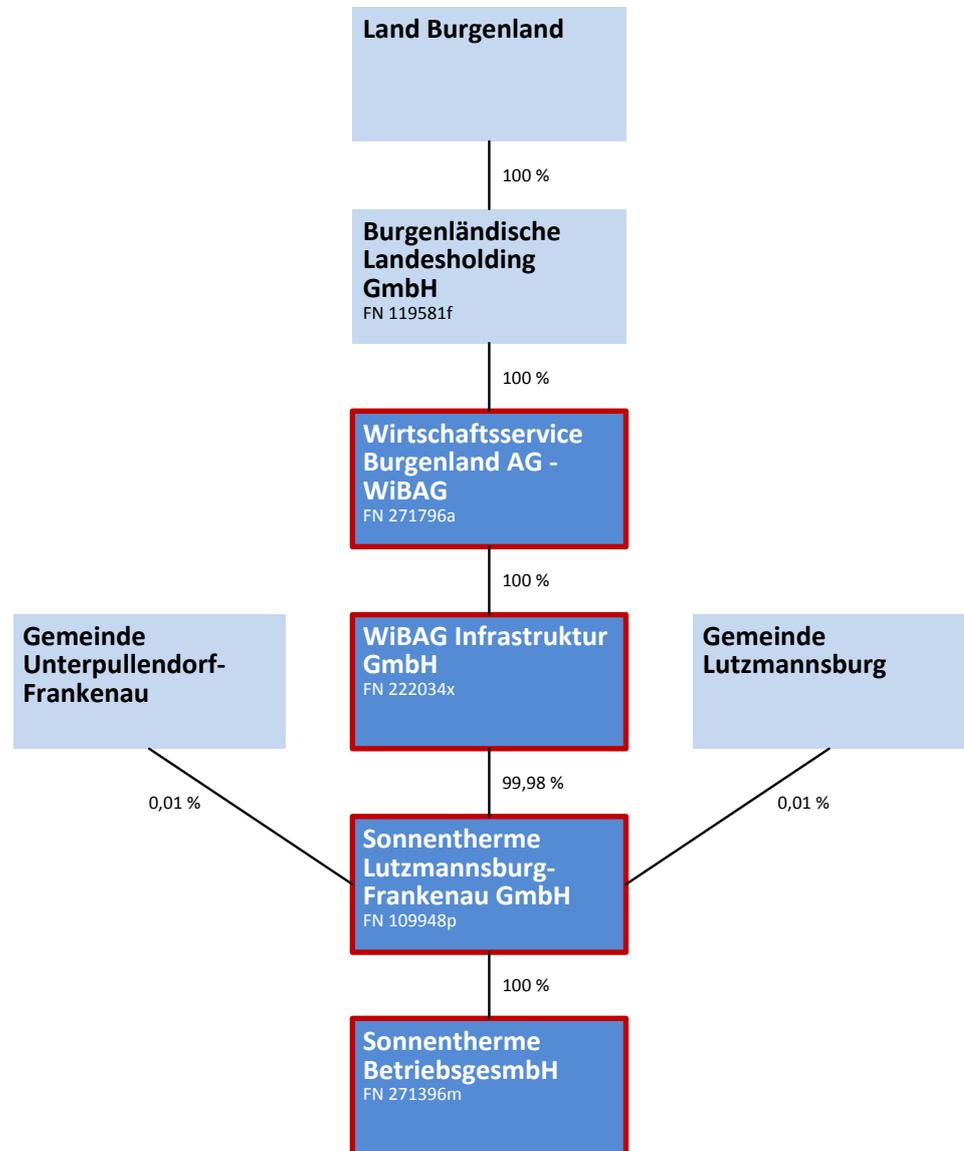


Abb. 5: Eigentümerstruktur per 31.12.2014
Quelle: FB; Darstellung: BLRH.

3.2 WiBAG

3.2.1 (1) Die Gründung der WiBAG¹⁰ erfolgte 2005 als AG. Ihr Stammkapital betrug 100.000 EUR. Dieses hielt zu 100 % die Burgenländische Landesholding GmbH¹¹. Sie war somit eine Enkeltochtergesellschaft des Landes Burgenland.

¹⁰ Nach einer formwechselnder Umwandlung firmierte die WiBAG per 25.04.2015 als Wirtschaft Burgenland GmbH (WiBuG). Aus Gründen der Einfachheit verwendete der BLRH weiterhin die Bezeichnung WiBAG.

¹¹ FN 119581 f.

(2) Zu den Aufgaben der WiBAG zählte insbesondere die Durchführung von Wirtschaftsförderungsmaßnahmen mit und im Auftrag der Bgld. LReg. Dadurch sollte v.a. die Wettbewerbsfähigkeit der bgld. Wirtschaft sowie der Tourismuswirtschaft gestärkt werden. Zudem sollte ein möglichst hohes und ausgeglichenes Wirtschaftswachstum im Land erreicht werden.

(3) Die Organe der WiBAG waren die Hauptversammlung, der AR¹² und der Vorstand.

(4) Neben der Satzung der WiBAG bestand eine Geschäftsordnung für den Vorstand. Eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat existierte nicht.

(5) Der Vorstand bestand aus zwei Mitgliedern. Zudem waren zwei Prokuristen bestellt. Die Vertretung der Gesellschaft nahm der Vorstand bzw. ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen wahr.

3.2.2 Zu (4) Der BLRH stellte fest, dass für den WiBAG-AR keine Geschäftsordnung vorlag.

Der BLRH empfahl, eine Geschäftsordnung für den AR der WiBAG zu beschließen. Darin wären insbesondere die Willensbildung und weitere gesetzliche bzw. gesellschaftsvertragliche Regelungen über den AR zu konkretisieren.

3.3 WiBAG Infrastruktur GmbH

3.3.1 (1) Die WiBAG gründete die WiBAG Infrastruktur GmbH im Jahr 2002. Ihr Stammkapital betrug 100.000 EUR. Einziger Gesellschafter war die WiBAG.

(2) Zu den Aufgaben der WiBAG Infrastruktur GmbH zählte u.a. die Beteiligung an Veranstaltungs- und Messegesellschaften sowie Thermalwassererschließungs- und -verwertungsgesellschaften.

(3) Die Organe der WiBAG Infrastruktur GmbH waren die GV und die GF. Aufgrund der Größe der Gesellschaft bestand keine Verpflichtung einen AR einzurichten.

(4) Neben der Erklärung über die Errichtung aus dem Jahr 2002 lagen keine weiteren gesellschaftsinternen Regelungen (z.B. Geschäftsordnung für die GF) vor.

(5) Die Leitung der WiBAG Infrastruktur GmbH nahmen zwei GF und ein Prokurist wahr. Als GF fungierten die Vorstandsmitglieder der WiBAG. Die Vertretung der Gesellschaft übernahmen die GF gemeinsam bzw. ein GF zusammen mit dem Prokuristen.

¹² Der WiBAG-AR bestand aus sechs Mitgliedern.

(6) Die GV der WiBAG Infrastruktur GmbH als Muttergesellschaft der Besitz-GmbH fasste keine Beschlüsse über den Resortausbau. Ein GF vertrat die WiBAG Infrastruktur-GmbH in der GV der Besitz-GmbH. Er war dort an keine Vorgaben der GV der Infrastruktur-GmbH gebunden. Die Gesellschaft begründete dieses Vorgehen mit der fehlenden gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtung der GF über ihr Stimmrecht in einer Tochtergesellschaft einen GV-Beschluss einzuholen.

- 3.3.2 Zu (4) Der BLRH hielt fest, dass für die GF der WiBAG Infrastruktur GmbH keine Geschäftsordnung existierte.

Der BLRH empfahl, eine Geschäftsordnung für die GF der WiBAG Infrastruktur GmbH zu beschließen. Darin wären insbesondere die Aufgaben und Geschäftsverteilung der GF zu regeln. Ferner wären deren Rechte und Pflichten im Rahmen der Zusammenarbeit näher auszugestalten.

Zu (5) Der BLRH wies darauf hin, dass die Vorstandsmitglieder der WiBAG gleichzeitig als GF der Tochtergesellschaft WiBAG Infrastruktur GmbH fungierten. Diese Anhäufung von Funktionen barg nach Auffassung des BLRH insbesondere das Risiko, dass unternehmensrechtlich vorgesehene Kontrollmechanismen ausgehöhlt werden.

Der BLRH empfahl, zur Sicherstellung einer objektiven Entscheidungsfindung die Wahrnehmung mehrerer Leitungsfunktionen durch eine Person zu vermeiden. Insbesondere sollte die Leitung der Muttergesellschaft und ihrer nachfolgenden Tochtergesellschaften klar getrennt werden.

Zu (6) Der BLRH bemängelte, dass die GV der WiBAG Infrastruktur GmbH keine Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Resortausbau fasste.

Er hielt fest, dass die GF eine GV nicht nur aufgrund eindeutiger gesetzlicher und/oder gesellschaftsvertraglicher Verpflichtungen einzuberufen hatten. Vielmehr stand es den GF zu, der GV jedes Geschäft zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der BLRH empfahl, eine durchgängige Willensbildung durchzuführen und diese zu dokumentieren. Ferner wäre das Abstimmungsverhalten der GF in Tochtergesellschaften jedenfalls durch einen GV-Beschluss festzulegen.

- 3.3.3 Die geprüften Stellen äußerten sich dazu wie folgt:
„Die WiBAG Infrastruktur GmbH stellt eine reine Holding-Gesellschaft ohne jegliche operative Geschäftstätigkeit dar, weshalb die Bestellung von zusätzlichen/unabhängigen Leitungsfunktionen dem Gedanken einer schlanken, sparsamen Konzernstruktur widersprechen würde.

Die Trennung in Besitz- und Betriebsgesellschaft des Resorts wurde auf Basis des Privatisierungsauftrages aus dem Jahr 2004, zur Ansprache eines verbreiterten Interessentenkreises (nur Betreiber, nur strategische Investoren, Leasing-Konstellationen), im Jahr 2006 durchgeführt.

Zur nachhaltigen strategischen Weiterentwicklung des Leitbetriebes und Vermeidung von zusätzlichen Kosten, wurde die Geschäftsführung der Besitzgesellschaft – unter ständiger Wahrung des 4-Augen-Prinzips – durch WiBAG Mitarbeiter wahrgenommen, jene der operativen Betriebsgesellschaft durch den externen Geschäftsführer.“

- 3.3.4 Der BLRH entgegnete, dass vor dem Hintergrund der Stellungnahme der geprüften Stellen („*schlanke, sparsame Konzernstruktur*“) die Notwendigkeit der WiBAG Infrastruktur GmbH zu hinterfragen war. Umso mehr, als die Gesellschaft jedenfalls laufende Kosten verursachte.

In Bezug auf die Besitz-GmbH erkannte der BLRH keine Gründe dafür, dass ausschließlich Mitarbeiter der WiBAG als GF die „*nachhaltige, strategische Weiterentwicklung*“ sicherstellen konnten. Ein Mitarbeiter der WiBAG fungierte nicht nur als GF der Besitz-GmbH, sondern auch als Prokurist der WiBAG Infrastruktur GmbH (Muttergesellschaft). Der BLRH wies erneut darauf hin, dass er in der Anhäufung von Leitungsfunktionen das Risiko sah, dass unternehmensrechtlich vorgesehene Kontrollmechanismen ausgehöhlt werden.

Der BLRH hielt daher seine Kritik und Empfehlungen aufrecht.

- 3.4 Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH 3.4.1 (1) Die Gründung der Besitz-GmbH fand im Jahr 1992 statt. Ihr Stammkapital betrug 15 Mio. EUR. Im Überprüfungszeitraum stand die Gesellschaft im Eigentum:
- der WiBAG Infrastruktur-GmbH (rd. 99,98 %),
 - der Gemeinde Lutzmannsburg (rd. 0,01 %) und
 - der Gemeinde Unterpullendorf-Frankenau (rd. 0,01 %).

(2) Die Hauptaufgaben der Besitz-GmbH waren die Errichtung und der Betrieb von Thermalbädern sowie Hotels im Bereich der Gemeinden Lutzmannsburg und Frankenau.

(3) Die Organe der WiBAG Infrastruktur GmbH waren die GV und GF. Aufgrund der Größe der Gesellschaft bestand keine Verpflichtung einen AR einzurichten.

(4) Neben dem Gesellschaftsvertrag bestanden keine weiteren gesellschaftsinternen Regelungen (z.B. Geschäftsordnung der GF).

(5) Die GF bestand aus zwei Mitgliedern. Diese vertraten die Gesellschaft gemeinsam. Am 16.09.2014 beschloss die GV einen Wechsel in der GF vorzunehmen. Ab diesem Zeitpunkt nahmen zwei Mitarbeiter der WiBAG die GF wahr. Ein GF war darüber hinaus Prokurist der WiBAG Infrastruktur GmbH.

- 3.4.2 Zu (4) Der BLRH vermerkte, dass die GF der Besitz-GmbH über keine Geschäftsordnung verfügte.

Der BLRH empfahl, eine Geschäftsordnung für die GF der Besitz-GmbH zu beschließen. Darin wären insbesondere die Aufgaben und Geschäftsverteilung der GF zu regeln. Ferner wären deren Rechte und Pflichten im Rahmen der Zusammenarbeit näher auszugestalten.

Zu (5) Der BLRH hielt fest, dass Mitarbeiter der WiBAG die Geschäftsführertätigkeit in der Besitz-GmbH übernahmen.

Der BLRH empfahl, die Tätigkeit als GF in einer nachgeordneten Tochtergesellschaft zur Sicherstellung einer objektiven Entscheidungsfindung vom Dienstverhältnis bei der Muttergesellschaft zu trennen.

3.4.3 Die geprüften Stellen nahmen dazu Stellung (vgl. Abschnitt 3.3.3).

3.4.4 Der BLRH verwies auf seine Ausführungen in Abschnitt 3.3.4.

3.5 Sonnentherme BetriebsgesmbH 3.5.1 (1) Die Besitz-GmbH gründete als Alleingesellschafter die Betriebs-GmbH im Jahr 2005. Ihr Stammkapital betrug 35.000 EUR.

(2) Aufgabe der Betriebs-GmbH war die Betriebsübernahme und -führung des Resorts Lutzmannsburg.

(3) Die Organe der WiBAG Infrastruktur GmbH waren die GV und die GF. Aufgrund der Größe der Gesellschaft bestand keine Verpflichtung einen AR einzurichten.

(4) Neben der Erklärung über die Errichtung aus dem Jahr 2005 bestand ab Juli 2014 eine Geschäftsordnung für die GF.

(5) Die GV bestellte am 22.07.2014 einen zweiten Geschäftsführer. Daneben war ein Prokurist bestellt. Die Gesellschaft vertraten die GF gemeinsam oder ein GF mit dem Prokuristen. Ein GF war gleichzeitig Vorstand der WiBAG.

3.5.2 Zu (5) Der BLRH hielt kritisch fest, dass ein Vorstandsmitglied der WiBAG als GF der Urenkeltochtergesellschaft Betriebs-GmbH tätig war. Er hinterfragte dies insbesondere vor dem Hintergrund der Gewährleistung objektiver Entscheidungsfindungen.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Abschnitt 3.3.

3.5.3 Die geprüften Stellen nahmen dazu Stellung (vgl. Abschnitt 3.3.3).

3.5.4 Der BLRH verwies auf seine Ausführungen in Abschnitt 3.3.4.

3.6 Betriebsführung 3.6.1 (1) Die Besitz- und Betriebs-GmbH schlossen am 06.09.2006 einen schriftlichen Sacheinlage- und Einbringungsvertrag. Dieser regelte die Übertragung des Thermen- und Hotelbetriebs von der Besitz- auf die Betriebs-GmbH. Die Übertragung erfolgte mit allen Rechten, Pflichten, Vermögensgegenständen,¹³ Verbindlichkeiten sowie tatsächlichen und rechtlichen Bestandteilen. Die Übergabe erfolgte rückwirkend mit 01.01.2006.

¹³ Ausschließlich für den Betrieb notwendige Gegenstände.

(2) Des Weiteren trafen die beiden Gesellschaften jeweils vertreten durch die GF am 06.09.2006 mündlich eine Vereinbarung betreffend die Führung des Thermen- und Hotelbetriebs. Demzufolge oblag der Betriebs-GmbH eine Betriebspflicht sowie die Verpflichtung zur Leistung eines so genannten Pachtentgelts in Form eines Fixbetrages des erzielten GOP¹⁴.

Ein Aktenvermerk dokumentierte den Abschluss der Vereinbarung, welche als Entwurf beilag. Die GF der beiden Gesellschaften unterschrieben bzw. paraphierten den Aktenvermerk nicht.

Die Budgetbeschlüsse der GV der beiden Gesellschaften zeigten eine jährliche Anpassung des Pachtentgelts im Überprüfungszeitraum. Die Gesellschaften dokumentierten die Anpassungen des Pachtentgelts nicht durch Änderung ihrer Vereinbarung aus dem Jahr 2006.

- 3.6.2 Zu (2) Der BLRH stellte kritisch fest, dass betreffend die Übergabe des Thermen- und Hotelbetriebs von der Besitz- an die Betriebs-GmbH keine schriftliche Vereinbarung bestand. Änderungen des Pachtentgelts waren zwischen den Gesellschaften nicht schriftlich vereinbart.

Der BLRH empfahl, Verträge und Vertragsänderungen zwischen der Besitz- und Betriebs-GmbH ausschließlich schriftlich abzuschließen.

3.7 Verbindungsgänge

- 3.7.1 (1) Zwischen dem Hotel Sonnenpark und der Therme existierten zwei oberirdische Verbindungsgänge. Des Weiteren bestanden mehrere unterirdische Verbindungsgänge zwischen der Therme und fünf Hotels im Umfeld des Resorts (Partnerhotel).¹⁵

(2) Für einen unterirdischen Verbindungsgang lag ein Servitutsvertrag aus dem Jahr 1999 vor. Dieser regelte insbesondere die Errichtung des Verbindungsgangs über Grundstücke der Besitz-GmbH und der Gemeinde Frankenau sowie die Nutzung eines bereits bestehenden Verbindungsgangs. Bezüglich der Errichtungskosten hielt der Vertrag fest, dass diese zwischen der Besitz-GmbH und den Vertragspartnern einvernehmlich aufzuteilen waren. Die Einräumung der Dienstbarkeiten erfolgte ohne Gegenleistung. Eine Regelung über die Aufteilung der laufenden Betriebskosten enthielt der Vertrag nicht.

(3) Die Besitz-GmbH sicherte einem Partnerbetrieb im Jahr 2012 brieflich das Anschlussrecht an den bestehenden Verbindungsgang auf eigene Kosten zu. Darüber hinaus waren keine Errichtungskosten für den bereits bestehenden Verbindungsgang zu übernehmen. Lediglich laufende Betriebs- und Unterhaltskosten waren zu übernehmen. Die Besitz-GmbH räumte dem Betreiber das Benutzungsrecht nicht ausdrücklich ein.

- 3.7.2 Zu (2, 3) Der BLRH stellte fest, dass die Besitz-GmbH lediglich mit einem Partnerhotel einen Vertrag über den Verbindungsgang abschloss. Einem zweiten Betreiber sicherte die Besitz-GmbH gewisse Rechte brieflich zu. Betreffend die übrigen Verbindungsgänge lagen keine vertraglichen Regelungen vor.

¹⁴ Gross Operating Profit (operatives Betriebsergebnis).

¹⁵ Vgl. Anlage 2.

Der BLRH empfahl, die Rechtsverhältnisse in Bezug auf die Verbindungsgänge zur Therme umfassend zu evaluieren und anzupassen.

4. Ziele und Entscheidungsgrundlagen

4.1 Ziel

4.1.1 (1) Der WiBAG-AR nahm am 22.03.2004 den Bericht des Vorstands über ein umfassendes Privatisierungsprogramm zustimmend zur Kenntnis. Das Resort Lutzmannsburg bildete einen Teil dieses Programms.

(2) Nach gescheiterten Verkaufsbemühungen verfolgte der Vorstand den Verkauf des Resorts Lutzmannsburg zunächst nicht weiter. Ein ausdrücklicher Beschluss des WiBAG-AR, den Verkaufsprozess auszusetzen, war nicht dokumentiert.

(3) Der WiBAG-AR beschloss am 23.12.2009 die sofortige Wiederaufnahme des ausgesetzten Verkaufsprozesses. Er erneuerte den Privatisierungsbeschluss in seiner Sitzung am 17.05.2011.

(4) Der WiBAG-Vorstand setzte den Beschluss über den Verkauf des Resorts bis zum Ende der Prüfungshandlungen des BLRH nicht um.¹⁶

4.2 Genehmigung

4.2.1 (1) Der WiBAG-AR stimmte am 23.12.2009 der Erhebung der voraussichtlich erforderlichen Investitionsmaßnahmen in das Resort zur Vorbereitung der Fördereinreichung zu.¹⁷ Er verfolgte damit das Ziel, das Resort einschließlich eines Investitionskonzepts bis 30.06.2010 zu verkaufen.

Beschlussgrundlagen waren

- der Bericht des Vorstands,
- die Tourismusstudie 2009 einschließlich Präsentationsunterlagen,
- der Beschlussantrag des Vorstands sowie
- Darstellungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) für das Jahr 2010 mit und ohne Erweiterungsinvestitionen.

Der Vorstand legte den Beschlussantrag als Tischvorlage direkt in der AR-Sitzung vor.

(2) Der WiBAG-AR beschloss am 14.06.2011 die Umsetzung der Erweiterungs- und Attraktivierungsinvestitionen (Resortausbau). Ziel war die nachhaltige Absicherung der gesamten Destination Lutzmannsburg. Der Privatisierungsauftrag blieb weiterhin aufrecht.

Dem Beschluss lagen zugrunde:

- die Tourismusstudie 2009 einschließlich Präsentationsunterlagen und Bericht des Vorstands vom 23.12.2009 sowie
- die am 08.06.2011 nachgereichte Tourismusstudie 2011 einschließlich Präsentationsunterlagen und Bericht des Vorstands sowie dessen Beschlussantrag.

Der WiBAG-Vorstand verwies in seinem schriftlichen Bericht an den AR auf einen Businessplan der Besitz-GmbH. Dieser lag den Sitzungsunterlagen nicht bei.

¹⁶ Die Umsetzung des AR-Beschlusses war nicht Gegenstand der Prüfung (vgl. II. Teil, Kapitel 3).

¹⁷ Vgl. Abschnitt 7.2.

Gleiches galt für ein Finanzierungskonzept, eine visuelle Darstellung der geplanten Maßnahmen sowie die im Beschlussantrag genannten Förderzusagen.

(3) Die Besitz-GmbH-GV beschloss in ihrer Sitzung vom 13.07.2011 die Umsetzung des Resortausbaus. Beschlussgrundlage bildete die Tourismusstudie 2011. Die GV stimmte zugleich der geplanten Finanzierungsstruktur zu.¹⁸

Das Projektvolumen betrug rd. 22,3 Mio. EUR. Dies entsprach rd. 150 % des Stammkapitals der Besitz-GmbH.

Das GV-Protokoll referenzierte u.a. auf Förderzusagen von Bund und Land. Diese waren den Beschlussgrundlagen nicht beigeschlossen. Eine Visualisierung der geplanten Maßnahmen war den Beschlussgrundlagen ebenfalls nicht zu entnehmen.

(4) Der Tourismusberater erstellte im Auftrag der WiBAG im Dezember 2010 eine Ertragswertschätzung für das Resort. Diese plausibilisierte ein Unternehmensberater.

In welchem Ausmaß die Ertragswertschätzung bei Genehmigung des Resortausbaus Berücksichtigung fand, war nicht dokumentiert.

(5) Die Protokolle dokumentierten kein Verlangen der AR-Mitglieder bzw. GV-Mitglieder auf Vorlage umfassender und aussagekräftiger Projektinformationen.

4.2.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass der WiBAG-Vorstand den Beschlussantrag an den WiBAG-AR im Dezember 2009 unmittelbar in der Sitzung als Tischvorlage vorlegte. Eine gründliche Vorbereitung der AR-Mitglieder auf diesen Beschlussantrag war dadurch nicht möglich.

Der BLRH empfahl, dem WiBAG-AR mindestens eine Woche vor der Sitzung das erforderliche Informationsmaterial zu übermitteln. Darüber hinaus sollten Beschlussanträge in Form einer Tischvorlage vermieden werden.¹⁹

Zu (2, 3) Der BLRH kritisierte, dass die Entscheidungsgrundlagen für den Resortausbau durch den WiBAG-AR und die GV der Besitz-GmbH unzureichend waren. Insbesondere lagen dem Beschluss kein Businessplan, keine Förderzusagen und entsprechende Visualisierungen der Umbaumaßnahmen bei. Ein Finanzierungskonzept lag lediglich der GV der Besitz-GmbH vor.

Der BLRH empfahl, insbesondere bei Projektkosten ab 20 % des Stammkapitals²⁰ den willensbildenden Organen fundierte Entscheidungsgrundlagen vorzulegen. Er verwies hierzu auf seine Empfehlungen in Abschnitt 4.5.

¹⁸ Vgl. Abschnitt 7.1.

¹⁹ Vgl. Prüfungsbericht betreffend den Verkauf der Therme Stegersbach (ZI.: LRH-100-23/14-2012).

²⁰ Vgl. § 35 Abs. 1 Z 7 GmbHG.

Zu (4) Der BLRH stellte fest, dass im Dezember 2010 eine Ertragswertschätzung des Tourismusberaters vorlag, welche ein Unternehmensberater plausibilisierte. In welchem Ausmaß die Ertragswertschätzung bei der Genehmigung des Resortausbaus Berücksichtigung fand, war nicht nachvollziehbar.

Der BLRH empfahl, Ertragswertschätzungen (Bewertungsgutachten) bei Investitionsentscheidungen nachvollziehbar zu berücksichtigen.

Zu (5) Der BLRH hielt fest, dass über die Einforderung von umfassenden Projektinformationen durch die AR- und GV-Mitglieder keine Dokumentationen vorlagen. Er verwies hierzu auf die Kontrollrechte und -pflichten des AR bzw. der GV.

Der BLRH empfahl den AR- und GV-Mitgliedern darauf zu achten, ihre Beschlüsse auf Grundlage umfassender und aussagekräftiger Unterlagen zu treffen und dies zu dokumentieren.

4.2.3 Die geprüften Stellen gaben dazu folgende Stellungnahme ab:

„Die Feststellung von unzureichenden Entscheidungsgrundlagen für die Beschlussfassung des Resortausbaus 2012 durch den WiBAG-Aufsichtsrat, kann in dieser Form nicht nachvollzogen werden.

Zur Weiterentwicklung des Thermenstandortes Lutzmannsburg im Sinne des Masterplans aus 1996 und verstärkter Einbindung der Partnerbetriebe, wurde 2009 eine Expertise („Tourismusstudie 2009“) durch einen Tourismusberater mit detaillierten Kenntnissen des Resorts erarbeitet, die in weiterer Folge dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht wurde (Sitzung vom 14.12.2009) und die Basis für den Resortausbau 2012 bildete.

Im Dezember 2009 wurde seitens des Aufsichtsrates die Erhebung der erforderlichen Investitionsmaßnahmen beschlossen (parallel zu nochmaligem Verkaufsversuch).

Nach dem Scheitern des nochmaligen Privatisierungsversuchs, wurde durch den Aufsichtsrat im Mai 2011 die Einholung einer fachlichen Beurteilung der zur Förderung eingereichten und seitens der Förderstellen bereits genehmigten Investitionsmaßnahmen beschlossen. Die Expertise beinhaltet ebenfalls die Analyse des im Zuge der Fördereinreichung erarbeiteten und gleichsam durch die Förderstellen geprüften und für plausibel erachteten Businessplan für den Resortausbau 2012 (BP 2005-2015), bestehend aus einer mehrjährigen Plan-Bilanz, Plan-GuV und Plan-Cash-Flow-Berechnung für die Betriebs- und Besitzgesellschaft.

Auch das Entwicklungsszenario „Was passiert, wenn nichts passiert?“ („Null-Szenario“) wurde analysiert (Expertise 2009).

Der Resortausbau 2012 wurde im Juni 2011 durch den Aufsichtsrat beschlossen, basierend auf einer ausführlichen Präsentation der fachlichen Beurteilung durch den externen Berater. Diese beinhaltet sowohl eine

- *nochmalige Analyse der Ausgangslage bzw. Entwicklung des Resorts,*
- *die detaillierte Erläuterung der geplanten Maßnahmen inklusive deren Kosten*
- *sowie die zu erwartenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf das Resort.*

Zusammengefasst wurde das Investitionsvorhaben als „in sich schlüssig und plausibel nachvollziehbar“ beurteilt und der Umsetzungszeitpunkt als „höchst notwendig bzw. zum Teil schon überfällig“ angesehen.

Aufgrund der ganzheitlichen Betrachtungsweise der betreffenden Expertise (2009) sowie Beurteilung der geplanten Maßnahmen (06/2011) durch den Tourismusberater, wurden dem Aufsichtsrat die vorliegenden „Basisunterlagen“ wie insbesondere Detail-Kostenkalkulation und Business-Pläne (BP 2005-2015) nicht übermittelt und von diesem auch nicht eingefordert.“

- 4.2.4 Der BLRH entgegnete, dass der BP 2005-2015 den maßgeblichen AR- und GV-Beschlüssen für den Resortausbau nicht beilag. In welchem Ausmaß die vorliegenden Beschlussgrundlagen (v.a. Tourismusstudie 2009) den BP 2005-2015 berücksichtigten, konnte der BLRH nicht beurteilen. Er sah daher keine Veranlassung, von seiner Kritik insbesondere hinsichtlich der unzureichenden Entscheidungsgrundlagen für den Resortausbau abzugehen.

4.3 Tourismusstudie 2009

- 4.3.1 (1) Der Tourismusberater erstellte im Dezember 2009 die Studie *„Thermendestination Lutzmannsburg-Frankenau. Sicherstellung der Marktposition und der Wettbewerbsfähigkeit der Destination und des Resorts“*²¹ (Tourismusstudie 2009). Die Ergebnisse präsentierte er dem WiBAG-AR am 23.12.2009.

Die Studie umfasste insbesondere:

- eine Beschreibung der Ausgangslage zum Zeitpunkt der Erstellung der Studie,
- die Entwicklung der Destination Lutzmannsburg,
- eine Stärken-Schwächen-Chancen-Gefahren-Analyse,
- die Evaluierung des Umsetzungsstandes der in Vorstudien vorgeschlagenen Maßnahmen,
- eine Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung des Resorts,
- eine Darstellung der Auswirkungen auf das Resort, wenn keine Maßnahmen ergriffen werden (Null-Szenario),
- einen Katalog von Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherstellung der Attraktivität und Wettbewerbsstärke der Destination,
- die wirtschaftlichen Auswirkungen der Attraktivierung auf das Resort sowie
- die Zusammenfassung der Ergebnisse und der daraus abgeleiteten Empfehlungen.

²¹ Zur Destination Lutzmannsburg zählten neben dem Resort bestehend aus Sonnentherme und Hotel Sonnenpark auch die weiteren Beherbergungsbetriebe vor Ort.

(2) Der Studie zufolge setzten das Resort Lutzmannsburg, die Beherbergungsbetriebe vor Ort und sonstigen Beteiligten bereits in den Vorjahren definierte Maßnahmen nicht um.²² Grund dafür war das Fehlen organisatorischer Strukturen mit entsprechender Verantwortung. Der Tourismusberater wies in der Tourismusstudie 2009 auf die notwendige Umsetzung dieser Maßnahmen hin.

Zur nachhaltigen Sicherstellung der Attraktivität und Wettbewerbsstärke der Destination Lutzmannsburg schlug der Tourismusberater weitere Maßnahmen vor. Diese betrafen die Betriebe vor Ort, das Resort und die Gemeinde Lutzmannsburg.

Den Betrieben vor Ort empfahl der Tourismusberater insbesondere ihre Ausrichtung verstärkt an der Zielgruppe „*Babies, Kleinkinder und (werdende) Mütter*“ auszurichten. Des Weiteren nannte er die Erhöhung der Qualität der Angebote (Dienstleistung als auch Infrastruktur) als notwendige Verbesserungsmaßnahme. Zur Sicherstellung der Umsetzung der genannten Maßnahmen schlug der Tourismusberater die Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen vor.

Die Studie listete 30 geplante Verbesserungsmaßnahmen von sieben Beherbergungsbetrieben auf.

Der Tourismusberater schlug darüber hinaus vor, die Kommunikation und den Informationsaustausch zwischen den Betrieben der Destination verbindlich festzulegen.

In Bezug auf die Therme stellte der Tourismusberater fest, dass das Angebot regelmäßig und in immer kürzeren Abständen zu erneuern war. Im Jahr 2009 lag die letzte innovative Investition in die Therme bereits sieben Jahre zurück. Die Studie listete acht erforderliche Hauptmaßnahmen auf, um die Therme attraktiv zu gestalten. Der Tourismusberater schätzte den Investitionsbedarf in die Therme auf 12,0 bis 13,0 Mio. EUR.

Für das Hotel nannte die Tourismusstudie 2009 sieben Investitionsmaßnahmen. Die Kosten dafür bezifferte der Tourismusberater mit rd. 5,5 Mio. EUR.

Die genannten Maßnahmen spiegelten die Vorstellungen der „*Betriebsführung*“ wider. Der Tourismusberater bewertete in der Tourismusstudie 2009 diese Maßnahmen als positiv und nachvollziehbar. Der Gesamtinvestitionsbedarf betrug zwischen 17,5 Mio. EUR und 18,5 Mio. EUR.²³

Darüber hinaus empfahl der Tourismusberater u.a.:

- dem Resort Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft zu sichern sowie die Energieversorgung neu zu gestalten sowie
- der Destination die Bettenkapazitäten weiter zu entwickeln.

²² Z. B.: Profilierung aller Beherbergungsbetriebe in Bezug auf die Zielgruppe, Qualitätsoffensive der Gastronomie, Aufbau eines ergänzenden Freizeitangebotes als Alternative zur Therme und Sicherstellung einer nachhaltigen touristischen Entwicklung durch eine spezielle Flächenwidmung.

²³ Vgl. Abschnitt 6.7 und Anlage 4.

Der Tourismusberater stellte die Verkehrssituation im und rund um das Resort Lutzmannsburg dar. Eine Empfehlung dazu lautete, das Resort nördlich über einen neuen Güterweg zu umfahren. Die Umsetzung dieser Empfehlung lag im Verantwortungsbereich der Standortgemeinde sowie des Landes Burgenland.

(3) Die Besitz-GmbH, die Betriebs-GmbH und die weiteren beteiligten Dritten an der Destination Lutzmannsburg erarbeiteten aus den abgegebenen Empfehlungen kein Destinationskonzept. Des Weiteren erstellten die beiden Gesellschaften auf Grundlage der Tourismusstudie keine Strategie für die Therme und das Hotel Sonnenpark.

- 4.3.2 Zu (2, 3) Der BLRH stellte fest, dass die Tourismusstudie 2009 zahlreiche Maßnahmen zur Sicherstellung der Marktposition der Destination Lutzmannsburg auflistete. Ein darauf basierendes verbindliches Destinationskonzept und eine verbindliche Strategie für das Resort lagen nicht vor.

Der BLRH empfahl, ein verbindliches Destinationskonzept sowie eine klare Strategie für Therme und Hotel auszuarbeiten. Die Umsetzung bzw. Überprüfung der Maßnahmen wäre klar festzulegen und mit allen Beteiligten schriftlich zu vereinbaren.²⁴

- 4.3.3 Die geprüften Stellen nahmen hierzu wie folgt Stellung:
„Die WiBAG sah die Expertise aus 2009 als verbindlich an (Mitfinanzierung durch beteiligte Partnerbetriebe!), weshalb sie die in ihrem Einflussbereich befindlichen Maßnahmen realisierte.

Neben den Investitionsmaßnahmen in den Leitbetrieb Sonnentherme, wurden Förderpakete für die im Rahmen der Expertise als notwendig erachteten Investitionsmaßnahmen zur Weiterentwicklung der Partnerbetriebe im Sinne der Positionierung der Destination, initiiert.

Entgegen den Erwartungen der WiBAG realisierten die Partnerbetriebe, parallel zum Resortausbau 2012, nur einen Bruchteil der empfohlenen Investitionsmaßnahmen, weshalb auch die nachfolgenden Interventionen der Partnerbetriebe ob des zur hoteleigenen Sunny-Bunny-Waterworld adaptierten Silent-Domes (in der Expertise explizit angeführt) nicht nachvollzogen werden konnten.

Im Sinne der Leitbetriebsfunktion der Sonnentherme initiierte die WiBAG im Jahr 2013 Besprechungsrunden mit allen Betrieben und Verantwortlichen des Resorts („Runde Tische“), um die im Jahr 2009 begonnene gemeinsame Weiterentwicklung der Destination fortzusetzen.

2014 folgten darauf basierend zwei, durch einen externen Moderator und gleichsam Experten der Branche, moderierte Work-Shops zur Erarbeitung einer gemeinsamen, einheitlichen Destinationsstrategie.

Als ein Ergebnis daraus wurde Ende 2014 mit fünf Partnerbetrieben eine Pauschalierung der Thermenzutritte für das Wirtschaftsjahr 2015 (bereits für 2016 verlängert!) vereinbart.

²⁴ Vgl. Abschnitt 5.8.

Darüber hinaus schlossen sich drei Partnerbetriebe zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammen, um Synergien zu heben und den Marktauftritt zu verstärken. Bereits laufende Marketing-Kooperationen mit der Sonnentherme wurden fortgesetzt bzw. intensiviert.

Als gemeinsame Vision der Destination wurde das „Sunny-Bunny-Land“ erarbeitet, die es nachhaltig zu realisieren gilt.“

- 4.3.4 Der BLRH entgegnete, dass die bloße Mitfinanzierung der Studie durch die Partnerbetriebe keine verbindliche Vereinbarung über die Umsetzung von Maßnahmen darstellte. Aus Gründen der Durchsetzungsfähigkeit und Dokumentation wäre die Umsetzung von Maßnahmen jedenfalls schriftlich zu vereinbaren gewesen.

Daher hielt der BLRH seine Kritik und Empfehlung aufrecht.

4.4 Tourismusstudie 2011

- 4.4.1 (1) Die Besitz-GmbH beauftragte einen Tourismusberater im Mai 2011 mit der Prüfung des geplanten Resortausbaus. Dieser erstellte bereits die Tourismusstudie 2009.

Der Tourismusberater legte als Ergebnis seiner Prüfung die Studie *„Resort Lutzmannsburg. Erweiterungs- und Attraktivierungsmaßnahmen in der Sonnentherme und im Hotel Sonnenpark. Beurteilung der geplanten Maßnahmen“* vom Juni 2011 (Tourismusstudie 2011) vor. Die Ergebnisse präsentierte er dem WiBAG-AR am 14.06.2011.

(2) Als Ziel der Tourismusstudie 2011 nannte der Tourismusberater die Erstellung einer Entscheidungsgrundlage für den WiBAG-AR. Dabei prüfte er, ob die auf Grundlage der Tourismusstudie 2009 geplanten Maßnahmen zur Attraktivierung des Resorts Lutzmannsburg:

- *„[...] grundsätzlich plausibel und sinnvoll sind*
- *dazu beitragen können Marktanteile sicherzustellen bzw. zurück zu gewinnen*
- *sich wirtschaftlich positiv auf das Resort bzw. die Destination auswirken.“*

(3) Der Tourismusberater stellte einleitend die Entwicklung von Therme und Hotel anhand von Auslastung und Frequenzen sowie wirtschaftlicher Kennzahlen dar.

(4) Die geplanten Umbaumaßnahmen und geschätzten Kosten listete der Tourismusberater getrennt nach Therme und Hotel auf. Er verwies hierzu auf eine Kostenschätzung eines Architekten vom August 2010.²⁵ Zur Finanzierung führte der Tourismusberater aus, dass diese aus Förder- und Fremdmittel geplant war.²⁶

(5) In der Zusammenfassung stellte der Tourismusberater fest: *„Die [...] dargestellten Maßnahmen sind in sich schlüssig und plausibel nachvollziehbar“.*

²⁵ Vgl. Abschnitt 6.2, 6.7 und Anlage 5.

²⁶ Vgl. Kapitel 7.

- 4.4.2 Zu (1) Der BLRH hinterfragte die Objektivität und Aussagekraft der Tourismusstudie 2011 des Tourismusberaters. Dieser konnte als Verfasser der Tourismusstudie 2009 keine objektive Plausibilitätsprüfung vornehmen.

Der BLRH empfahl, mit der Plausibilitätsprüfung von Studien unabhängige Beratungsunternehmen zu beauftragen.

- 4.5 Wirtschaftliche Auswirkungen 4.5.1 (1) Die Tourismusstudie 2009 listete die Maßnahmen und Investitionskosten für das Resort auf.²⁷ Die anderen Maßnahmen²⁸ waren nicht quantifiziert. Eine Gewichtung auf Basis von definierten Kriterien fand nicht statt.

(2) Die Tourismusstudie 2009 beinhaltete u.a. eine Beurteilung der wirtschaftlichen Auswirkungen auf das Resort. Dies erfolgte ausgehend

- von keinen Investitionen in das Resort (Null-Szenario) sowie
- der Umsetzung der Maßnahmen.

Plan-Bilanz, Plan-Gewinn- und Verlustrechnung (Plan-GuV) sowie Plan-Cash Flow-Rechnung (Plan-CF)²⁹ für die Besitz- und Betriebs-GmbH waren in der wirtschaftlichen Beurteilung nicht dargestellt.

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse umfasste ausschließlich den Resortbetrieb (Betriebs-GmbH) anhand einzelner Kennzahlen und Parametern. Hierzu zählten u.a. Besucherfrequenz, Erlöse, GOP³⁰ und Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Besitz-GmbH. Die Quantifizierung erfolgte in Form von Bandbreiten.

Eine konkrete Zuordnung der Ergebnisse zu einzelnen Geschäftsjahren (GJ)³¹ nahm der Tourismusberater in der Studie nicht vor.

Neben dem Null-Szenario beinhaltete die Tourismusstudie 2009 keine weiteren Szenarioanalysen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen in Abhängigkeit des Umsetzungsgrades der Maßnahmen waren nicht dargestellt. Dies betraf auch das Null-Szenario.

(3) In der Tourismusstudie 2011 waren ebenfalls die Ausbaumaßnahmen und Plankosten für das Resort dargestellt.³² Die Studie referenzierte dabei auf eine Kostenschätzung eines Architekten vom August 2010.³³

Ferner enthielt die Tourismusstudie 2011 eine Beurteilung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Maßnahmen. Die Studie verwies in diesem Zusammenhang auf den Businessplan für die Jahre 2011 bis 2014, welcher vom Umbaujahr 2011 ausging.³⁴

²⁷ Vgl. Abschnitt 4.3 und Anlage 4.

²⁸ Maßnahmen der Destinationsbetriebe, Partnerhotels, Gemeinde etc.

²⁹ ISd. Fachgutachtens des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation: Die Geldflussrechnung als Ergänzung des Jahresabschlusses und Bestandteil des Konzernabschlusses vom 27.05.2008.

³⁰ Gross Operating Profit (operatives Betriebsergebnis).

³¹ GJ ab 2010.

³² Vgl. Abschnitt 4.4 und Anlage 5.

³³ Vgl. Abschnitt 6.2 und 6.7.

³⁴ Tatsächlich fand der Resortausbau im Jahr 2012 statt.

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse bestätigte im Wesentlichen die Ergebnisse der Tourismusstudie 2009, ergänzte bzw. korrigierte allerdings einzelne Kennzahlen und Parameter.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Betriebs- und Besitz-GmbH in den nachfolgenden GJ³⁵ waren nicht abgebildet. Eine entsprechende Präzisierung bzw. Anpassung der Tourismusstudie 2009 fand in der Tourismusstudie 2011 nicht statt.

Die Tourismusstudie 2011 enthielt v.a. keine Plan-Bilanz, Plan-GuV, Plan-CF und Szenarioanalysen. Der in der Studie erwähnte Businessplan 2011 bis 2014 war nicht beigefügt.³⁶

(4) Nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Tourismusstudien 2009 und 2011 zusammen:³⁷

Kennzahlen, Parameter	Einheit	Tourismusstudie 2009		Tourismusstudie 2011
		Null-Szenario	Umsetzung	
Umsatzerlöse Therme	Mio. EUR		9,4 bis 9,8	
GOP Therme	Mio. EUR			3,0 bis 3,2
Besucherfrequenz Therme	[...]	400.000	510.000 bis 530.000	500.000 bis 520.000
Investitionen Therme	Mio. EUR		12,55	15,46
Umsatzerlöse Hotel	Mio. EUR		5,7 bis 5,8	
GOP HOTEL	Mio. EUR			2,3 bis 2,4
Zimmerbelegungen Hotel	[...]		26.000 bis 26.300	28.400
Investitionen Hotel	Mio. EUR		5,45	6,78
Umsatzerlöse Resort	Mio. EUR	12 bis 12,5	15,1 bis 15,6	
GOP Resort	Mio. EUR	3,3 bis 3,5	4,8 bis 5,0	5,3 bis 5,6
Investitionen Resort	Mio. EUR		18	22,24

Tab. 2: Wirtschaftlichkeitsanalysen Tourismusstudien
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

- 4.5.2 Zu (1) Der BLRH hielt fest, dass die Tourismusstudie 2009 keine durchgängige Bewertung und Gewichtung aller Maßnahmen nach klar definierten Kriterien enthielt. Quantifiziert waren lediglich die Umbaumaßnahmen für das Resort. Die aufgezeigten wirtschaftlichen Auswirkungen der Investitionsmaßnahmen gingen hingegen von der Umsetzung aller Maßnahmen aus.

Der BLRH empfahl, in Studien aufgezeigte Maßnahmen nach klar definierten Kriterien zu bewerten und zu gewichten.

Zu (2-4) Der BLRH stellte kritisch fest, dass die Wirtschaftlichkeitsanalysen der Tourismusstudien 2009 und 2011 ausschließlich den Resortbetrieb (Betriebs-GmbH) darstellten. Die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Besitz- und Betriebs-GmbH in den nachfolgenden Geschäftsjahren waren daher nicht bzw. unvollständig abgebildet.

Ferner fehlten detaillierte Szenarioberechnungen in Abhängigkeit des Umsetzungsgrades der Maßnahmen. Dies war insofern von Relevanz, als die Tourismusstudien auch Maßnahmen aufzeigten, welche nicht im (direkten) Einflussbereich der geprüften Stellen standen.

³⁵ GJ ab 2012.

³⁶ Den Businessplan 2011 bis 2014 übermittelte die Besitz-GmbH nachträglich im Rahmen der Prüfungshandlungen.

³⁷ Gerundete Werte.

Der BLRH erachtete die Beschlussgrundlagen für den Resortausbau im Jahr 2012 in Bezug auf die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Besitz- und Betriebs-GmbH als unzureichend. Er verwies hierzu auf Abschnitt 4.2.

Der BLRH empfahl, Resortausbauten auf Basis fundierter Wirtschaftlichkeitsanalysen zu genehmigen. Diese sollten die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die betreffenden Unternehmen umfassend abbilden.³⁸ Der Planungszeitraum sollte klar definiert und mehrere Szenarien untersucht werden.

4.6 Kauf Hotel A ^{4.6.1} (1) Der WiBAG-AR beschloss am 27.09.2011 den Kauf und die Adaptierung des Hotels A. Mit dem Ankauf war der Verzicht auf den Bau von zehn in der Tourismusstudie 2011 vorgesehenen Zimmern im Hotel verbunden.³⁹ Die aus dem Resortausbau freiwerdenden Mittel iHv. rd. 1,1 Mio. EUR sollten in das Hotel A investiert werden.

Dem Beschluss lagen zugrunde:

- der Bericht⁴⁰ und Antrag des Vorstands,
- ein Lageplan sowie
- eine Stellungnahme des Tourismusberaters.⁴¹

Der Vorstand berichtete schriftlich über die Höhe der geplanten Investitionen. Darüber hinaus erwähnte er in seinem Bericht einen der Refinanzierung zugrunde liegenden Businessplan sowie ein von der Besitz-GmbH erarbeitetes Gesamtkonzept. Beide Dokumente lagen dem AR nicht vor. Ebenso fehlte eine Unterlage zur Kaufpreisermittlung.

(2) Die Gesellschafter der Besitz-GmbH beschlossen im November 2011 im Umlauf den Kauf des Hotels A. Der Umlaufbeschluss datierte mit 08.11.2011.

Dem Umlaufbeschluss lagen folgende Unterlagen zugrunde:

- die Vereinbarung (Absichtserklärung) zwischen der Besitz-GmbH und dem Mehrheitseigentümer der Immobilie über den Abschluss eines Kauf- und Tauschvertrages zum Erwerb des Hotels A und
- der Kauf- und Tauschvertrag.

Weitere Unterlagen wie z.B. die Kaufpreisermittlung oder ein Businessplan⁴² zur Refinanzierung lagen dem Umlaufbeschluss nicht bei. Die Berichterstattung der GF über die geplante Verwendung des Hotels war nicht dokumentiert.

(3) Das AR-Protokoll und der Umlaufbeschluss dokumentierten kein Verlangen der AR-Mitglieder bzw. der Gesellschafter auf Vorlage umfassender und aussagekräftiger Projektinformationen.

(4) Im Überprüfungszeitraum fassten die Gesellschafter der Besitz-GmbH keinen Beschluss über die weitere Verwendung der Immobilie.

³⁸ Darstellung von Plan-Bilanzen, Plan-GuV- und Plan-CF-Rechnungen.

³⁹ Vgl. Anlage 5.

⁴⁰ Darin beschrieb der Vorstand u.a. die Vorteile des Ankaufs, die Zusammensetzung des Kaufpreises sowie den Investitionsbedarf und dessen Finanzierung.

⁴¹ Der Tourismusberater verfasste im Auftrag der Besitz-GmbH auch die Tourismusstudien 2009 und 2011.

⁴² Vgl. Abschnitt 5.1.

- 4.6.2 Zu (1, 2) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass dem Beschluss über den Hotelkauf im Jahr 2011 v.a. kein Gesamtkonzept, kein umfassender Businessplan und keine fundierte Kaufpreisermittlung beilagen.

Der BLRH bemängelte, dass die Gesellschafter den Kauf des Hotels im Umlauf beschlossen. Dem Beschlussgegenstand war dadurch einer inhaltlichen Diskussion in der GV entzogen. Der BLRH betrachtete dies v.a. vor dem Hintergrund, dass beim Hotel A im Jahr 2014 eine außergewöhnliche Abschreibung iHv. rd. 1,8 Mio. EUR erfolgte.⁴³

Der BLRH empfahl, den Erwerb, die Veräußerung oder die Belastung von Liegenschaften im Rahmen einer GV auf Grundlage einer inhaltlichen Beratung zu beschließen. Er verwies auf seine Empfehlung unter Abschnitt 4.2.

Zu (3) Der BLRH hielt fest, dass über die Einforderung umfassender Projektinformationen durch die AR-Mitglieder und Gesellschafter keine Dokumentationen vorhanden waren. Er verwies hierzu auf die Kontrollrechte und -pflichten des AR bzw. der GV.

Der BLRH empfahl den AR-Mitgliedern und Gesellschaftern umfassende Unterlagen nachweislich einzufordern.

- 4.6.3 Die geprüften Stellen äußerten sich dazu wie folgt:
„Dem Gesamtkonzept des Hotel-Ankaufs im Jahr 2011 wurden eine Bewertung der Substanz der Immobilie, eine Kostenkalkulation für den erforderlichen Umbau, ein operatives Konzept inklusive Businessplan sowie eine entsprechende Refinanzierung zu Grunde gelegt. Mit der Plausibilisierung des Konzeptes wurde ein externer Berater beauftragt.

Die beschlussfassenden Gremien wurden in weiterer Folge durch einen zusammenfassenden Bericht des Gesamtkonzeptes inklusive Stellungnahme des Experten informiert.“

- 4.6.4 Der BLRH entgegnete, dass den Unterlagen des WiBAG-AR und dem Umlaufbeschluss der Gesellschafter der Besitz-GmbH kein Businessplan, kein Gesamtkonzept über die weitere Nutzung und auch keine Kaufpreisermittlung beilagen. Da diese maßgeblichen Entscheidungsgrundlagen im *„zusammenfassenden Bericht“* an die Entscheidungsträger fehlten, war die Qualität der Information für diese keineswegs umfassend. Der *„zusammenfassende Bericht“* stellte nach Auffassung des BLRH keinen Ersatz für die oben angeführten Unterlagen dar.

Der BLRH hielt aus diesem Grund seine Kritik und Empfehlungen aufrecht.

4.7 Nach- evaluierung

- 4.7.1 (1) Der Tourismusberater analysierte die Ergebnisse des Resort Lutzmannsburg für den Zeitraum Jänner bis August 2013. Das Ergebnis lag im September 2013 vor.

⁴³ Vgl. Abschnitt 5.4.

Der WiBAG-AR erhielt die Studie mit dem Titel „Resort Lutzmannsburg. Analyse und Beurteilung der Ergebnisse I – VIII/2013. Kommentar der Abweichungen zum Budget 2013. Maßnahmenüberlegungen zur Absicherung des Standortes und Steigerung der Ergebnisse“ in der Sitzung vom 30.09.2013.

Der Tourismusberater stellte die Gäste-/Nächtigungsanzahl sowie die Erlöse und Aufwendungen von Therme und Hotel dar. Die einzelnen Kennzahlen für Jänner bis August 2013 verglich er mit der Periode Jänner bis August 2011 sowie dem Budget 2013.

Als Ergebnis fasste der Tourismusberater für das Resort Lutzmannsburg zusammen:

- Das GOP für die Monate Jänner bis August 2013 betrug rd. 2,61 Mio. EUR. Damit lag es rd. 1,25 Mio. EUR unter dem Budget.
- Für das gesamte Jahr 2013 erwartete der Tourismusberater ein GOP iHv. rd. 3,53 Mio. EUR. Auch dieser Wert lag unter dem budgetierten GOP iHv. 4,71 Mio. EUR.⁴⁴

Der Tourismusberater bewertete die Positionierung des Resorts insgesamt positiv. Gleiches galt für die Auswirkungen der Investitionen auf das Hotel.

Die Therme blieb jedoch hinter den Erwartungen zurück. Als Ursache dafür identifizierte der Tourismusberater die Entwicklung der Bettenkapazitäten sowie deren Qualität und die Wettersituation im Sommer 2013.

(2) Der Tourismusberater schlug im September 2013 konkrete Maßnahmen vor, um die Destination am Markt stärker zu positionieren bzw. Marktanteile abzusichern. Dabei handelte es sich u.a. um:

- Eine klare Positionierung der Beherbergungsbetriebe vor Ort einschließlich Steigerung der Qualität,
- ein kontinuierlicher Informationsaustausch und Gesprächsrunden zwischen den Betrieben sowie
- Start einer Vermarktungsoffensive der klar positionierten Betriebe.

(3) Eine umfassende Beurteilung des Resortausbaus 2012 im Hinblick auf die Umsetzung der Maßnahmen lt. Tourismusstudien 2009 und 2011 nahm der Tourismusberater nicht vor.

(4) Die WiBAG und Besitz-GmbH beauftragten nach dem Umbau zumindest fünf weitere Studien iVm. dem Resortausbau. Die Kosten betragen rd. 55.000 EUR. Keine der Studien enthielt eine umfassende Evaluierung des Resortausbaus 2012 hinsichtlich der Umsetzung der Tourismusstudien 2009 und 2011.

- 4.7.2 Der BLRH kritisierte, dass über die Umsetzung der Tourismusstudien 2009 und 2011 keine umfassende Evaluierung vorlag. In diesem Zusammenhang hinterfragte er kritisch die Anzahl und Zweckmäßigkeit der nach dem Umbau beauftragten Studien iHv. zumindest rd. 55.000 EUR.

⁴⁴ Vgl. Abschnitt 5.7.

Der BLRH empfahl, die Umsetzung vorliegender Studien (v.a. Tourismusstudie 2009 und 2011) umfassend zu evaluieren. Hinsichtlich der Beauftragung von Studien sollte zudem nach Möglichkeit auf interne Expertisen zurückgegriffen werden.

- 4.7.3 Die geprüften Stellen nahmen dazu Stellung (vgl. Abschnitt 4.3.3).
- 4.7.4 Der BLRH verwies auf seine Ausführungen in Abschnitt 4.3.4

5. Wirtschaftliche Entwicklung

5.1 Planungsrechnungen

5.1.1 (1) Die GF der Besitz- und Betriebs-GmbH erstellte im Überprüfungszeitraum Mehrjahresrechnungen und Jahresbudgets.

(2) Die Mehrjahresrechnungen umfassten u.a. die Businesspläne (BP) 2005 bis 2014 sowie 2005 bis 2015. Weiters existierten Vorscheurechnungen für den Zeitraum 2013 bis 2017 und 2015 bis 2017.

Die Mehrjahresrechnungen stellten primär ein Planungsinstrument der GF dar. Eine Beschlussfassung durch die GV erfolgte nicht bzw. war gesellschaftsintern nicht vorgesehen.

Die Besitz-GmbH verwies iVm. dem Resortausbau auf den BP 2005 bis 2015 (BP 2005-2015).

Dieser enthielt Plan-Bilanz, Plan-GuV und Plan-CF für beide Gesellschaften. Weiters bildete er den Resortbetrieb (Betriebs-GmbH) in Form einer verkürzten GuV⁴⁵ sowie bestimmte Kennzahlen für Therme und Hotel ab.⁴⁶

Die GF erstellte den BP 2005-2015 im Mai 2011. Der Planungshorizont erfasste die GJ 2012 bis 2015.⁴⁷ Der BP beinhaltete zudem die Ist-Werte und Ist-Kennzahlen der (vorangegangenen) GJ 2005 bis 2010.

(3) Die Jahresbudgets der Besitz- und Betriebs-GmbH 2010 bis 2014 beschlossen die GV in ihren Sitzungen. Die Budgets waren unterschiedlich aufgebaut und strukturiert.

Beispielsweise umfassten die Jahresbudgets der Besitz-GmbH 2010 bis 2014 eine Plan-Bilanz sowie Plan-GuV. Für die GJ 2010, 2011 und 2013 lagen gesonderte Investitions- und Instandhaltungsbudgets bei. Plan-CF erstellte die Besitz-GmbH ab 2013.⁴⁸

Die Budgets der Betriebs-GmbH 2010 bis 2013 beinhalteten im Wesentlichen verkürzte Plan-GuV⁴⁹ und bestimmte Kennzahlen für Therme und Hotel. Die Erstellung einer unverkürzten Plan-Bilanz samt Plan-GuV und Plan-CF erfolgte im Jahresbudget 2014.

(4) Der BP 2005-2015 war undatiert und nicht unterfertigt.⁵⁰ Adaptierungen und Aktualisierungen waren nicht vermerkt. Ein Zusammenhang zu den anderen Planungsrechnungen war nicht herstellbar. Abweichungen waren nicht näher erläutert.

(5) Die Besitz-GmbH erwarb im Jahr 2011 das angrenzende Hotel A. Grundlage bildeten die Beschlüsse des WiBAG-AR vom September 2011 und der GV vom November 2011.⁵¹

⁴⁵ Operativer BP 2005-2015 für Therme und Hotel bis GOP.

⁴⁶ Z.B.: Eintritte, Öffnungstage, durchschnittliche Eintritte pro Öffnungstag, verfügbare und belegte Hotelzimmer.

⁴⁷ Forecastjahr: 2011, Umbaujahr: 2012 und erstes bis drittes Vollbetriebsjahr: 2013 bis 2015.

⁴⁸ Darstellung des CF aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

⁴⁹ Operative Budgets bis GOP.

⁵⁰ Das Datum der Erstellung (Mai 2011) gab die GF im Rahmen der Prüfungshandlungen bekannt.

⁵¹ Vgl. Abschnitt 4.6.

Im BP 2005-2015 fanden der Ankauf, die verschiedenen Umbau-/Nutzungsvarianten sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Besitz- und Betriebs-GmbH keine umfassende Berücksichtigung. Die hierzu vorgelegten Mehrjahresrechnungen⁵² waren undatiert und bildeten die Auswirkungen auf die beiden Gesellschaften unvollständig ab.

- 5.1.2 Zu (3) Der BLRH stellte fest, dass die Jahresbudgets der Besitz- und Betriebs-GmbH 2010 bis 2014 uneinheitlich waren. Jene der Betriebs-GmbH waren bis 2013 auf eine verkürzte GuV sowie bestimmte Kennzahlen für Therme und Hotel beschränkt. Der BLRH beurteilte die Erstellung einer unverkürzten Plan-GuV, Plan-Bilanz und Plan-GF für die Betriebs-GmbH im Jahresbudget 2014 positiv.

Der BLRH empfahl, die Jahresbudgets der Besitz- und Betriebs-GmbH zu vereinheitlichen und vollständig aufeinander abzustimmen. Für beide Gesellschaften sollten unverkürzte Plan-Bilanzen, Plan-GuV und Plan-GF erstellt werden.

Zu (4, 5) Der BLRH bemängelte, dass die Besitz- und Betriebs-GmbH über keine zusammenhängende Lang-/Mittelfristplanung verfügten. Die Planungsebenen bzw. Planungsrechnungen waren nicht durchgängig aufeinander abgestimmt. Insbesondere fand keine laufende Aktualisierung der Mehrjahresplanung (BP 2005-2015) statt. Dies betraf v.a. die Darstellung der wirtschaftlichen Auswirkungen des im Jahr 2011 erworbenen Hotels A.

Die Mehrjahresrechnung sollte den Rahmen für das Budget definieren. Das Budget als kurzfristige Planungsrechnung sollte sich ausschließlich innerhalb dieses vorgegebenen Rahmens bewegen.

Der BLRH empfahl, eine zusammenhängende Lang-/Mittelfristplanung (Mehrfjahresplanung) für die Besitz- und Betriebs-GmbH zu erstellen. Die Planungsebenen bzw. Planungsrechnungen wären systematisch aufeinander abzustimmen. Hierzu sollte die Mehrjahresplanung zyklisch im Zuge einer rollierenden kurzfristigen Planung (Budget) überprüft und angepasst werden. Aktualisierungen wären nachvollziehbar zu dokumentieren.

- 5.1.3 Die geprüften Stellen gaben hierzu nachstehende Stellungnahme ab:
„Nachdem der detaillierte Business-Plan 2005-2015 im Zuge der ganzheitlichen fachlichen Beurteilung durch den externen Berater plausibilisiert wurde (siehe Pkt. 2.2. Genehmigung), erfolgte keine gesonderte, explizite Genehmigung der Planrechnung.

Das verkürzte Jahres-Budget der Betriebsgesellschaft wurde ab dem Wirtschaftsjahr 2014 an die detailliertere (unverkürzte) Budget-Struktur der Besitzgesellschaft (Sonnentherme L-F-GmbH) angepasst.

Die Feststellung über das Fehlen einer zusammenhängenden Mittel- und Langfristplanung kann nicht nachvollzogen werden, da der Business-Plan 2005-2015 eine zwischen der operativen Betriebsgesellschaft und der investierenden Besitzgesellschaft abgestimmte Planrechnung darstellt.

⁵² BP 2005-2015 mit Hotel A und BP für Hotel A 2013-2015.

Von einer laufenden Aktualisierung des BP 2005-2015 wurde im Jahr 2013, nach Überarbeitung der Planannahmen, abgesehen und basierend auf dem Budget 2014 eine Vorscheurechnung 2015-2017 sowie basierend auf dem Budget 2015 eine Vorscheurechnung 2016-2020 erstellt.“

- 5.1.4 Der BLRH merkte an, dass der BP 2005-2015 undatiert und nicht unterfertigt war. Es waren darin weder Aktualisierungen vermerkt, noch die wirtschaftlichen Auswirkungen des Hotelankaufs nachvollziehbar dargestellt. Ein direkter Vergleich zwischen dem BP 2005-2015 und den (uneinheitlichen) Jahresbudgets war nicht möglich. Den Ausführungen der geprüften Stellen, wonach die Planungsrechnungen durchgängig aufeinander abgestimmt waren, konnte sich der BLRH nicht anschließen. Die erwähnten Vorscheurechnungen 2015-2017 und 2016-2020 waren zudem nicht Gegenstand seiner Prüfung.

Der BLRH verwies daher auf seine Kritik und Empfehlungen.

5.2 Tourismusstudien/BP 2005-2015

- 5.2.1 Die Tourismusstudien 2009 und 2011 waren auf den Resortbetrieb (Betriebs-GmbH) beschränkt. Sie bildeten die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Besitz- und Betriebs-GmbH nicht bzw. unvollständig ab. Eine durchgängige Gewichtung und Bewertung der Maßnahmen fand nicht statt. Die Tourismusstudie 2009 beinhaltet ein Null-Szenario. Weitere Szenarioberechnungen lagen nicht vor.⁵³

Der BP 2005-2015 der GF der Besitz- und Betriebs-GmbH vom Mai 2011 enthielt im Gegensatz dazu Plan-Bilanzen, Plan-GuV und Plan-CF für beide Gesellschaften. Planungszeitraum war 2012 bis 2015. Der BP 2005-2015 umfasste keine Szenarioberechnungen (v.a. kein Null-Szenario).⁵⁴

Ein direkter Vergleich der Tourismusstudien mit dem BP hinsichtlich der wirtschaftlichen Auswirkungen war somit nicht möglich.

Nachfolgende Tabelle fasst einzelne wirtschaftliche Parameter der Studien und des BP zusammen:⁵⁵

Parameter, Kennzahlen	Einheit	Tourismusstudie 2009	Tourismusstudie 2011	BP 2005-2015
Umsatzerlöse Therme	Mio. EUR	9,4 bis 9,8		9,9 bis 10,5
GOP Therme	Mio. EUR		3,0 bis 3,2	3,5 bis 3,9
Besucherfrequenz Therme	[...]	510.000 bis 530.000	500.000 bis 520.000	520.000 bis 530.000
Umsatzerlöse Hotel	Mio. EUR	5,7 bis 5,8		5,9 bis 6,1
GOP HOTEL	Mio. EUR		2,3 bis 2,4	2 bis 2,1
Zimmerbelegungen Hotel	[...]	26.000 bis 26.300	28.400	24.980
Umsatzerlöse Resort	Mio. EUR	15,1 bis 15,6		15,8 bis 16,6
GOP Resort	Mio. EUR	4,8 bis 5,0	5,3 bis 5,6	5,5 bis 6,0

Tab. 3: Vergleich Tourismusstudien mit BP
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

- 5.2.2 Der BLRH hielt kritisch fest, dass die Tourismusstudien und der BP 2005-2015 hinsichtlich der wirtschaftlichen Auswirkungen des Resortausbaus nicht direkt miteinander vergleichbar waren. Dessen ungeachtet war der BP noch ambitionierter als die Studien.

⁵³ Vgl. Abschnitt 4.5.

⁵⁴ Vgl. Abschnitt 5.1.

⁵⁵ Gerundete Werte. Exkl. Nullszenario der Tourismusstudie 2009. BP 2005-2015: Vollbetriebsjahre 2013 bis 2015.

Die Abweichungen bzw. Planungsprämissen des BP 2005-2015 waren nicht erläutert. Szenarioberechnungen lagen nicht vor. Nach Ansicht des BLRH war eine widerspruchsfreie Überleitung der Unterlagen insofern erforderlich, als die Tourismusstudien Beschlussgrundlage für den Resortausbaus bildeten.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Abschnitt 5.1.

5.3 Abschlussprüfer

- 5.3.1 Die Besitz- und Betriebs-GmbH stellten die Berichte über die Prüfung der Jahresabschlüsse (JA) der GJ 2010 bis 2014⁵⁶ zur Verfügung. Die Prüfberichte erstellte eine Wirtschaftsprüfungskanzlei. Sie beinhalteten die JA, Lageberichte sowie weitere Anlagen.⁵⁷

Die Prüfung der JA nahmen jeweils zwei Prüfer der Wirtschaftsprüfungskanzlei vor. Ab dem JA 2012 fand im Prüftteam ein personeller Wechsel statt.

Die Wirtschaftsprüfungskanzlei erteilte den JA 2010 bis 2014 beider Gesellschaften ein positives Prüfungsurteil.

- 5.3.2 Der BLRH hielt fest, dass die JA-Prüfung der Besitz- und Betriebs-GmbH 2010 bis 2014 jeweils dieselbe Wirtschaftsprüfungskanzlei vornahm.

Der BLRH empfahl, zur Stärkung der Unbefangenheit und Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers sowie Risikovermeidung die Wirtschaftsprüfungskanzlei in regelmäßigen Abständen zu wechseln.

5.4 Entwicklung Besitz-GmbH

- 5.4.1 (1) Nachstehende Tabelle veranschaulicht die bilanzielle Entwicklung der Besitz-GmbH von 2010 bis 2014:⁵⁸

Besitz-GmbH	2010	2011	2012	2013	2014
	[EUR]	[EUR]	[EUR]	[EUR]	[EUR]
Anlagevermögen	41.567.214	42.139.300	63.475.702	60.270.372	55.032.106
Umlaufvermögen	392.261	4.195.290	4.539.864	2.310.558	1.166.615
Rechnungsabgrenzung	17.380	289.190	289.190	262.124	231.352
Summe Aktiva	41.976.855	46.623.780	68.304.756	62.843.054	56.430.073
Eigenkapital	10.933.360	13.537.699	12.006.767	11.660.455	9.916.003
Investitionszuschüsse	13.592.658	12.907.319	18.164.162	17.094.716	16.096.207
Rückstellungen	11.000	250.520	8.500	8.700	7.800
Verbindlichkeiten	17.439.837	19.928.242	38.125.326	34.079.183	30.410.063
Summe Passiva	41.976.855	46.623.780	68.304.756	62.843.054	56.430.073
Umsatzerlöse	4.200.000	4.500.000	1.880.000	3.510.000	3.804.000
Abschreibungen	-2.425.245	-2.395.375	-3.165.494	-3.967.013	-5.669.168
Betriebsergebnis	2.053.491	2.074.167	-946.615	371.780	-1.092.223
Finanzergebnis	-468.415	-396.512	-582.567	-716.342	-648.738
EGT	1.585.076	1.677.655	-1.529.182	-344.562	-1.740.961
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.583.326	1.675.905	-1.530.932	-346.312	-1.744.452

Tab. 4: Bilanz und GuV, Besitz-GmbH
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

Der Resortausbau führte auf der Aktivseite der Besitz-GmbH im GJ 2012 zu einer deutlichen Erhöhung des Anlagevermögens um rd. 21,3 Mio. EUR (rd. 51 %).

⁵⁶ Die GJ der Besitz- und Betriebs-GmbH erstreckten sich von 01.01. bis 31.12.

⁵⁷ Z.B.: Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Kennzahlen und Erläuterungen.

⁵⁸ Bilanzstichtag 31.12., GJ von 01.01. bis 31.12., gerundete Werte.

Passivseitig stiegen die Verbindlichkeiten von rd. 19,9 Mio. EUR im GJ 2011 auf rd. 38,1 Mio. EUR im GJ 2012 (rd. 91 %).⁵⁹ Das Eigenkapital der Besitz-GmbH sank von 2010 bis 2014 um rd. -9 %.

Die Umsatzerlöse der Besitz-GmbH stammten aus den Miet- und Pächterträgen der Betriebs-GmbH (Betriebsführungsentgelt). Diese betragen von 2010 bis 2014 rd. 17,9 Mio. EUR und schwankten iHv. rd. 1,9 Mio. EUR bis 4,5 Mio. EUR pro Jahr.⁶⁰

In den GJ 2012 und 2014 erzielte die Besitz-GmbH ein negatives Betriebsergebnis. Das EGT war von 2012 bis 2014 ebenfalls negativ und variierte von rd. -0,3 Mio. EUR bis rd. -1,7 Mio. EUR.

Betriebsergebnis und EGT waren v.a. durch die Abschreibungen ab dem Jahr 2012 belastet. Diese betragen 2012 rd. 3,2 Mio. EUR und 2014 rd. 5,7 Mio. EUR. Letztgenannte berücksichtigten außerplanmäßige Abschreibungen iHv. rd. 1,8 Mio. EUR beim Hotel A.

(3) Der CF und Kassenbestand der Besitz-GmbH variierte von 2010 bis 2014 wie folgt:

Besitz-GmbH - CF	2010	2011	2012	2013	2014
	[TEUR]	[TEUR]	[TEUR]	[TEUR]	[TEUR]
aus laufender Geschäftstätigkeit	3.994	3.304	1.925	2.391	3.884
aus der Investitionstätigkeit	-475	-1.489	-19.395	546	-428
aus der Finanzierungstätigkeit	-3.325	-1.794	17.705	-3.214	-3.754
CF-Veränderung	194	21	235	-277	-298
Kassenbestand	357	760	995	719	421

Tab. 5: CF und Kassenbestand, Besitz-GmbH
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

Der Resortausbau beeinflusste den CF der Besitz-GmbH insbesondere ab dem Jahr 2012. Dabei sank der CF aus der laufenden Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um rd. -42 %. Die Auszahlungen für die Investitionen bedeckte die Besitz-GmbH in erster Linie durch Förder- und Fremdmittel.⁶¹

In den Vollbetriebsjahren 2013 und 2014 war die CF-Veränderung der Gesellschaft negativ. Die Besitz-GmbH war in den beiden GJ nicht in der Lage, aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichend Geldmittel für Investitionen und zur Kredittilgung zu generieren. Der positive CF aus der Investitionstätigkeit im GJ 2013 war auf Investitionszuschüsse iHv. rd. 1,3 Mio. EUR zurückzuführen.⁶²

Von 2010 bis 2014 sank der CF aus der laufenden Geschäftstätigkeit um rd. 2,8 %.

Die CF-Veränderungen waren beim Kassenbestand der Besitz-GmbH nachvollziehbar. Die Differenz 2010/2011 war auf einen Zugang aus einer Umgründung iHv. rd. 0,4 Mio. EUR zurückzuführen.⁶³

⁵⁹ Vgl. Kapitel 7.

⁶⁰ Die Betriebs-GmbH verbuchte diese Zahlungsleistungen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen als Betriebsführungsgebühren Therme Konzern und Hotel Konzern.

⁶¹ Vgl. Kapitel 7.

⁶² Vgl. Kapitel 7.

⁶³ Die Umgründung betraf die per 01.01.2011 erfolgte rückwirkende Verschmelzung der Thermalquelleninfrastruktur GmbH auf die Besitz-GmbH.

- 5.4.2 Zu (3) Der BLRH wies darauf hin, dass die Besitz-GmbH in den GJ 2013 und 2014 einen negativen CF verzeichnete. Die Gesellschaft war in diesen beiden GJ nicht in der Lage, aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichend Geldmittel für Investitionen und zur Kredittilgung zu generieren.

Dies spiegelte sich insbesondere im Kassenbestand der Besitz-GmbH wider, welcher von 2012 bis 2014 um rd. 0,6 Mio. EUR (rd. -58 %) sank.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Abschnitt 5.8.

- 5.4.3 Die geprüften Stellen nahmen dazu folgendermaßen Stellung:
„Wenngleich die Besitzgesellschaft in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 einen negativen Cash Flow aufwies, konnte sie aus eigenen Finanzmittelbeständen zu jedem Zeitpunkt ihre Kredit- und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Investitionen ordnungsgemäß bedienen und es bestand keinerlei Zuschussbedarf von dritter Seite.“

Die Tendenz der rückläufigen Tagesgäste war ein Hauptargument der Resorterweiterung 2012. Eine exakt positionierte, attraktivierte und auf den Ganzjahresbetrieb ausgerichtete Therme, sollte – analog der vorangegangenen Investitionsphasen – einen Leuchtturm-Effekt bzw. Impuls zur Trendumkehr auslösen.

Bereits im 1. Vollbetriebsjahr nach Erweiterung (2013) konnte dies mit rd. 410.000 Thermenzutritten (2011 rd. 376.000 Zutritte) erreicht werden. Die Annahme im Business-Plan 2005-2015 von rd. 520.000 Eintritten (in den Jahren 2004 und 2005 bereits erreicht) musste aufgrund der anhaltenden branchenweiten Tendenz in Richtung „Nächtigungsgast“ sowie den Hitzeperioden in den Sommermonaten (Therme steht in direkter Konkurrenz mit preisgünstigen Freibädern) nach unten revidiert werden.

Im Jahr 2014 (2. Vollbetriebsjahr nach Erweiterung) konnten die Thermenzutritte um weitere rd. 7.000 auf rd. 417.000 Eintritte gesteigert werden.“

5.5 Entwicklung Betriebs-GmbH

- 5.5.1 (1) Die Betriebs-GmbH zeigte von 2010 bis 2014 folgende Entwicklung:⁶⁴

Betriebs-GmbH	2010	2011	2012	2013	2014
	[EUR]	[EUR]	[EUR]	[EUR]	[EUR]
Umlaufvermögen	3.410.360	3.264.020	3.249.294	3.360.327	3.560.211
Rechnungsabgrenzung	2.134	60	3.109	10.413	15.137
Summe Aktiva	3.412.494	3.264.080	3.252.403	3.370.740	3.575.348
Eigenkapital	601.264	63.633	-177.399	-126.141	133.557
Rückstellungen	708.603	756.276	849.273	865.236	1.090.002
Verbindlichkeiten	2.102.626	2.444.171	2.580.528	2.631.645	2.351.789
Summe Passiva	3.412.494	3.264.080	3.252.403	3.370.740	3.575.348
Umsatzerlöse	12.832.577	12.542.040	10.728.624	13.165.588	13.750.993
Betriebsergebnis	306.241	-578.128	-269.691	32.182	239.822
Finanzergebnis	85.803	42.246	30.409	20.825	21.626
EGT	392.045	-535.882	-239.281	53.007	261.448
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	330.766	-537.632	-241.031	51.257	259.698

Tab. 6: Bilanz und GuV, Betriebs-GmbH
 Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

⁶⁴ Bilanzstichtag 31.12., GJ 01.01. bis 31.12., gerundete Werte.

Das Eigenkapital der Betriebs-GmbH sank 2010 bis 2012 um rd. -130 % und stieg bis 2014 auf rd. 0,1 Mio. EUR. In den Jahren 2012 und 2013 war das Eigenkapital der Betriebs-GmbH negativ.⁶⁵

(2) Die Betriebs-GmbH erwirtschaftete im Überprüfungszeitraum Umsatzerlöse iHv. rd. 63 Mio. EUR:

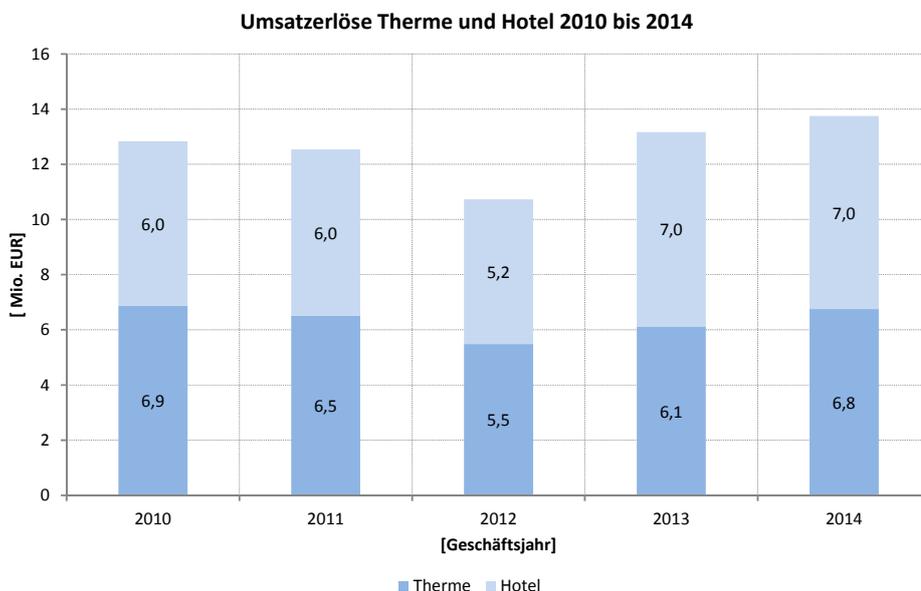


Abb. 6: Umsatzerlöse Therme und Hotel
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

Umsatzerlöse	2010	2011	2012	2013	2014	2010-2014
	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
Therme	53,6	51,9	51,1	46,5	49,1	50,4
Hotel	46,4	48,1	48,9	53,5	50,9	49,6
Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab. 7: Verteilung Umsatzerlöse Therme und Hotel, Betriebs-GmbH
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

Von 2010 bis 2014 stiegen die Umsätze der Betriebs-GmbH um 0,9 Mio. EUR (rd. 7 %). Im Umbaujahr 2012 gingen sie gegenüber dem Vorjahr um rd. -14 % zurück. Danach folgte ein Anstieg auf rd. 13,8 Mio. EUR (rd. 28 %).

Die Therme erwirtschaftete von 2010 bis 2014 über 50 % der Resortumsätze. Die Thermenumsätze selbst sanken allerdings um rd. -2 %. Im Jahr 2010 stammten (noch) rd. 54 % des Gesamtumsatzes von der Therme. Dieser Wert sank bis 2014 auf rd. 49 %.

Das Hotel erzielte in dieser Zeit eine Umsatzsteigerung um rd. 18 %.

⁶⁵ Vgl. Abschnitt 5.8.

(3) Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die CF-Veränderungen und den Kassenbestand der Betriebs-GmbH von 2010 bis 2014:⁶⁶

Betriebs-GmbH - CF	2010	2011	2012	2013	2014
	[TEUR]	[TEUR]	[TEUR]	[TEUR]	[TEUR]
aus laufender Geschäftstätigkeit	187	-85	-116	259	91
aus der Investitionstätigkeit	-46	-38	-35	-33	-17
CF-Veränderung	141	-123	-151	226	74
Kassenbestand	485	362	211	437	511

Tab. 8: CF und Kassenbestand, Betriebs-GmbH
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

In den GJ 2011 und 2012 verzeichnete die Betriebs-GmbH einen negativen CF. Dies betraf sowohl den CF aus der laufenden Geschäftstätigkeit als auch den CF aus der Investitionstätigkeit. Die Gesellschaft war in diesen beiden GJ nicht in der Lage, aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichend Geldmittel zur Aufrechterhaltung der laufenden Geschäftstätigkeit und für Investitionen zu generieren.

In den Vollbetriebsjahren 2013 und 2014 erzielte die Betriebs-GmbH einen positiven CF. Dieser sank 2013/2014 um rd. 67 %. Grund dafür war insbesondere die Erhöhung des Betriebsführungsentgelts an die Besitz-GmbH iHv. rd. 0,3 Mio. EUR.

5.5.2 Zu (1) Der BLRH wies darauf hin, dass das Eigenkapital der Betriebs-GmbH in den GJ 2012 und 2013 negativ war.

Zu (2) Der BLRH vermerkte die rückläufige Entwicklung der Thermenumsätze von 2010 bis 2014 um rd. -2 %. Das Hotel erzielte hingegen eine Umsatzsteigerung um rd. 18 %.

Zu (3) Der BLRH stellte fest, dass die Betriebs-GmbH in den GJ 2011 und 2012 einen negativen CF verzeichnete. Die Gesellschaft war in diesen beiden GJ nicht in der Lage, aus der operativen Tätigkeit ausreichend Geldmittel zur Aufrechterhaltung der laufenden Geschäftstätigkeit und für Investitionen zu generieren.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Abschnitt 5.8.

5.5.3 Die geprüften Stellen nahmen dazu Stellung (vgl. Abschnitt 5.4.3).

5.6 Thermengäste, 5.6.1 (1) Von 2010 bis 2014 verzeichnete die Therme rd. 1,9 Mio. Gäste:
Hotelauslastung

Thermengäste	2010	2011	2012	2013	2014	2010-2014
Tagesgast	193.658	159.960	152.756	164.649	163.434	834.457
Übernachtungsgast	213.394	216.332	175.166	245.019	253.185	1.103.096
davon H. Sonnenpark	85.959	87.631	73.571	128.249	127.040	502.450
davon Partnerhotels	127.435	128.701	101.595	116.770	126.145	600.646
Summe	407.052	376.292	327.922	409.668	416.619	1.937.553

Tab. 9: Thermengäste
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

⁶⁶ Die Betriebs-GmbH verfügte über keine Geldflüsse aus der Finanzierungstätigkeit. Diese bestanden ausschließlich in der Besitz-GmbH.

Die Zahl der Thermengäste stieg von 2010 bis 2014 um rd. 2 %. Die geringste Besucherzahl bestand im Jahr 2012 (Umbaujahr). Dies war insofern nachvollziehbar, als das Resort von April bis Juli 2012 geschlossen war.

Von den rd. 1,9 Mio. Thermenbesuchern entfielen rd. 57 % auf den Übernachtungsgast und rd. 43 % auf den Tagesgast.

Der Anteil der Übernachtungsgäste stieg im Überprüfungszeitraum um rd. 19 %. Die Zahl der Tagesgäste sank in dieser Zeit um rd. -16 %. Die Thermenbesuche durch Aufenthaltsgäste der Partnerhotels waren ebenfalls rückläufig (rd. -1 %).

Auf Gäste der Partnerhotels entfielen rd. 31 % der Thermenbesucher.

(2) Nachfolgende Tabelle zeigt die Hotelauslastung von 2010 bis 2014:⁶⁷

Hotelauslastung	[...]	2010	2011	2012	2013	2014
verfügbare Zimmer	[...]	31.146	31.504	23.591	31.152	31.152
belegte Zimmer	[...]	25.433	25.841	21.450	26.949	26.587
durchschn. Zimmerauslastung	[%]	81,7	82,0	90,9	86,5	85,3

Tab. 10: Durchschnittliche Zimmerauslastung Hotel
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

5.6.2 Zu (1) Der BLRH vermerkte die rückläufige Zahl der Thermenbesucher bei den Tagesgästen (rd. -16 %) und Partnerhotels (rd. -1 %) von 2010 bis 2014. Dabei waren rd. 74 % der Thermenbesucher Tagesgäste und Gäste der Partnerhotels.

Zu (2) Der BLRH hob hervor, dass die Zimmerauslastung des Hotels durchwegs über 81 % betrug und von 2010 bis 2014 um rd. 4 % stieg.

5.7 Vergleich BP 2005-2015/ Budgets/Ist

5.7.1 (1) Der BLRH verglich

- den BP 2005-2015 mit den Budgets (Plan/Plan-Vergleich) und
- diese Planungsrechnungen mit den JA bzw. Ist-Auswertungen (Plan/Ist-Vergleich) der Besitz- und Betriebs-GmbH.

Die Vergleiche erfassten die beiden Vollbetriebsjahre 2013 und 2014. Das Umbaujahr 2012 war nach Auffassung des BLRH nicht repräsentativ und für Vergleichsanalysen ungeeignet.

(2) Die Unterlagen und Rechenwerke waren unterschiedlich aufgebaut bzw. strukturiert. Durchgängige Vergleichsanalysen waren daher nicht möglich. Die Vergleiche waren somit auf einzelne Parameter und Kennzahlen beschränkt.

⁶⁷ Gerundete Werte. Verfügbare Zimmer: Anzahl der Hotelzimmer (87) x Öffnungstage im Jahr.

(3) Der Plan/Plan-Vergleich lieferte folgendes Ergebnis:

Gesellschaft	Parameter, Kennzahlen	Differenz BP zu Budget		Differenz BP zu Budget	
		2013	2014	2013	2014
		[TEUR]	[TEUR]	[%]	[%]
Besitz-GmbH	Umsatzerlöse	-791	-1.686	-14,4	-30,7
	EGT	158	-858	12,6	-59,3
	CF-Veränderung	-3.698	-3.718	-105,9	-100,4
Betriebs-GmbH	Umsatzerlöse	-1.213	-2.330	-7,7	-14,6
	Umsatzerlöse Therme	-2.156	-3.301	-21,9	-33,1
	Umsatzerlöse Hotel	943	971	15,9	16,3
	EGT		-16	-100,0	-61,5
	CF-Veränderung		6		42,9
		Anzahl / [%]	Anzahl / [%]	Anzahl / [%]	Anzahl / [%]
	Thermengäste	-75.000	-105.000	-14,4	-20,0
	Zimmerauslastung Hotel	9,3	6,4	11,6	8,0

Tab. 11: Plan/Plan-Vergleich
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

Die Budgets enthielten mitunter deutlich geringere Werte als der BP 2005-2015. Beispielsweise betrug die Anpassungen beim CF der Besitz-GmbH 2013 und 2014 jeweils rd. 3,7 Mio. EUR (über 100 %). In den Budgets der Betriebs-GmbH erfolgte eine Reduktion der mehrjährigen Planwerte für die Thermenumsätze um bis zu rd. -3,3 Mio. EUR (rd. -33 %) und für die Thermengäste um bis zu 105.000 Besucher (rd. -20 %).

Eine Ausnahme bildete das Hotel. Die Budgets der Betriebs-GmbH beinhalteten dazu um bis zu rd. 1 Mio. EUR höhere Planerlöse (rd. 16 %) sowie eine höhere Zimmerauslastung um bis rd. 12 %.

(4) Nachfolgende Abbildung veranschaulicht den Plan/Ist-Vergleich:

Gesellschaft	Parameter, Kennzahlen	2013		2014	
		BP zu Ist	Budget zu Ist	BP zu Ist	Budget zu Ist
		[TEUR]	[TEUR]	[TEUR]	[TEUR]
Besitz-GmbH	Umsatzerlöse	-1.990	-1.199	-1.696	-10
	EGT	-1.599	-1.757	-3.189	-2.331
	CF-Veränderung	-3.769	-71	-4.001	-283
Betriebs-GmbH	Umsatzerlöse	-2.647	-1.434	-2.154	176
	Umsatzerlöse Therme	-3.739	-1.583	-3.207	94
	Umsatzerlöse Hotel	1.092	149	1.053	82
	EGT	101	53	235	251
	CF-Veränderung	57		60	54
		Anzahl / [%]	Anzahl / [%]	Anzahl / [%]	Anzahl / [%]
	Thermengäste	-110.332	-35.332	-108.381	-3.381
	Zimmerauslastung Hotel	6,5	-2,8	5,3	-1,1

Tab. 12: Plan/Ist-Vergleich
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

(5) In den GJ 2013 und 2014 erreichte die Besitz-GmbH bei den Umsätzen, beim EGT und CF nicht die geplanten bzw. budgetierten Werte. Die Plan/Ist-Abweichungen betragen bis zu rd. -4 Mio. EUR.

(6) Die Resort- und Thermenumsätze der Betriebs-GmbH lagen 2013 und 2014 ebenfalls unter der Mehrjahresplanung und dem Budget 2013. Im Jahr 2014 überschritten die Erlöse des Resorts und der Therme die Planwerte.

(7) Die Hotelumsätze, das EGT sowie der CF der Betriebs-GmbH überschritten die mittel- und kurzfristigen Planwerte. Die Hotelauslastung überstieg die Planwerte des BP 2005-2015 um bis zu rd. 7 % und unterschritt die Budgetwerte um bis zu rd. -3 %.

(8) Der BP 2005-2015 ging in den Jahren 2013 und 2014 von rd. 1,05 Mio. Thermengästen aus. Tatsächlich verzeichnete die Betriebs-GmbH in diesem Zeitraum 826.287 Thermenbesucher.⁶⁸ Dies entsprach einer Reduktion um 218.713 Gäste (rd. -21 %). Die Thermeneintritte 2013 und 2014 unterschritten auch die Planwerte der Jahresbudgets um 38.713 Besucher (rd. -5 %):

Thermengäste	BP	Budget	Ist
2013	520.000	445.000	409.668
2014	525.000	420.000	416.619
Summe 2013-2014	1.045.000	865.000	826.287

Tab. 13: Plan/Ist-Vergleich-Thermengäste
 Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

(9) Nachweise über die Umsetzung der in den Tourismusstudien 2009 und 2011 aufgezeigten Maßnahmen lagen nicht vor. Fundierte Untersuchungen über die genauen Abweichungsursachen⁶⁹ waren ebenfalls nicht vorhanden.⁷⁰

5.7.2 Zu (2) Der BLRH wies darauf hin, dass die Unterlagen keine durchgängigen Vergleichsanalysen hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung der Besitz- und Betriebs-GmbH zuließen.

Der BLRH empfahl, die Planungs- und Ist-Rechnungen in der Form zu strukturieren, dass durchgängige Vergleichsanalysen möglich sind.⁷¹

Zu (3) Der BLRH stellte fest, dass die Budgets der Besitz- und Betriebs-GmbH 2013/2014 mitunter deutlich geringere Werte als der BP 2005-2015 enthielten. Dies betraf v.a. den CF, die Thermenumsätze und Thermengäste.

Zu (5, 6) Der BLRH vermerkte kritisch, dass die Besitz-GmbH bei den Umsätzen, beim EGT und CF nicht die mittel- und kurzfristigen Planwerte erreichte. Die jährlichen Abweichungen betrugen bis zu rd. -4 Mio. EUR.

Die Resort- und Thermenumsätze der Betriebs-GmbH lagen 2013 und 2014 ebenfalls unter den Planwerten des BP 2005-2015 und des Budgets 2013.

Zu (7) Der BLRH beurteilte die Entwicklung der Hotelumsätze, des EGT und die CF-Veränderung der Betriebs-GmbH in den GJ 2013 und 2014 positiv. Diese überschritten die mittel- und kurzfristigen Planwerte. Die Hotelauslastung überstieg ebenfalls die mittelfristigen Planwerte um bis zu rd. 7 %.

Zu (8) Der BLRH stellte kritisch fest, dass der BP 2005-2015 für den Zeitraum 2013 bis 2014 von rd. 1,05 Mio. Thermengästen ausging. Tatsächlich verzeichnete die Betriebs-GmbH in diesem Zeitraum um 218.713 (rd. -21 %) weniger Thermenbesucher.

⁶⁸ Vgl. Abschnitt 5.6.

⁶⁹ Auf Basis der Tourismusstudie 2009 und 2011.

⁷⁰ Vgl. Abschnitt 4.7.

⁷¹ Vgl. Abschnitt 5.1.

Der BLRH folgerte daraus, dass sich die Budgets primär an der Ist-Entwicklung und nicht an der Mehrjahresplanung (BP 2005-2015) orientierten.

Der BLRH verwies auf seine Kritik und Empfehlungen in Abschnitt 5.1.

Zu (9) Der BLRH kritisierte, dass keine Nachweise über die Umsetzung der in den Tourismusstudien 2009 und 2011 aufgezeigten Maßnahmen vorlagen. Ferner fehlten fundierte Untersuchungen über die genauen Abweichungsursachen.

Der BLRH verwies auf seine Kritik und Empfehlungen in Abschnitt 4.7.

5.8 URG-Kennzahlen

5.8.1 (1) Gemäß § 22 Abs. 1 URG⁷² bestand bei einer Eigenmittelquote⁷³ von weniger als 8 % und einer fiktiven Schuldentilgungsdauer⁷⁴ von mehr als 15 Jahren die Vermutung des Reorganisationsbedarfs.

In den JA der Besitz- und Betriebs-GmbH waren folgende Eigenmittelquoten und fiktive Schuldentilgungsdauern ausgewiesen:

URG-Kennzahlen	[...]	2010	2011	2012	2013	2014
Besitz-GmbH						
Eigenmittelquote	[%]	38,5	40,2	23,9	25,5	24,6
fiktive Schuldentilgungsdauer	[Jahre]	5,1	5,4	39,9	13,1	10,3
Betriebs-GmbH						
Eigenmittelquote	[%]	17,6	1,9	negativ	negativ	3,7
fiktive Schuldentilgungsdauer	[Jahre]	5,8	n.e.	n.e.	32,6	8,2

Tab. 14: Eigenmittelquoten, fiktive Schuldentilgungsdauern
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

(2) Die Besitz-GmbH erreichte in den GJ 2010 bis 2014 die erforderliche Eigenmittelquote. Die fiktive Schuldentilgungsdauer war in den GJ 2010, 2011, 2013 und 2014 ebenfalls erfüllt. Im Jahr 2012 war dies nicht der Fall (Umbaujahr).

(3) Die Betriebs-GmbH erreichte in den GJ 2011 bis 2014 die gesetzlichen Werte für die Eigenmittelquote nicht. Für die fiktive Schuldentilgungsdauer traf dies für die GJ 2011 bis 2013 zu.

Zudem verfügte die Betriebs-GmbH in den GJ 2012 und 2013 über ein negatives Eigenkapital.⁷⁵

⁷² Unternehmensreorganisationsgesetz, BGBl. I Nr. 114/1997 idgF.

⁷³ Vgl. § 23 URG.

⁷⁴ Vgl. § 24 URG.

⁷⁵ Vgl. Abschnitt 5.5.

Die Lageberichte der Betriebs-GmbH 2011 bis 2014 hielten u.a. fest:⁷⁶

- *Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor, da mit der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH die Anpassung des Betriebsführungsentgeltes auf die wirtschaftlichen Möglichkeiten (auf den tatsächlich erwirtschafteten GOP) der Sonnentherme BetriebsgesmbH vereinbart wurde. [...]*
- *Die finanzielle Lage des Unternehmens ist unverändert als gesichert zu bezeichnen. [...]*
- *Eine angemessene Eigenmittelausstattung der Gesellschaft wird aufgrund der Anpassung des Betriebsführungsentgeltes an das GOP [...] mittelfristig wieder hergestellt werden können. [...]*
- *Basierend auf der Anpassungsmöglichkeit des Betriebsführungsentgeltes, ist auch die finanzielle Lage des Unternehmens als gesichert zu bezeichnen. [...]*“.

Die Wirtschaftsprüfungskanzlei stellte den JA der Besitz- und Betriebs-GmbH 2010 bis 2014 ein positives Prüfungsurteil aus.⁷⁷

(4) Die Anpassung des Betriebsführungsentgeltes war in den JA der Besitz- und Betriebs-GmbH nachvollziehbar. Dieses schwankte von rd. 1,9 Mio. EUR (2012) bis rd. 4,5 Mio. EUR (2011).⁷⁸

5.8.2 Zu (3) Der BLRH stellte kritisch fest, dass die Betriebs-GmbH in den GJ 2011 bis 2013 die gemäß § 22 URG erforderlichen Werte für die Eigenmittelquote und fiktive Schuldentilgungsdauer nicht erfüllte. Demnach bestand in diesen GJ die Vermutung des Reorganisationsbedarfs. Die gesetzliche Eigenmittelquote erreichte die Betriebs-GmbH auch im GJ 2014 nicht. Weiters verfügte die Betriebs-GmbH in den GJ 2012 und 2013 über ein negatives Eigenkapital.

Der Wirtschaftsprüfer erteilte den JA der Besitz- und Betriebs-GmbH der GJ 2010 bis 2014 ein positives Prüfungsurteil. Grundlage dafür bildeten insbesondere die Fortführungsprognosen der GF in den Lageberichten.

Der BLRH betrachtete dies insbesondere vor dem Hintergrund, der laufenden Anpassung des Betriebsführungsentgeltes, der Ergebnisse der Abweichungsanalysen sowie der CF-Entwicklung der Besitz-GmbH.⁷⁹

Der BLRH empfahl, auf Basis der Geschäftszahlen 2015⁸⁰ die Ziele, Strategie sowie Mehrjahresplanung der Besitz- und Betriebs-GmbH umfassend zu evaluieren bzw. anzupassen. Dabei wären insbesondere die Partnerhotels, Destinationsbetriebe und Gemeinde Lutzmannsburg⁸¹ einzubeziehen.

Der BLRH urgierte in diesem Zusammenhang klare Zielvorgaben und Entscheidungen iVm. Nutzung des Hotels A.

⁷⁶ Vgl. Darstellung der Lage der Gesellschaft, Vermögens- und Finanzlage.

⁷⁷ Vgl. Abschnitt 5.3.

⁷⁸ Vgl. Abschnitt 5.4.

⁷⁹ Vgl. Abschnitt 5.4.

⁸⁰ D.h. nach Abschluss des dritten Vollbetriebsjahrs gemäß BP 2005-2015.

⁸¹ Vgl. Tourismusstudie 2009.

Bei der o.a. Evaluierung wären zudem die Ergebnisse der vorliegenden Studien⁸² und die Empfehlungen des BLRH zu berücksichtigen.

5.8.3 Die geprüften Stellen äußerten sich hierzu wie folgt:

„Nachdem die Betriebsgesellschaft das gesamte erwirtschaftete Ergebnis an die Besitzgesellschaft (=Muttergesellschaft) abführt, konnte das in den Jahren 2011-2013 ausgewiesene negative Eigenkapital wirtschaftlich relativiert werden, weshalb zu keinem Zeitpunkt eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes vorlag und seitens des Jahresabschlussprüfers für alle Jahre ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk ausgestellt wurde.

Ab dem Jahr 2014 weist die Betriebsgesellschaft ein positives Eigenkapital auf.“

5.9 Silent Dome

5.9.1 (1) Die Therme bot ihren Besuchern bis 2011 u.a. einen Ruhebereich (Silent Dome). Im Zuge des Resortausbaus erfolgte der Umbau des Silent Dome samt Außenanlagen zur „Sunny Bunny Waterworld“. Dieser Bereich stand ausschließlich den Gästen des Hotels Sonnenpark zur Verfügung. Ein Zutritt für andere Thermengäste war nicht möglich.

(2) Die Tourismusstudie 2009 hielt hierzu insbesondere fest:

- *„Im Zuge der Attraktivitätssteigerung und der noch stärkeren Positionierung und Profilierung des „Sonnenparks“ soll ein eigener Kleinkinder-Erlebnisbereich für die Hausgäste geschaffen werden – „die Sunny Bunny Waterworld“. Hier gilt es spezielle besonders innovative Wasserflächen anzubieten.*
- *Das „Silent Dome“-Angebot muss adaptiert und ebenfalls attraktiviert werden. Es braucht keine überdimensionierten Flächen für diese Zielgruppe, aber ein entsprechendes Angebot soll zur Verfügung stehen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Zielgruppe der „Ruhesuchenden“ von fast allen Thermen umworben wird und mit [...] bzw. kommt mit [...] und der [...] eine sehr starke Mitbewerbersituation im direkten Einzugsbereich der „Sonnentherme“. Darüber hinaus wird diese Zielgruppe auch von einem Großteil der verschiedenen „Wellness Hotels“ stark umworben. Für die „Sonnentherme“ stellen die Ruhesuchenden keine „Kernzielgruppe“ dar.“⁸³*

Die Kosten für die o.a. Maßnahmen waren in der Tourismusstudie 2009 mit rd. 3,7 Mio. EUR beziffert.⁸⁴

Die Mitwirkung der anderen Destinationsbetriebe und Partnerhotels war anhand der Studie nachvollziehbar. Dies bestätigte auch GF der Besitz- und Betriebs-GmbH im Rahmen der Prüfungsbesprechungen.

⁸² Vgl. Abschnitt 4.7.

⁸³ Vgl. Tourismusstudie 2009, S. 50.

⁸⁴ Therme rd. 0,5 Mio. EUR und Hotel rd. 3,2 Mio. EUR.

(3) Der Tourismusstudie 2011 war hinsichtlich des Silent Dome u.a. zu entnehmen:

- *„Umbau des Silent Dome und des dazugehörigen Außenbereiches zur „Sunny Bunny Waterworld“, Schaffung von unterschiedlich tiefen Wasserflächen, Errichtung von Rutschen (Dieser Bereich steht in Zukunft ausschließlich den Sonnenpark-Gästen zur Verfügung. [...])*
- *Verbindungsgang zur „Sunny Bunny Waterworld.“*⁸⁵

Die Tourismusstudie 2011 bezifferte diese Maßnahmen mit rd. 1,4 Mio. EUR.⁸⁶

(4) Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Umgestaltung des Silent Dome auf die Besitz- und Betriebs-GmbH waren in den Tourismusstudien 2009 und 2011 nicht dargestellt.⁸⁷ Dies galt auch für den BP 2005-2015.⁸⁸ Fundierte Nachuntersuchungen lagen nicht vor.⁸⁹

(5) Die tatsächlichen Umbaukosten für den Silent Dome waren der Projektabrechnung nicht zu entnehmen.⁹⁰

(6) Das Ausmaß der Einbeziehung der Destinationsbetriebe und Partnerhotels in die Umgestaltung des Silent Dome war anhand der Tourismusstudie 2011 bzw. Unterlagen nicht nachvollziehbar.

5.9.2 Zu (1-5) Der BLRH kritisierte, dass über die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der Umgestaltung des Silent Dome auf die Besitz- und Betriebs-GmbH keine Berechnungen vorlagen. Dies betraf sowohl den Genehmigungszeitpunkt als auch den nachfolgenden Zeitraum. Der BLRH verwies hierzu insbesondere auf fehlende Szenarioanalysen, Maßnahmengewichtungen und Abrechnungen.

Der BLRH konnte die Wirtschaftlichkeit dieser Einzelmaßnahme im Rahmen des Resortausbaus daher nicht beurteilen.

Der BLRH verwies auf seine Kritik und Empfehlungen in Abschnitt 4.5.

Zu (6) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die Einbindung der Destinationsbetriebe und Partnerhotels in die Umgestaltung des Silent Dome nicht dokumentiert war.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Abschnitt 4.3 und 5.8.

⁸⁵ Vgl. Tourismusstudie 2011, S. 13 und 15.

⁸⁶ Hotel rd. 0,4 Mio. EUR und Therme rd. 1 Mio. EUR.

⁸⁷ Vgl. Abschnitt 4.5.

⁸⁸ Vgl. Abschnitt 5.1.

⁸⁹ Vgl. Abschnitt 4.7.

⁹⁰ Vgl. Abschnitt 6.8.

- 5.9.3 *Die geprüften Stellen äußerten sich dazu wie folgt:*
„Im Zuge der Tourismusstudie 2009 wurde (gemeinsam mit den Partnerbetrieben) die noch schärfere Positionierung der Sonnentherme in Richtung der Kernzielgruppe „Familien mit Kleinkindern und Babies“ erarbeitet, weshalb der Silent Dome, mit einer stark rückläufigen Frequenz (-42% von 2005-2011), zu einem zielgruppenadäquaten Erlebnisbereich („Sunny-Bunny-Waterworld“) des Hotels Sonnenpark adaptiert wurde.“

6. Bauprojekt

- 6.1 Grundlagen 6.1.1 (1) Der Resortausbau betraf die Therme und das Hotel. Baubeginn war im Feber 2012. Die Inbetriebnahme fand am 07.07.2012 statt. Die Gesamtfertigstellung der Anlage erfolgte im September 2012.

Das Resort war von 11.04.2012 bis 06.07.2012 gänzlich geschlossen.

- (2) Der WiBAG-AR und die GV der Besitz-GmbH genehmigten den Ausbau im Juni bzw. Juli 2011.

Beschlussgrundlagen bildeten die Tourismusstudien 2009 und 2011. Beide Studien sahen Ausbaumaßnahmen vor.⁹¹

Die Tourismusstudie 2009 bezifferte den Investitionsbedarf mit rd. 18 Mio. EUR.

Die Tourismusstudie 2011 referenzierte auf Kostenschätzungen eines Architekten vom August 2010 und wies die Plankosten mit rd. 22,2 Mio. EUR aus.

- (3) Dem Resortausbau lagen folgende Bescheide der Bezirkshauptmannschaft Oberpullendorf zugrunde:

Datum	Bescheide der BH Oberpullendorf	Betreff
Therme		
21.12.2011	baubehördliche Genehmigung	Zu- und Umbau , Thermalbad
21.12.2011	gewerbebehördliche Genehmigung	Um- und Zubau, Thermalbad
27.04.2012	gewerbebehördliche Genehmigung	Einbau einer Liftanlage, Thermalbad
04.07.2012	naturschutzbehördliche Bewilligung	Zu- und Umbau Sonnentherme
05.07.2012	baubehördliche Genehmigung	Erweiterung und Umbau, Thermalbad
05.07.2012	gewerbebehördliche Genehmigung	Erweiterung und Umbau, Thermalbad
06.07.2012	Benützungsfreigabe	Zu- und Umbau, Thermalbad
Hotel		
21.12.2011	gewerbebehördliche Genehmigung	Um- und Zubau, Hotel
21.12.2011	baubehördliche Genehmigung	Zu- und Umbau, Hotel
27.04.2012	gewerbebehördliche Genehmigung	Einbau einer Liftanlage, Hotel
06.07.2012	Benützungsfreigabe	Zu- und Umbau, Hotel

Tab. 15: Behördenbescheide
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

- 6.2 Erweiterungs- 6.2.1 (1) Die in der Tourismusstudie 2011 erwähnten Kostenschätzungen konzepte vom August 2010 waren Teil von „Erweiterungsstrategien“ für Therme und Hotel (Erweiterungskonzepte).

Die Erweiterungskonzepte erstellte ein Architekt im Auftrag der Besitz-GmbH. Auftragsgrundlage bildeten zwei Honorarangebote des Architekten vom 08.02.2010 und der Umlaufbeschluss der Gesellschafter der Besitz-GmbH vom 09.02.2010. Die Auftragssumme betrug rd. 55.125 EUR.

⁹¹ Vgl. Abschnitt 4.3 und 4.4 sowie Anlage 4 und 5.

(2) Die GF führte die ersten Gespräche mit dem Architekten im Jänner 2010. Grundlage bildete der Beschluss des WiBAG-AR vom Dezember 2009.⁹² Ein entsprechender Beschluss der GV der Besitz-GmbH war nicht vorhanden.

(3) Die Erweiterungskonzepte des Architekten lagen in mehreren Versionen mit unterschiedlicher Datierung vor. Den Konzepten waren Kostenschätzungen beigefügt.⁹³ Die dem BLRH hierzu vorgelegten Planunterlagen waren den Konzepten (Versionen) nicht eindeutig zuordenbar.

(4) Die Erweiterungskonzepte und Kostenschätzungen vom August 2010 bildeten die Endfassungen. Diese waren als solche nicht benannt.

Die Besitz-GmbH leistete im April 2010 an den Architekten Akontozahlungen iHv. 27.000 EUR. Die Endabrechnung fand im Mai 2010 statt. Die Gesamtkosten für die Erstellung der Erweiterungskonzepte entsprachen der Auftragssumme und betragen rd. 55.125 EUR.

(5) Eine schriftliche Projektdefinition der Besitz-GmbH über die Ziele und Anforderungen des Projekts war nicht vorhanden.

Die Besitz-GmbH teilte hierzu am 05.08.2015 u.a. mit: *„Als Planungsvorgaben dienten die Inhalte der Expertise [...] v. 01.12.2009 in Kombination mit Informationen/Anforderungen des operativen Managements [...]“*.

(6) Die Honorarangebote und Erweiterungskonzepte des Architekten referenzierten auf Besprechungen im Jänner und April 2010. Besprechungsprotokolle lagen nicht vor. Die Dokumentationen waren im Wesentlichen auf Planskizzen und handschriftliche Vermerke beschränkt.

- 6.2.2 Zu (1, 2) Der BLRH vermisste einen Beschluss der GV der Besitz-GmbH über die Vorbereitung und Erstellung der Erweiterungskonzepte durch den Architekten. Grundlage bildete ausschließlich ein Beschluss des WiBAG-AR (Großmuttergesellschaft). Der Umlaufbeschluss der Gesellschafter vom Feber 2010 betraf bereits die Beauftragung des Architekten auf Basis konkreter Angebote.

Der BLRH empfahl, Projekte ausschließlich auf Basis eines GV-Beschlusses iS. eines klaren Projektauftrags vorzubereiten bzw. durchzuführen.

Zu (3) Der BLRH bemängelte die inkonsistente und lückenhafte Dokumentation der Erweiterungskonzepte. Es existierten mehrere Versionen mit unterschiedlicher Datierung. Zudem war keine eindeutige Zuordnung der Planunterlagen möglich.

Der BLRH empfahl, Planungskonzepte vollständig und nachvollziehbar zu dokumentieren.

⁹² Vgl. Abschnitt 4.2.

⁹³ Die Erweiterungskonzepte und Kostenschätzungen datierten u.a. mit 31.03.2010, 12.04.2010, 26.08.2010 und 27.08.2010.

Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass die Besitz-GmbH die Erweiterungskonzepte bereits im Mai 2010 mit dem Architekten endabrechnete. Zu diesem Zeitpunkt lagen die Erweiterungskonzepte noch nicht in der Endversion vor (August 2010).

Der BLRH empfahl, Leistungen erst nach vollständiger Auftragserfüllung und Vorliegen der Endfassungen abzurechnen. Diese wären als solche zu benennen.

Zu (5) Der BLRH hielt kritisch fest, dass die Besitz-GmbH keine schriftliche Definition mit den Zielen und Anforderungen des Projekts formulierte.

Der BLRH empfahl, bereits in der Konzeptionsphase von Bauprojekten eine schriftliche Projektdefinition zu formulieren. Darin wären die Ziele und Anforderungen des Projekts klar festzulegen.

Zu (6) Der BLRH bemängelte, dass über die Besprechungen im Rahmen der Konzeption und Erstellung der Erweiterungskonzepte mit dem Architekten keine Protokolle existierten. Die Dokumentation war im Wesentlichen auf Planskizzen und handschriftliche Vermerke beschränkt.

Der BLRH empfahl, über Strategie- und Planungsbesprechungen Protokolle anzufertigen. Die zugehörigen Planbeilagen wären beizuschließen.

6.3 Auftrags- vergabe

6.3.1 (1) Auftraggeber und Bauherr war die Besitz-GmbH. Diese wendete das BVergG 2006⁹⁴ bei der Auftragsvergabe nicht an. Die Besitz-GmbH stützte sich dabei auf das Schreiben eines Rechtsanwalts vom 29.06.2011.

Aus diesem Schreiben ging hervor, „[...] dass das Bundesvergabegesetz auf die Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH nicht anwendbar ist und die Vergabe von Aufträgen durch diese daher nicht dem Bundesvergabegesetz unterliegt.“

Dies mit folgender Begründung:

- *„Gemäß § 3 Abs 1 Z 2 lit a BVergG unterliegen diesem Einrichtungen -wenn sie auch noch weitere, im Gesetz definierte Voraussetzungen erfüllen -, die "zu dem besonderen Zweck gegründet wurden, im Allgemeininteresse liegende Aufgaben zu erfüllen, die nicht gewerblicher Art sind". Eben diese Voraussetzungen sind im Falle der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH nicht gegeben: Die Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH erzielt seit Jahren ein positives EGT sowie einen Jahresüberschuss von ca € [...] (zB in den Geschäftsjahren 2009 und 2010); weiters wurde in diesen Jahren stets ein positiver GOP in Höhe von ca € [...] bis € [...] Mio erzielt. Darüber hinaus steht die Gesellschaft im Wettbewerb mit anderen Thermen sowie sonstigen vergleichbaren Gesundheits- oder Wellness-Einrichtungen.“*

⁹⁴ Bundesvergabegesetz 2006, BGBl. I Nr. 17/2006 idgF.

- *Ergänzend ist festzuhalten, dass die Investitionsmaßnahmen, welche die Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH, plant nicht von einem dem Bundesvergabegesetz unterliegenden Auftraggeber finanziert werden; aus diesem Grund ist auch die Regelung des § 3 Abs 2 BVergG nicht anwendbar."*

Nach hL war unter „[...] einer Einrichtung, die Aufgaben gewerblicher Art“ besorgt, [...] folglich eine Einrichtung zu verstehen, die in Konkurrenz mit privaten Wirtschaftstreibenden unter den gleichen Bedingungen (d.h. unter Beachtung der gleichen wirtschaftlichen Regeln) wie diese am allgemeinen Wirtschaftsleben teilnimmt und das wirtschaftliche Risiko (Insolvenzrisiko) ihres Handelns trägt. Eine Teilnahme am regulären Wirtschaftsleben ist wohl dann nicht anzunehmen, wenn eine staatliche Kontrolle oder die Möglichkeit einer Einflussnahme auf die Unternehmensgebarung nach staatspezifischen Kriterien erfolgen kann, gleichgültig in welcher Art diese verwirklicht werden.⁹⁵

Die Besitz-GmbH stand im mittelbaren Mehrheitseigentum der WiBAG. Diese stand ihrerseits im mittelbaren Alleineigentum des Landes Burgenland.⁹⁶ Die WiBAG fungierte zudem als Förderstelle im Rahmen des Resortausbaus.⁹⁷

In welchem Umfang der Rechtsanwalt die Tatbestände wie Eigentumsverhältnisse, Einflussmöglichkeiten, Wettbewerbsbedingungen und mögliche Zielkonflikte bei seiner vergaberechtlichen Beurteilung berücksichtigte, war dem Schreiben vom 29.06.2011 nicht zu entnehmen.

(2) Die Besitz-GmbH verfügte über keine internen bzw. projektspezifischen Vergaberichtlinien.

(3) Die GV der Besitz-GmbH beschloss die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen im Umlauf am 14.07.2011. Die Projektgenehmigung fand einen Tag davor statt.

Der Umlaufbeschluss über die Planungsleistungen sah die Beauftragung von zwei Architekten⁹⁸ und eines Bauconsulters iHv. rd. 2,3 Mio. EUR vor:

Planungsleistungen	Auftragnehmer	Auftragssumme
		[EUR]
Generalplanung	Generalplaner (Architekt)	1.300.000
Projektsteuerung, Projektmanagement, Örtliche Bauaufsicht	Bauconsulter	800.000
Innenraumgestaltung	Innenarchitekt	153.000
Summe		2.253.000

Tab. 16: Auftragssumme Planungsleistungen
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

⁹⁵ Vgl. *Elsner*, BVergG 2006, Das neue Vergaberecht 2006, Wien 2006, S. 93. Unterstreichungen BLRH.

⁹⁶ Vgl. Kapitel 3.

⁹⁷ Vgl. Abschnitt 7.2.

⁹⁸ Generalplaner und Innenarchitekt.

(4) Hinsichtlich der Vergabe der weiteren Leistungen (Bauleistungen) beschloss die GV, „[...] dass für die nachfolgenden Vergaben der einzelnen Gewerke – diese werden in enger Abstimmung mit der Projektsteuerung durchgeführt – keine zusätzlichen Beschlussfassungen durch die Gesellschafter erforderlich sind.“

- 6.3.2 Zu (1) Der BLRH vermerkte kritisch, dass die Besitz-GmbH bei der Auftragsvergabe für das Bauprojekt im Jahr 2012 das BVergG nicht anwendete. Die Besitz-GmbH stützte sich dabei auf das Schreiben eines Rechtsanwalts vom Juni 2011.

In welchem Umfang der Rechtsanwalt die Tatbestände wie Eigentumsverhältnisse, Einflussmöglichkeiten, Wettbewerbsbedingungen und mögliche Zielkonflikte bei seiner vergaberechtlichen Beurteilung berücksichtigte, war dem Schreiben vom Juni 2011 nicht zu entnehmen. Der BLRH stellte daher die Aussagekraft dieser vergaberechtlichen Beurteilung in Frage.

Der BLRH empfahl, vergaberechtliche Entscheidungen auf Basis fundierter Rechtsgutachten zu treffen. Diese sollten alle entscheidungsrelevanten Tatbestände nachvollziehbar darstellen.

Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass die Besitz-GmbH über keine internen bzw. projektspezifischen Vergaberichtlinien verfügte. Der Vergabe der Leistungen für den Resortausbau lagen keine verbindlichen Regelungen bzw. Richtlinien zugrunde.

Der BLRH empfahl, in der Besitz-GmbH interne Vergaberichtlinien zu schaffen. Dessen ungeachtet wäre bei Bauprojekten dieser Größenordnung aus Gründen der Transparenz, Wirtschaftlichkeit und Rechtssicherheit das BVergG anzuwenden.

Zu (3) Der BLRH hielt fest, dass die GF am 14.07.2011 einen Umlaufbeschluss über die Leistungsvergabe an die Gesellschafter übermittelten, obwohl am 13.07.2011 eine GV stattfand.

Der BLRH empfahl, in unmittelbarer Nähe zu einer GV auf Umlaufbeschlüsse zu verzichten. Die GF sollte darauf achten, die für die Beschlüsse erforderlichen Unterlagen zeitgerecht für die GV aufzubereiten.

Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass die Gesellschafter der Besitz-GmbH beschlossen, die Vergabe der einzelnen Bauleistungen bzw. Gewerke keiner weiteren Beschlussfassung zu unterziehen. Die Gesellschafter verzichteten somit ausdrücklich auf wesentliche Kontroll- und Überwachungsrechte gegenüber der GF im Rahmen der Bauausführung.

Der BLRH sah dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Auftragsvergabe keine verbindlichen Regelungen (Vergaberichtlinien) zugrunde lagen.

Der BLRH empfahl, insbesondere bei Projektkosten ab 20 % des Stammkapitals⁹⁹ eine laufende Kontrolle und Überwachung durch die GV vorzusehen.

⁹⁹ Vgl. § 35 Abs. 1 Z 7 GmbHG.

6.3.3 Die geprüften Stellen äußerten sich dazu wie folgt:

„Die Besitz-GmbH ließ durch einen Vergabeexperten explizit abklären, ob die Auftragsvergabe durch die Besitz-GmbH dem Bundesvergabegesetz unterliegt. Die entsprechende Stellungnahme hält fest, dass das Bundesvergabegesetz auf die Besitz-GmbH nicht anwendbar ist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge einer Förder-Prüfung durch das Bundeskanzleramt im Jahr 2014, die Einhaltung des Vergaberechtes gleichsam überprüft und für in Ordnung befunden wurde.“

Das Projekt wurde durch den Aufsichtsrat der WiBAG sowie der Generalversammlung der Besitz-GmbH vor Projektstart detailliert genehmigt.

Für die Projektabwicklung wurden ein Generalplaner sowie ein Baukonsulent (Projektsteuerung, Projektmanagement, Baucontrolling, Örtliche Bauaufsicht) bestellt und durch die Generalversammlung der Besitz GmbH beschlossen, wodurch die Generalversammlung auch ihre Kontroll- und Überwachungsrechte (Baucontrolling) wahrte.

Für alle wesentlichen Bauvergaben wurden nach Ausschreibung und technischer sowie kaufmännischer Verhandlung, Vergabevorschläge durch den Baukonsulenten vorbereitet und durch die Besitz-GmbH genehmigt. Ausnahmslos wurden alle Bauvergaben durch die Besitz-GmbH beschlossen und beauftragt.

6.3.4 Der BLRH wies darauf hin, dass das Bundeskanzleramt (BKA) mangels Prüfkompetenz nicht geprüfte Stelle war. Gleiches galt für die erwähnte Förderprüfung bzw. deren Inhalt (vgl. Abschnitt 7.2).

Ferner hielt der BLRH fest, dass ausschließlich die GF der Besitz-GmbH die Vergabe von Bauaufträgen genehmigte. Eine Beschlussfassung in der GV bzw. durch die Gesellschafter über die einzelnen Aufträge fand nicht statt. Eine unmittelbare Kontrolle und Überwachung durch die GV war daher nicht gegeben.

Der BLRH hielt daher seine Kritik und Empfehlungen aufrecht.

6.4 Vergabevorschläge

6.4.1 (1) Die Gesellschafter der Besitz-GmbH genehmigten im Juli 2011 im Umlauf die Vergabe der Planungsleistungen an einen Generalplaner, Bauconsulter und Innenarchitekten. Beschlussgrundlage bildete der „endverhandelte Angebotsspiegel“ der GF. Dieser enthielt die Unternehmen, die Leistungen sowie Angebotssummen:¹⁰⁰

Bieter	Generalplanung	Projektsteuerung, Projektmanagement	Örtliche Bauaufsicht	Summe
	[EUR]	[EUR]	[EUR]	[EUR]
Bieter 1 (Bauconsulter)	1.400.000	200.000	600.000	800.000
Bieter 2 (Generalplaner)	1.300.000	300.000	700.000	1.300.000
Bieter 3	1.611.000	334.000	755.000	0
Bieter 4 (Innenarchitekt)				153.000
Vergabevorschlag GF	1.300.000	200.000	600.000	2.253.000

Tab. 17: Vergabevorschlag Planungsleistungen
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

¹⁰⁰ Gerundete Werte.

Nähere Informationen über die Bieterauswahl, Angebotseinholung, Angebotsprüfung, Nachverhandlungen und Leistungsumfang waren dem Umlaufbeschluss nicht zu entnehmen.

(2) Die Besitz-GmbH schloss Werkverträge mit den Auftragnehmern ab.¹⁰¹ Generalplaner war jener Architekt, welcher im Jahr 2010 die Erweiterungskonzepte ausarbeitete.¹⁰²

Vor Erstellung des Vergabevorschlags holte die Besitz-GmbH für die Leistungen Generalplanung, Projektsteuerung/-management und Örtliche Bauaufsicht drei Angebote ein.¹⁰³

Sie wendete dabei das „*Verhandlungsverfahren durch privaten Auftraggeber*“ an. Eine gesetzliche Grundlage oder andere verbindliche Regelungen dafür bestanden nicht.¹⁰⁴

Entsprechend der Diktion der Besitz-GmbH bezeichnete der BLRH die o.a. Leistungen als „ausgeschriebene“ Leistungen und die zugehörigen Unterlagen als „Ausschreibungsunterlagen“.

(3) Für die Innenraumgestaltung holte die Besitz-GmbH gesondert ein Angebot bei einem Innenarchitekten ein.¹⁰⁵ Dieses datierte mit 11.07.2011.

Der Innenarchitekt erhielt von der Besitz-GmbH im Jänner 2012 einen Zusatzauftrag iHv. 5.000 EUR.¹⁰⁶

(4) Die Angebotsfrist für die ausgeschriebenen Leistungen¹⁰⁷ endete am 12.07.2011. Die Ausschreibungsunterlagen waren nicht datiert. Anschreiben an die potentiellen Bieter lagen nicht vor.

Das Einlangen der Bieterangebote bei der Besitz-GmbH war nicht dokumentiert. Das Angebot von Bieter 3 datierte mit 12.07.2011 und war mit dem Eingangsstempel der WiBAG versehen.¹⁰⁸ Die WiBAG war weder ausschreibende noch vergebende Stelle.

(5) Die GF der Besitz-GmbH führte mit Bieter 1, 2 und 4 Verhandlungen. Verhandlungsprotokolle existierten nicht.

Mit Bieter 3 fanden keine Verhandlungen statt. Die Besitz-GmbH begründete dies am 21.10.2015 wie folgt:

„Die [...] teilte in Vorbereitung des Verhandlungstermines am 14.07.2011 telefonisch mit, dass sie vor dem Hintergrund des ambitionierten Bauvorhabens (sowohl zeitlich als auch inhaltlich) und der räumlichen Distanz, keine Preisabschlüsse gewähren kann. Am Verhandlungstermin nahmen daher [...] persönlich teil.“

Nähere Dokumentationen darüber legte die Besitz-GmbH nicht vor.

¹⁰¹ Vgl. Abschnitt 6.6.

¹⁰² Vgl. Abschnitt 6.2.

¹⁰³ Bieter 1 bis 3.

¹⁰⁴ Vgl. Abschnitt 6.3.

¹⁰⁵ Bieter 4.

¹⁰⁶ Vgl. Abschnitt 6.6.

¹⁰⁷ Generalplanung, Projektsteuerung/-management und Örtliche Bauaufsicht.

¹⁰⁸ Eingangsdatum bei der WiBAG war der 14.07.2011.

Die Verhandlungen mit Bieter 1 und 2 waren mittels handschriftlicher Vermerke auf den Angeboten dokumentiert.

Die Besitz-GmbH erzielte durch die Bieterverhandlungen einen Preisnachlass iHv. rd. 0,3 Mio. EUR (rd. 11 %).

(6) Das Schreiben des Rechtsanwalts über die Anwendung des BVergG datierte mit 29.06.2011. Die Angebotsfrist für die Planungsleistungen endete mit 12.07.2011, d.h. einen Tag vor der Genehmigung des Resortausbaus durch die GV am 13.07.2011.

(7) Die Angebote für die Bauleistungen holte der Bauconsulter ein. Die Ausschreibungsunterlagen erstellte der Generalplaner.

Der Bauconsulter prüfte die Angebote und führte Bieterverhandlungen. In weiterer Folge erstellte der Bauconsulter Vergabevorschläge, welche er der GF der Besitz-GmbH zur Genehmigung vorlegte. Nach Freigabe durch die GF beauftragte der Bauconsulter die Leistungen im Namen und auf Rechnung der Besitz-GmbH.

Die Verrechnung erfolgte direkt zwischen der Besitz-GmbH und den Auftragnehmern. Die Rechnungen prüfte der Bauconsulter.

Über die Vergabe der Bauleistungen existierten 24 Vergabevorschläge des Bauconsulters. Diese beinhalteten u.a.

- eine Auflistung der eingeholten Angebote samt Angebotssummen,
- eine Angebotsreihung vor und nach Verhandlungen sowie
- einen Vergabevorschlag.

Die Vergabevorschläge waren vom Bauconsulter, von der GF der Besitz-GmbH und einem WiBAG-Vorstandsmitglied¹⁰⁹ unterfertigt. Eine Datierung der Vergabevorschläge und Unterschriftsleistung fand nicht statt. Nach Auskunft der Besitz-GmbH diente die Vorlage an das WiBAG-Vorstandsmitglied ausschließlich zu Informationszwecken.

Form und Inhalt der Angebotseinholung und -prüfung durch den Bauconsulter für die Erstellung der Vergabevorschläge waren in den Werkverträgen nicht präzise geregelt. Spezifische Eignungskriterien und Ausschlussgründe für bestimmte Unternehmen waren nicht definiert.¹¹⁰

Der Genehmigungs- und Informationsprozess über die Vergabevorschläge war nicht formalisiert. Dies betraf auch die Rechnungsprüfung durch den Bauconsulter und die darauf basierende Verrechnung durch die Besitz-GmbH.

(8) Die Besitz-GmbH legte die Angebote, Ausschreibungsunterlagen, Verhandlungsprotokolle, Auftragschreiben und Abrechnungen einzelner Auftragsvergaben vor.¹¹¹

Anhand der Unterlagen waren die einzelnen Vergaben nachvollziehbar dokumentiert.

¹⁰⁹ Zuständiges Vorstandsmitglied gemäß § 3 GeO für den Vorstand der WiBAG vom 27.06.2007.

¹¹⁰ Z.B.: Rechtskräftige Verurteilung, Einleitung eines Konkurs- bzw. Insolvenzverfahrens.

¹¹¹ Die Auswahl traf der BLRH nach dem Stichprobenprinzip.

- 6.4.2 Zu (1) Der BLRH bemängelte, dass der Umlaufbeschluss über die Beauftragung der Planungsleistungen durch die Besitz-GmbH ausschließlich auf Grundlage eines „endverhandelten Angebotsspiegels“ erfolgte. Dem Umlaufbeschluss lagen keine näheren Informationen bei.

Der BLRH empfahl, den Gesellschaftern sämtliche Unterlagen zur Beurteilung von Geschäften vorzulegen.

Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass die Besitz-GmbH für die Vergabe der Innenraumgestaltung iHv. 153.000 EUR keine Vergleichsangebote einholte.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Abschnitt 6.2.

Zu (4, 5) Der BLRH kritisierte die lückenhafte Dokumentation der Angebotseinholung, -prüfung und Bieterverhandlungen für die Planungsleistungen seitens der Besitz-GmbH. Zudem führte die Besitz-GmbH nicht mit allen Bietern Verhandlungen.

Der BLRH empfahl, die Angebotseinholung, -prüfung und Bieterverhandlungen vollständig und nachvollziehbar zu dokumentieren. Verhandlungen sollten möglichst mit allen Bietern geführt werden. Der Verzicht auf Bieterverhandlungen bzw. ein Bieterausschluss wäre entsprechend zu begründen und zu dokumentieren.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Abschnitt 6.2.

Zu (6) Der BLRH wies darauf hin, dass die Angebotseinholung für die Planungsleistungen durch die GF der Besitz-GmbH bereits vor der Genehmigung des Resortausbaus durch die GV erfolgte. Inwieweit zum Zeitpunkt der Angebotseinholung das Schreiben des Rechtsanwalts über die Anwendung des BVergG vorlag, war nicht verifizierbar.

Der BLRH empfahl, Beschaffungsprozesse erst nach Vorliegen aller rechtlichen Voraussetzungen und Beschlüsse einzuleiten.

Zu (7) Der BLRH vermerkte kritisch, dass Form und Inhalt der Angebotseinholung und -prüfung in den Werkverträgen nicht präzise geregelt waren. Dies betraf auch die Rechnungsprüfung durch den Bauconsulter und Verrechnung mit den Auftragnehmern. Weiters waren keine Eignungskriterien und Ausschlussgründe für bestimmte Unternehmen definiert.

Der BLRH hielt kritisch fest, dass der Genehmigungs- und Informationsprozess über die Vergabevorschläge auf Eigentümerebene nicht formalisiert und mangels Datierung chronologisch nicht nachvollziehbar war.

Der BLRH empfahl, Genehmigungs- und Informationsprozesse bei der Auftragsvergabe zu formalisieren. Ferner sollten die Angebots-, Rechnungsprüfung und Verrechnung klar geregelt werden. Hinsichtlich der Definition von Eignungskriterien und Ausschlussgründen verwies der BLRH auf seine Empfehlung in Abschnitt 6.3.

Zu (8) Der BLRH hob die Dokumentation einzelner Auftragsvergaben positiv hervor.

- 6.5 Ausstattungs-
investitionen
- 6.5.1 (1) Die GV der Besitz-GmbH genehmigte mit Umlauf vom 15.05.2012 Ausstattungsinvestitionen iHv. rd. 829.158 EUR.

Die Gesellschafter genehmigten dabei u.a. die Anschaffung:

- eines Wassersaugers,
- eines Nasssaugers
- 250 Liegen,
- 600 Liegenbezüge,
- einer Hüpfburg,
- von Kleinausstattung für die Zimmer,
- von Gartenspielgeräten,
- eines Traktors sowie
- eines Zutrittsystems.

Die tatsächlichen Kosten betragen rd. 673.271 EUR.¹¹² Die Einzelbeträge schwankten zwischen rd. 65 EUR und rd. 69.000 EUR. Auf das Zutrittssystem entfielen dabei insgesamt rd. 183.000 EUR (rd. 27 %).

Die Auftragsvergabe und Abwicklung der Ausstattungsinvestitionen war von der Projektsteuerung des Bauconsulters nicht erfasst. Diese nahm die GF der Besitz-GmbH selbst vor.

(2) Eine laufende Information an die GV über die Umsetzung der geplanten Ausstattungsinvestitionen war nicht dokumentiert.

- 6.5.2 Zu (2) Der BLRH hielt fest, dass über die Information an die GV der Besitz-GmbH betreffend die Umsetzung der Ausstattungsinvestitionen keine Dokumentation vorlag.

Der BLRH empfahl, die Gesellschafter über die Umsetzung von Investitionsmaßnahmen nachweislich zu informieren.

6.6 Projekt-
organisation

- 6.6.1 (1) Die Projektorganisation basierte auf den Werkverträgen und Ausschreibungsunterlagen für die Planungsleistungen:¹¹³

Vertragspartner	Planungsleistung	Werkvertrag
Generalplaner	Generalplanung	Planungswerkvertrag vom 14.07.2011
Bauconsulter	Projektsteuerung, Projektmanagement, Örtliche Bauaufsicht	Werkvertrag Projektmanagement und ÖBA vom 14.07.2011
Innenarchitekt	Innenraumgestaltung	Werkvertrag Innenraumgestaltung vom 19.07.2011 Zusatzauftrag vom 09.01.2012

Tab. 18: Werkverträge Planungsleistungen
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

¹¹² Vgl. Abschnitt 6.8.

¹¹³ Vgl. Abschnitt 6.3 und 6.4.

Der Bauconsulter verfügte über eine Vollmacht vom 09.11.2011. Diese ermächtigte ihn für das Resort „[...] alle erforderlichen Verhandlungen mit Behörden, öffentlich-rechtlichen Körperschaften, Versorgungsbetrieben, Anrainern, Sonderfachleuten und ausführenden Unternehmen zu führen, [...] Anträge, Beschwerden und Berufungen einzubringen und zurückzuziehen, in amtliche Dokumente einzusehen, diese zu kopieren, sowie alles vorzukehren, was für die fachgerechte Erbringung der vereinbarten Leistungen bzw. zur Vertretung der Interessen der [...]“ Besitz-GmbH notwendig war.

Weiters bestand ein Projektteam, welchem die GF, der Generalplaner und Bauconsulter angehörten.

(2) Die Besitz-GmbH erstellte keine schriftliche Projektorganisation für das Gesamtprojekt. Dies betraf v.a. die Festlegung der Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten und Kompetenzen aller Projektbeteiligten (Gremien).

Die Werkverträge regelten insbesondere das (direkte) Verhältnis zwischen der Besitz-GmbH (Auftraggeber) und dem Generalplaner, Bauconsulter und Innenarchitekten (Auftragnehmer). Die Abwicklung der Ausstattungsinvestitionen war von den vertraglichen Regelungen nicht umfasst.

Das Projektteam aus GF, Generalplaner und Bauconsulter war nicht institutionalisiert. Projektspezifische Vertretungsregelungen beispielsweise für Mitarbeiter der Betriebs-GmbH bestanden nicht.¹¹⁴

- 6.6.2 Der BLRH vermisste eine die Planung, Bauausführung und Ausstattung umfassende schriftliche Projektorganisation. Die Projektbeteiligten (Gremien) waren nicht institutionalisiert und deren Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten und Kompetenzen nicht verbindlich festgelegt.

Der BLRH empfahl, für die Umsetzung von Bauprojekten eine schriftliche Projektorganisation zu erstellen. Diese hätte die Planung, Bauausführung und Ausstattung zu umfassen. In der Projektorganisation wären alle Projektbeteiligten (Gremien) zu institutionalisieren sowie deren Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten und Kompetenzen verbindlich festzulegen.

- 6.6.3 Die geprüften Stellen nahmen dazu folgendermaßen Stellung:
„Die Verantwortlichkeiten/Zuständigkeiten/Kompetenzen wurden in den jeweiligen Werkverträgen explizit geregelt. Eine darüber hinaus gehende schriftliche Projektorganisation war aufgrund des klar definierten „Projekt-Teams“ (Geschäftsführung der Besitz-GmbH, Geschäftsführung der Betriebs-GmbH, Generalplaner, Baukonsulent) nicht erforderlich.“

- 6.6.4 Der BLRH hielt dem entgegen, dass den Werkverträgen weder eine umfassende Projektorganisation noch eine Institutionalisierung des „Projekt-Teams“ zu entnehmen war. Er verwies daher auf seine Kritik und Empfehlungen.

¹¹⁴ Vgl. Abschnitt 6.11.

6.7 Kostenplanung ^{6.7.1} (1) Die Tourismusstudie 2009 bezifferte den Resortausbau mit rd. 18 Mio. EUR. Die Kostenschätzung führte der Tourismusberater durch.

Die Tourismusstudie 2011 listete ebenfalls die Plankosten für den Resortausbau auf. Sie referenzierte auf eine Kostenschätzung eines Architekten vom August 2010, welche der Studie nicht beigefügt war.

Daneben existierten vier weitere Kostenschätzungen. Hierzu zählten drei Kostenschätzungen des o.a. Architekten aus 2010¹¹⁵ sowie eine Kostenschätzung des Bauconsulters vom November 2011.

Nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der sechs Kostenschätzungen für den Resortausbau zusammen:

Grundlage	Planung	Bau	Summe
	[EUR]	[EUR]	[EUR]
Tourismusstudie Dezember 2009			
Therme			12.550.000
Hotel			5.450.000
Resort			18.000.000
Kostenschätzung März 2010			
Therme			20.811.490
Hotel			7.998.630
Resort			28.810.120
Kostenschätzung April 2010			
Therme			16.903.205
Hotel			5.953.615
Resort			22.856.820
Kostenschätzung August 2010			
Therme	1.788.385	14.903.205	16.691.590
Hotel	594.434	4.953.615	5.548.049
Resort	2.382.818	19.856.820	22.239.638
Tourismusstudie Juni 2011			
Therme	1.656.385	13.803.205	15.459.590
Hotel	726.434	6.053.615	6.780.049
Resort	2.382.819	19.856.820	22.239.639
Kostenschätzung November 2011			
Therme	1.663.506	13.862.551	15.526.057
Hotel	670.290	5.585.750	6.256.040
Resort	2.333.796	19.448.301	21.782.097

Tab. 19: Plankosten 2010 und 2011
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

Die Planwerte für den Resortumbau schwankten von rd. 18 Mio. EUR bis rd. 28,8 Mio. EUR.

(2) Die Kostenschätzung vom August 2010 und die Tourismusstudie 2011 stimmten hinsichtlich der Gesamtplankosten zwar überein. Die Planwerte für Therme und Hotel wichen allerdings um rd. 1,2 Mio. EUR ab.

¹¹⁵ Stand März, April und August 2010 (vgl. Abschnitt 6.2).

Die Abweichungen waren auf die Überdachung von Außenbecken zurückzuführen. Die Tourismusstudie 2011 hielt dazu fest: „Überdachung Außenbecken (gegenüber den ursprünglichen Plänen wird hier auf eine Aufstockung bzw. Errichtung eines 1. Obergeschosses verzichtet; somit können auch die Kosten reduziert werden)“.

Beim Hotel sah die Tourismusstudie 2011 im Gegensatz zur Kostenschätzung vom August 2010 die Errichtung von zehn hochwertigen Familienzimmern¹¹⁶ im vierten Obergeschoß vor.

In der Kostenschätzung des Bauconsulters vom November 2011 war die Neuerrichtung der zehn Hotelzimmer nicht (mehr) vorgesehen.¹¹⁷

(3) Die Ausschreibungsunterlagen für die Planungsleistungen bezifferten die geschätzten Nettobaukosten mit rd. 19,8 Mio. EUR:

Ausschreibung Planungsleistungen	Therme [EUR]	Hotel [EUR]	Summe [EUR]
geschätzte Baukosten	13.800.000	6.000.000	19.800.000

Tab. 20: Plankosten Ausschreibung Planung
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

Ein direkter Zusammenhang zur maßgeblichen Kostenschätzung war nicht herstellbar. Die Ausschreibungsunterlagen berücksichtigten die zehn neuen Hotelzimmer.¹¹⁸

(4) Die Änderungen und Abweichungen zwischen den einzelnen Kostenschätzungen waren nicht näher erläutert. Der BLRH verwies hinsichtlich der Errichtung der Hotelzimmer auf seine Ausführungen zum Ankauf des Hotels A im Jahr 2011.¹¹⁹

(5) Die Ausschreibungsunterlagen für die Planungsleistungen referenzierten hinsichtlich der Kostenfeststellung auf die „ÖNORM B1801-1“.¹²⁰

Die ÖNORM B 1801-1, Bauprojekt- und Objektmanagement¹²¹ bildete eine standardisierte Basis für die Gliederung von Informationen und Daten in allen Projektphasen von Bauprojekten.

Diese war anzuwenden für die

- Planung und Gliederung von Qualität, Kosten, Terminen sowie
- Gliederung der Dokumentation bei Baumaßnahmen in allen Projektphasen der Objekterrichtung.

Der Bauconsultler wendete die ÖNORM B 1801-1 bei der Kostenfeststellung an.¹²²

¹¹⁶ Standard 4*+/5*.

¹¹⁷ Die Plankosten für die Überdachung von Außenbecken waren nicht explizit ausgewiesen. Ein direkter Vergleich zur Tourismusstudie 2011 und Kostenschätzung 2010 war nicht möglich.

¹¹⁸ Vgl. Projektbeschreibung, S. 4.

¹¹⁹ Vgl. Abschnitt 4.6.

¹²⁰ Vgl. Ausschreibung über Generalplanung und Projektmanagementleistungen, Pkt. 8. 2 Generalplanerleistungen, S. 8.

¹²¹ Ausgabe: 01.06.2009.

¹²² Vgl. Abschnitt 6.8.

Für die Kostenplanung waren keine spezifischen Standards festgelegt. Die Darstellung der Plankosten erfolgte in den o.a. Kostenschätzungen nach Bauteil und Ausbaubereich. Eine Differenzierung nach Planungs- und Baukosten erfolgte bei drei Kostenschätzungen. Die Ausstattung¹²³ war in keiner der Kostenschätzungen enthalten.¹²⁴

- 6.7.2 Der BLRH kritisierte, dass die Besitz-GmbH über keine zusammenhängende Kostenplanung für das Bauprojekt verfügte. Es existierten mehrere Kostenschätzungen von unterschiedlichen Verfassern. Die Bandbreite der erwartenden Umbaukosten betrug rd. 11 Mio. EUR. Abweichungen in den einzelnen Kostenschätzungen waren nicht näher erläutert.

Weiters bemängelte der BLRH, dass die Besitz-GmbH keine spezifischen Standards für die Kostenplanung definierte. Dies erfolgte lediglich für die Kostenfeststellung (ÖNORM B 1801-1). Plan/Ist-Vergleiche waren daher nicht bzw. nur in beschränktem Ausmaß möglich.¹²⁵

Der BLRH empfahl, Bauprojekte auf Basis einer umfassenden und systematischen Kostenplanung umzusetzen. Hierzu wären spezifische Standards festzulegen und mit den Auftragnehmern ausdrücklich zu vereinbaren. Die Planungsstandards wären auf die Kostenfeststellung dahingehend abzustimmen, dass Vergleiche auf allen Kostenebenen und in sämtlichen Projektphasen möglich sind (z.B.: ÖNORM B 1801-1).

- 6.7.3 Die geprüften Stellen gaben hierzu folgende Stellungnahme ab:
„Im Vorfeld der Projektgenehmigung wurden mehrere Kostenplanungen mit unterschiedlichen Inhalten erstellt. Die Basis der fachlichen Expertise und in weiterer Folge gremialen Genehmigung des Projektes im Juni 2011 bildete eine explizite Kostenschätzung.

Plan/Ist-Vergleiche wurden durch den Baukonsulenten (Baucontrolling) laufend aktualisiert.“

- 6.7.4 Der BLRH entgegnete, dass die geprüften Stellen keine umfassenden Plan/Ist-Vergleiche auf Basis der maßgeblichen Kostenschätzungen vorlegten. Er sah daher keine Veranlassung, von seinen o.a. Feststellungen abzugehen.

- 6.8 Gesamtkosten 6.8.1 (1) Über die Projektkosten legte die Besitz-GmbH folgende Abrechnungsnachweise vor:
- Schlussbericht des Bauconsulters vom 23.10.2013,
 - Kostenübersicht des Bauconsulters vom 03.08.2015 sowie
 - Auflistung der Besitz-GmbH über die Ausstattungsinvestitionen.¹²⁶

¹²³ Vgl. Abschnitt 6.5.

¹²⁴ Vgl. Anlage 4 und 5.

¹²⁵ Vgl. Abschnitt 6.10.

¹²⁶ Vgl. Abschnitt 6.5.

(2) Der Schlussbericht und die Kostenübersicht des Bauconsulters bezifferten die Projektkosten mit rd. 25,2 Mio. EUR. Im Schlussbericht war dazu u.a. festgehalten: „Die von der Projektsteuerung umfassten Kosten können mit € 25.205.437,30 excl. Ust. festgestellt werden, wobei Projektkosten die direkt über die Sonnentherme Frankenau GmbH. beauftragt und abgewickelt wurden darin nicht enthalten sind.“¹²⁷

Über die vom Bauconsulter nicht erfassten Kosten waren dem Schlussbericht nicht beigelegt. Die Besitz-GmbH legte hierzu die o.a. Auflistung über die Ausstattungsinvestitionen vor.

Der Bauconsulter gruppierte die Projektkosten im Schlussbericht nach Kostenart (z.B.: Baumeister-, Gerüst- und Holzarbeiten) und Kostenbereich (z.B.: Bauwerk-Rohbau, Bauwerk-Technik und Bauwerk- Ausbau).¹²⁸ Dies entsprach der ÖNORM B 1801-1.¹²⁹

Nachfolgende Tabelle fasst die abgerechneten Projekt- und Ausstattungskosten zusammen:¹³⁰

Gesamtkosten Bauprojekt	Betrag
	[EUR]
Planung, Ausführung (inkl. Nebenkosten)	25.205.437
Ausstattung	673.271
Summe	25.878.709

Tab. 21: Gesamtkosten Bauprojekt
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

(3) Die Besitz-GmbH erhielt für den Resortausbau Förderungen iHv. rd. 6,5 Mio. EUR. Fördergeber waren die WiBAG und das Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend (BMWFJ). Rechtsgrundlage bildeten die Förderverträge vom Dezember 2010 und Juli 2012.¹³¹

Die Förderunterlagen enthielten u.a. zwei Abrechnungen bzw. Kostenaufstellungen vom 21.10.2013 und 31.10.2013.

Diese berücksichtigten auch die Ausstattung. Die Abrechnungen bzw. Kostenaufstellungen wiesen die Gesamtkosten für den Resortausbau mit rd. 24,4 Mio. EUR und rd. 25,8 Mio. EUR aus.

Ein direkter Vergleich mit den o.a. Abrechnungsnachweisen war nicht möglich. Etwaige förderungsspezifische Rechnungsabgrenzungen waren nicht näher erläutert.

(4) Der Bauconsulter erstellte zwei Projektfortschrittsberichte. Hierbei handelte es sich um Zwischenberichte, welche die Ist-Kosten per 30.06.2012 und 30.08.2012 darstellten. Die Kostengruppierung erfolgte gemäß ÖNORM B 1801-1.

¹²⁷ Unterstreichungen BLRH.

¹²⁸ Die Kostenbereiche stellten eine Zusammenfassung der Kostenarten dar.

¹²⁹ Die Gliederung und Zusammenfassung der Kosten erfolgte nach Kostenart und Kostenbereich. Vgl. Anlage 6.

¹³⁰ Gerundete Werte.

¹³¹ Vgl. Abschnitt 7.2.

- 6.8.2 Der BLRH kritisierte, dass die Besitz-GmbH über keine Gesamtkostenabrechnung für den Resortausbau verfügte. Es lagen Abrechnungen des Bauconsulters und der Besitz-GmbH vor. Diese bezifferten die Projektkosten mit rd. 25,9 Mio. EUR.

Über die Projektkosten existierten auch andere Abrechnungen bzw. Kostenaufstellungen. Der BLRH vermerkte hierzu Abweichungen in einer Bandbreite von bis zu rd. 1,5 Mio. EUR. Diese waren nicht näher erläutert.

Der BLRH empfahl, für Bauprojekte eine Gesamtkostenabrechnung zu erstellen. Abweichungen und Abgrenzungen zu anderen Förder-/Abrechnungen wären nachvollziehbar darzustellen.

- 6.8.3 Die geprüften Stellen äußerten sich dazu wie folgt:
„Von den abgerechneten Gesamt-Projektkosten iHv. rd. EUR 25,9 Mio. waren rd. EUR 25,2 Mio. (97%!) von der Projektsteuerung des Bauconsultenten umfasst und rd. EUR 0,7 Mio. (3%) wurden direkt über die Besitz-GmbH abgewickelt (nachträgliche Ausstattungs-investitionen), wodurch die Feststellung einer nicht vorliegenden Gesamtkostenabrechnung nicht nachvollzogen werden kann.“
- 6.8.4 Der BLRH nahm die Ausführungen der geprüften Stellen zur Kenntnis. Der Umstand, dass die vom Bauconsulter abgerechneten Projektkosten rd. 97 % der Gesamtkosten betragen, war kein Argument dafür, auf eine Gesamtkostenabrechnung zu verzichten. Dies insbesondere angesichts der Höhe der absoluten Beträge sowie der Plankostenüberschreitung iHv. rd. 3,6 Mio. EUR.

Der BLRH verwies auf seine Kritik und Empfehlungen.

6.9 Projekt-dokumentation

- 6.9.1 (1) Über das Bauprojekt legte die Besitz-GmbH u.a. folgende Dokumentationen vor:
- Bestands-, Einreich-, Terminpläne,
 - Baubeschreibungen,
 - Behördengenehmigungen¹³²,
 - Projektbesprechungsprotokolle¹³³,
 - Vergabevorschläge¹³⁴,
 - Kostenschätzungen,
 - Projektfortschrittsberichte,
 - Schlussbericht sowie
 - Kostenaufstellungen.¹³⁵

Ersteller der Unterlagen waren insbesondere der Generalplaner, Bauconsulter und die Besitz-GmbH.

¹³² Vgl. Abschnitt 6.1.

¹³³ Vgl. Abschnitt 6.11.

¹³⁴ Vgl. Abschnitt 6.4.

¹³⁵ Vgl. Abschnitt 6.8.

Die Dokumentationen bildeten das Projekt bzw. den Projektablauf in Teilbereichen ab:

- In den Plänen und Baubeschreibungen des Generalplaners waren die einzelnen Bauabschnitte planlich dargestellt bzw. erläutert.
- Die behördlichen Bewilligungen und Auflagen waren den Bescheiden der Bezirkshauptmannschaft Oberpullendorf zu entnehmen.
- In den Projektbesprechungsprotokollen war der Bauablauf festgehalten.
- Die Kostenschätzungen beinhalteten die Plankosten für das Resort.
- Die Projektfortschrittsberichte und der Schlussbericht des Bauconsulters enthielten die Kostenfeststellung.

(2) Eine systematische Zusammenfassung oder Gesamtdarstellung des Projekts in Form eines Projektabschlussberichts lag nicht vor.

Insbesondere fehlte eine umfassende und strukturierte Gesamtdarstellung von

- Projektdefinition und Leistungsplanung,
- Projektumfeld, -organisation, -planung,
- Qualitätsmanagement,
- Projektinformationswesen, -controlling sowie
- Projektabschluss.

6.9.2 Der BLRH kritisierte, dass kein Projektabschlussbericht mit einer systematischen Zusammenfassung bzw. Gesamtdarstellung des Projekts vorlag. Die Dokumentation beschränkte sich auf Einzelnachweise von unterschiedlichen Verfassern. Diese bildeten das Projekt bzw. den Projektablauf nur in Teilbereichen ab.

Der BLRH empfahl, über die Planung und Ausführung von Bauprojekten einen umfassenden bzw. zusammenhängenden Projektabschlussbericht zu erstellen.

6.9.3 Die geprüften Stellen bezogen dazu wie folgt Stellung:

„Zur Dokumentation des Baufortschritts (auch gegenüber den Förderstellen für Förder-Teilabrechnungen) wurden vom Baukonsulenten laufende Baufortschrittsberichte, bestehend aus verbalen Beschreibungen des Baufortschritts inklusive Bilddokumentationen sowie Kottenübersichten mit Feststellungen des Fertigstellungsgrades, erstellt.“

Nach Fertigstellung wurde vom Baukonsulenten ein Schlussbericht (gleichsam zur Vorlage im Rahmen der Förder-Endabrechnung) inklusive Gesamtkosten-Übersicht und Erläuterung der Baukostenüberschreitung verfasst.“

6.9.4 Der BLRH behandelte die Projektdokumentation und Projektabrechnung insbesondere in den Abschnitten 6.7 bis 6.10. Die Ausführungen der geprüften Stelle vermochten seine geäußerte Kritik nicht entkräften.

6.10 Plan/Ist-Vergleich

6.10.1 (1) Der Projektdokumentation der Besitz-GmbH waren die geplanten bzw. genehmigten Maßnahmen zu entnehmen. Über die tatsächlich realisierten Maßnahmen und etwaige Planabweichungen lagen keine nachvollziehbaren Dokumentationen vor.

Ein Projektabschlussbericht existierte nicht. Die Projektberichte des Bauconsulters waren auf die Kostenfeststellung beschränkt.

(2) Die Besitz-GmbH verfügte zumindest über sechs Kostenschätzungen, deren Planwerte von rd. 18 Mio. EUR bis rd. 28,8 Mio. EUR schwankten. Die Kostengliederung erfolgte nach Bauteil und Ausbaubereich. Die Ausstattungsinvestitionen waren darin nicht berücksichtigt.

Der Resortausbau kostete exkl. Ausstattung rd. 25,2 Mio. EUR. Die Kostengruppierung entsprach der ÖNORM B 1801-1.

Kostenvergleichsrechnungen waren auf Grund der unterschiedlichen Kostendarstellung nicht bzw. nur bedingt möglich.

(3) Nachfolgende Tabelle zeigt den Plan/Ist-Vergleich auf Basis der Gesamtkosten exkl. Ausstattung iHv. rd. 25.205.437 EUR:¹³⁶

Resortkosten	Plan	Plan/Ist-Abweichung	
	[EUR]	[EUR]	[%]
Tourismusstudie Dezember 2009	18.000.000	7.205.437	40
Kostenschätzung März 2010	28.810.120	-3.604.683	-13
Kostenschätzung April 2010	22.856.820	2.348.617	10
Kostenschätzung August 2010	22.239.638	2.965.799	13
Tourismusstudie Juni 2011	22.239.639	2.965.798	13
Kostenschätzung November 2011	21.782.097	3.423.341	16

Tab. 22: Plan/Ist-Abweichungen Resortkosten
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

Die Plan/Ist-Abweichungen schwankten von rd. -3,6 Mio. EUR (rd. -13 %) bis rd. 7,2 Mio. EUR (rd. 40 %). Gegenüber den Planerten der Tourismusstudien 2009 und 2011 bestanden Kostenüberschreitungen iHv. rd. 7,2 Mio. EUR und rd. 3 Mio. EUR.

(4) Der Schlussbericht des Bauconsulters beinhaltete ebenfalls einen Plan/Ist-Vergleich. Dieser ergab eine Kostenüberschreitung von rd. 2,9 Mio. EUR (rd. 13 %). Ausgangsbasis bildete ein Planwert „[...] von € 22,30 Mio. [...]“.

Die zugehörige Kostenschätzung war weder näher präzisiert noch dem Schlussbericht beigelegt. Der Planwert von 22,3 Mio. EUR war den vorliegenden Kostenschätzungen nicht (direkt) zu entnehmen.

Der Schlussbericht schlüsselte Zusatzleistungen iHv. rd. 0,9 Mio. EUR auf. Der restliche Kostenüberhang von rd. 2 Mio. EUR war nicht im Detail dargestellt.

¹³⁶ Gerundete Werte.

(5) Die Tourismusstudie 2011 ging u.a. von der Errichtung zehn neuer Hotelzimmer aus. Die Plankosten betragen rd. 1,1 Mio. EUR.¹³⁷ Die neuen Hotelzimmer gelangten nicht zur Ausführung. Bereinigt um den o.a. Planwert betrug die Kostenüberschreitung rd. 4,1 Mio. EUR (rd. 19 %).

Auf die Verringerung der Plankosten infolge der Projektänderung ging der Schlussbericht nicht ein.

(6) Die Auftragssumme betrug exkl. Ausstattung rd. 22,9 Mio. EUR und Abrechnungssumme rd. 25,2 Mio. EUR. Daraus resultierte eine Auftragsüberschreitung von rd. 2,3 Mio. EUR (rd. 10 %).

Ein direkter Zusammenhang zum Schlussbericht bzw. darin enthaltenen Plan/Ist-Vergleich zur Kostenüberschreitung war nicht herstellbar.

(7) Über die Auftragsvergabe lagen 25 Vergabevorschläge vor. Hierzu gehörten der Vergabevorschlag der GF für die Planungsleistungen und 24 Vergabevorschläge des Bauconsulters.¹³⁸

Der Vergabevorschlag für die Planungsleistungen umfasste die Beauftragung des Generalplaners, Bauconsulters und Innenarchitekten (d.h. drei Aufträge).¹³⁹

Somit lagen für Vergabevorschläge für 27 Aufträge vor.

Die Vergabevorschläge für die 27 Aufträge betrafen Leistungen iHv. rd. 18,1 Mio. EUR. Davon entfielen rd. 2,3 Mio. EUR auf die Planungsleistungen und rd. 15,9 Mio. EUR¹⁴⁰ auf die Bauleistungen.

Der Resortausbau umfasste gemäß Abrechnungsunterlagen des Bauconsulters 160 Aufträge (127 Haupt- und 33 Zusatzaufträge) bei einer Auftragssumme von rd. 22,9 Mio. EUR.

Der Vergleich der Vergabevorschläge mit der Kostenaufstellung des Bauconsulters zeigte eine Differenz bei der Auftragsanzahl (134 Aufträge) und Auftragssumme (rd. 4,8 Mio. EUR). D.h. für Aufträge iHv. von rd. 4,8 Mio. EUR waren keine schriftlichen Vergabevorschläge vorhanden.

Die Besitz-GmbH teilte hierzu am 21.10.2015 mit:

- *„[...] Sämtliche Aufträge ohne Vergabevorschlag (im wesentlichen kleinere Aufträge) wurden ebenfalls durch die Sonnentherme L-F-GmbH beauftragt. [...]*
- *Die Differenzen bei den bestehenden Vergabevorschlägen basieren im Wesentlichen auf Nachträgen bzw. Mengenerhöhungen [...]. Z.B. die Ausführung des Sprungbeckens war ursprünglich in Stahl geplant und musste auf Beton geändert werden, Leistungen im Bereich „Baby-Beach“ (Abbruch alte Straße, Geländeanpassung, Beckenanlage und Wassertank etc.), Inhalte die zum Zeitpunkt der Ausschreibung und Vergabe noch nicht berücksichtigt waren.“*

¹³⁷ Exkl. Planungskosten.

¹³⁸ Vgl. Abschnitt 6.4.

¹³⁹ Vgl. Abschnitt 6.3 und 6.4.

¹⁴⁰ Bestbieterangebot nach Verhandlungen.

Die Besitz-GmbH legte in diesem Zusammenhang exemplarisch Einzelnachweise vor.

- 6.10.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte, dass die Besitz-GmbH über keine Nachweise über die tatsächlich realisierten Maßnahmen verfügte. Gleiches galt für etwaige Planabweichungen. Daher konnte der BLRH den Umsetzungsgrad der Tourismusstudien 2009 und 2011 nicht beurteilen.

Der BLRH verwies auf seine Kritik und Empfehlungen in Abschnitt 4.7 und 5.7.

Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass die Kostenschätzungen mit der Kostenfeststellung (Abrechnung) nicht vergleichbar waren. Er verwies hierzu insbesondere auf die uneinheitliche Kostengruppierung in den Rechenwerken.

Der BLRH empfahl, für Bauprojekte einheitliche Standards für die Kostenplanung und -feststellung festzulegen. Diese sollten Vergleichsanalysen auf allen Kostenebenen und in sämtlichen Projektphasen gewährleisten.

Zu (3-6) Der BLRH vermerkte Plan/Ist-Abweichungen bei den Projektkosten von rd. -3,6 Mio. EUR (rd. -13 %) bis rd. 7,2 Mio. EUR (rd. 40 %). Die Ist-Kosten überschritten die Planwerte der Tourismusstudie 2011 um bis zu rd. 4,1 Mio. EUR und die Auftragssumme um rd. 2,3 Mio. EUR.

Im Schlussbericht des Bauconsulters waren lediglich Kostenüberschreitungen bzw. Zusatzleistungen iHv. rd. 0,9 Mio. EUR näher aufgeschlüsselt. Der restliche Kostenüberhang iHv. rd. 2 Mio. EUR war nicht im Detail erläutert. Minderleistungen auf Grund von Planänderungen und deren Auswirkungen auf die Projektkosten waren nicht dargestellt.

Der BLRH empfahl, Kosten- und Auftragsabweichungen (v.a. Minderleistungen) nachvollziehbar zu begründen und aufzuschlüsseln.

Zu (7) Der BLRH stellte kritisch fest, dass nicht alle Auftragsvergaben der Besitz-GmbH auf Vergabevorschlägen des Bauconsulters basierten. Dies betraf Zusatzaufträge bzw. Auftragserweiterungen iHv. rd. 4,8 Mio. EUR. Der Schlussbericht enthielt dazu keine näheren Erläuterungen. Ein Projektabschlussbericht existierte nicht.

Der BLRH verwies auf seine Kritik und Empfehlungen in Abschnitt 6.9.

- 6.10.3 Die geprüften Stellen nahmen dazu wie folgt Stellung:
„Nachdem die direkt über die Besitz-GmbH abgewickelten Ausstattungsinvestitionen iHv. rd. EUR 0,7 Mio. explizit per Generalversammlungsbeschluss (UB vom 15.05.2012) genehmigt wurden, geht die Analyse und Erläuterung der Baukostenüberschreitung durch den Baukonsulenten von Projektkosten iHv. rd. EUR 25,2 Mio. und folglich einer Baukostenüberschreitung (im Vergleich zu dem im Juni 2011 genehmigten Investitionsvolumen iHv. rd. EUR 22,3 Mio.) iHv. rd. EUR 2,9 Mio. bzw. rd. 13% aus.

Die Analyse stellt eingangs fest, dass die vorliegende Abweichung, unter Berücksichtigung der Komplexität des Projektes, jedenfalls innerhalb der Bandbreite von zulässigen Kostenabweichungen liegt.

Des Weiteren wird explizit auf den äußerst knappen Zeitrahmen (konkrete Bauphase von 4 Monaten, 03/2012 – 06/2012) hingewiesen, wodurch die Wiedereröffnung der Sonnentherme (07.07.2012) zu Ferienbeginn und dadurch die Minimierung der wirtschaftlichen Konsequenzen eines geschlossenen Leitbetriebes für die Partnerbetriebe/Region gewährleistet werden konnte. Die damit einhergehenden, kostensteigernden Forcierungsmaßnahmen und Parallelarbeiten wurden bewusst in Kauf genommen.“

- 6.10.4 Der BLRH stellte neuerlich fest, dass er anhand der Unterlagen die Ursachen der Projektkostenüberschreitung nicht abschließend beurteilen konnte. Die Ausführungen der geprüften Stellen, wonach die Kostenüberschreitung „innerhalb der Bandbreite von zulässigen Kostenabweichungen liegt“, stellte kein hinreichendes Argument dafür dar, von einer detaillierten Abweichungsanalyse auf Basis der Genehmigungsunterlagen abzusehen. Gleiches galt für den angeführten „äußerst knappen Zeitrahmen“ der Bauausführung. In diesem Zusammenhang wies der BLRH darauf hin, dass auch die Kostenschätzungen u.a. Zuschläge für Mehraufwendungen wie Nacht-, Wochenendarbeit und Regieleistungen berücksichtigten.

Der BLRH hielt daher seine Kritik und Empfehlungen aufrecht.

6.11 Projektbesprechungen

- 6.11.1 Von August 2011 bis Dezember 2012 fanden 61 Projektbesprechungen statt.

Die GF der Besitz-GmbH nahm an neun Besprechungen teil (rd. 15 %). Bei 38 Projektbesprechungen war ein Mitarbeiter der Betriebs-GmbH anwesend (technischer Leiter). In 21 Fällen (rd. 34 %) war weder die GF der Besitz-GmbH noch der technische Leiter der Betriebs-GmbH vertreten.

Projektspezifische Vertretungsregelungen für einzelne Mitarbeiter bzw. den technischen Leiter der Betriebs-GmbH bestanden nicht.

- 6.11.2 Der BLRH vermerkte die geringe Präsenz der GF der Besitz-GmbH bei den von August 2011 bis Dezember 2012 stattgefundenen Projektbesprechungen (rd. 15 %). An 38 Besprechungen nahm der technische Leiter der Betriebs-GmbH teil. Projektspezifische Vertretungsregelungen für Mitarbeiter bzw. den technischen Leiter der Betriebs-GmbH bestanden nicht.

Der BLRH betrachtete dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Betriebs-GmbH weder Auftraggeber noch Bauherr des Projekts war.

Der BLRH empfahl, seitens des Auftraggebers an den Projektbesprechungen regelmäßig teilzunehmen. Vertreter wären zu benennen und deren Befugnisse verbindlich zu regeln.

6.12 Fliesentausch 6.12.1 (1) Die Besitz-GmbH beauftragte im Zuge des Resortausbaus drei Unternehmen mit Fliesenlegerarbeiten (Fliesenleger A, B und C). Die Kosten dafür betragen rd. 1,5 Mio. EUR:¹⁴¹

Fliesenleger	Leistung, Bereich	Auftrag	Rechnung
		[EUR]	[EUR]
Fliesenleger A	Bodenverfliesung Therme	1.251.948	1.336.849
Fliesenleger B	Fliesen Kleinflächen Therme	90.460	120.648
	Fliesen Hotel - Boden und Kleinflächen	75.482	76.511
Fliesenleger C	Fliesen Sauna	2.519	6.816
Summe		1.420.409	1.540.825

Tab. 23: Fliesenlegerarbeiten
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

(2) Im laufenden Betrieb traten auf der neuen Bodenverfliesung in der Therme vermehrt „Rutsch-Unfälle“ auf.

Die Betriebs-GmbH gab daraufhin eine chemische Untersuchung der Fliesen auf Reinigungsrückstände in Auftrag. Weiters beauftragte die Besitz-GmbH einen Sachverständigen zur Feststellung der Rutschfestigkeit.

Das Ergebnis der chemischen Untersuchung lag am 04.06.2013 und das Sachverständigengutachten am 09.04.2013 vor.

Eine gütliche Einigung mit Fliesenleger A kam nicht zustande.

(3) Die Besitz-GmbH reichte vertreten durch einen Rechtsanwalt im November 2013 beim Landesgericht Eisenstadt Klage gegen Fliesenleger A ein. Der Streitwert betrug über 50.000 EUR.¹⁴²

Bis zum Ende der Prüfungshandlungen des BLRH war das Urteil des Landesgerichts Eisenstadt ausständig.

Ein GV-Beschluss über die Klageeinreichung lag nicht vor.

Gemäß § 8 Abs. 4 lit. f und g des Gesellschaftsvertrags der Besitz-GmbH unterlagen folgende Geschäfte der Zustimmung durch die GV:

- Investitionen und Anschaffungen von sonstigen Gütern des Anlagevermögens, deren Anschaffungskosten im einzelnen 50.000 EUR oder insgesamt 250.000 EUR im GJ übersteigen, sofern diese nicht im genehmigten Jahresbudget vorgesehen waren sowie die
- Aufnahme von Darlehen und Krediten, deren Höhe im einzelnen 50.000 EUR oder insgesamt 250.000 EUR im GJ übersteigen, sofern diese nicht im genehmigten Jahresbudget enthalten waren.

(4) Zur Vermeidung von „Rutschunfällen“ verlegte die Betriebs-GmbH als Sofortmaßnahme in der Therme rutschfeste Hygienematten.¹⁴³

¹⁴¹ Gerundete Werte.

¹⁴² Die vom LG nach Klageeinreichung veranlassten Maßnahmen legte der BLRH im ggst. Bericht nicht dar.

¹⁴³ Vgl. Umlaufbeschluss der Besitz-GmbH vom 26.05.2014.

Im Oktober 2014 beauftragte die Besitz-GmbH Fliesenleger B mit einem Fliesentausch entlang der Verkehrswege. Der Fliesentausch erforderte u.a. Kernbohrungen und den Einbau neuer Wasserabläufe. Diese Zusatzleistungen gab die Besitz-GmbH bei anderen Unternehmen in Auftrag.

Der Fliesentausch betraf eine Fläche von rd. 2.000 m². Die Kosten betragen inkl. Zusatzleistungen und Hygienematten rd. 0,3 Mio. EUR:¹⁴⁴

	Kosten [EUR]
Hygienematten	19.348
Fliesentausch	259.749
Kernbohrungen, Wasserabläufe	20.184
Summe	299.281

Tab. 24: Hygienematten und Fliesentausch Therme, Kosten
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

(5) Die GV der Besitz-GmbH genehmigte den Fliesentausch und die Zusatzleistungen mit Umlaufbeschluss vom 07.10.2014 und 26.01.2015. Beschlussgrundlagen bildeten v.a. Angebote für die Fliesenleger-, Installationsleistungen und Kernbohrungen. Die GV-Beschlüssen enthielten dazu keine näheren Informationen.

Der BLRH stellte in diesem Zusammenhang fest:

- Über die Hygienematten lag ein Angebot vom 18.11.2013 vor. Es fanden auch Kontaktaufnahmen und Besichtigungen mit anderen Anbietern statt. Darüber bestanden keine Dokumentationen.
- Betreffend die Fliesenlegerleistungen gab es im Vorfeld Gespräche mit einem weiteren Fliesenleger. Dieser verzichtete mit Schreiben vom 05.11.2014 auf die Abgabe eines Angebots.
- Mit Fliesenleger B fanden Preisverhandlungen statt. Diese waren durch handschriftliche Vermerke auf den Angeboten dokumentiert. Verhandlungsprotokolle existierten nicht.
- Für die Installationsleistungen lagen zwei Angebote vor. Die Kernbohrungen und Rinnenabdeckungen beauftragte die Besitz-GmbH direkt, dh. ohne Einholung weiterer Vergleichsangebote. Bieterverhandlungen waren nicht dokumentiert.

6.12.2 Zu (2) Der BLRH vermerkte kritisch, dass der Klageeinreichung gegen den Fliesenleger im November 2013 kein Beschluss der GV der Besitz-GmbH zugrunde lag. Er betrachtete die v.a. im Zusammenhang mit den Bestimmungen des § 8 des Gesellschaftsvertrags.

Der BLRH empfahl, Klageeinreichungen bei einem Streitwert von über 50.000 EUR der GV zur Beschlussfassung vorzulegen.

Zu (5) Der BLRH stellte kritisch fest, dass nicht für alle Leistungen iVm. dem Fliesentausch mehrere Vergleichsangebote vorlagen. Bieterverhandlungen waren nicht oder lückenhaft dokumentiert. Die GV-Beschlüsse enthielten diesbezüglich keine näheren Informationen.

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Abschnitt 6.3.

¹⁴⁴ Betrachtungszeitraum bis März 2015, gerundete Werte.

- 6.12.3 Die geprüften Stellen äußerten sich dazu wie folgt:
„(1) Aufgrund der permanenten Abstimmung der Betrieb-GmbH und Besitz-GmbH in der „Fliesenproblematik“ mit der WiBAG, wurde auf einen expliziten GV-Beschluss zur Klageeinreichung verzichtet.

Darüber hinaus ist die Einreichung einer Klage von den genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäften gemäß Gesellschaftsvertrag nicht umfasst.

(2) Durch den vorgegebenen, knappen Zeitrahmen für den Fliesentausch (rd. 1.500 m² in der Revisionswoche vor Weihnachten einhergehend mit Nachtarbeit) haben mehrere Unternehmen von einer Angebotslegung Abstand genommen. Den Zuschlag erhielt ein lokal ansässiges Unternehmen mit Kenntnis der Gegebenheiten (kein Quartierbedarf, Nachtarbeit möglich), mit einem endverhandelten Preisniveau der Investition 2012.“

- 6.12.4 Der BLRH hielt dem entgegen, dass GV-Beschlüsse bzw. Umlaufbeschlüsse der transparenten Dokumentation der Geschäfte dienen. Des Weiteren konnten die GF der GV jedes Geschäft – unabhängig von gesetzlichen und/oder vertraglichen Verpflichtungen – zur Beschlussfassung vorlegen. Angesichts des Streitwerts erachtete der BLRH eine Beschlussfassung durch die GV jedenfalls als geboten.

Der BLRH hielt seine Kritik und Empfehlungen aufrecht.

6.13 Berichte an AR und GV

- 6.13.1 (1) Von Juli 2011 bis Dezember 2012 fanden sechs Sitzungen des WiBAG-AR statt. Der Vorstand berichtete in jeder Sitzung mündlich über den Status des Resortausbaus. Dieser war darüber hinaus regelmäßig ein Tagesordnungspunkt in den Sitzungen.

Der WiBAG-Vorstand berichtete dem AR zweimal umfangreich über den Resortausbau.

(2) Die GF der Besitz-GmbH informierte die Gesellschafter im Rahmen der GV vom 30.07.2012 über den Resortausbau.

(3) Der WiBAG-AR und die GV der Besitz-GmbH erhielten nach Abschluss des Resortausbaus keinen Endbericht (Projektabschlussbericht). Inwieweit diese beiden Organe einen solchen einforderten, war nicht dokumentiert.

- 6.13.2 Zu (3) Der BLRH hielt kritisch fest, dass der WiBAG-Vorstand und die GF der Besitz-GmbH dem AR bzw. der GV keinen umfassenden Endbericht (Projektabschlussbericht) über den Resortausbau vorlegten. Inwieweit der WiBAG-AR und die GV der Besitz-GmbH einen solchen einforderten, war nicht dokumentiert. Beide Organe konnten daher ihre Kontrollrechte und -pflichten nicht bzw. nur unzureichend ausüben.

Der BLRH empfahl, nach Abschluss von Investitionsmaßnahmen einen umfassenden Endbericht (Projektabschlussbericht) zu erstellen und diesen den willensbildenden Organen vorzulegen.¹⁴⁵ Diese hätten einen solchen nachweislich einzufordern.

¹⁴⁵ Vgl. Abschnitt 6.9.

7. Projektfinanzierung

7.1 Finanzierungs-
konzept 7.1.1 Die GV der Besitz-GmbH beschloss im Juli 2011 folgende Finanzierungsstruktur (Finanzierungskonzept) für das Projekt:¹⁴⁶

Finanzierungskonzept	Betrag
	[Mio. EUR]
Eigenmittel	0,0
Förderungen	6,5
Fremdmittel	15,8
Summe	22,3

Tab. 25: Finanzierungskonzept 2011
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH.

Das Finanzierungskonzept ging von einem Investitionsvolumen von rd. 22,3 Mio. EUR aus. Die Ausstattungsinvestitionen waren in diesem Betrag nicht berücksichtigt. Diese beschloss die GV nach Baubeginn im Mai 2012 iHv. rd. 0,8 Mio. EUR.¹⁴⁷

7.1.2 Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass das von der GV der Besitz-GmbH im Juli 2011 beschlossene Finanzierungskonzept für den Resortausbau die Ausstattungsinvestitionen nicht berücksichtigte. Diese beschloss die GV nach Baubeginn im Mai 2012.

Der BLRH empfahl, der Umsetzung von Bauprojekten ein Gesamtfinanzierungskonzept zugrunde zu legen. Dieses sollte alle maßgeblichen Projektkosten (inkl. Ausstattung) beinhalten.

7.2 Förderungen 7.2.1 (1) Die Besitz-GmbH stellte iVm. mit dem Resortausbau Förderansuchen an die WiBAG und das BMWFJ.

Die Antragstellung erfolgte im Juni 2010, d.h. vor Genehmigung des Resortausbaus bzw. Finanzierungskonzepts. Grundlage bildeten die Erweiterungskonzepte des Architekten aus dem Jahr 2010.¹⁴⁸

Beide Förderstellen erledigten die Ansuchen positiv. Die zugesagte Förderung betrug rd. 6,5 Mio. EUR und zeigte folgende Verteilung:

Förderstelle	EU	Bund	Land Burgenland	Summe
	[TEUR]	[TEUR]	[TEUR]	[TEUR]
WiBAG	4.905,0		817,5	5.722,5
BMWfJ		817,5		817,5
Summe	4.905,0	817,5	817,5	6.540,0

Tab. 26: Fördermittelverteilung
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

Die WiBAG gewährte der Besitz-GmbH einen Förderzuschuss iHv. rd. 5,7 Mio. EUR. Dieser bestand aus EFRE- und Landesmitteln. Grundlage bildete das Operationelle Programm Phasing Out Burgenland 2007-2013 EFRE.¹⁴⁹

¹⁴⁶ Gerundete Werte.

¹⁴⁷ Vgl. Abschnitt 6.5.

¹⁴⁸ Vgl. Abschnitt 6.2.

¹⁴⁹ Priorität 2, Aktivität 2.2.1.

Der Förderzuschuss des BMWFJ betrug rd. 0,8 Mio. EUR. Grundlage bildete § 51a Abs. 3-5 AMFG¹⁵⁰.

(2) Die GF der Besitz-GmbH schloss im Dezember 2010 mit der WiBAG einen Fördervertrag ab.

Über die Förderung des BMWFJ lag eine Fördervereinbarung vom Juli 2012 vor. Dies erfolgte unter Beitritt der Betriebs-GmbH. Die Vereinbarung war von der jeweiligen GF der Besitz-GmbH, Betriebs-GmbH, WiBAG-Infrastruktur GmbH sowie vom BM für Wirtschaft, Familie und Jugend unterfertigt.

Die Betriebs-GmbH übernahm insbesondere die Verpflichtungen bezüglich Beschäftigung und Betriebsgarantie.

(3) Explizite GV-Beschlüsse über die Förderansuchen lagen nicht vor. Gleiches galt für den Abschluss des Fördervertrags bzw. der Fördervereinbarung.¹⁵¹

(4) Den Auszahlungsnachweisen und JA zufolge erhielt die Besitz-GmbH in den GJ 2012 und 2013 die zugesagten Fördermittel iHv. rd. 6,5 Mio. EUR.¹⁵²

(5) Das Bundeskanzleramt (BKA) führte von Jänner bis März 2014 als Prüfbehörde eine Projektprüfung gemäß Art. 62 Abs. 1 lit. b der VO (EG) 1083/2006 durch. Prüfgegenstand war das EFRE-kofinanzierte Förderprojekt. Die Prüfung betraf das Ausgabenjahr 2013.

Der Prüfbericht des BKA datierte mit 05.09.2014. Demnach erreichte das geprüfte Projekt alle Prüfungsziele.

7.2.2 Zu (1-3) Der BLRH stellte kritisch fest, dass über die Förderansuchen und den Abschluss der Förderverträge mit den Förderstellen keine expliziten GV-Beschlüsse vorlagen.

Der BLRH betrachtete dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Förderantragstellung im Jahr 2010, d.h. vor Projektgenehmigung stattfand. Gleiches galt für den Abschluss des Fördervertrags mit der WiBAG im Dezember 2010. Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auf die Bestimmungen gemäß § 8 Abs. 4 lit. f und g des Gesellschaftsvertrags der Besitz-GmbH.¹⁵³

Der BLRH empfahl, Förderansuchen und den Abschluss von Förderverträgen seitens der GV explizit zu beschließen.

7.3 Kredit- aufnahme

7.3.1 (1) Der GV-Beschluss über das Finanzierungskonzept vom Juli 2011 sah u.a. die Aufnahme eines Abstattungskredits iHv. rd. 15,8 Mio. EUR vor. Die Beschlussfassung der Kreditaufnahme sollte nach Vorliegen eines „Bestanbotes“ im Umlauf erfolgen.

¹⁵⁰ Arbeitsmarktförderungsgesetz, BGBl. Nr. 31/1969 idgF.

¹⁵¹ Z.B.: Grundsatzbeschluss.

¹⁵² Im GJ 2012 rd. 5,2 Mio. EUR und im GJ 2013 rd. 1,3 Mio. EUR.

¹⁵³ Vgl. Abschnitt 6.12.

(2) Mit der Einholung und Bewertung von Kreditangeboten beauftragte die Besitz-GmbH einen Finanzberater. Über das Ergebnis lag ein Bericht des Finanzberaters vom 21.11.2011 vor.

Demnach waren vier Kreditinstitute zur Angebotslegung eingeladen.¹⁵⁴ Davon langten zwei Angebote fristgerecht am 11.11.2011 ein. Zwei Kreditinstitute erstatteten kein Angebot.

Der Bericht des Finanzberaters wies ein Kreditinstitut (Bank 1) als „[...] klarer Best- weil insgesamt Billigstbieter“ aus.

Das von der Bank 1 angebotene Finanzierungspaket datierte mit 11.11.2011 und umfasste drei Kredite:

- Investitionskredit iHv. 15,8 Mio. EUR,¹⁵⁵
- Betriebsmittelkredit iHv. 4,0 Mio. EUR zur Vorfinanzierung der beantragten Förderungen¹⁵⁶ sowie
- Haftungskredit für ein ERP-Darlehen iHv. 1,2 Mio. EUR für den Umbau des gekauften Hotels A.¹⁵⁷

Das mögliche Kreditvolumen entsprach 21 Mio. EUR (140 % des Stammkapitals der Besitz-GmbH).

Der Finanzberater erhielt für seine Leistungen eine Kreditvermittlungsprovision iHv. 15.750 EUR.¹⁵⁸

(3) Die Gesellschafter der Besitz-GmbH beschlossen mit Umlaufbeschluss vom 24.11.2011 die Annahme des Kreditangebotes der Bank 1 vom November 2011. Beschlussgrundlage bildete v.a. der o.a. Bericht des Finanzberaters.

Die Besitz-GmbH schloss mit Bank 1 im Dezember 2011 zwei Kreditverträge ab. Diese betrafen einen Investitionskredit iHv. 15,8 Mio. EUR und Betriebsmittelkredit iHv. 4 Mio. EUR. Den Haftungskredit für ein ERP-Darlehen nahm die Besitz-GmbH nicht in Anspruch.

(4) Der Finanzberater hielt in der Vergabeempfehlung vom November 2011 u.a. fest: *„Es könnte allenfalls versucht werden, die etwas höheren Kosten der [...]“¹⁵⁹ in [...]“¹⁶⁰ und [...]“¹⁶¹ durch bei einer beschränkten Ausschreibung zulässige Nachverhandlungen in Richtung jener der [...] herunterzubringen.“*

Die höheren Kosten betrafen die Zinssicherung (CAP) und den (nicht beanspruchten) Haftungskredit. Der Finanzberater bezifferte die Mehrkosten für die Zinssicherung mit rd. 22.230 EUR.

¹⁵⁴ Ein Kreditinstitut lehnte bereits im Vorfeld eine Teilnahme ab.

¹⁵⁵ Laufzeit bis 31.12.2022.

¹⁵⁶ Laufzeit bis 31.12.2013.

¹⁵⁷ Laufzeit 15 Jahre.

¹⁵⁸ 0,075 % des Kreditvolumens von 21 Mio. EUR.

¹⁵⁹ Bank 1.

¹⁶⁰ Kosten iVm. der Zinssicherung (CAP)

¹⁶¹ Kosten iVm. dem Haftungskredit für das ERP-Darlehen.

Die GF der Besitz-GmbH teilte hierzu am 25.11.2015 mit:

„Soweit ich das nachvollziehen kann, habe ich basierend auf der Empfehlung von [...] nochmals telefonisch bei [...] (Kreditberater [...]) um eine allfällige Nachbesserung des Angebotes hinsichtlich Zinssicherung bzw. Haftungskredit angefragt. Wurde allerdings aufgrund des entgegenkommenden Zinssatzes für den EUR 15,8 Mio. Investitionskredit kategorisch verneint. Eine diesbezügliche schriftliche Korrespondenz liegt nicht vor.“

(5) Im September 2014 passten die Besitz-GmbH und Bank 1 die aushaftenden Kreditlinien an. Die Anpassung betraf v.a. den Investitionskredit und umfasste dessen Laufzeitverlängerung von zehn auf 15 Jahre¹⁶² sowie Erhöhung um 2,4 Mio. EUR.

(6) Der WiBAG-AR genehmigte die Anpassung der Kreditlinien am 18.06.2014. Die Gesellschafter der Besitz-GmbH beschlossen diese Änderung mit Umlaufbeschluss vom 30.09.2014. Die Grundlage für den GV-Beschluss bildete das Angebot der Bank 1 vom 26.09.2014.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung hafteten der Investitionskredit mit rd. 13,4 Mio. EUR und der Betriebsmittelkredit mit rd. 2,4 Mio. EUR (in Summe rd. 15,8 Mio. EUR) aus.

Die GF der Besitz-GmbH nahm im Oktober 2014 das Angebot der Bank an.

(7) Die Anpassung der Kreditlinien bei der Bank 1 war anhand der JA der Besitz-GmbH nachvollziehbar.

7.3.2 Zu (2) Der BLRH hinterfragte die Beziehung eines externen Finanzberaters mit der Einholung und Bewertung von Kreditangeboten. Dieser erhielt dafür eine Kreditvermittlungsprovision iHv. 15.750 EUR.

Nach Auffassung des BLRH verfügten WiBAG bzw. Besitz-GmbH über ausreichend interne Expertise für derartige Leistungen.

Der BLRH empfahl, Finanzdienstleistungen (Kreditaufnahmen) nach Möglichkeit durch interne Ressourcen abzudecken.

Zu (3, 5) Der BLRH kritisierte, dass die GV der Besitz-GmbH sowohl die Kreditaufnahme als auch die Anpassung der Kreditlinien im Umlauf beschloss. Damit war der Beschlussgegenstand einer inhaltlichen Diskussion entzogen.

Der BLRH empfahl, die Aufnahme und Änderung von Krediten ausschließlich im Rahmen einer GV-Sitzung zu beschließen. Dadurch sollte eine inhaltliche Diskussion ermöglicht werden.

Zu (4) Der BLRH bemängelte, dass über die Anfrage der GF der Besitz-GmbH bei der Bank 1 betreffend die mögliche Senkung der Zinssicherungskosten keine schriftliche Dokumentation vorlag. Der Finanzberater bezifferte die Mehrkosten gegenüber dem Angebot des zweiten Kreditinstituts mit rd. 22.230 EUR.

¹⁶² Bis 31.12.2028.

Der BLRH empfahl, Vergabeempfehlungen vollständig umzusetzen und jedenfalls Nachverhandlungen zu führen. Die Verhandlungsergebnisse wären nachvollziehbar zu dokumentieren und der GV vorzulegen.

7.4 Umsetzung Finanzierungs-konzept

7.4.1 (1) Das von der GV der Besitz-GmbH im Juli 2011 genehmigte Finanzierungskonzept ging von einer Investitionssumme von rd. 22,3 Mio. EUR aus. Die abgerechneten Gesamtprojektkosten¹⁶³ betragen rd. 25,9 Mio. EUR.¹⁶⁴

Daraus resultierte eine Kostenüberschreitung von rd. 3,6 Mio. EUR. Dementsprechend passte die Besitz-GmbH im September 2014 ihre Kreditlinien bei der Bank 1 an.¹⁶⁵

(2) Nachfolgende Tabelle stellt das genehmigte Finanzierungskonzept der tatsächlichen Projektfinanzierung gegenüber:

Projektfinanzierung	GV-Beschluss Juli 2011	Abrechnung (Ist)	Abweichung
	[Mo. EUR]	[Mo. EUR]	[Mo. EUR]
Eigenmittel	0,0	1,2	1,2
Förderungen	6,5	6,5	0,0
Fremdmittel	15,8	18,2	2,4
Summe	22,3	25,9	3,6

Tab. 27: Projektfinanzierung
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

Der Resortausbau erforderte entgegen dem Finanzierungskonzept auch Eigenmitteln iHv. rd. 1,2 Mio. EUR und weitere Fremdmittel iHv. rd. 2,4 Mio. EUR. Die Finanzierung erfolgte aus dem CF der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit.

7.4.2 Der BLRH wies darauf hin, dass die Projektfinanzierung vom genehmigten Finanzierungskonzept abwich. Grund war die Kostenüberschreitung iHv. rd. 3,6 Mio. EUR. Die Besitz-GmbH finanzierte diese Kostenüberschreitung durch Eigenmittel iHv. rd. 1,2 Mio. EUR (CF aus laufender Geschäftstätigkeit) sowie zusätzliche Fremdmittel iHv. rd. 2,4 Mio. EUR (CF aus der Finanzierungstätigkeit).

Der BLRH verwies auf seine Empfehlungen in Abschnitt 5.7 und 7.1.

¹⁶³ Inkl. Ausstattungsinvestitionen.

¹⁶⁴ Vgl. Abschnitt 6.8.

¹⁶⁵ Vgl. Abschnitt 7.3.

8. Schlussbemerkungen

Zusammenfassend empfahl der BLRH:

(1) eine Geschäftsordnung für den WiBAG-Aufsichtsrat (AR) sowie die Geschäftsführung (GF) der WiBAG Infrastruktur GmbH und Besitz-GmbH zu beschließen. *(siehe III. Teil – 3.2.2 bis 3.4.2)*

(2) die Wahrnehmung mehrerer Leitungsfunktionen durch eine Person zu vermeiden. *(siehe III. Teil – 3.3.2 und 3.5.2)*

(3) eine durchgängige Willensbildung durchzuführen und diese zu dokumentieren. Ferner wäre das Abstimmungsverhalten der GF in Tochtergesellschaften jedenfalls durch einen Generalversammlungsbeschluss (GV-Beschluss) festzulegen. *(siehe III. Teil – 3.3.2)*

(4) Verträge und Vertragsänderungen betreffend den Thermen- und Hotelbetrieb ausschließlich schriftlich abzuschließen. *(siehe III. Teil – 3.6.2)*

(5) die Rechtsverhältnisse in Bezug auf die Verbindungsgänge zur Therme umfassend zu evaluieren und anzupassen. *(siehe III. Teil – 3.7.2)*

(6) dem WiBAG-AR mindestens eine Woche vor der Sitzung das erforderliche Informationsmaterial zu übermitteln. Darüber hinaus sollten Beschlussanträge in Form einer Tischvorlage vermieden werden. *(siehe III. Teil – 4.2.2)*

(7) insbesondere bei Projektkosten ab 20 % des Stammkapitals den willensbildenden Organen fundierte Entscheidungsgrundlagen vorzulegen. *(siehe III. Teil – 4.2.2 und 4.5.2)*

(8) den AR- und GV-Mitgliedern darauf zu achten, ihre Beschlüsse auf Grundlage umfassender und aussagekräftiger Unterlagen zu treffen und dies zu dokumentieren. *(siehe III. Teil – 4.2.2 und 4.6.2)*

(9) Ertragswertschätzungen bzw. Bewertungsgutachten bei Investitionsentscheidungen nachvollziehbar zu berücksichtigen. *(siehe III. Teil – 4.2.2)*

(10) ein verbindliches Destinationskonzept sowie eine klare Strategie für Therme und Hotel auszuarbeiten. Die Umsetzung bzw. Überprüfung der Maßnahmen wäre klar festzulegen und mit allen Beteiligten schriftlich zu vereinbaren. *(siehe III. Teil – 4.3.2)*

(11) mit der Plausibilitätsprüfung von Studien unabhängige Beratungsunternehmen zu beauftragen. *(siehe III. Teil – 4.4.2)*

(12) in Studien aufgezeigte Maßnahmen nach klar definierten Kriterien zu bewerten und zu gewichten. (siehe III. Teil – 4.5.2)

(13) Resortausbauten auf Basis fundierter Wirtschaftlichkeitsanalysen zu genehmigen. Diese sollten die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die betreffenden Unternehmen umfassend abbilden. Der Planungszeitraum sollte klar definiert und mehrere Szenarien untersucht werden. (siehe III. Teil – 4.5.2)

(14) den Erwerb, die Veräußerung oder Belastung von Liegenschaften im Rahmen einer GV auf Grundlage einer inhaltlichen Beratung zu beschließen. (siehe III. Teil – 4.7.2)

(15) die Umsetzung vorliegender Studien (v.a. Tourismusstudie 2009 und 2011) umfassend zu evaluieren. Hinsichtlich der Beauftragung von Studien sollte nach Möglichkeit auf interne Expertisen zurückgegriffen werden. (siehe III. Teil – 4.7.2)

(16) eine zusammenhängende Lang-/Mittelfristplanung (Mehrjahresplanung) für die Besitz- und Betriebs-GmbH zu erstellen. Die Planungsebenen bzw. Planungsrechnungen wären systematisch aufeinander abzustimmen. Hierzu sollte die Mehrjahresplanung zyklisch im Zuge einer rollierenden kurzfristigen Planung (Budget) überprüft und angepasst werden. Aktualisierungen wären nachvollziehbar zu dokumentieren. (siehe III. Teil – 5.1.2)

(17) die Jahresbudgets der Besitz- und Betriebs-GmbH zu vereinheitlichen und vollständig aufeinander abzustimmen. Für beide Gesellschaften sollten unverkürzte Plan-Bilanzen, Plan-GuV und Plan-GF erstellt werden. (siehe III. Teil – 5.1.2)

(18) zur Stärkung der Unbefangenheit und Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers sowie Risikovermeidung die Wirtschaftsprüfungskanzlei in regelmäßigen Abständen zu wechseln. (siehe III. Teil – 5.3.2)

(19) die Planungs- und Ist-Rechnungen in der Form zu strukturieren, dass durchgängige Vergleichsanalysen möglich sind. (siehe III. Teil – 5.7.2)

(20) auf Basis der Geschäftszahlen 2015 die Ziele, Strategie sowie Mehrjahresplanung der Besitz- und Betriebs-GmbH umfassend zu evaluieren bzw. anzupassen. Dabei wären insbesondere die Partnerhotels und Destinationsbetriebe einzubeziehen. Der BLRH urgierte in diesem Zusammenhang klare Zielvorgaben und Entscheidungen iVm. der Nutzung des Hotels A.

Bei der o.a. Evaluierung wären die Ergebnisse der vorliegenden Studien und die Empfehlungen des BLRH zu berücksichtigen. (siehe III. Teil – 5.8.2)

(21) Projekte ausschließlich auf Basis eines GV-Beschlusses iS. eines klaren Projektauftrags vorzubereiten bzw. durchzuführen. Planungskonzepte wären vollständig und nachvollziehbar zu dokumentieren. *(siehe III. Teil – 6.2.2)*

(22) Leistungen erst noch vollständiger Auftragserfüllung und Vorliegen der Endfassungen abzurechnen. Diese wären als solche zu benennen. *(siehe III. Teil – 6.2.2)*

(23) bereits in der Konzeptionsphase von Bauprojekten eine schriftliche Projektdefinition zu formulieren. Darin wären die Anforderungen des Projekts klar festzulegen. Über die Strategie- und Planungsbesprechungen wären Protokolle anzufertigen. Die zugehörigen Planbeilagen wären beizuschließen. *(siehe III. Teil – 6.2.2)*

(24) vergaberechtliche Entscheidungen auf Basis fundierter Rechtsgutachten zu treffen. Diese sollten alle entscheidungsrelevanten Tatbestände nachvollziehbar darstellen. *(siehe III. Teil – 6.3.2)*

(25) interne Vergaberichtlinien zu schaffen. Dessen ungeachtet wäre bei Bauprojekten dieser Größenordnung aus Gründen der Transparenz, Wirtschaftlichkeit und Rechtssicherheit das Bundesvergabegesetz anzuwenden. *(siehe III. Teil – 6.3.2)*

(26) in unmittelbarer Nähe zu einer GV auf Umlaufbeschlüsse zu verzichten. Die GF sollte darauf achten, die für die Beschlüsse erforderlichen Unterlagen zeitgerecht für die GV aufzubereiten. *(siehe III. Teil – 6.3.2 und 6.4.2)*

(27) insbesondere bei Projektkosten ab 20 % des Stammkapitals eine laufende Kontrolle und Überwachung durch die GV vorzusehen. *(siehe III. Teil – 6.3.2)*

(28) die Angebotseinholung, -prüfung und Bieterverhandlungen vollständig und nachvollziehbar zu dokumentieren. Verhandlungen sollten möglichst mit allen Bietern geführt werden. Der Verzicht auf Bieterverhandlungen bzw. ein Bieterausschluss wären entsprechend zu begründen und zu dokumentieren. *(siehe III. Teil – 6.4.2)*

(29) für die Umsetzung von Bauprojekten eine schriftliche Projektorganisation zu erstellen. Diese hätte die Planung, Bauausführung und Ausstattung zu umfassen. In der Projektorganisation wären alle Projektbeteiligten (Gremien) zu institutionalisieren sowie deren Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten und Kompetenzen verbindlich festzulegen. *(siehe III. Teil – 6.6.2)*

(30) Bauprojekte auf Basis einer umfassenden und systematischen Kostenplanung umzusetzen. Hierzu wären spezifische Standards festzulegen und mit den Auftragnehmern ausdrücklich zu vereinbaren. Die Planungsstandards wären auf die Kostenfeststellung dahingehend abzustimmen, dass Vergleiche auf allen Kostenebenen und in sämtlichen Projektphasen möglich sind (z.B.: ÖNORM B 1801-1). (siehe III. Teil – 6.2.2 und 6.7.2)

(31) für Bauprojekte eine Gesamtkostenabrechnung zu erstellen. Abweichungen und Abgrenzungen zu anderen Förder-/Abrechnungen wären nachvollziehbar darzustellen. (siehe III. Teil – 6.8.2)

(32) über die Planung und Ausführung von Bauprojekten einen umfassenden Projektabschlussbericht zu erstellen, welcher den willensbildenden Organen vorzulegen wäre. Diese hätten einen solchen nachweislich einzufordern. (siehe III. Teil – 6.5.2, 6.9.2 und 6.13.2)

(33) Kosten- und Auftragsabweichungen (v.a. Minderleistungen) nachvollziehbar zu begründen und aufzuschlüsseln. (siehe III. Teil – 6.10.2)

(34) seitens des Auftraggebers an den Projektbesprechungen regelmäßig teilzunehmen. Vertreter wären zu benennen und deren Befugnisse verbindlich zu regeln. (siehe III. Teil – 6.11.2)

(35) Klageeinreichungen bei einem Streitwert von über 50.000 EUR der GV zur Beschlussfassung vorzulegen. (siehe III. Teil – 6.12.2)

(36) der Umsetzung von Bauprojekten ein Gesamtfinanzierungskonzept zugrunde zu legen. Dieses sollte alle maßgeblichen Projektkosten (inkl. Ausstattung) beinhalten. (siehe III. Teil – 7.1.2)

(37) Förderansuchen und -verträge seitens der GV explizit zu beschließen. (siehe III. Teil – 7.2.2)

(38) Finanzdienstleistungen (Kreditaufnahmen) nach Möglichkeit durch interne Ressourcen abzudecken. (siehe III. Teil – 7.3.2)

(39) die Aufnahme und Änderung von Krediten ausschließlich im Rahmen einer GV-Sitzung zu beschließen. Dadurch sollte eine inhaltliche Diskussion ermöglicht werden. (siehe III. Teil – 7.3.2)

(40) Vergabeempfehlungen vollständig umzusetzen und jedenfalls Nachverhandlungen zu führen. Die Verhandlungsergebnisse wären nachvollziehbar zu dokumentieren und der GV vorzulegen. (siehe III. Teil – 7.3.2)

IV. Teil Anlagen

Anlage 1: Kenndaten der Gesellschaften (FB)¹⁶⁶

Wirtschaftsservice Burgenland AG – WiBAG (seit 25.04.2015: Wirtschaft Burgenland GmbH – WiBuG) FN 119581f		
Rechtsform:	Aktiengesellschaft (AG), per 25.04.2015 Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	
Gründung:	2005	
Rechtsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none"> – Satzung – Geschäftsordnung für den Vorstand 	
Unternehmensgegenstand:	Zum Unternehmensgegenstand zählen insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> – Durchführung von Wirtschaftsförderungsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit und im Auftrag der Bgld. LReg. – Beteiligung bzw. Übernahme der GF an Unternehmen aller Art. – Erarbeitung von Unternehmensplänen und –grundlagen. 	
Kapital:	100.000 EUR	
Vertretung:	Zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen	
Vorstand:	Franz Kast	seit 01.01.2007
	Peter Schmittl	28.12.2005 – 31.12.2011
	Mag. Günter Perner	seit 01.01.2012
Prokuristen:	MMag. Dr. Günther-Michael Maier	20.04.2006 – 03.11.2010
	Mag. Bruno Kracher	seit 14.10.2010
	Mag. Sigrid Hajek	seit 14.10.2010
Aufsichtsrat:	Hans Niessl	28.12.2005 – 10.07.2013
	Franz Steindl	28.12.2005 – 10.07.2013
	Leopold Buchmayer	28.12.2005 – 30.09.2015
	Mag. Kurt Löffler	28.12.2005 – 31.12.2014
	Mag. Anton Bubits	28.12.2005 – 10.07.2013
	Dr. Johannes Hock	03.08.2007 – 18.07.2012
	Mag. Andrea Pompl	18.07.2012 – 31.12.2014
	DI Hans-Peter Weiss	10.07.2013 – 30.09.2015
	Mag. Jürgen Rathmanner	10.07.2013 – 30.09.2015
	MMag. Michael Höferer	seit 10.07.2013
	Mag. Michael Gerbavits	seit 31.12.2014
	DI Dr. Helmut Draxler	seit 31.12.2014
	Dr. Andreas Reiner	seit 30.09.2015
	Ing. Mag. Daniel Jägerbauer	seit 30.09.2015

Abb. 7: Kenndaten WiBAG
Quelle: FB; Darstellung: BLRH

¹⁶⁶ FB-Abfrage: 02.12.2015.

WiBAG Infrastruktur-GmbH							
FN 222034x							
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)						
Gründung:	2002						
Rechtsgrundlagen:	Gesellschaftsvertrag						
Unternehmensgegenstand:	Zum Unternehmensgegenstand zählen insbesondere: Erstellung und Durchführung sowie Besitz, Betreibung und Förderung (zum Zweck der regionalen Entwicklung) von Infrastrukturprojekten aller Art, sowie die Beteiligung an solchen Gesellschaften, insbesondere an Veranstaltungs-, Ausstellungs- und Messgesellschaften sowie Thermalwassererschließungs- und -verwertungsgesellschaften.						
Kapital:	100.000 EUR						
Vertretung:	Zwei Geschäftsführer gemeinsam oder ein Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen						
Geschäftsführer:	<table> <tr> <td>Franz Kast</td> <td>seit 01.02.2007</td> </tr> <tr> <td>Peter Schmittel</td> <td>16.12.2002 – 05.01.2012</td> </tr> <tr> <td>Mag. Günter Perner</td> <td>seit 01.01.2012</td> </tr> </table>	Franz Kast	seit 01.02.2007	Peter Schmittel	16.12.2002 – 05.01.2012	Mag. Günter Perner	seit 01.01.2012
Franz Kast	seit 01.02.2007						
Peter Schmittel	16.12.2002 – 05.01.2012						
Mag. Günter Perner	seit 01.01.2012						
Prokuristen:	<table> <tr> <td>MMag. Dr. Günther-Michael Maier</td> <td>01.02.2007 – 03.11.2010</td> </tr> <tr> <td>Mag. (FH) Siegfried Kassel</td> <td>seit 14.10.2010</td> </tr> </table>	MMag. Dr. Günther-Michael Maier	01.02.2007 – 03.11.2010	Mag. (FH) Siegfried Kassel	seit 14.10.2010		
MMag. Dr. Günther-Michael Maier	01.02.2007 – 03.11.2010						
Mag. (FH) Siegfried Kassel	seit 14.10.2010						

Abb. 8: Kenndaten WiBAG Infrastruktur GmbH
Quelle: FB; Darstellung: BLRH

Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH							
FN 109948p							
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)						
Gründung:	1992						
Rechtsgrundlagen:	Gesellschaftsvertrag						
Unternehmensgegenstand:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Errichtung und der Betrieb von Thermalbädern im Bereich der Gemeinden Lutzmannsburg und Frankenau, einschließlich der Pachtung solcher Thermalbäder. 2. Die Errichtung und Führung von Hotels und gastronomischen Betrieben aller Art, einschließlich der Pachtung und Verpachtung solcher Betriebe. 3. Die Errichtung und Führung von Freizeit- und Sportanlagen sowie die Pachtung oder Verpachtung solcher Betriebe. 4. Die Übernahme der GF in oder die Beteiligung an Gesellschaften mit den in den Punkten 1. bis 3. genannten Tätigkeitsbereichen. <p>Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig oder nützlich sind, ausgenommen Bankgeschäfte.</p>						
Kapital:	15.000.000 EUR						
Vertretung:	Zwei Geschäftsführer gemeinsam						
Geschäftsführer:	<table border="0"> <tr> <td>Mag. (FH) Siegfried Kassel</td> <td>seit 25.10.2005</td> </tr> <tr> <td>Wolfgang Stündl</td> <td>29.07.1998 – 16.09.2014</td> </tr> <tr> <td>Mag. Harald Zagiczek</td> <td>seit 16.09.2014</td> </tr> </table>	Mag. (FH) Siegfried Kassel	seit 25.10.2005	Wolfgang Stündl	29.07.1998 – 16.09.2014	Mag. Harald Zagiczek	seit 16.09.2014
Mag. (FH) Siegfried Kassel	seit 25.10.2005						
Wolfgang Stündl	29.07.1998 – 16.09.2014						
Mag. Harald Zagiczek	seit 16.09.2014						

Abb. 9: Kenndaten Besitz-GmbH
 Quelle: FB; Darstellung: BLRH

Sonnentherme BetriebsgesmbH		
FN 271396m		
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	
Gründung:	2005	
Rechtsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - Erklärung über die Errichtung - Geschäftsordnung der GF 	
Unternehmensgegenstand:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Betrieb und die Übernahme der GF der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH. 2. Der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen, welcher Rechtsform auch immer, im In- und Ausland. <p>Der Betrieb aller zur Förderung des Unternehmensgegenstandes notwendigen und nützlichen Geschäfte und Geschäftszweige.</p>	
Kapital:	35.000 EUR	
Vertretung:	Zwei Geschäftsführer gemeinsam oder ein Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen	
Geschäftsführer:	Wolfgang Stündl	seit 08.12.2005
	Franz Kast	seit 22.07.2014
Prokurist:	Sylvia Köllerer	seit 08.12.2005

Abb. 10: Kenndaten Betriebs-GmbH
 Quelle: FB; Darstellung: BLRH

Anlage 2: Verbindungsgänge Therme-Hotels¹⁶⁷

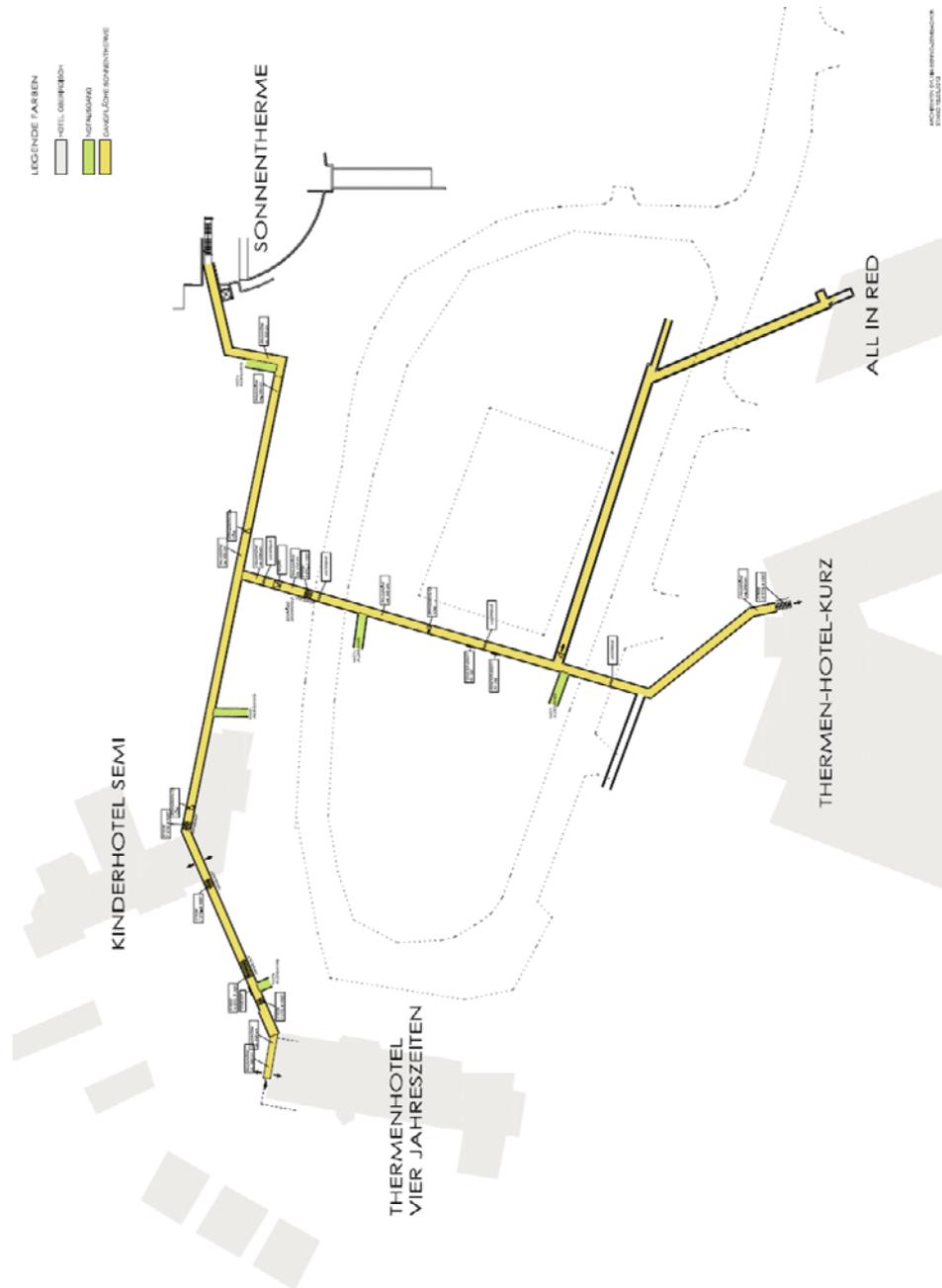


Abb. 11: Verbindungsgänge
Quelle: Besitz-GmbH.

¹⁶⁷ Stand: 15.03.2012.

Anlage 3: Maßgebliche Beschlüsse für den Resortausbau 2012

Datum	Gesellschaft/ Organ	Beschluss
23.12.2009	WiBAG/AR	<ul style="list-style-type: none"> – Erhebung der voraussichtlich erforderlichen Investitionsmaßnahmen – sofortige Wiederaufnahme des Verkaufsprozesses
09.02.2010	Besitz-GmbH/ Gesellschafter (Umlauf)	Beauftragung eines Architekten mit der Erarbeitung einer Darstellung der Investitionsmaßnahmen
14.06.2011	WiBAG/AR	Sofortige Umsetzung der geplanten Erweiterungs- und Attraktivierungsinvestitionen
13.07.2011	Besitz-GmbH/ GV	<ul style="list-style-type: none"> – Umsetzung der geplanten Erweiterungs- und Attraktivierungsinvestitionen – Grundsatzbeschluss über das Finanzierungskonzept
14.07.2011	Besitz-GmbH/ Gesellschafter (Umlauf)	<ul style="list-style-type: none"> – Vergabe der Planungsleistungen – weitere Gewerke werden keiner Beschlussfassung durch die Gesellschafter (GV) unterzogen
27.09.2011	WiBAG/AR	Kauf Hotel A und damit verbunden Verzicht auf den Ausbau von 10 Zimmern im Hotel Sonnenpark
08.11.2011	Besitz-GmbH/ Gesellschafter (Umlauf)	Kauf Hotel A und damit verbunden Verzicht auf den Ausbau von 10 Zimmern im Hotel Sonnenpark
24.11.2011	Besitz-GmbH/ Gesellschafter (Umlauf)	Annahme des Kreditangebotes auf Grundlage des Beschlusses vom 13.07.2011
15.05.2012	Besitz-GmbH/ Gesellschafter (Umlauf)	Genehmigung von Ausstattungsinvestitionen iHv. rd. 0,8 Mio. EUR
26.05.2014	Besitz-GmbH/ Gesellschafter (Umlauf)	Erhöhung des Investitionsrahmens für das Jahr 2014 auf 0,3 Mio. EUR
18.06.2014	WiBAG/AR	Genehmigung der Verlängerung der Kreditlaufzeit von 10 auf 15 Jahre sowie Anpassung von Investitions- und Betriebsmittelkredit
30.09.2014	Besitz-GmbH/ Gesellschafter (Umlauf)	Genehmigung der Verlängerung der Kreditlaufzeit von 10 auf 15 Jahre sowie Anpassung von Investitions- und Betriebsmittelkredit
07.10.2014	Besitz-GmbH/ Gesellschafter (Umlauf)	Fliesentausch in der Sonnentherme

Tab. 28: Maßgebliche Beschlüsse
Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH.

Anlage 4: Maßnahmen und Plankosten Tourismusstudie 2009

Therme		Hotel	
Ausbaubereich	Plankosten [EUR]	Ausbaubereich	Plankosten [EUR]
Erweiterung der Spezialwasserflächen - Indoor Neugestaltung des Außenbereichs/Waterpark	2.000.000 5.000.000	Dritter Lift Überdachung Hotelvorfahrt sowie des Abstellplatzes für Freizeitfahrzeuge und Errichtung Shop	400.000 450.000
Erweiterung Rutschenangebot - Innen Adaptierung und Attraktivierung Silent Dome Neugestaltung Sanitärbereich Überdachung Thermenzufahrt	2.500.000 500.000 800.000 1.000.000	Vergößerung der Lagerflächen Vergößerung Manipulationsfläche Küche Vergößerung Restaurant Errichtung Sunny Bunny Waterworld und Direktverbindung mit dem Sonnenpark	500.000 200.000 500.000 3.200.000
Sanierung Außenbecken	750.000	Zimmerausstattung neu	200.000
Summe	12.550.000	Summe	5.450.000
Gesamtkosten Therme und Hotel exkl. Ust.			18.000.000

 Tab. 29: Plankosten Tourismusstudie 2009
 Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

Anlage 5: Maßnahmen und Plankosten Tourismusstudie 2011

Therme		Hotel	
Ausbaubereich	Plankosten [EUR]	Ausbaubereich	Plankosten [EUR]
Eingangsbereich	567.660	Mitarbeiterparkplätze	21.375
Kinderspielbereich	466.895	Überdachung Haupteingang	333.000
Gastronomiebereich	301.990	Karusselltür Haupteingang	132.870
Überdachung Außenbecken	2.923.180	Shop Umbau	79.355
Rutsche Innenbereich	499.780	Umbau Cafe-Bar	30.750
Zentralsanitäranlage	430.685	Umbau für Kinterbetreuung, ohne Einrichtung	573.865
Lehrbecken mit Hubboden	67.200	Liftinbau ohne statisch notwendige Maßnahmen	308.700
Sichtschutz Babybecken	11.400	Hotelloobby Umbaumaßnahmen	251.470
Jugendhalle und Babyworld	49.500	Buffetweiterung, Saftpressplatz	120.540
Neubau Doppelrutsche	1.460.300	Restaurantsanweiterung inkl. Keller, Terrasse	1.271.030
Silent Dome + Aufzug	966.780	Verbindungsgang Hotel-Therme	416.350
Sauna	300.000	Küchenumbau	257.510
Außenbereich Sprungbecken ca. 140 m²	366.150	Verbindungsgang Küche-Restaurant	179.340
Außenbereich Babybeach	1.244.680	Babyworld Umbaumaßnahmen	131.800
Außenbereich Zirkuszelt	376.780	Sonstige Maßnahmen	110.660
Hackschnitzelheizwerk	1.716.100	Gartengestaltung und Drainage	300.000
Sonstige Arbeiten	1.754.125	Hotelzimmerumbau	435.000
Außenfassade Rutschenturm	300.000	Hotelzimmerneubau	1.100.000
Baukosten	13.803.205	Baukosten	6.053.615
Planungskosten ca. 12%	1.656.385	Planungskosten ca. 12%	726.434
Summe	15.459.590	Summe	6.780.049
Gesamtkosten Therme und Hotel exkl. Ust.		22.239.638	

Tab. 30: Plankosten Tourismusstudie 2011
 Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

Anlage 6: Projektkosten Schlussbericht 2013

Kostenbereiche		
Nummer	Bezeichnung	Abrechnung
		[EUR]
0	Grund	17.130
1	Aufschließung	0
2	Bauwerk-Rohbau	7.086.814
3	Bauwerk-Technik	6.810.024
4	Bauwerk-Ausbau	4.171.813
5	Einrichtung	3.146.240
6	Außenanlagen	1.416.951
7	Honorare	2.510.788
8	Nebenkosten	45.678
9	Reserven	0
	Gesamtkosten	25.205.437

Tab. 31: Projektkosten Schlussbericht
 Quelle: Besitz-GmbH; Darstellung: BLRH

V. Teil Stellungnahme

Anlage 7: Gemeinsame Stellungnahme der geprüften Stellen

„zu Pkt. 2.1. „Mehrfachfunktionen“:

2.1 Mehrfach-funktionen

Die Vorstandsmitglieder der WiBAG fungierten gleichzeitig als Geschäftsführer (GF) der Tochtergesellschaft WiBAG Infrastruktur GmbH. Ein Vorstandsmitglied war als GF der Urenkeltochtergesellschaft Betriebs-GmbH tätig. Zudem übernahmen Mitarbeiter der WiBAG die GF in der Besitz-GmbH.

Diese Anhäufung von Funktionen barg insbesondere das Risiko einer Aushöhlung unternehmensrechtlich vorgesehener Kontrollmechanismen. (siehe III. Teil – 3.3.2, 3.4.2 und 3.5.2)

Die WiBAG Infrastruktur GmbH stellt eine reine Holding-Gesellschaft ohne jegliche operative Geschäftstätigkeit dar, weshalb die Bestellung von zusätzlichen/unabhängigen Leitungsfunktionen dem Gedanken einer schlanken, sparsamen Konzernstruktur widersprechen würde.

Die Trennung in Besitz- und Betriebsgesellschaft des Resorts wurde auf Basis des Privatisierungsauftrages aus dem Jahr 2004, zur Ansprache eines verbreiterten Interessentenkreises (nur Betreiber, nur strategische Investoren, Leasing-Konstellationen), im Jahr 2006 durchgeführt.

Zur nachhaltigen strategischen Weiterentwicklung des Leitbetriebes und Vermeidung von zusätzlichen Kosten, wurde die Geschäftsführung der Besitzgesellschaft – unter ständiger Wahrung des 4-Augen-Prinzips – durch WiBAG Mitarbeiter wahrgenommen, jene der operativen Betriebsgesellschaft durch den externen Geschäftsführer.

zu Pkt. 2.2. „Genehmigung“:

2.2 Genehmigung

(1) Der WiBAG-AR und die Generalversammlung (GV) der Besitz-GmbH beschlossen den Resortausbau im Jahr 2011. Beschlussgrundlagen bildeten insbesondere die Tourismusstudien 2009 und 2011. Die genehmigten Projektkosten betragen rd. 22,3 Mio. EUR.

(2) Den AR- und GV-Beschlüssen lagen weder ein umfassender Businessplan noch Plandarstellungen der Umbaumaßnahmen bei. Ein Finanzierungskonzept lag lediglich der GV der Besitz-GmbH vor.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Resortausbaus auf die Besitz- und Betriebs-GmbH waren in den Studien nicht bzw. unvollständig dargestellt. Ferner fehlten detaillierte Szenarioberechnungen.

Die Einforderung umfassender Planungsrechnungen und Projektinformationen durch die AR- und GV-Mitglieder war nicht dokumentiert.

(3) Im Dezember 2010 lag eine Ertragswertschätzung des Tourismusberaters vor, welche ein Unternehmensberater plausibilisierte. In welchem Ausmaß diese bei der Projektgenehmigung Berücksichtigung fand, war nicht nachvollziehbar. (siehe III. Teil – 4.2.2 und 4.5.2)

Die Feststellung von unzureichenden Entscheidungsgrundlagen für die Beschlussfassung des Resortausbau 2012 durch den WiBAG-Aufsichtsrat, kann in dieser Form nicht nachvollzogen werden.

Zur Weiterentwicklung des Thermenstandortes Lutzmannsburg im Sinne des Masterplans aus 1996 und verstärkten Einbindung der Partnerbetriebe, wurde 2009 eine Expertise („Tourismusstudie 2009“) durch einen Tourismusberater mit detaillierten Kenntnissen des Resorts erarbeitet, die in weiterer Folge dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht wurde (Sitzung vom 14.12.2009) und die Basis für den Resortausbau 2012 bildete.

Im Dezember 2009 wurde seitens des Aufsichtsrates die Erhebung der erforderlichen Investitionsmaßnahmen beschlossen (parallel zu nochmaligem Verkaufsversuch).

Nach dem Scheitern des nochmaligen Privatisierungsversuchs, wurde durch den Aufsichtsrat im Mai 2011 die Einholung einer fachlichen Beurteilung der zur Förderung eingereichten und seitens der Förderstellen bereits genehmigten Investitionsmaßnahmen beschlossen. Die Expertise beinhaltet ebenfalls die Analyse des im Zuge der Fördereinreichung erarbeiteten und gleichsam durch die Förderstelle geprüften und für plausibel erachteten Businessplan für den Resortausbau 2012 (BP 2005-2015), bestehend aus einer mehrjährigen Plan-Bilanz, Plan-GuV und Plan-Cash-Flow-Berechnung für die Betriebs- und Besitzgesellschaft.

Auch das Entwicklungsszenario „Was passiert, wenn nichts passiert?“ („Null-Szenario“) wurde analysiert (Expertise 2009).

Der Resortausbau 2012 wurde im Juni 2011 durch den Aufsichtsrat beschlossen, basierend auf einer ausführlichen Präsentation der fachlichen Beurteilung durch den externen Berater. Diese beinhaltet sowohl eine

- nochmalige Analyse der Ausgangslage bzw. Entwicklung des Resorts,*
- die detaillierte Erläuterung der geplanten Maßnahmen inklusive deren Kosten*
- sowie die zu erwartenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf das Resort.*

Zusammengefasst wurde das Investitionsvorhaben als „in sich schlüssig und plausibel nachvollziehbar“ beurteilt und der Umsetzungszeitpunkt als „höchst notwendig bzw. zum Teil schon überfällig“ angesehen.

Aufgrund der ganzheitlichen Betrachtungsweise der betreffenden Expertise (2009) sowie Beurteilung der geplanten Maßnahmen (06/2011) durch den Tourismusberater, wurden dem Aufsichtsrat die vorliegenden „Basisunterlagen“ wie insbesondere Detail-Kostenkalkulation und Business-Pläne (BP 2005-2015) nicht übermittelt und von diesem auch nicht eingefordert.

Wir ersuchen Sie hiermit, den obigen Sachverhalt in Ihrem Bericht (insbesondere auch unter Teil II., 1. Zusammenfassung, 2. Absatz) zu berücksichtigen.

zu Pkt. 2.3. Destinationskonzept, Evaluierung:

2.3 Destinationskonzept, Evaluierung	<p>(1) Die Tourismusstudie 2009 listete zahlreiche Maßnahmen zur Sicherstellung der Marktposition der Destination Lutzmannsburg auf. Ein darauf basierendes verbindliches Destinationskonzept und eine verbindliche Strategie für das Resort lagen nicht vor.</p> <p>(2) Über die Umsetzung der Studien existierte keine umfassende Evaluierung. (siehe III. Teil – 4.2.2 bis 4.5.2 und 4.7.2)</p>
--------------------------------------	--

Die WiBAG sah die Expertise aus 2009 als verbindlich an (Mitfinanzierung durch beteiligte Partnerbetriebe!), weshalb sie die in ihrem Einflussbereich befindlichen Maßnahmen realisierte.

Neben den Investitionsmaßnahmen in den Leitbetrieb Sonnentherme, wurden Förderpakete für die im Rahmen der Expertise als notwendig erachteten Investitionsmaßnahmen zur Weiterentwicklung der Partnerbetriebe im Sinne der Positionierung der Destination, initiiert.

Entgegen den Erwartungen der WiBAG realisierten die Partnerbetriebe, parallel zum Resortausbau 2012, nur einen Bruchteil der empfohlenen Investitionsmaßnahmen, weshalb auch die nachfolgenden Interventionen der Partnerbetriebe ob des zur hoteleigenen Sunny-Bunny-Waterworld adaptierten Silent-Domes (in der Expertise explizit angeführt) nicht nachvollzogen werden konnten.

Im Sinne der Leitbetriebsfunktion der Sonnentherme initiierte die WiBAG im Jahr 2013 Besprechungsrunden mit allen Betrieben und Verantwortlichen des Resorts („Runde Tische“), um die im Jahr 2009 begonnene gemeinsame Weiterentwicklung der Destination fortzusetzen.

2014 folgten darauf basierend zwei, durch einen externen Moderator und gleichsam Experten der Branche, moderierte Work-Shops zur Erarbeitung einer gemeinsamen, einheitlichen Destinationsstrategie.

Als ein Ergebnis daraus wurde Ende 2014 mit fünf Partnerbetrieben eine Pauschalierung der Thermenzutritte für das Wirtschaftsjahr 2015 (bereits für 2016 verlängert!) vereinbart.

Darüber hinaus schlossen sich drei Partnerbetriebe zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammen, um Synergien zu heben und den Marktauftritt zu verstärken. Bereits laufende Marketing-Kooperationen mit der Sonnentherme wurden fortgesetzt bzw. intensiviert.

Als gemeinsame Vision der Destination wurde das „Sunny-Bunny-Land“ erarbeitet, die es nachhaltig zu realisieren gilt.

zu Pkt. 2.4. Hotelkauf:

2.4 Hotelkauf	<p>Im Jahr 2011 erwarb die Besitz-GmbH ein angrenzendes Hotel. Den maßgeblichen Beschlüssen lagen keine umfassenden Projektinformationen bei. Über die Einforderung derartiger Unterlagen durch den WiBAG-AR und die Gesellschafter der Besitz-GmbH bestanden keine Nachweise. (siehe III. Teil – 4.6.2)</p>
---------------	--

Dem Gesamtkonzept des Hotel-Ankaufs im Jahr 2011 wurden eine Bewertung der Substanz der Immobilie, eine Kostenkalkulation für den erforderlichen Umbau, ein operatives Konzept inklusive Businessplan sowie eine entsprechende Refinanzierung zu Grunde gelegt. Mit der Plausibilisierung des Konzeptes wurde ein externer Berater beauftragt.

Die beschlussfassenden Gremien wurden in weiterer Folge durch einen zusammenfassenden Bericht des Gesamtkonzeptes inklusive Stellungnahme des Experten informiert.

zu Pkt. 2.5. Planungsrechnungen:

2.5 Planungsrechnungen

(1) Die Besitz- und Betriebs-GmbH erstellten Mehrjahresrechnungen und Jahresbudgets. Die Mehrjahresrechnungen dienten der GF als Planungsinstrument.

Die GF erstellten im Zusammenhang mit dem Resortausbau im Mai 2011 den Businessplan 2005-2015 (Businessplan). Eine Beschlussfassung durch den WiBAG-AR sowie die GV der Besitz-GmbH im Rahmen der Genehmigung des Resortausbaus fand nicht statt.

(2) Der Businessplan der GF war mit den Tourismusstudien 2009 und 2011 nicht direkt vergleichbar. Dessen ungeachtet war dieser v.a. hinsichtlich Therme und Gesamtresort noch ambitionierter als die Studien.

(3) Die Jahresbudgets der Besitz- und Betriebs-GmbH waren uneinheitlich. Jene der Betriebs-GmbH waren bis 2013 auf eine verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung sowie bestimmte Kennzahlen für Therme und Hotel beschränkt.

(4) Die Besitz- und Betriebs-GmbH verfügten über keine zusammenhängende Lang- und Mittelfristplanung. Die Planungsvorgaben bzw. Planungsrechnungen waren nicht durchgängig aufeinander abgestimmt. Insbesondere fand keine laufende Aktualisierung der Mehrjahresrechnung bzw. des Businessplans statt. (siehe III. Teil – 4.2.2, 5.1.2 und 5.2.2)

Nachdem der detaillierte Business-Plan 2005-2015 im Zuge der ganzheitlichen fachlichen Beurteilung durch den externen Berater plausibilisiert wurde (siehe Pkt. 2.2. Genehmigung), erfolgte keine gesonderte, explizite Genehmigung der Planrechnung.

Das verkürzte Jahres-Budget der Betriebsgesellschaft wurde ab dem Wirtschaftsjahr 2014 an die detailliertere (unverkürzte) Budget-Struktur der Besitzgesellschaft (Sonnentherme L-F-GmbH) angepasst.

Die Feststellung über das Fehlen einer zusammenhängenden Mittel- und Langfristplanung kann nicht nachvollzogen werden, da der Business-Plan 2005-2015 eine zwischen der operativen Betriebsgesellschaft und der investierenden Besitzgesellschaft abgestimmte Planrechnung darstellt.

Von einer laufenden Aktualisierung des BP 2005-2015 wurde im Jahr 2013, nach Überarbeitung der Planannahmen, abgesehen und basierend auf dem Budget 2014 eine Vorscheurechnung 2015-2017 sowie basierend auf dem Budget 2015 eine Vorscheurechnung 2016-2020 erstellt.

zu Pkt. 2.6. Wirtschaftliche Entwicklung:

**2.6 Wirt-
schaftliche
Entwicklung**

(1) Die Besitz-GmbH verzeichnete in den Geschäftsjahren (GJ) 2013 und 2014 einen negativen Cash Flow. Gleiches galt für die Betriebs-GmbH in den GJ 2011 und 2012. Die Gesellschaften waren in diesen Jahren nicht in der Lage, aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichend Geldmittel für Investitionen und zur Kredittilgung zu generieren.

(2) Von 2010 bis 2014 waren die Thermenumsätze rückläufig (rd. -2 %). Das Hotel erzielte in diesem Zeitraum eine Umsatz-steigerung um rd. 18 %.

(3) Die Zahl der Thermengäste sank bei den Tagesgästen um rd. -16 % und der Partnerhotels um rd. -1%. Dennoch waren rd. 74 % der Thermenbesucher Tagesgäste und Gäste der Partnerhotels. Die Zimmerauslastung des Hotels betrug durchwegs über 81 % und stieg von 2010 bis 2014 um rd. 4 % an.

(4) Die Budgets der Besitz- und Betriebs-GmbH 2013/2014 enthielten mitunter deutlich geringere Werte als der Businessplan. Dies betraf v.a. den Cash Flow, die Thermenumsätze und Thermengäste.

Die Besitz-GmbH erreichte bei den Umsätzen, beim Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und Cash Flow nicht die mittel- und kurzfristigen Planwerte. Die jährlichen Abweichungen betragen bis zu rd. -4 Mio. EUR.

Die Resort- und Thermenumsätze der Betriebs-GmbH lagen 2013 und 2014 ebenfalls unter den Planwerten des Businessplans und Budgets 2013.

Die Hotelumsätze, das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und der Cash Flow der Betriebs-GmbH in den GJ 2013 und 2014 überschritten die mittel- und kurzfristigen Planwerte. Die Hotelauslastung überstieg ebenfalls die mittelfristigen Planwerte um bis zu rd. 7 %.

Der Businessplan ging für den Zeitraum 2013 bis 2014 von rd. 1,05 Mio. Thermengästen aus. Tatsächlich verzeichnete die Betriebs-GmbH in diesem Zeitraum um 218.713 weniger Thermenbesucher (rd. -21 %) (siehe III. Teil – 5.5.2 bis 5.7.2)

Wenngleich die Besitzgesellschaft in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 einen negativen Cash Flow aufwies, konnte sie aus eigenen Finanzmittelbeständen zu jedem Zeitpunkt ihre Kredit- und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Investitionen ordnungsgemäß bedienen und es bestand keinerlei Zuschussbedarf von dritter Seite.

Die Tendenz der rückläufigen Tagesgäste war ein Hauptargument der Resorterweiterung 2012. Eine exakt positionierte, attraktivierte und auf den Ganzjahresbetrieb ausgerichtete Therme, sollte – analog der vorangegangenen Investitionsphasen – einen Leuchtturm-Effekt bzw. Impuls zur Trendumkehr auslösen.

Bereits im 1. Vollbetriebsjahr nach Erweiterung (2013) konnte dies mit rd. 410.000 Thermenzutritten (2011 rd. 376.000 Zutritte) erreicht werden. Die Annahme im Business-Plan 2005-2015 von rd. 520.000 Eintritten (in den Jahren 2004 und 2005 bereits erreicht) musste aufgrund der anhaltenden branchenweiten Tendenz in Richtung „Nächtigungsgast“ sowie den Hitzeperioden in den Sommermonaten (Therme steht in direkter Konkurrenz mit preisgünstigen Freibädern) nach unten revidiert werden.

Im Jahr 2014 (2. Vollbetriebsjahr nach Erweiterung) konnten die Thermenzutritte um weitere rd. 7.000 auf rd. 417.000 Eintritte gesteigert werden.

zu Pkt. 2.7. URG-Kennzahlen:

2.7 URG-Kennzahlen

(1) Die Betriebs-GmbH erfüllte in den GJ 2011 bis 2013 nicht die gemäß § 22 Unternehmensreorganisationsgesetz erforderlichen Werte für die Eigenmittelquote und fiktive Schuldentilgungsdauer. Demnach bestand in diesem Zeitraum die Vermutung des Reorganisationsbedarfs. Die gesetzliche Eigenmittelquote erreichte die Betriebs-GmbH auch im GJ 2014 nicht.

Weiters verfügte die Betriebs-GmbH in den Jahren 2012 und 2013 über ein negatives Eigenkapital. (siehe III. Teil – 5.8.2)

(2) Der Wirtschaftsprüfer erteilte den Jahresabschlüssen der Besitz- und Betriebs-GmbH der GJ 2010 bis 2014 ein positives Prüfungsurteil. Grundlage dafür bildeten insbesondere die Fortführungsprognosen der GF in den Lageberichten (siehe III. Teil – 5.3.2)

Nachdem die Betriebsgesellschaft das gesamte erwirtschaftete Ergebnis an die Besitzgesellschaft (=Muttergesellschaft) abführt, konnte das in den Jahren 2011-2013 ausgewiesene negative Eigenkapital wirtschaftlich relativiert werden, weshalb zu keinem Zeitpunkt eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes vorlag und seitens des Jahresabschlussprüfers für alle Jahre ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk ausgestellt wurde.

Ab dem Jahr 2014 weist die Betriebsgesellschaft ein positives Eigenkapital auf.

zu Pkt. 2.8. Silent Dome:

2.8 Silent Dome

(1) Über die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der Umgestaltung des Silent Dome auf die Besitz- und Betriebs-GmbH lagen keine Berechnungen vor. Insbesondere fehlten Szenarioanalysen und präzise Abrechnungen.

Die Wirtschaftlichkeit dieser Einzelmaßnahme im Rahmen des Resortausbaus konnte der BLRH nicht beurteilen.

(2) Über die Einbindung der Destinationsbetriebe und Partnerhotels in die Umgestaltung des Silent Dome lagen keine Nachweise vor. (siehe III. Teil – 5.9.2)

Im Zuge der Tourismusstudie 2009 wurde (gemeinsam mit den Partnerbetrieben) die noch schärfere Positionierung der Sonnentherme in Richtung der Kernzielgruppe „Familien mit Kleinkindern und Babies“ erarbeitet, weshalb der Silent Dome, mit einer stark rückläufigen Frequenz (-42% von 2005-2011), zu einem zielgruppenadäquaten Erlebnisbereich („Sunny-Bunny-Waterworld“) des Hotels Sonnenpark adaptiert wurde.

zu Pkt. 2.9. Bauprojekt:

2.9 Bauprojekt

(1) Eine schriftliche Definition mit den Zielen und Anforderungen des Projekts war nicht vorhanden.

(2) Die Besitz-GmbH als Auftraggeber und Bauherr wendete bei der Auftragsvergabe für das Bauprojekt das BVergG nicht an. Sie stützte sich dabei auf das Schreiben eines Rechtsanwalts vom Juni 2011. In welchem Umfang der Rechtsanwalt die Tatbestände wie Eigentumsverhältnisse, Einflussmöglichkeiten, Wettbewerbsbedingungen und mögliche Zielkonflikte bei seiner vergaberechtlichen Beurteilung berücksichtigte, war nicht nachvollziehbar.

Zudem verfügte die Besitz-GmbH über keine internen bzw. projektspezifischen Vergaberichtlinien.

Der Vergabe der Leistungen für den Resortausbau lagen somit keine verbindlichen Regelungen bzw. Richtlinien zugrunde.

(3) Die Gesellschafter der Besitz-GmbH beschlossen, die Vergabe der einzelnen Bauleistungen keiner weiteren Beschlussfassung zu unterziehen. Sie verzichteten somit auf wesentliche Kontroll- und Überwachungsrechte im Rahmen der Bauausführung.

(4) Eine schriftliche Projektorganisation lag nicht vor. Die Projektbeteiligten (Gremien) waren nicht institutionalisiert und deren Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten und Kompetenzen nicht verbindlich festgelegt.

(5) Die Besitz-GmbH verfügte über keine zusammenhängende Kostenplanung für das Bauprojekt. Spezifische Standards waren lediglich für die Kostenfeststellung festgelegt. Plan/Ist-Vergleiche waren nicht bzw. nur im beschränkten Ausmaß möglich. (siehe III. Teil – 6.7.2)

(6) Eine Gesamtkostenabrechnung über das Projekt war nicht vorhanden. Es lagen Abrechnungen eines Bauconsulters und der Besitz-GmbH vor. Diese bezifferten die Projektkosten mit rd. 25,9 Mio. EUR.

(7) Ein Projektabschlussbericht existierte nicht. Die Dokumentation war auf Einzelnachweise von unterschiedlichen Verfassern beschränkt. Diese bildeten das Projekt bzw. den Projektablauf nur in Teilbereichen ab. (siehe III. Teil – 6.2.2 bis 6.9.2 und 6.11.2)

(1) Die detaillierten Inhalte des Bauprojektes wurden durch die Expertise 2009 sowie der fachlichen Beurteilung 2011 definiert.

(2) Die Besitz-GmbH ließ durch einen Vergabeexperten explizit abklären, ob die Auftragsvergabe durch die Besitz-GmbH dem Bundesvergabegesetz unterliegt. Die entsprechende Stellungnahme hält fest, dass das Bundesvergabegesetz auf die Besitz-GmbH nicht anwendbar ist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge einer Förder-Prüfung durch das Bundeskanzleramt im Jahr 2014, die Einhaltung des Vergaberechtes gleichsam überprüft und für in Ordnung befunden wurde.

(3) Das Projekt wurde durch den Aufsichtsrat der WiBAG sowie der Generalversammlung der Besitz-GmbH vor Projektstart detailliert genehmigt.

Für die Projektabwicklung wurden ein Generalplaner sowie ein Baukonsulent (Projektsteuerung, Projektmanagement, Baucontrolling, Örtliche Bauaufsicht) bestellt und durch die Generalversammlung der Besitz GmbH beschlossen, wodurch die Generalversammlung auch ihre Kontroll- und Überwachungsrechte (Baucontrolling) wahrte.

Für alle wesentlichen Bauvergaben wurden nach Ausschreibung und technischer sowie kaufmännischer Verhandlung, Vergabevorschläge durch den Baukonsulenten vorbereitet und durch die Besitz-GmbH genehmigt. Ausnahmslos wurden alle Bauvergaben durch die Besitz-GmbH beschlossen und beauftragt.

(4) Die Verantwortlichkeiten/Zuständigkeiten/Kompetenzen wurden in den jeweiligen Werkverträgen explizit geregelt. Eine darüber hinaus gehende schriftliche Projektorganisation war aufgrund des klar definierten „Projekt-Teams“ (Geschäftsführung der Besitz-GmbH, Geschäftsführung der Betriebs-GmbH, Generalplaner, Baukonsulent) nicht erforderlich.

(5) Im Vorfeld der Projektgenehmigung wurden mehrere Kostenplanungen mit unterschiedlichen Inhalten erstellt. Die Basis der fachlichen Expertise und in weiterer Folge gremialen Genehmigung des Projektes im Juni 2011 bildete eine explizite Kostenschätzung.

Plan/Ist-Vergleiche wurden durch den Baukonsulenten (Baucontrolling) laufend aktualisiert.

(6) Von den abgerechneten Gesamt-Projektkosten iHv. rd. EUR 25,9 Mio. waren rd. EUR 25,2 Mio. (97%!) von der Projektsteuerung des Baukonsulenten umfasst und rd. EUR 0,7 Mio. (3%) wurden direkt über die Besitz-GmbH abgewickelt (nachträgliche Ausstattungsinvestitionen), wodurch die Feststellung einer nicht vorliegenden Gesamtkostenabrechnung nicht nachvollzogen werden kann.

(7) Zur Dokumentation des Baufortschritts (auch gegenüber den Förderstellen für Förder-Teilabrechnungen) wurden vom Baukonsulenten laufende Baufortschrittsberichte, bestehend aus verbalen Beschreibungen des Baufortschritts inklusive Bilddokumentationen sowie Koteübersichten mit Feststellungen des Fertigstellungsgrades, erstellt.

Nach Fertigstellung wurde vom Baukonsulenten ein Schlussbericht (gleichsam zur Vorlage im Rahmen der Förder-Endabrechnung) inklusive Gesamtkostenübersicht und Erläuterung der Baukostenüberschreitung verfasst.

Zu Pkt. 2.10. Kostenüberschreitung:

2.10 Kosten-
überschreitung

Die Gesamtprojektkosten betragen rd. 25,9 Mio. EUR. Diese überschritten die genehmigten Projektkosten um rd. 3,6 Mio. EUR (rd. 16 %).

In der Projektdokumentation und Abrechnung waren Zusatz-/Leistungen iHv. rd. 1,6 Mio. EUR näher aufgeschlüsselt. Die restliche Kostenüberschreitung iHv. rd. 2 Mio. EUR war nicht im Detail erläutert. Minderleistungen auf Grund von Planänderungen und deren Auswirkungen auf die Projektkosten waren nicht dargestellt.

Vergleichsanalysen auf den einzelnen Kostenebenen und Projektphasen waren nicht möglich. Dies betraf v.a. den Umsetzungsgrad der Tourismusstudien 2009 und 2011. (siehe III. Teil – 6.10.2)

Nachdem die direkt über die Besitz-GmbH abgewickelten Ausstattungsinvestitionen iHv. rd. EUR 0,7 Mio. explizit per Generalversammlungsbeschluss (UB vom 15.05.2012) genehmigt wurden, geht die Analyse und Erläuterung der Baukostenüberschreitung durch den Baukonsulenten von Projektkosten iHv. rd. EUR 25,2 Mio. und folglich einer Baukostenüberschreitung (im Vergleich zu dem im Juni 2011 genehmigten Investitionsvolumen iHv. rd. EUR 22,3 Mio.) iHv. rd. EUR 2,9 Mio. bzw. rd. 13% aus.

Die Analyse stellt eingangs fest, dass die vorliegende Abweichung, unter Berücksichtigung der Komplexität des Projektes, jedenfalls innerhalb der Bandbreite von zulässigen Kostenabweichungen liegt.

Des Weiteren wird explizit auf den äußerst knappen Zeitrahmen (konkrete Bauphase von 4 Monaten, 03/2012 – 06/2012) hingewiesen, wodurch die Wiedereröffnung der Sonnentherme (07.07.2012) zu Ferienbeginn und dadurch die Minimierung der wirtschaftlichen Konsequenzen eines geschlossenen Leitbetriebes für die Partnerbetriebe/Region gewährleistet werden konnte. Die damit einhergehenden, kostensteigernden Forcierungsmaßnahmen und Parallelarbeiten wurden bewusst in Kauf genommen.

Zu Pkt. 2.11. Fliesenstausch:

2.11 Fliesen-
tausch

(1) Das von der GV der Besitz-GmbH im Juli 2011 beschlossene Finanzierungskonzept für den Resortausbau berücksichtigte keine Ausstattungsinvestitionen. Diese beschloss die GV nach Baubeginn im Mai 2012.

(2) Die Projektfinanzierung wich vom genehmigten Finanzierungskonzept ab. Grund war die Kostenüberschreitung iHv. rd. 3,6 Mio. EUR. Die Besitz-GmbH finanzierte diese Kostenüberschreitung durch Eigenmittel iHv. rd. 1,2 Mio. EUR und zusätzliche Fremdmittel iHv. rd. 2,4 Mio. EUR. (siehe III. Teil – 7.1.2 bis 7.4.2)

(1) Aufgrund der permanenten Abstimmung der Betrieb-GmbH und Besitz-GmbH in der „Fliesenproblematik“ mit der WiBAG, wurde auf einen expliziten GV-Beschluss zur Klageeinreichung verzichtet.

Darüber hinaus ist die Einreichung einer Klage von den genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäften gemäß Gesellschaftsvertrag nicht umfasst.

(2) Durch den vorgegebenen, knappen Zeitrahmen für den Fliesentausch (rd. 1.500 m² in der Revisionswoche vor Weihnachten einhergehend mit Nacharbeit) haben mehrere Unternehmen von einer Angebotslegung Abstand genommen. Den Zuschlag erhielt ein lokal ansässiges Unternehmen mit Kenntnis der Gegebenheiten (kein Quartierbedarf, Nacharbeit möglich), mit einem endverhandelten Preisniveau der Investition 2012.“

Eisenstadt, im März 2016
Der Landes-Rechnungshofdirektor
Mag. Andreas Mihalits, MBA eh.