

Burgenländischer Landes-Rechnungshof



Prüfungsbericht

über die Prüfung der Ursachen
und Vorgangsweisen betreffend
die vorübergehende Schließung
der Therme Stegersbach sowie die
Rolle der WiBAG im Zusammen-
hang mit der Therme Stegersbach

Eisenstadt, im Jänner 2005



Auskünfte

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

Impressum

Herausgeber: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
7000 Eisenstadt, Technologiezentrum, Marktstrasse 3
Berichtszahl: LRH-100-2/45-2005
Redaktion und Grafik: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
Herausgegeben: Eisenstadt, im Jänner 2005

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
AMFG	Arbeitsmarktförderungsgesetz
AMS	Arbeitsmarktservice
Anm.	Anmerkung
AR	Aufsichtsrat
ARS	Akademie für Recht und Steuern
ATS	Österreichische Schilling
atyp.	atypisch
BFI	Berufsförderungsinstitut
Bgld.	Burgenland; Burgenländischer
BK	Begleitende Kontrolle
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
BVergG	Bundesvergabegesetz
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
dgl.	dergleichen
d.h.	das heißt
EB	Europabüro
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
EPPD	Einheitliches Programmplanungsdokument
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
exkl.	exklusive
FB	Firmenbuch
gem.	gemäß
GesVertrag	Gesellschaftsvertrag
GF	Geschäftsführung, Geschäftsführer
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	GmbH-Gesetz
GOP	Gross Operating Profit
GU	Generalunternehmer
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GV	Generalversammlung, Generalversammlungsbeschluss
HAK	Handelsakademie
HV	Hauptversammlung
HO-BK	Honorarordnung für Begleitende Kontrolle
idgF.	in der geltenden Fassung
idR.	in der Regel
iHv.	in Höhe von
inkl.	inklusive
iVm.	in Verbindung mit
KG	Kommanditgesellschaft
LAD	Landesamtsdirektion
leg. cit.	legis citatae
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LGBl.	Landesgesetzblatt
LRHG	Landes-Rechnungshof-Gesetz

lt.	laut
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
Nr.	Nummer
o. a.	oben angeführten
ÖGB	Österreichischer Gewerkschaftsbund
p. a.	per anno
Pkt.	Punkt
rd.	rund
RA	Rechtsanwalt
RH	Rechnungshof
S.	Seite
sonst.	sonstige
Tab.	Tabelle
TSEB	Therme Stegersbach Erschließungs- und BetriebsgmbH.
u.	und
u. a.	unter anderem
Ust.	Umsatzsteuer
v. a.	vor allem
vgl.	vergleiche
WiBAG	Wirtschaftsservice Burgenland AG
WiBAG B&D	WiBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH
WiBAG TWB	WiBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs GmbH
WIFI	Wirtschaftsförderungsinstitut
WiföG	Bgl. Landes-Wirtschaftsförderungsgesetz
Z	Ziffer
z. B.	zum Beispiel
Zl.	Zahl
z. T.	zum Teil
zzgl.	zuzüglich

Inhalt

I. TEIL	7
1. VORLAGE AN DIE GEPRÜFTEN STELLEN	7
2. DARSTELLUNG DER PRÜFUNGSERGEBNISSE.....	7
II. TEIL	8
1. ZUSAMMENFASSUNG	8
2. GRUNDLAGEN	11
2.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf.....	11
2.2 Prüfungsanlass.....	11
2.3 Zeitliche Abgrenzung.....	11
2.4 Gesetzliche Grundlagen.....	11
2.6 Vollständigkeitserklärungen.....	12
III. TEIL	13
1. RÜCKBLICK RESSORT STEGERSBACH	13
1.1 Landesweites Thermenkonzept	13
1.2 Entscheidung zum Bau eines Leitprojektes	13
1.3 Beteiligungsentscheidung der WiBAG.....	14
1.4 Auftragsvergabe	14
1.5 Förderung Hotel und Golfplatz	15
1.6 Förderung Therme	15
1.7 Finanzierung des Gesamtprojektes.....	16
1.8 Leistungsumfang, Baukontrolle.....	21
1.9 Wirtschaftliche Entwicklung des Ressorts.....	24
1.10 Benchmark	26
1.11 Regionalwirtschaftliche Auswirkungen	27
2. SANIERUNGS- UND ERWEITERUNGSBEDARF	29
2.1 Bau- und Planungsmängel.....	29
2.2 Erweiterungspläne	33
3. ÜBERNAHME DES RESSORTS DURCH DIE WIBAG	35
3.1 Ausstieg des privaten Gesellschafters	35
3.2 Übernahme des Ressorts	38
3.3 Analyse der Bausubstanz anlässlich der Übernahme.....	39
3.4 Gewährleistungen.....	44
3.5 Ausschreibung und Verpachtung des Ressorts.....	45
4. ENTWICKLUNG DER THERMENGESSELLSCHAFTEN AB ÜBERNAHME DURCH DIE WIBAG.....	47
4.1 Gesellschaften im Überblick.....	47
4.2 Besitz-Gesellschaften	47
4.3 Betreiber-Gesellschaften.....	48
4.4 Bilanzentwicklung.....	49
4.5 Plan–Ist-Vergleich.....	50
4.6 Entwicklung der Erlöse	50
4.7 Entwicklung der Aufwendungen	52
4.8 Entwicklung des operativen Ergebnisses.....	53
4.9 Entwicklung des EGT.....	54
4.10 Entwicklung der Nächtigungen	55
4.11 Entwicklung der Thermenbesucherzahlen	55
4.12 Planrechnungen.....	56
5. BAULICHKEITEN NACH ÜBERNAHME DURCH DIE WIBAG	57
5.1 Bausubstanz	57
5.2 Entscheidungsgrundlagen für die Sanierung bzw. den Umbau der Therme.....	57

6. SCHLIEßUNG DER THERME STEGERSBACH	59
6.1 Entscheidung über die vorübergehende Schließung des Thermenbetriebes.....	59
6.2 Vorbereitungsmaßnahmen.....	62
6.3 Durchführung und Kommunikation	63
6.4 Begleitende Maßnahmen	65
6.5 Auswirkungen der Schließung auf die Nächtigungszahlen	67
7. SCHLUSSBEMERKUNGEN	69
IV. TEIL ANLAGEN	70
Anlage 1 - Golfschaukel im Südburgenland GmbH	70
Anlage 2 - Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG.....	71
Anlage 3 - Bgld. Hotel- und ThermenbetriebsgmbH	73
Anlage 4 - ThermenGolf Lafnitztal GmbH	74
Anlage 5 – Thermenhotel Beteiligungen GmbH	75
Anlage 6 – Therme Stegersbach Erschließungs- und BetriebsgmbH.....	76

I. Teil

1. Vorlage an die geprüften Stellen

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) erstattet gemäß § 8 Bgld. LRHG¹ nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei der durchgeführten Prüfung getroffen hat.

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

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

2. Darstellung der Prüfungsergebnisse

Der Bericht ist vertikal in drei Ebenen gegliedert.

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

Den Endziffern des Abschnitts wird folgende Bedeutung zugeordnet:

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

Beim Zahlenwerk wurden gegebenenfalls kaufmännische Auf- und Ab-
rundungen vorgenommen.

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

II. Teil

1. Zusammenfassung

1.1 Beteiligungsentscheidung der WiBAG

Aufgrund des Infrastruktur- und Impulscharakters des geplanten Ressorts in Stegersbach beteiligte sich die WiBAG am 14.12.1995 als atypisch stiller Gesellschafter an der Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG (Golfschaukel KG).

1.2 Finanzierung des Gesamtprojektes

(1) Der BLRH konnte die Ordnungsmäßigkeit der Finanzierung des Ressorts in den Jahren 1995 bis 2001 infolge teilweise unvollständiger Unterlagen keiner abschließenden Prüfung unterziehen.

(2) Die durch den privaten Gesellschafter an der Golfschaukel KG zugesagten Eigenmittel wurden nur teilweise zur Verfügung gestellt, wodurch in weiterer Folge eine Erhöhung der Förderquote von 33,61 % auf 40 % und ein Darlehen iHv. EUR 7,27 Mio. gegen Haftung der WiBAG erforderlich wurden.

(3) In Anbetracht der hohen finanziellen Beteiligung der Öffentlichen Hand kritisierte der BLRH, dass sich die WiBAG lediglich als stiller Gesellschafter ohne Kontroll- und Eingriffsmöglichkeiten an der Golfschaukel KG beteiligt hatte. Auch bei Ausweitung des finanziellen Engagements der Öffentlichen Hand wurden keine weitreichenderen Kontrollrechte beansprucht.

1.3 Leistungsumfang, Baukontrollen

(1) Der BLRH kritisierte, dass die WiBAG die Reduktion der Anzahl von Sitzplätzen beim Bau des Gastronomiebereiches weder als beteiligtes Unternehmen noch als Förderstelle des Landes hinterfragte.

Dieser Mangel stellte sich auskunftsgemäß in weiterer Folge als einer der größten Planungsmängel heraus, aufgrund dessen weitere Investitionen nötig geworden waren.

(2) Der BLRH würdigte die durch die WiBAG eingesetzte Bauüberwachung, sah deren Umfang jedoch als zu gering an. Es konnten weder Abnahmeprotokolle noch Mängelfeststellungen vorgelegt werden.

1.4 Wirtschaftliche Entwicklung des Ressorts 1995 - 2000

(1) Im Gesellschaftsvertrag über eine stille Gesellschaft hatte sich die Golfschaukel KG verpflichtet, der WiBAG jährlich Planbilanzen- und -erfolgsrechnungen samt Investitionsplänen für die folgenden drei Geschäftsjahre zur Verfügung zu stellen. Diese konnten dem BLRH nicht vorgelegt werden.

Der BLRH kritisierte, dass die WiBAG durch den Verzicht auf diese Unterlagen auf ihr einziges Instrument der Kontrolle über die Golfschaukel KG auch zu einem Zeitpunkt verzichtete, als wirtschaftliche Probleme der Gesellschaft bereits dem WiBAG-Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht worden waren.

(2) Der BLRH kritisierte weiters, dass Benchmarks mit touristischen Anlagen ähnlicher Dimensionierung erst zu einem späten Zeitpunkt angestellt wurden, weshalb Reaktionen auf die wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Ressorts erst spät gesetzt werden konnten.

1.5 Sanierungs- und Erweiterungsbedarf

(1) Bau- und Planungsmängel bei Hotel, Therme und Golfplatz waren der WiBAG bereits seit Ende 1998 bekannt.

(2) Einige Mängel wurden im Rahmen der Gewährleistung behoben, andere mussten durch weitere Investitionen behoben werden. Zum Teil wurden die Mängelbehebungen auch erst im Rahmen des Zu- und Umbaus durchgeführt.

1.6 Übernahme des Ressorts durch die WiBAG

(1) Der BLRH begrüßte grundsätzlich die Übernahme des Ressorts durch die WiBAG aufgrund deren hohen finanziellen Engagements, kritisierte jedoch, dass diese Entscheidung zu einem späten Zeitpunkt erfolgte. Im Zuge der Übernahme fehlten Dokumentationen zu Gewährleistungsfristen gänzlich.

(2) Weiters kritisierte der BLRH, dass im Rahmen dieser Übernahme eine Abschlagszahlung an ein Unternehmen des privaten Gesellschafters der Golfschaukel KG bezahlt wurde.

(3) Der BLRH kritisierte, dass vor Übernahme des Ressorts weder durch den im Interesse der WiBAG handelnden Gesellschafter noch in weiterer Folge durch eine WiBAG-Tochter eine Due-Diligence-Prüfung durchgeführt worden war.

(4) Der zeitliche Zusammenfall der Ausschreibung der Verpachtung des Ressorts mit der Gründung der BetriebsgmbH unter geringem finanziellen Engagement eines Privaten sowie die Übernahme der Gesellschaft durch eine WiBAG-Tochter bereits nach vier Monaten erschien dem BLRH besonders beachtenswert.

1.7 Entwicklung der Thermengesellschaften ab Übernahme durch die WiBAG

(1) Der BLRH verwies auf die positive wirtschaftliche Entwicklung des Ressorts ab Übernahme durch die WiBAG, welche in erster Linie durch eine Senkung der Aufwendungen erzielt werden konnte.

(2) Der BLRH betrachtete die sinkende Zahl der Nächtigungen und Thermenbesucher kritisch und empfahl dieser Entwicklung durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken.

(3) Positiv hervorzuheben war die Qualität der Planrechnungen und des unternehmensinternen Reportings ab Übernahme durch die WiBAG.

1.8 Vorübergehende Schließung des Ressorts

(1) Dem BLRH erschien aufgrund des Umfangs der Zu- und Umbauarbeiten die Entscheidung zur Schließung des Ressorts während der gesamten Bauzeit als nachvollziehbar. Einerseits konnte dadurch eine Bauzeitverkürzung erzielt werden, andererseits wären weder der Baulärm noch die Einschränkungen des laufenden Betriebes den Gästen zumutbar gewesen.

(2) Der BLRH kritisierte, dass die Entscheidung über die vorübergehende Schließung des Ressorts über die gesamte Bauzeit zu einem späten Zeitpunkt getroffen worden war und den regionalen Tourismusbetrieben dadurch kaum die Möglichkeit gegeben wurde, sich zeitgerecht auf die Schließungszeit vorzubereiten.

(3) Die Geschäftsführer der BetriebsgmbH hatten sich betreffend die Entscheidung zur Schließung der Therme an den WiBAG-Vorstand gewandt. Nach Auffassung des BLRH wäre bei einer Entscheidung dieses (regional)wirtschaftlichen Ausmaßes auch der WiBAG-Aufsichtsrat zeitgerecht zu informieren gewesen.

(4) Der BLRH verwies auf die für die Mitarbeiter des Ressorts getroffenen umfangreichen Vorkehrungen und Vereinbarungen, welche nicht nur die Rückkehr in den Betrieb garantierten, sondern auch Qualifizierungsmaßnahmen während der Schließungszeit ermöglichten.

1.9 Regionalwirtschaftliche Auswirkungen

(1) Das Ressort in Stegersbach war als Leitprojekt konzipiert, welches in einer touristisch nicht entwickelten Region private Investitionen nach sich ziehen sollte.

(2) Bis zum Jahre 2001 konnten in der Region Stegersbach keine signifikanten privaten touristischen Investitionen festgestellt werden. Die Steigerung der Bettenzahl im qualitativ höherwertigen Bereich war ausschließlich auf das Ressort zurückzuführen.

(3) Die Zahl der Nächtigungen konnte in der Region Stegersbach in sämtlichen Qualitätsbereichen entscheidend gesteigert werden.

(4) Vom Jahr 2002 auf das Jahr 2003 (Schließung des Ressorts am 01.09.2003) war in der Region Stegersbach ein Rückgang der Nächtigungszahlen von rund 24 % zu verzeichnen.

(5) Hervorzuheben waren weiters die Auswirkungen der Investition in das touristische Leitprojekt Ressort Stegersbach auf die lokalen Beschäftigungszahlen.

2. Grundlagen

- 2.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf
- 2.1.1 Der BLRH überprüfte die Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG, die Bgld. Hotel- und ThermenbetriebsgmbH und die Wirtschaftsservice Burgenland AG (WiBAG) im Zusammenhang mit dem Ressort in Stegersbach.
- Prüfungsgegenstand waren die Ursachen für und die Vorgangsweisen im Zusammenhang mit der vorübergehenden Schließung des Ressorts im September 2003 und die Rolle der WiBAG im Zusammenhang mit dem Ressort. Aus Gründen der Übersicht und des wirtschaftlichen Zusammenhanges wurde auch die grundsätzliche Entscheidung zum Bau eines Ressorts betrachtet.
- Die Prüfungsschwerpunkte lagen neben den Gründen zur Übernahme des Ressorts durch den WiBAG-Konzern, der Entscheidung zur vorübergehenden Schließung im Zuge der Sanierung und Erweiterung des Ressorts auch auf der Rolle der WiBAG im Zusammenhang mit dem Ressort.
- Das Einleitungsgespräch mit Mitgliedern des WiBAG-Vorstandes sowie der Geschäftsführung der Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG und der Bgld. Hotel- und ThermenbetriebsgmbH fand am 29.06.2004 statt. Das Abschlussgespräch mit den geprüften Gesellschaften fand am 22.10.2004 statt. Die Berichtsübergabe erfolgte am 17.11.2004. Die Stellungnahmefrist gemäß § 7 Bgld. LRHG endete am 29.12.2004.
- 2.2 Prüfungsanlass
- 2.2.1 Dem Prüfungsbericht lag ein Prüfungsantrag gemäß § 5 Abs. 3 Z 3 Bgld. LRHG über „die Ursachen und Vorgangsweisen betreffend die vorübergehende Schließung der Therme Stegersbach, sowie die Rolle der WiBAG in Zusammenhang mit der Therme Stegersbach“ zugrunde. Prüfungsinhalt und -umfang wurden vom Antragsteller mittels eines Fragenkataloges präzisiert.
- 2.3 Zeitliche Abgrenzung
- 2.3.1 Um wesentliche Grundlagen für die Entscheidung zur vorübergehenden Schließung des Ressorts beleuchten zu können, begann der Prüfungszeitraum bereits mit der Beteiligung der WiBAG an der Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG im Dezember 1995. Der Prüfungszeitraum endete im September 2003 mit der vorübergehenden Schließung. Einzelne Bereiche wurden auch darüber hinausgehend betrachtet.
- 2.4 Gesetzliche Grundlagen
- 2.4.1 Der Gebarungsüberprüfung lagen die §§ 2, 3, 4 und 5 des Bgld. LRHG zugrunde.
- 2.5 Sonstige Bemerkungen
- 2.5.1 (1) Die Eingrenzung der Prüfungsinhalte mittels Fragenkatalog(en) nach Art und Umfang durch den Antragsteller hat sich als praktikable Form der Durchführung von umfangreichen Prüfungsanträgen erwiesen.
- (2) Der BLRH stellte fest, dass die Protokolle der WiBAG-Vorstandssitzungen des Zeitraumes 23.05.2003 bis 05.04.2004 erst auf ausdrückliches Verlangen des BLRH zwischen 24.08.2004 und 13.10.2004 nachträglich erstellt wurden.

(3) Aufgrund der teilweise unvollständigen Informationsgrundlagen konnten Teilbereiche keiner abschließenden Überprüfung unterzogen werden.

2.5.3 *Die WiBAG äußerte sich dazu wie folgt: In den Vorstandssitzungen vom 23.05.2003 bis 25.04.2004 wurden handschriftliche Aufzeichnungen verfasst, sodass eine lückenlose schriftliche Dokumentation über Inhalt und Beschlüsse der einzelnen Vorstandssitzungen bereits ab Ende der jeweiligen Sitzungen existiert haben. Die Reinschrift dieser Aufzeichnungen erfolgte tatsächlich erst über ausdrückliches Verlangen des BLRH zwischen dem 24.08.2004 und 13.10.2004. Nunmehr werden alle Vorstandssitzungsprotokolle bis zu Beginn der darauffolgenden Sitzung fertiggestellt und ausgefertigt.*

2.5.4 Der BLRH entgegnete, dass ihm handschriftliche Protokolle nicht vorgelegt wurden.

2.6 Vollständig-
keitserklärungen

2.6.1 Dem BLRH wurden am 29.12.2004 firmenmäßig gefertigte Vollständigkeits-
keitserklärungen² der geprüften Stellen mit folgendem Wortlaut über-
mittelt:

„Unter Bezugnahme auf die oben angeführte Antragsprüfung gemäß § 5 Abs. 3 Z. 3 Bgld. Rechnungshofgesetz bestätigen wir, als Vorstände / Geschäftsführer der [Name des Unternehmens], dass Sie sämtliche Aufklärungen, Informationen und Nachweise, die im Zusammenhang mit der Antragsprüfung angefordert wurden bzw. die für die Beurteilung der im Prüfungsauftrag genannten Fragen erforderlich sind, soweit uns bekannt und verfügbar, vollständig und wahrheitsgemäß durch die Mitglieder des Vorstandes / der Geschäftsführung bzw. die von uns namhaft gemachten Mitarbeiter erhalten haben.“

² ZI. LRH-100-2/43-2004

III. Teil

1. Rückblick Ressort Stegersbach

1.1 Landesweites Thermenkonzept ^{1.1.1} (1) Die Förderung des Thermentourismus im Burgenland war Mitte der 90er Jahre dahingehend ausgerichtet, zusätzliche Möglichkeiten in wirtschaftlich schwachen Randregionen zu schaffen.

Mangels eines landesweiten Entwicklungskonzeptes bezüglich Thermentourismus richtete das Land die Weiterentwicklung der Tourismus- und Freizeitwirtschaft an den „Basisrichtlinien für die zukünftige Tourismusentwicklung und –förderung des Landes Burgenland 1990-2010“³ aus.

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

(2) Im Landesentwicklungsprogramm⁴ (LEP 1994) wurden die Grundsätze und Ziele der regionalen Entwicklung, die Gestaltungselemente der räumlichen Struktur sowie die Grundsätze der örtlichen Raumplanung festgelegt.

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

(3) Das LEP 1994 war eine der Grundlagen für die Erstellung des Einheitlichen Programmplanungsdokumentes (kurz: EPPD) Ziel 1 - Burgenland 1995-1999⁵.

Im EPPD wurden Leitlinien bezüglich Schwerpunkte der Förderung allgemein erarbeitet. Sie beinhalteten als einen Schwerpunkt auch den Thermentourismus und legten für dessen Förderung Voraussetzungen und Regelungen fest.

1.2 Entscheidung zum Bau eines Leitprojektes ^{1.2.1} (1) Ende 1991 stellte ein privater Unternehmer seine Idee für eine Golfschaukel⁶ in Stegersbach den politischen Entscheidungsträgern des Landes vor. Da das Konzept auf Zustimmung stieß, schloss das Land Burgenland (als 91 %-Eigentümer der Therme Stegersbach Erschließungs- und BetriebsgmbH, kurz: TSEB) am 12.02.1993 mit einer GmbH des privaten Unternehmers eine Vereinbarung zur gemeinsamen Entwicklung eines Thermal-, Gesundheits- und Sportzentrums im südlichen Burgenland.

³ „Touristische Schwerpunkt- und Standortanalyse des Burgenlandes 1990-2010“ vom 26.09.1990.

⁴ Verordnung der Bgld. Landesregierung vom 19.07.1994, LGBl. 48/1994.

⁵ Zl.: LAD-EB-269-1996 vom 18.01.1996.

⁶ Die Golfschaukel sollte aus mehreren Golfplätzen sowie einem Hotel bestehen.

(2) Mitte 1994 wurde zwischen dem Land Burgenland, der TSEB und der privaten GmbH aufgrund einer positiven Machbarkeitsstudie eine Vereinbarung zur gemeinsamen Entwicklung des Ressortprojektes „Golfschaukel Stegersbach“ abgeschlossen. Die private GmbH erklärte sich bereit, als Entwickler und Investor aufzutreten und das fertig gestellte Projekt durch ihre Tochtergesellschaft zu betreiben.

(3) Im Mai 1995 gründete der private Unternehmer die Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG (kurz: Golfschaukel KG), welche das Investitionsvorhaben durchführen sollte.

1.3 Beteiligungsentscheidung der WiBAG

1.3.1 (1) Aufgrund der Ertragsvorschau der Golfschaukel (Hotel und Golfplatz), welche durch ein Tourismusberatungs-Unternehmen erstellt worden war, konnten Gewinne erst langfristig erwartet werden. Die Investition wurde seitens der WiBAG als Infrastruktur- und Impulsinvestition in der Region angesehen. Nach Beschluss des WiBAG-AR am 24.05.1995, die Beteiligung der WiBAG-HV zur Beschlussfassung vorzulegen, beschloss die HV am 21.06.1995, dass sich die WiBAG – nach Erfüllung genau definierter Voraussetzungen - mit EUR 6,54 Mio. als atypisch stiller Gesellschafter an der Golfschaukel KG beteiligen sollte. Der private Gesellschafter sollte Eigenmittel in derselben Höhe einbringen.

Die Hauptversammlung und der Aufsichtsrat der WiBAG erteilten, nachdem beinahe alle⁷ Voraussetzungen erfüllt waren, am 13.12.1995 ihre Zustimmung zu einer Beteiligung an der Golfschaukel KG in Form einer atypisch stillen Beteiligung. Der Gesellschaftsvertrag darüber wurde am 14.12.1995 abgeschlossen.

(2) Aufgrund der Entscheidung der Golfschaukel KG, auch eine Therme zu bauen, beschloss der WiBAG-AR am 26.07.1996, die stille Beteiligung von EUR 6,54 Mio. in Form eines zinslosen Gesellschafterdarlehens auf EUR 10,72 Mio. aufzustocken.

1.4 Auftragsvergabe

1.4.1 (1) Am 12.07.1995 schloss die Golfschaukel KG mit der Baufirma des privaten Gesellschafters als Generalunternehmer (GU) einen Werkvertrag über die schlüsselfertige Errichtung der Golfschaukel, welche aus einem Hotel mit 90 Zimmern inkl. Hoteltherme und vier Golfplätzen inkl. zugehöriger Anlagen bestehen sollte, ab. Als Pauschalfixpreis wurden EUR 26,16 Mio. zzgl. max. EUR 2,91 Mio. für Unvorhergesehenes vereinbart.

(2) Am 10.06.1996 schloss die Golfschaukel KG mit der Baufirma des privaten Gesellschafters als GU einen Werkvertrag über die schlüsselfertige Errichtung einer Therme für 800 Tagesbesucher ab. Als Pauschalfixpreis wurden EUR 18,17 Mio. zzgl. max. EUR 1,82 Mio. für Unvorhergesehenes vereinbart.

(3) Da es sich in beiden Fällen um einen privaten Auftraggeber handelte, musste die Vergabe der beiden Bauaufträge gem. § 6 (1) BVergG⁸ bzw. § 7 (1) Bgld. Vergabegesetz nicht öffentlich ausgeschrieben werden.

⁷ Ausständig waren noch einige Kauf- und Pachtverträge sowie behördliche Genehmigungen.

⁸ Bundesvergabegesetz idGF.

1.5 Förderung Hotel und Golfplatz

1.5.1 (1) Am 28.06.1995 wurde zwischen dem Land Burgenland und der Golfschaukel KG ein Vertrag über die Förderung des Thermal- und Sportressorts Stegersbach abgeschlossen. Darin wurde der Golfschaukel KG zugesichert, dass sich das Land Burgenland für eine Förderung mit einem Barwert von EUR 8,72 Mio. (aufgebracht durch Land, Bund und EU) sowie ein Beteiligungskapital von EUR 6,54 Mio. einsetzen würde. Die Voraussetzungen dafür waren, dass der private Gesellschafter seinerseits EUR 6,54 Mio. bar in die Gesellschaft einbringen würde, die Investitionskosten für Hotel und Golfplätze EUR 26,16 Mio. betragen und das gesamte Projekt durch Bund und Land als förderwürdig eingestuft würde.

(2) Am 16.01.1996 wurde durch die Golfschaukel KG bei der WiBAG ein Antrag auf Förderung eines Thermalhotels und eines Golfplatzes gestellt. Die Gesamtsumme der Investition wurde mit EUR 26,16 Mio. angegeben, die Mittelaufbringung wurde folgendermaßen dargestellt:

Eigenmittel	EUR	13,08 Mio.
Fremdmittel	EUR	4,36 Mio.
Förderungen	EUR	8,72 Mio.

In einem Pflichtenheft, welches durch die Golfschaukel KG und die GmbH des privaten Gesellschafters - welche auch als Kommanditist an der Golfschaukel KG beteiligt war - unterfertigt war, wurde u. a. folgendes vereinbart:

- Die Investitionskosten durften EUR 26,16 Mio. um max. 10 % übersteigen; ein allfällig darüber hinausgehender Kapitalbedarf sei von der Golfschaukel KG rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, ohne dass seitens des Landes oder anderer Förderstellen Beiträge oder Zuschüsse geleistet werden müssten.
- Die GmbH des privaten Gesellschafters trat dem gesamten Vertragswerk auf Seiten der Golfschaukel KG als Schuldner mit gesamthänderischer Haftung bei.
- Die Golfschaukel KG verpflichtete sich, je nach Planungs- und Baufortschritt Eigenmittel iHv. 25 % der angelaufenen Kosten zur Verfügung zu stellen.

(3) Am 28.06.1996 wurde zwischen der WiBAG und der Golfschaukel KG ein Fördervertrag über einen Förderungszuschuss iHv. EUR 4,36 Mio. abgeschlossen, welcher für förderbare Kosten von zumindest EUR 26,16 Mio. gewährt werden sollte. Dieser Betrag stellte 50 % der unter Absatz (2) genannten Förderungen von EUR 8,72 Mio. dar und setzte sich aus Landes- und EU-Mitteln zusammen. Der Rest wurde durch den Bund aufgebracht.

1.6 Förderung Therme

1.6.1 (1) Am 01.07.1996 wurde zwischen Land Burgenland und der Golfschaukel KG ein Vertrag über die Förderung der Therme abgeschlossen, in welchem eine Förderung mit einem Barwert von EUR 6,18 Mio. (aufgebracht durch Bund, Land und EU) in Aussicht gestellt wurde. Weiters sollte das stille Beteiligungskapital der WiBAG an der Golfschaukel KG um EUR 4,18 Mio. aufgestockt werden, wenn auch der private Gesellschafter seinerseits das Eigenkapital um denselben Betrag aufstockte.

(2) Am 16.07.1996 stellte die Golfschaukel KG bei der WiBAG einen Antrag auf Förderung einer Therme für rund 800 Tagesbesucher um EUR 18,17 Mio., deren Mittelaufbringung folgendermaßen angegeben

wurde:

Eigenmittel	EUR	8,36 Mio.
Fremdmittel	EUR	3,63 Mio.
Förderungen	EUR	6,18 Mio.

(3) Am 12.06.1997 wurde zwischen der WiBAG und der Golfschaukel KG ein Fördervertrag über einen Zuschuss iHv. EUR 3,09 Mio. abgeschlossen. Dieser Betrag stellte 50 % des unter Absatz (2) genannten Gesamtförderbetrages von EUR 6,18 Mio. dar und setzte sich aus Landes- und EU-Mitteln zusammen, der restliche Betrag wurde durch den Bund aufgebracht.

1.7 Finanzierung des Gesamtprojektes

1.7.1 (1) Der BLRH prüfte den Förderakt des Ressorts Stegersbach (Hotel, Golfplatz und Therme). Als integrativer Bestandteil dieser Kontrolle wurde durch den BLRH auch die Prüfung der Ausfinanzierung des Projektes angesehen. Unterlagen hierzu (z.B. Kreditpromessen, Eigenkapitalnachweis) waren im Förderakt nicht enthalten.

Nach wiederholter Aufforderung durch den BLRH wurden seitens der WiBAG eine Kreditvereinbarung über EUR 7,99 Mio. vom 21.05.1997 sowie Umlaufbeschlüsse der Beurteilungskommission für Tourismusangelegenheiten über zwei Haftungsübernahmen vorgelegt.

Am 23.04.1997 wurde eine Haftung über EUR 6,36 Mio. beschlossen, welche die WiBAG treuhändig für das Land Burgenland übernehmen sollte, wobei das Land eine Rückhaftung durch die GmbH des privaten Gesellschafters verlangte.

Der Beschluss der Beurteilungskommission für Tourismusangelegenheiten vom 03.09.1997 über eine Haftungsübernahme, welche für ein Darlehen iHv. EUR 7,27 Mio. gelten sollte, setzte die ursprüngliche Haftung außer Kraft.

Dem BLRH wurden keine Nachweise der gänzlichen Ausfinanzierung des Projektes (Nachweis der Eigenmittel, Vorfinanzierung der Fördermittel) übermittelt. Auch die ursprünglichen Kreditpromessen, welche aufgrund der Förderrichtlinien der WiBAG jedem Förderantrag beiliegen müssen, wurden durch die WiBAG nicht zur Verfügung gestellt.

(2) In einem Side-Letter zum Gesellschaftsvertrag zwischen Golfschaukel KG und WiBAG vom 14.12.1995 wurde am 13.08.1996 zwischen den Vertragspartnern vereinbart, dass die Kapitalzuzählungen durch die WiBAG ab Juli 1996 nicht aufgrund des Kapitalbedarfes, sondern in Höhe der erbrachten Bauleistungen geleistet werden. Die bis zum Abschluss des Side-Letters geleisteten Zahlungen iHv. EUR 17,95 Mio. würden so lange eingefroren, bis die erbrachten Bauleistungen diese Summe überstiegen. Die Kontrolle der tatsächlich erbrachten Leistungen sollte durch eine von der WiBAG zu benennende Firma erfolgen. Durch diese Bauüberwachung fielen von 1996 bis 1998 Kosten iHv. EUR 0,04 Mio. an, welche von der WiBAG getragen wurden.

(3) 1997 wurde eine Zwischenholding ([...] Beteiligungen GmbH) gegründet, auf welche die GmbH des privaten Gesellschafters ihre Eigentumsrechte als Kommanditist der Golfschaukel KG übertrug. Die privaten Eigentümer der Zwischenholding boten bereits bei Gründung der

Zwischenholding ihre Anteile der WiBAG um einen symbolischen Abtreibungspreis an.
Die WiBAG setzte in der Zwischenholding als GF einen Rechtsanwalt zur Kontrolle ein.

(4) Zur Verbesserung der Liquidität der Golfschaukel KG wurde in Absprache mit den Bundesförderstellen die Bruttoförderquote von rund 33,61 % auf 40,00 % erhöht, wobei der Fördercharakter der Haftung nicht berücksichtigt wurde. Die Finanzierungsstruktur des Gesamtprojektes (Hotel, Golf und Therme) änderte sich dadurch wie folgt:

Finanzierung Gesamtobjekt	Alt	Neu	Differenz
	[EUR Mio.]	[EUR Mio.]	[EUR Mio.]
Atyp. Stille Beteiligung WiBAG	10,72	10,72	0,00
Förderungen Land / EU	7,45	5,81	-1,64
Förderungen Bund / EU	7,45	13,81	6,36
Darlehen gegen WiBAG-Haftung	0,00	7,27	7,27
Eigenmittel privater Gesellschafter	10,72	3,45	-7,27
Bankkredite	7,99	7,99	0,00
Gesamt	44,33	49,05	4,72

Tab. 1
Quelle: WiBAG, Darstellung: BLRH

Die Förderverträge wurden in weiterer Folge an die neuen Beschlüsse angepasst.

Durch diese Umschichtung wurde das finanzielle Engagement der öffentlichen Hand von EUR 25,62 Mio. auf EUR 37,61 Mio. erhöht. Im Gegenzug reduzierte sich der Finanzierungsanteil des privaten Gesellschafters von EUR 10,72 Mio. auf EUR 3,45 Mio.

(5) Das Darlehen in Höhe von EUR 7,27 Mio., für welches die WiBAG treuhändig für das Land Burgenland die Haftung übernommen hatte, wurde am 06.12.2000 schlagend. Die WiBAG zahlte am 15.01.2001 EUR 8,80 Mio.⁹ an die kreditgewährende Bank.

Hinsichtlich der Rückerstattung dieser EUR 8,8 Mio. durch das Land Burgenland wurde dem BLRH am 08.09.2004 durch die WiBAG mündlich mitgeteilt, dass im Gegenzug Gesellschafterdarlehen des Landes an die WiBAG in Genussrechte (Eigenkapital) umgewandelt worden seien. Diese Umwandlung sei nur in den Büchern der WiBAG geschehen, Geld sei in diesem Zusammenhang keines geflossen. Dadurch sei die treuhändige Landeshaftung auf die WiBAG übergegangen.

Schriftlich wurde durch die WiBAG am 19.10.2004 mitgeteilt, dass auf „sämtliche Regressrechte gegenüber dem Land im Zuge der Umwandlung der Gesellschafterdarlehen in Genussrechte verzichtet worden“ sei. Weiters wurde mitgeteilt: „Auf Regressrechte gegenüber Tochter- und Enkelgesellschaften wurde jedoch nicht verzichtet.“

Dazu wurde ein Kontoauszug der WiBAG vorgelegt, welcher eine Zahlung der Beteiligungen GmbH an die WiBAG iHv. EUR 8,72 Mio. per 27.06.2001 auswies. Der Differenzbetrag von EUR 0,08 Mio. auf EUR 8,80 Mio. resultierte aus Zinsen, welche aufgrund der verspäteten

⁹ Dieser Betrag setzte sich aus dem nicht getilgten Kredit und den bis zur Zahlung fällig gewordenen Zinsen iHv. EUR 1,53 Mio. zusammen.

Zahlung der WiBAG an die kreditgewährende Bank angefallen waren, und nicht durch die Beteiligungen GmbH erstattet wurden.

Im Pflichtenheft, welches den Förderverträgen¹⁰ beilag, hatte sich die GmbH des privaten Gesellschafters verpflichtet, als Schuldner mit gesamthänderischer Haftung beizutreten.

Die WiBAG legte dem BLRH am 19.10.2004 eine Unterlage einer österreichischen Bank vor, aufgrund derer die WiBAG keine Betreibungsmaßnahmen zur Inanspruchnahme dieser Haftung gesetzt hatte.

- 1.7.2 Zu (1) Der BLRH konnte die Ordnungsmäßigkeit der Finanzierung des Ressorts in den Jahren 1995 bis 2001 infolge der unvollständigen Informationsgrundlage keiner abschließenden Prüfung unterziehen.

Zu (1-5) Dem BLRH war nicht nachvollziehbar, ob zum Zeitpunkt der Genehmigung der Förderanträge (Hotel, Golfplatz und Therme) die Ausfinanzierung des Projektes gewährleistet gewesen war. Liquiditätsschwierigkeiten, welche sich im Zuge des Baues zeigten, ließen auf einen derartigen Mangel schließen.

Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass sich die WiBAG angesichts der hohen finanziellen Beteiligung der Öffentlichen Hand lediglich als stiller Gesellschafter ohne Kontroll- und Eingriffsmöglichkeiten auf die Führung der Gesellschaft an der Golfschaukel KG beteiligte.

Nachdrücklich wurde kritisiert, dass die WiBAG anlässlich der Ausweitung des finanziellen Risikos der Öffentlichen Hand im Rahmen dieser Neuordnung der Finanzierung keine weitreichenderen Kontrollrechte beanspruchte.

Der BLRH empfahl, bei künftigen Beteiligungen der WiBAG der Höhe des finanziellen Engagements entsprechende Kontrollrechte einzufordern.

Zu (5) Der BLRH kritisierte in diesem Zusammenhang nachdrücklich, dass die WiBAG die Haftung der GmbH des privaten Gesellschafters nicht in Anspruch genommen hatte und auch keine Betreibungsmaßnahmen gesetzt hatte.

- 1.7.3 *Die WiBAG führte dazu aus:*

Zu (1) Dem BLRH wurde mehrfach mitgeteilt, dass die geforderten Nachweise in den Beteiligungsakten aufliegen. Der Nachweis der gänzlichen Ausfinanzierung des Projektes ist den Beteiligungsakten zu entnehmen, welche dem BLRH zur Einsicht vorgelegt wurden und von diesem erst am 20.12.2004 zurückgegeben worden sind.

Zu (1-5) Das Resort befand sich 1995 bis 2002 im Eigentum von Privatunternehmungen oder Privatpersonen, und zwar bis zum 10.10.1997 im Eigentum jenes Unternehmens, welches das Resort als Generalunternehmer errichtet hat, sodann im Eigentum einer eigens gegründeten Holdinggesellschaft und ab Oktober 2001 im Eigentum eines Rechtsanwaltes.

¹⁰ vgl. Abschnitt 1.5.

Bis 2001 war die WiBAG ausschließlich Förderstelle, ohne eigenes Kapital eingesetzt zu haben. Ab 2001 hat die WiBAG die Rolle eines Sanierers übernommen und erstmals – und zwar mit rd. EUR 0,78 Mio. im relativ geringen Ausmaß eigenes Kapital eingesetzt. In dieser Zeit wurde seitens der WiBAG überprüft, ob durch entsprechende Um- und Ausbauarbeiten und nach Klärung komplizierter wirtschaftlicher und rechtlicher Probleme eine Sanierung des Resorts möglich ist.

Die WiBAG wurde erst im Juni 2002 Eigentümer des Resorts und hat erst ab diesem Zeitpunkt die Möglichkeit gehabt, ordnend in deren Belange einzugreifen.

Die Finanzierung der Projektgesellschaft war klar strukturiert und nachvollziehbar, nicht jedoch jene des bauausführenden Unternehmens, also des Generalunternehmers. Die Liquiditätsschwierigkeiten sind während der Bauphase des Resorts in Stegersbach bei diesem Generalunternehmer aufgetreten, was von besonderer Bedeutung war, da diese Gesellschaft, wie bereits gesagt, zu diesem Zeitpunkt Alleineigentümergein der Projektgesellschaft gewesen ist.

Die Liquidität des bauausführenden Unternehmens wurde in einer konzertierten Aktion zwischen Bund, zwei Bundesländern und den finanzierenden Banken gerade in jenem Ausmaß wieder hergestellt, welches die Fertigstellung des gegenständlichen Resorts sowie eines Schwesterresorts sichergestellt hat.

Zu (4) Die WiBAG übt grundsätzlich bei ihren Beteiligungen der Höhe des finanziellen Engagements entsprechende Kontrollrechte aus. Im gegenständlichen Fall handelte die WiBAG nicht auf eigene Rechnung, sondern im Treuhandauftrag, wobei festzuhalten ist, dass der private Investor erst nach jahrelanger Suche gefunden werden konnte, was ihm auch bei der Verhandlung über Kontrollrechte eine hohe Verhandlungsmacht verlieh.

Im angesprochenen Zeitraum handelte die WiBAG nur als Förderstelle des Landes Burgenland.

Zu (5) Aus der unter 1.7.3 angeführten Restrukturierung der Liquidität der GmbH des privaten Gesellschafters, also des Generalunternehmers, waren der WiBAG deren finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse und die damit verbundenen Umstände bekannt, dass mit einer hohen Wahrscheinlichkeit ein Rechtsstreit - mit einem relativ bescheidenen Streitwert - gegen den Generalunternehmer gewonnen werden kann, dass der daraus resultierende Titel wirtschaftlich nicht durchsetzbar ist. Eine Bankauskunft dokumentiert diese Tatsache.

- 1.7.4 Zu (1) Der BLRH hielt dem entgegen, dass in den von der geprüften Stelle angesprochenen Beteiligungsakten folgender Inhalt feststellbar war:
- eine Haftungserklärung der WiBAG vom 25.07.1995 über EUR 2,56 Mio. für einen Bankkredit (inkl. diverser Verlängerungen bis 31.01.1997);
 - eine diese Erklärung ersetzende Haftungserklärung der WiBAG vom 12.12.1996 über EUR 3,49 Mio.;

- diverse Barvorlagen der WiBAG zur Zwischenfinanzierung des Gesellschafterdarlehens (beginnend ab 12.08.1996 bis 06.03.1998) von in Summe EUR 4,19 Mio.;
- eine Garantie-Erklärung der GmbH des privaten Gesellschafters über EUR 3,2 Mio. vom 24.04.1997;
- eine Garantie-Erklärung der WiBAG über EUR 6,36 Mio. vom 18.09.1997.

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Förderung für Hotel und Golf lag daher laut diesen vorgelegten Unterlagen eine Haftung der WiBAG für einen Bankkredit vor, sämtliche weiteren Belege datierten nach dem Fördervertrag vom 28.06.1996.

Nachträglich zur bereits übermittelten Stellungnahme zum vorläufigen Prüfbericht des BLRH und auf dessen ausdrückliches Verlangen wurden noch zwei weitere Ordner („Haftung“, „Schriftverkehr“) folgenden Inhalts durch die WiBAG zur Verfügung gestellt:

- ein Letter of Intent eines Bankenkonsortiums für einen Kredit über EUR 4,36 Mio. vom 11.03.1996;
- eine interne Aufstellung der WiBAG (ohne Datum und Unterschrift), dass EUR 6,54 Mio. Kommanditkapital des Kommanditisten per Feber 1996 vollständig einbezahlt gewesen seien;
- 2 Kreditvereinbarungen eines Bankenkonsortiums vom September 1997 über EUR 7,99 bzw. EUR 7,27 Mio.

Durch diese nachträglich beigebrachten Unterlagen konnte die Finanzierung des Eigen- und Fremdkapitals des ersten Förderantrages (Hotel und Golf) zum Zeitpunkt der Förderentscheidung teilweise, die Vorfinanzierung der Förderung jedoch nicht nachgewiesen werden.

Zum Zeitpunkt der Förderentscheidung des zweiten Antrages (Therme) lagen nur Garantieerklärungen der GmbH des privaten Gesellschafters und der WiBAG für einen Kredit vor. Der Nachweis der gänzlichen Ausfinanzierung fehlte weiterhin.

Zu (1-5) Der BLRH entgegnete, dass aufgrund des Treuhandvertrages zwischen dem Land Burgenland und der WiBAG vom 21.07.1994 iVm. § 5 lit. a und b WiföG¹¹ der treuhändige Tätigkeitsbereich der WiBAG nachstehende Förderungsmaßnahmen umfasste:

- Gewährung von nicht rückzahlbaren Zuschüssen,
- Übernahme von Bürgschaften für Kredite und Darlehen.

Im treuhändigen Tätigkeitsbereich mussten Beschlüsse nicht durch die WiBAG oder deren Organe, sondern durch eigens für diesen Zweck eingerichtete Beurteilungskommissionen getroffen werden.

Im vorliegenden Fall wurde demgegenüber die atypisch stille Beteiligung der WiBAG an der Golfschaukel KG iHv. EUR 6,54 Mio. am 13.12.1995 von der WiBAG-HV und dem WiBAG-AR beschlossen¹².

Eine Beteiligung mit einer Vermögenseinlage an einem Unternehmen im Rahmen einer atypisch stillen Gesellschaft war vom treuhändigen Tätigkeitsbereich der WiBAG gemäß Treuhandvertrag nicht umfasst.

¹¹ Bgld. Landes-Wirtschaftsförderungsgesetz 1994 (LGBl. Nr. 33/1994) idgF.

¹² vgl. 1.3.1.

Laut Unterlagen, welche der WiBAG-HV zur Beschlussfassung vorgelegt wurden, war die Beteiligung der WiBAG dem Eigenkapital der Golfschaukel KG zuzurechnen. Auch in den Förderanträgen wurden dieselben Informationen gegeben.

Dem gegenüber wurde in den Bilanzen der Golfschaukel KG die atypisch stille Beteiligung der WiBAG als Fremdkapital ausgewiesen.

Der BLRH empfahl der WiBAG in diesem Zusammenhang, die Einhaltung der entsprechenden Förderobergrenzen zu überprüfen.

Zu (4) Gemäß den durch die WiBAG vorgelegten Unterlagen ging die Idee des Ressorts 1991 vom privaten Gesellschafter aus, welcher bereits am 12.03.1993 mit der TSEB eine Vereinbarung zur gemeinsamen Entwicklung eines Ressorts abschloss. Dem BLRH war daher auch das von der WiBAG vorgebrachte Argument der Verhandlungsmacht des privaten Investors nicht unmittelbar ersichtlich.

Der BLRH wiederholte daher seine Kritik an den geringen Kontroll- und Eingriffsmöglichkeiten der WiBAG.

Zu (5) Der BLRH hielt dem entgegen, dass durch eine Ausübung der Kontrollrechte der WiBAG die finanziellen Probleme der Gesellschaft schon früher erkannt und ein Schlagend-Werden der Haftung vermieden hätte werden können.

1.8 Leistungsumfang, Baukontrolle

1.8.1 (1) Im Werkvertrag über den Bau eines Hotels und eines Golfplatzes, welcher am 12.07.1995 zwischen der Golfschaukel KG und der Baufirma des privaten Gesellschafters abgeschlossen wurde, waren als Vertragsgegenstand Projektentwicklung, Grundstückskäufe sowie ein Hotel mit 90 Zimmern inkl. Hoteltherme, ein Parkplatz, ein Clubhaus, eine Golfschule mit Gastronomie sowie Golfbahnen anhand der genehmigten Baupläne ohne qualitätsmäßige Spezifizierung angeführt.

Im Werkvertrag über den Bau einer Therme, welcher am 10.06.1996 zwischen der Golfschaukel KG und der Baufirma des privaten Gesellschafters abgeschlossen wurde, war als Vertragsgegenstand die Errichtung einer Therme bestehend aus Eingangsbereich, Schwimmbadeebene, Therapie-Ebene und Außenanlagen anhand der genehmigten Baupläne ohne qualitätsmäßige Spezifizierung angeführt.

(2) Im Förderantrag für Hotel und Golfplatz, welcher bei der WiBAG am 16.01.1996 eingebracht wurde, war folgende Projektbeschreibung enthalten: In 85 Zimmern sollten 170 Gästebetten geschaffen werden, weiters ein Restaurant mit 170 Sitzplätzen, das Hotel wurde in 4-Stern-Qualität geplant. Die Golfschaukel war mit 45 Löchern geplant, eine Golfschule mit Gastronomiebereich sollte ebenfalls entstehen.

Im Förderantrag für die Therme, welcher bei der WiBAG am 16.07.1996 eingebracht wurde, war folgende Projektbeschreibung enthalten: In einer Erlebnistherme für rund 800 Tagesbesucher sollten in einem Innen- und einem Außenbereich rund 1.000 m² Wasserfläche geschaffen werden. Zusätzlich waren auch ein Kur-, Sauna- und Dampfbadbereich sowie ein Therapiebereich vorgesehen.

Die Förderverträge bezogen sich in beiden Fällen auf die Projektbeschreibungen der Förderanträge.

(3) Den Unterlagen, welche der Beurteilungskommission Tourismus im September 1997 als Grundlage der Förderentscheidung betreffend das neue Förderpaket (welches gemeinsam mit den Bundesförderstellen abgeschlossen worden war) vorgelegt wurden, waren folgende Projektdetails zu entnehmen:

Im Hotel in 4-Stern-Standard waren 87 Doppelzimmer mit 174 Betten vorgesehen. Der Gastronomiebereich war mit 120 Sitzplätzen dimensioniert.

(4) Den Zusätzen zu den GU-Verträgen vom 12.07.1995 und 10.06.1996 war zu entnehmen, dass die laut Vertrag möglichen Kostenüberschreitungen ausgenutzt würden und die Gesamtkosten von Hotel, Golf und Therme anstatt EUR 44,33 Mio. in Summe EUR 49,05 Mio. betragen würden.

Auf Grundlage der o. a. GU-Verträge wurde die gesamte Anlage errichtet. Hotel und Golfplatz wurden im August 1997, die Therme im Mai 1998 fertig gestellt.

(5) Wie aus den vorliegenden Unterlagen zu entnehmen war, übermittelte die von der WiBAG eingesetzte bauüberwachende Unternehmung monatliche Baufortschrittsberichte und Kostenzusammenstellungen als Grundlage für die Beurteilung der Teilrechnungen.

Die Baufortschrittsberichte verglichen den Soll-Fortschritt laut Bauzeitplan mit dem Ist-Zustand, ergänzt durch kurze Kommentare und Fotos.

Die Listen der Kostenzusammenstellungen enthielten in Prozenten ausgedrückte Zuwächse und Fertigstellungsgrade bezogen auf den Bauauftrag laut Werkvertrag.

Beurteilungen der Ausführungsqualität waren hieraus nicht ersichtlich. Die bauüberwachende Firma glied lediglich die Ausführung von Hotel, Golfplatz und Therme mit dem vereinbarten Terminrahmen (Bauzeitplan) ab.

Weiterführende Unterlagen über die Ausführung und den Qualitätsrahmen der Baulichkeiten konnten dem BLRH durch die WiBAG und die Golfschaukel KG nicht vorgelegt werden.

(6) Dem Aktenvermerk eines WiBAG-Mitarbeiters an den WiBAG-Vorstand vom 18.01.2000 war zu entnehmen, dass die Abnahme der Baulichkeiten durch zwei namentlich genannte Personen erfolgt sei. Es gäbe Protokolle über diese Abnahme sowie Mängelfeststellungen. Diese Protokolle konnten dem BLRH weder durch die WiBAG noch durch die Golfschaukel KG vorgelegt werden.

(7) In einer Sachverhaltsdarstellung eines WiBAG-Mitarbeiters vom 27.02.2002 wurde ein Ist-Stand von 80 Sitzgelegenheiten im Restaurant angegeben.

- 1.8.2 Zu (1, 3, 7) Der BLRH kritisierte, dass seitens der WiBAG – sowohl in ihrer Funktion als Förderstelle des Landes Burgenland als auch aufgrund der Höhe ihrer finanziellen Beteiligung an der Golfschaukel KG – die Reduktion der Anzahl von Sitzplätzen im Gastronomiebereich von 170 auf 120 und sodann auf 80 Sitzplätze nicht hinterfragt worden war.

Gerade der Mangel an Sitzplätzen wurde in weiterer Folge auch von der WiBAG als einer der größten Planungsmängel angeführt, aufgrund dessen weitere Investitionen nötig geworden waren.

Zu (5) Der BLRH würdigte die Tatsache, dass die WiBAG durch die von ihr eingesetzte Bauüberwachung eine gewisse Kontrolle über die Bauausführung hatte, sah jedoch deren Inhalt und Umfang als zu gering an.

Er kritisierte die angesichts der Größenordnung des Bauwerkes sowie des Ausmaßes der finanziellen Beteiligung der WiBAG unzureichende Dokumentation. Eine quantitative Bewertung war nur erschwert und eine qualitative Bewertung der Baulichkeiten in Übereinstimmung mit den Aufträgen gar nicht möglich.

Der BLRH empfahl künftig die Einsetzung einer „Begleitenden Kontrolle“ (BK) nach dem Leistungsbild der HO-BK¹³ der Bundeskammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten.

Der BLRH verwies insbesondere auf den in § 4 Abs. 1 HO-BK beschriebenen Handlungsbereich „Qualitäten und Quantitäten“ sowie die in der Projektphase 4 „Ausführung“ wie folgt definierten Grund- und Zusatzleistungen:

- Grundleistung B1: „Stichprobenartige Kontrolle der Ausführung auf Übereinstimmung mit der genehmigten Einreichplanung, den Behördenauflagen und der Ausführungs- und Detailplanung“.
- Grundleistung B2: „Beratung des Auftraggebers bei der Leistungsabnahme (Kontrolle und Bewertung der Leistungserfüllung) unter Federführung von Planern, Konsulenten und der örtlichen Bauaufsicht“.
- Zusatzleistung B1: „Vertiefte Kontrolle der Ausführung nach anlassbezogenen Anforderungen“. [...]

Zu (6) Der BLRH kritisierte nachdrücklich, dass die Abnahmeprotokolle und Mängelfeststellungen nicht vorgelegt werden konnten. Nach Ansicht des BLRH würden diese wichtige Unterlagen einer Baudokumentation darstellen und müssten in einem entsprechenden Bauakt greifbar sein.

1.8.3 *Die WiBAG entgegnete dazu:*

Zu (6) Ein privates Unternehmen hat das Resort von einem anderen privaten Unternehmen, welches dieses errichtet hat, abgenommen und mängelfrei gestellt. Zu diesem Zeitpunkt handelte die WiBAG ausschließlich als Förderstelle. Bei Übertragung dieses Unternehmens in das mittelbare Eigentum der WiBAG konnte der entsprechende Bauakt nicht aufgefunden werden und wurde trotz Urgezen auch später nicht herausgegeben.

1.8.4 Zu (6) Der BLRH verwies hierbei auf seine obigen Ausführungen¹⁴ und bekräftigte seine Ansicht, dass die WiBAG nicht nur als Förderstelle agierte, sondern im Rahmen ihrer stillen Beteiligung auch mit Informations- und Kontrollrechten am Unternehmen ausgestattet war.

¹³ Honorarordnung für Begleitende Kontrolle, Stand 01.05.2001

¹⁴ vgl. 1.7.4.

1.9 Wirtschaft-
liche Entwick-
lung des Res-
sorts

1.9.1

Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG			
---	--	--	--

	1998	1999	2000
	Bilanzentwicklung		
	[Mio. EUR]		
Anlagevermögen	44,17	42,62	40,61
Umlaufvermögen	3,74	0,54	0,62
Summe Aktiva*	48,08	43,34	41,39
Eigenkapital	4,49	2,13	-0,14
Investitionszuschüsse	18,37	17,46	16,59
Rückstellungen	0,20	0,29	0,19
Einlage Stiller Gesellschafter	10,72	10,72	10,72
Verbindlichkeiten	14,30	12,74	14,03
Summe Passiva	48,08	43,34	41,39

	Sonstigen Daten		
	[Anzahl]		
Durchschnittl. Mitarbeiter	94,39	99,16	107,50
Nächtigungen	30.739	37.100	39.941
Thermenbesucher	74.483	169.613	158.171

* inkl. Rechnungsabgrenzung

Tab. 2

Quelle: Jahresabschlüsse, Darstellung: BLRH

(1) Im Gesellschaftsvertrag über eine stille Gesellschaft mit der WiBAG (14.12.1995) verpflichtete sich die Golfschaukel KG, jährlich bis 30.11. Planbilanzen und –erfolgsrechnungen samt Investitionsplänen für die folgenden 3 Geschäftsjahre vorzulegen.

Weder diese mittelfristigen noch einjährige Planrechnungen konnten von der WiBAG für die Jahre 1996 bis 2000 vorgelegt werden. Seitens der WiBAG wurde mitgeteilt, dass jährlich Planrechnungen erstellt worden seien, aufgrund derer durch die Golfschaukel KG laufend im Nachhinein monatliche Abweichungsanalysen erstellt worden waren. Diese monatlichen Abweichungsanalysen konnten nur für die Jahre 1999 und 2000 vorgelegt werden.

(2) Am 19.02.1999 wurde der WiBAG-Aufsichtsrat informiert, dass aufgrund der finanziellen Entwicklung der Golfschaukel KG Kredite nicht bedient werden könnten. Weiters seien auch dringende Investitionen iHv. EUR 0,73 Mio. vorzunehmen. Seitens des privaten Gesellschafters der Golfschaukel KG wäre jedoch mit keinen weiteren Eigenmitteln zu rechnen. Der WiBAG-AR fasste daraufhin den Beschluss, der Golfschaukel KG für die Vorfinanzierung dieser dringenden Investitionen EUR 0,73 Mio. zur Verfügung zu stellen.

(3) Am 10.12.1999 wurde dem WiBAG-AR erneut über die finanzielle Entwicklung der Golfschaukel KG berichtet. Die negative wirtschaftliche Entwicklung sei ausschließlich auf den Golfbereich zurückzuführen. Das Hotel selbst wäre nach einem Ausbau der Bettenkapazitäten, des Restaurants, der Küche, der Lager-, Seminar- und Fitnessräume wirtschaftlich zu führen. Auch die Kapazität der Therme müsse erweitert werden. Der WiBAG-AR beschloss, aufgrund der weiterhin angespannten Liquiditätssituation auf die Teilrückführung von EUR 0,29 Mio. der am 19.02.1999 gewährten EUR 0,73 Mio. zu verzichten.

Die WiBAG teilte am 23.09.2004 dazu schriftlich mit, dass vorläufig auf die Rückführung der restlichen Mittel iHv. EUR 0,54 Mio. verzichtet worden sei. Ein diesbezüglicher Beschluss eines WiBAG-Gremiums konnte jedoch nicht vorgelegt werden.

Im Zuge der Hinterfragung der fehlenden Beschlusslage teilte die WiBAG am 19.10.2004 mit: „*Bis 31. 12.2001 wurde die Verbindlichkeit aus der Vorfinanzierung der WiBAG in den Büchern der Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG ausgewiesen. Im Jahr 2002 wurden diese Verbindlichkeit sowie ein Zuschuss in eine gebundene Kapitalrücklage umgewandelt. Ein Verzicht wurde also nie ausgesprochen.*“
Wiederum wurden keine Beschlüsse und Unterlagen vorgelegt.

(4) Der WiBAG-Vorstand berichtete dem WiBAG-AR am 16.10.2000, dass die im Rahmen der Umstrukturierung der Unternehmensgruppe des privaten Gesellschafters geschaffene Zwischenholding bei Banken einen nachrangigen Kredit über EUR 7,27 Mio. laufen habe, für welchen die WiBAG treuhändig für das Land Burgenland die Haftung übernommen habe. Aufgrund der bisher nicht erfolgten Tilgung sowie Zahlung der Zinsen sei dieser Kredit bereits auf EUR 8,49 Mio. angewachsen (vgl. Abschnitt 1.7). Eine zumindest teilweise Fälligkeit sei zu erwarten. Seitens der WiBAG sei geplant, die Forderungen von der Bank einzulösen und vom Land Burgenland die Refundierung von Kapital und Zinsen zu verlangen. Dies würde wirtschaftlich einer Inanspruchnahme der Haftung entsprechen, sei jedoch einfacher abzuwickeln.

- 1.9.2 Zu (1,2) „*Unternehmensführung bedeutet das Treffen von Entscheidungen unter Unsicherheit. Die Qualität derartiger Entscheidungen, d.h. die Wahrscheinlichkeit, dass die erwünschten Konsequenzen tatsächlich eintreten, ist abhängig von den zur Verfügung stehenden, vom Entscheidungsträger qualitativ und quantitativ verarbeiteten Informationen.*“¹⁵

Der BLRH kritisierte nachdrücklich, dass die WiBAG durch den Verzicht auf mittelfristige sowie operative Planbilanzen und –erfolgsrechnungen auf ihr einziges Instrument der Kontrolle der Geschäftsführung der Golfschaukel KG auch zu einem Zeitpunkt verzichtete, als wirtschaftliche Probleme der Gesellschaft bereits dem WiBAG-AR zur Kenntnis gebracht worden waren.

Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass die WiBAG die Zusicherung von Mitteln zur Vorfinanzierung mit keinen weiteren Auflagen und Bedingungen verbunden hatte und sich auch keine weitreichenderen Kontrollmöglichkeiten einräumen ließ.

Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass durch den Verzicht auf EUR 0,29 Mio. der Golfschaukel KG weitere öffentliche Mittel zugeschossen worden waren, anstelle den privaten Gesellschafter zur Einzahlung seines vertraglich vereinbarten¹⁶ Eigenkapitals zu verpflichten.

- 1.9.3 *Die WiBAG führte dazu aus:
Zu (1, 2) Die WiBAG agierte im Rahmen ihres Treuhandauftrages.*

¹⁵ Egger, Winterheller: Kurzfristige Unternehmensplanung. Wien, 1994; S. 13.

¹⁶ vgl. Abschnitt 1.5 und 1.6.

- 1.9.4 Zu (1, 2) Der BLRH entgegnete, dass die stille Beteiligung der WiBAG an der Golfschaukel KG aufgrund des Beschlusses der WiBAG-HV und des WiBAG-AR vom 13.12.1995 eingegangen worden war¹⁷. Weiters wurden der WiBAG im Vertrag über die stille Gesellschaft Kontrollrechte eingeräumt.

1.10 Benchmark

- 1.10.1 Vom 02.01.2001 stammt ein Aktenvermerk eines WiBAG-Mitarbeiters, in welchem die Kosten der Golfschaukel KG mit vergleichbaren Thermen und Hotels mit nahezu identem Umsatz gegenübergestellt wurden:

Kostenvergleich Therme	Stegersbach	Vergleichbare Therme	Differenz
	[%]	[%]	[%]
Umsatzerlöse	100,00	100,00	0,00
Summe Aufwendungen	-98,60	-72,70	-25,90
GOP	1,40	27,30	-25,90

Tab. 3
Quelle: WiBAG, Darstellung: BLRH

Kostenvergleich Hotel	Stegersbach	Durchschnittl. 4*-Hotel	Differenz
	[%]	[%]	[%]
Umsatzerlöse	100,00	100,00	0,00
Summe Aufwendungen	-92,80	-67,30	-25,50
GOP	7,20	32,70	-25,50

Tab. 4
Quelle: WiBAG, Darstellung: BLRH

Der Vergleich zeigte insbesondere die erhöhten Personalaufwendungen und die unverhältnismäßig hohen Sachaufwendungen auf.

In Summe würde der Therme und dem Hotel aufgrund der ungünstigen, um mehr als 25 Prozentpunkte über vergleichbaren Anlagen liegenden Kostenstruktur ein jährlicher GOP von EUR 1,25 Mio. gegenüber vergleichbaren Objekten entgehen.

- 1.10.2 Der BLRH kritisierte, dass ein Vergleich der Kosten mit touristischen Anlagen vergleichbarer Dimensionierung erst zu einem späten Zeitpunkt durchgeführt wurde. Der BLRH wies darauf hin, dass bereits im Februar 1999 der WiBAG-AR erstmals über die schlechte finanzielle Entwicklung der Golfschaukel KG informiert worden war. Die WiBAG verzichtete nicht nur auf die Möglichkeit, durch Planrechnungen im Vorhinein einen gewissen Überblick zu bekommen, sondern bis 2001 auch auf ex-post-Bewertungen der tatsächlichen wirtschaftlichen Ergebnisse, welche spätestens bei Erkennen der finanziellen Schwierigkeiten vorzunehmen gewesen wären.

¹⁷ vgl. 1.7.4.

1.11 Regional- 1.11.1 (1) Das Gesamtprojekt Stegersbach (Hotel, Golf und Therme) war als wirtschaftliche Auswirkungen Leitprojekt konzipiert, welches in einer touristisch noch wenig entwickelten Region private Investitionen nach sich ziehen sollte. Folgende Auswirkungen auf Beherbergungsangebot und Nächtigungszahlen konnten nachgewiesen werden:

Bettenangebot	gesamt		5/4-Stern		3-Stern		2/1-Stern		Privat	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Burgenland	21.371	21.700	2.130	4.193	3.024	4.307	7.752	4.577	8.465	8.623
Südburgenland	4.770	5.836	481	1.754	837	1.402	1.559	999	1.893	1.681
Region Güssing	484	852	0	244	197	235	110	122	177	251
Region Stegersbach	144	394	0	172	59	63	75	56	10	103
Stegersbach	88	262	0	172	59	42	29	5	0	43

Tab. 5

Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Statistik; Darstellung: BLRH

Nächtigungszahlen	gesamt		5/4-Stern		3-Stern		2/1-Stern		Privat	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Burgenland	2.240.132	2.440.386	261.056	677.888	337.637	511.644	505.533	277.844	1.135.943	973.010
Südburgenland	535.915	816.730	59.777	328.434	163.485	248.776	86.101	56.412	226.710	183.108
Region Güssing	33.695	109.130	0	61.598	18.113	22.340	4.156	5.628	11.426	19.564
Region Stegersbach	11.825	75.467	0	52.265	1.645	3.793	180	3.394	8.306	16.015
Stegersbach	1.825	58.718	0	52.265	1.645	2.690	180	1.287	0	2.476

Tab. 6

Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Statistik; Darstellung: BLRH

Bis zum Jahre 2001 konnten in der Region Stegersbach¹⁸ keine signifikanten privaten touristischen Investitionen im Beherbergungsbereich festgestellt werden. Im qualitativ höherwertigen Bereich (5/4-Stern) war die Erhöhung der Bettenanzahl ausschließlich auf die Investitionen im Ressort Stegersbach zurückzuführen. In den übrigen Qualitätsbereichen konnte lediglich im Privatzimmerbereich eine deutliche Steigerung der Bettenanzahl festgestellt werden.

Die Zahl der Nächtigungen konnte in der Region Stegersbach im Betrachtungszeitraum in sämtlichen Qualitätsbereichen gesteigert werden. Während burgenlandweit die Nächtigungszahlen von 1991 bis 2001 in Summe um rd. 8,94 % und im Südburgenland um rd. 52,4 % zunahmen, konnte in der Region Stegersbach eine Steigerung um 538,20 % festgestellt werden.

(2) Die Beschäftigtenstruktur erfuhr im Zeitraum 1991 bis 2001 folgende Änderungen:

¹⁸ Region Stegersbach: Stegersbach, Burgauberg-Neudauberg, Ollersdorf, Bocksdorf (inkl. Heugraben und Rohr), St. Michael, Rauchwart, Oibendorf, Stinatz, Hackerberg, Deutsch-Kaltenbrunn, Gerersdorf-Sulz, Kukmirn.

Beschäftigte	gesamt	Land- und Forstwirtschaft	Sachgüterproduktion	Beherbergungswesen	Sonst. Dienstleistungen
Burgenland	7,04%	-40,08%	2,11%	15,84%	26,66%
Südburgenland	3,96%	-42,95%	-4,58%	22,32%	25,77%
Region Güssing	7,67%	-40,67%	12,38%	8,82%	21,84%
Region Stegersbach	3,99%	-45,25%	7,99%	-0,60%	27,05%
Stegersbach	22,47%	-51,85%	8,74%	55,17%	51,00%

Tab. 7

Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Statistik; Darstellung: BLRH

Aufgrund der Investition in das touristische Leitprojekt Ressort Stegersbach konnte in Stegersbach selbst die Zahl der Beschäftigten von 1991 bis 2001 um 22,47 % gesteigert werden, wobei eine eindeutige Verschiebung aus dem Primärsektor (Land- und Forstwirtschaft) in Richtung Beherbergungs- und Dienstleistungssektor festgestellt werden konnte.

- 1.11.2 Zu (1, 2) Der BLRH würdigte die positiven Auswirkungen des Stegersbacher Leitprojektes auf Tourismus und Beschäftigung, sah im Vergleich zu Lutzmannsburg – wo ungefähr zeitgleich ein Leitprojekt initiiert worden war – noch weitere Entwicklungsreserven. Das eigentliche Ziel in Stegersbach, durch öffentliche Investitionen private Mittel für touristische Investitionen auszulösen, konnte bis 2001 nur in geringem Umfang erreicht werden.

2. Sanierungs- und Erweiterungsbedarf

2.1 Bau- und
Planungsmän-
gel

2.1.1 (1) Im Oktober 1998 wandte sich ein Mitarbeiter der Golfschaukel KG mit einer Liste notwendiger Änderungen an Hotel, Therme und Golfplatz an die WiBAG. Diese Investitionen wären aufgrund von Planungs- bzw. Baumängeln notwendig geworden und sollten in Summe EUR 1,59 Mio. betragen.

Im Einzelnen enthielt diese Liste folgende Maßnahmen:

- Einbau einer Wasseraufbereitung,
- Wegenetzausbau Golfplatz,
- Filteranlage für die Golfplatzberegnung,
- kleinere Umbauten und Anschaffung von zusätzlichen Geräten für den Golfplatz,
- Verschließung des einseitig offenen und daher Witterungseinflüssen ausgesetzten Verbindungsganges zwischen Hotel und Therme,
- wintertaugliche Ausführung des Wellenbeckens,
- Einbau von Ruheraum, Tauchbecken und Whirlpool im Saunabereich der Therme,
- Erweiterung der Liegeflächen der Therme,
- Bau eines Wintergartens beim Hotel (zur Vergrößerung des Speiseplatzangebotes) und einer gedeckten Verbindung zum Golfklublokal,
- Seminarraumvergrößerung im Hotel,
- Asphaltierung des Hotelparkplatzes und Pflasterung der Wege,
- Einbau einer Theke in der Golfschule,
- Errichtung einer Toilettenanlage (inkl. Strom, Wasserzu- und Ableitung) beim „Abenteuerwald“.

(2) Daraufhin genehmigte ein nach Antrag des WiBAG-Vorstandes vom 19.02.1999 zustande gekommener Umlaufbeschluss des WiBAG-Aufsichtsrates u. a. die Vorfinanzierung für Investitionen in Höhe von rund EUR 0,73 Mio., welche die folgende Maßnahmen enthielten:

Golfplatz:

- Wegenetzausbau
- Filteranlage
- kleinere Umbauten
- Anschaffung von Mähgeräten

Verbindungsgang Hotel – Therme:

- Verschließung

Therme:

- Wasseraufbereitung
- Erweiterung der Liegeflächen
- Sanierung der Rutschen

Hotel:

- Seminarraumausstattung
- Asphaltierung des Parkplatzes
- Pflasterung der Wege

Golfschule:

- Einbau einer Theke.

(3) Zum Jahreswechsel 1998/1999 erstellte der GF der TSEB einen „Schwächenkatalog“ der gesamten Anlage, welcher nach Darstellung dieses GF der WiBAG und maßgeblich verantwortlichen Politikern zur Kenntnis gebracht wurde.

Allgemein wurde in diesem Katalog u. a. angeführt:

- Verhältnis Finanzierungs- und Förderungsanteil der öffentlichen Hand zu Mitsprache- und Einflussmöglichkeit.

Zum Hotel wurden u. a. folgende Mängel aufgelistet:

- mangelhafte Überdachung des Eingangsbereiches,
- Rezeption zu klein,
- Büroräume zu wenig,
- Restaurant in Relation zur Bettenkapazität zu klein,
- Verbindungswege nur geschottert,
- keine überdachte Verbindung zum Golfklublokal,
- teilweise feuchte Wände,
- nicht reinigbare Deckenfenster,
- Fehlen von Sauna, Fitnessraum und Wellness-Angebot,
- ungepflegter Kinderspielplatz „Abenteuerwald“ mit überalterten und gefährlichen Spielgeräten,
- zu geringe Marketingfinanzierungsmöglichkeiten.

Zur Golfanlage wurde u. a. angeführt:

- mangelnde Pflege der Golfbahnen,
- unzureichende Ausstattung mit Maschinen und Geräten,
- Fehlbauten einiger Abschlagplätze,
- Turniere zu wenig und schlecht vorbereitet,
- mangelhaftes Marketing und Koordination mit Golf-HAK.

Betreffend die Therme enthielt der Mängelkatalog u. a.:

- große Entfernung des Parkplatzes, kein überdachter Weg,
- Büfett zu klein, zu wenige Sitzplätze, schlechte Organisation,
- Kühlmöglichkeiten für Speisen und Getränke zu gering,
- zu wenige Umkleidekästchen,
- Unterbesetzung der Kassa,
- rutschige Fliesen,
- zu wenige Liegen,
- fehlende Ruheräumlichkeiten und Tauchbecken im Saunabereich,
- Unzulänglichkeiten bei Therapie und Wellnessbereich,
- zu kleiner Liegebereich außen,
- zu geringe Marketingmittel.

(4) Der Technik-Korrespondenz der Golfschaukel KG war zu entnehmen, dass ab 1998 verschiedenste Störfälle aufgrund von Bauschäden und -mängeln auftraten, so z.B.:

- Badewasseraufbereitung (Elektrolyse):
Geplatze Rohre, starke Korrosion, Ablagerungen (und in der Folge Verstopfungen), diverse Undichtheiten (z.B. undichte Schweißnähte an den Tanks), Versprödungen der Tankwände, Untauglichkeit von Störfalleinrichtungen, wiederholte Abschaltungen wegen Störfällen. Trotz vielfacher Reparaturen gab es immer wieder derartige Probleme. Die Gewährleistungsfrist der Elektrolyseanlage wurde schließlich verlängert.
- Heizung:
Ungenügende Heizleistung bereits bei der Thermeneröffnung, mehrfache Defekte an den Heizungskesseln (z.B. Schweißnähte, Schammottierung), diverse Ausfälle und Minderfunktionen von Heizbereichen, Korrosion an Anlagenteilen.
- Raumklima, Wasserschäden:
Massive Luftfeuchtigkeitsprobleme (und dadurch in der Folge Korrosionsschäden) im Hallenbad durch nicht funktionierende Entfeuchtungsanlage, teilweise ungenügende Entlüftungsanlagen, wiederholte Wasserschäden an Wänden und Fußböden (durch Undichtheiten oder

- mangelhafte Abflussmöglichkeiten), Isolierungsmängel. Mehrfache Einsätze einer Spezialfirma für Entfeuchtung waren erforderlich.
- Elektro:
Laufende Probleme mit elektrischen Anlagen, offenbar Ausführungsmängel der Elektrofirma.
 - Fliesen:
Probleme sowohl mit der Rutschfestigkeit wie auch mit der Reinigung, teilweise Ablösungen vom Untergrund.
 - Dachfenster Therme:
Kondenswasserbildung (ungenügende Entlüftung).
 - Wellenbecken:
Absenkungen (Konstruktionsmangel: Wellenschlag an senkrechte Wand).

Die ausführenden Firmen waren wiederholt mit Mängelbehebungen beschäftigt und wurden vor Ablauf der Gewährleistungsfristen nochmals schriftlich aufgefordert, noch bestehende Mängel zu beseitigen. Laut Auskunft des Haustechnikers der Golschaukel KG wurde ein Großteil dieser Mängel behoben. Die Mängel im Bereich Heizung/Lüftung wurden nicht behoben, weil die beschäftigte Fachfirma insolvent geworden war. Ebenfalls nicht behoben wurden die baulichen (dem GU zuzuordnenden) Mängel. Dokumentationen betreffend endgültige Mängelbehebungen konnten dem BLRH nicht vorgelegt werden.

- 2.1.2 Zu (3) Der BLRH bemängelte, dass Reaktionen der WiBAG auf diesen „Schwächenkatalog“ nicht feststellbar waren.

Zu (4) Der BLRH vermerkte die Führung einer umfangreichen Technik-Korrespondenz. Er vertrat jedoch die Auffassung, dass die Durchführung und Qualität von Mängelbehebungen vor Ablauf der Gewährleistungsfristen ebenfalls dokumentiert sein sollte.

Angesichts der Häufung von Ausführungsmängeln kritisierte der BLRH erneut nachdrücklich das Fehlen einer Kontrolle der Ausführung im Rahmen der von der WiBAG eingesetzten Bauüberwachung. Der BLRH verwies dazu auch auf seine Ausführungen unter 1.8.2 (5).

- 2.1.3 *Die WiBAG brachte dazu vor:*
Zu (3) Der BLRH trägt bei seiner Bemängelung der Tatsache nicht Rechnung, dass dieser Schwächenkatalog der Ausgangspunkt für viele Projekterweiterungspläne war, welche zunächst scheiterten, weil der private Investor Eigenkapital in einer akzeptablen Form nicht nachgewiesen hat, und welcher letztendlich nach Übertragung des Resorts in das mittelbare Eigentum der WiBAG zum nunmehr abgeschlossenen Um- und Ausbau des Resorts geführt hat. Die WiBAG hat also sofort Initiativen gesetzt, als sie Eigentümer des Resorts geworden ist und somit auch die Möglichkeit zum Handeln besessen hat.

Zu (4) Von der WiBAG wurde über den Treuhandauftrag hinaus eine Baukontrolle installiert, welche weitere Baumängel über die angeführten hinaus verhindern konnte.
Vor Ablauf der Gewährleistungsfristen stand das Resort im Eigentum von Privatpersonen. Der BLRH kritisiert hier nicht das Verhalten der WiBAG, sondern von Privatpersonen.
Die WiBAG war in der Zeit der offenen Gewährleistungsfristen ausschließlich Förderstelle und nicht Eigentümer des Resorts.

- 2.1.4 Zu (3) Gegenstand der Kritik des BLRH war keineswegs, dass der Schwächenkatalog Basis vieler Projekterweiterungspläne war. Seine Kritik bezog sich vielmehr darauf, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Schwächenkataloges noch sämtliche Gewährleistungen aufrecht waren und daher die Möglichkeit bestanden hätte, in entsprechender Weise zu reagieren¹⁹.

Zu (4) Der BLRH vermochte nicht der Einwendung der WiBAG zu folgen, dass die von ihr installierte Baukontrolle Baumängel verhindern konnte. Laut den vorgelegten Informationen hatte es sich um eine reine Baufortschrittskontrolle gehandelt.

Dem BLRH war im Zuge seiner Einschau wiederholt bestätigt worden, dass Gewährleistungsfristen teilweise erstreckt worden seien, d.h. zumindest in den Zeitraum hineinreichten, als der RA im Interesse der WiBAG die Anteile am Ressort hielt.

Nach Ansicht des BLRH erwarb und hielt der Rechtsanwalt die Anteile am Unternehmen jedenfalls im Interesse der WiBAG. Er führte dazu folgende drei Grundlagen an:

- Am 23.09.2004 äußerte sich die WiBAG im Rahmen einer schriftlichen Stellungnahme folgendermaßen: *„Dr. [...] ²⁰ handelte nicht im Auftrag, jedoch im Interesse der WiBAG. Zwischen Dr. [...] und der WiBAG war vereinbart, dass er nach Abspaltung der „Blumau-Gesellschaften“ die [...] Beteiligungen GmbH an uns überträgt.“*
- Dem BLRH lag weiters eine vertragliche Vereinbarung vor, welche am 18.05.2001 zwischen der WiBAG B&D und diversen Gesellschaften des privaten Gesellschafters abgeschlossen worden war und welche eine Vereinbarung zur Übernahme der Stegersbacher Betriebe durch die WiBAG bzw. ein mit ihr verbundenes Unternehmen enthielt.
- Laut Stellungnahme der Burgenländischen Landesregierung²¹ zum Bericht des RH über das Thermenkonzept des Landes Burgenland²² (Regierungssitzung vom 11.09.2002) war mit dem privaten Gesellschafter bereits vereinbart worden, dass die WiBAG dessen Firmenanteile übernehmen werde:
„Als Reaktion auf die unbefriedigende Ertragslage und die Rechnungshofkritik wurde mit [...] ²³ vereinbart, dass die WiBAG die Abtretungsangebote betreffend die [...] -Firmenanteile annehmen wird, um als Eigentümer ein Gleichgewicht von Chancen und Risiken zu besitzen.“

Die Stellungnahme der Bgld. Landesregierung wurde nur rd. zwei Monate vor der Anteilsübernahme durch den RA (lt. Firmenbucheintragung vom 21.11.2001) beschlossen. Der Position des Landes Burgenland (als 100 % Aktionär der WiBAG) war demzufolge eine Anteilsübernahme durch Dritte nicht zu entnehmen.

Der BLRH erneuerte daher seine Kritik und verwies betreffend die atypisch stille Beteiligung auf seine obigen Ausführungen²⁴.

¹⁹ vgl. 1.7.4 und 1.8.4

²⁰ Anm.: Name des agierenden Rechtsanwaltes.

²¹ Zl. 3-11/573-2001.

²² Zl. 002.107/002-III/4/01.

²³ Name des privaten Gesellschafters

²⁴ vgl. 1.7.4 und 1.8.4.

2.2 Erweiterungspläne

- 2.2.1 (1) Am 13.01.1999 wurde seitens eines späteren WiBAG-Mitarbeiters in einem internen Aktenvermerk angemerkt, dass eine Erhöhung der Bettenanzahl zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des Ressorts grundsätzlich sinnvoll erscheine, jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung einige Risikoelemente exakt abzugrenzen seien:
- Aufgrund des Fertigstellungsrisikos sollte die Baugesellschaft des privaten Gesellschafters auf die Rolle eines Generalunternehmers reduziert und die Arbeiten durch regionale Subunternehmer erledigt werden,
 - aufgrund von Liquiditätsproblemen sollten Zahlungen künftig direkt an die Subunternehmer geleistet werden,
 - bisherige Kalkulationen hätten sich als vage erwiesen, daher sollten diese durch die Sublieferanten erstellt werden,
 - eine ausreichende Auslastung des vergrößerten Hotels sollte vor Baubeginn durch Studien und Zusammenarbeit mit Agenturen gesichert werden. Weiters sollte vor Projektbeginn die Eigenkapital-Aufbringung geklärt werden.

(2) Im Oktober 1999 beschloss der WiBAG-Vorstand, vor den geplanten Erweiterungsschritten eine Schwachstellenanalyse des Ressorts und darauf basierend eine Studie über den zielorientierten weiteren Ausbau des Ressorts in Auftrag zu geben und diesbezüglich Angebote einzuholen. Diese Angebote konnten dem BLRH durch die WiBAG nicht vorgelegt werden.

Die WiBAG teilte dazu am 18.10.2004 mit, dass der Auftrag eine Erweiterung der bereits abgehandelten Aufträge „Pre-Feasibility-Studie“ und „Feasibility-Studie“ durch ein Tourismusberatungs-Unternehmen darstellte. *„Da ein derartiger Erweiterungsauftrag an keine andere Beratungsgesellschaft gegeben werden konnte, da nur [...] die detaillierten Kenntnisse des Ressorts bereits besessen hat, konnte auch kein vergleichbares Angebot sinnvollerweise eingeholt werden.“*

(3) In einem internen Aktenvermerk eines WiBAG-Mitarbeiters an den WiBAG-Vorstand wurde im Jänner 2000 berichtet, dass die finanzierenden Banken eine Absichtserklärung des Landes Burgenland verlangen würden, das Hotel auf ein wirtschaftlich vernünftiges Ausmaß zu erweitern.

(4) Ein Tourismusberatungs-Unternehmen erstellte im Jahr 2000 den „Masterplan Stegersbach“, in welchem die Stärken und Schwächen der Region sowie die notwendigen weiteren Entwicklungsschritte aufgezeigt wurden.

Positiv wurde u. a. angemerkt, dass die Golfschaukel mit der Therme eine attraktive Leiteinrichtung sei.

Es gäbe jedoch markante Defizite im Unterkunftsbereich, sowohl qualitativ als auch quantitativ, sowie deutliche Schwächen in der Gastronomie. Weiters würde die Golfschaukel zu wenig ausgelastet sein, was neben der fehlenden Beherbergungskapazität auch auf die teilweise mangelhafte golftechnische Qualität der Anlage zurückzuführen sei. In der Therme selbst würden räumliche Engpässe bestehen.

Diese Schwächen müssten behoben werden, wobei der Qualitätsstruktur und der Spezialisierung eine entscheidende Bedeutung zukäme. In der Kernzone²⁶ seien kurzfristig (bis 2002/2003) mindestens 750 bis

²⁵ Anm.: Name des Unternehmens.

²⁶ Kernzone = Stegersbach, Burgauberg-Neudauberg, Ollersdorf.

800 Betten, mittelfristig (bis 2005/2006) 1.000 bis 1.100 Betten und langfristig (bis 2010) 1.400 bis 1.600 Betten zu schaffen.

(5) Im Juni 2000 schrieb die WiBAG an den privaten Gesellschafter der Golfschaukel KG, dass die Mängel des ersten Bauabschnittes den laufenden Betrieb erschweren würden und deren Beseitigung²⁷ bisher schon EUR 0,73 Mio. an Kosten verursacht hätte und in der nächsten Baustufe weitere EUR 0,73 Mio. an Kosten verursachen würde. Der private Gesellschafter entgegnete, dass ihm keine Mängel bekannt seien und die seitens der WiBAG eingesetzte Firma, welche den Bau überwacht hätte, alle Arbeiten und Leistungen als einwand- und mängelfrei übernommen hätte.

(6) Im August 2000 legte das Tourismusberatungs-Unternehmen eine Machbarkeitsstudie über die in Planung stehenden Projekte (Ressort sowie weitere zu diesem Zeitpunkt der WiBAG bekannte private Investitionspläne) in Stegersbach vor. Die Kosten des Projektes, welches vom privaten Gesellschafter der Golfschaukel KG der WiBAG vorgelegt worden war, wurden darin als extrem überhöht angegeben. Auch grobe Planungsmängel wurden festgestellt.

Durch die Erhöhung der Bettenzahl in Stegersbach sei auch mit einer Erhöhung der Thermengäste um 50.000 – 75.000 pro Jahr zu rechnen, wodurch eine Vergrößerung der Therme nötig würde.

(7) Am 16.10.2000 wurde der WiBAG-AR informiert, dass aufgrund der schlechten wirtschaftlichen Entwicklung eine grundsätzliche Restrukturierung des Ressorts durch einen Ausbau des Hotels und der Therme unabdingbar erschien. Der Prüfbericht des Rechnungshofes (RH) über die Golfschaukel solle noch abgewartet werden und aufgrund der Ergebnisse der Prüfung solle Anfang 2001 eine Entscheidung über die weitere Entwicklung des Projektes getroffen werden.

2.2.2 Zu (2) Dem BLRH war nicht nachvollziehbar, warum ein Vorstandsbeschluss zur Einholung von Angeboten gefasst wurde, wenn nach Darstellung der WiBAG ohnedies nur eine Gesellschaft diese Studie erstellen konnte. Auch das Argument, dass kein anderes Beratungsunternehmen diese Analyse hätte durchführen können, erschien dem BLRH nicht schlüssig.

Der BLRH bemängelte, dass keine weiteren Vergleichsangebote im Sinne einer möglichen Kostenreduktion eingeholt wurden.

Zu (4) Der BLRH würdigte die Tatsache, dass die WiBAG aufgrund der bisherigen Erfahrungen das Erweiterungsprojekt durch Tourismus-Experten prüfen ließ.

²⁷ vgl. 2.1.1 (2).

3. Übernahme des Ressorts durch die WiBAG

3.1 Ausstieg des privaten Gesellschafters

3.1.1

- (1) In einer Besprechung zwischen der WiBAG und dem privaten Gesellschafter am 14.02.2001 wurden seitens der WiBAG drei mögliche Varianten betreffend die Zukunft der Golfschaukel KG vorgeschlagen:
- Variante 1: Der private Gesellschafter gewährt einen Zuschuss für das bestehende Projekt von mind. EUR 0,73 Mio. und realisiert gemeinsam mit der WiBAG das Erweiterungsprojekt.
 - Variante 2: Die bestehenden Managementverträge werden rückwirkend mit deren Abschlussdatum aufgelöst, sämtliche Unternehmungen des privaten Gesellschafters, die WiBAG und die TSEB verzichten auf Forderungen und Ansprüche und die WiBAG erwirbt die Golfschaukel KG und allenfalls auch die Zwischenholding um einen symbolischen Kaufpreis.
 - Variante 3: akute Insolvenzgefahr der Golfschaukel KG.

(2) Am 23.03.2001 bot der private Gesellschafter der WiBAG die Übernahme der Baulichkeiten um einen symbolischen Kaufpreis an. Weiters sollte die WiBAG den Ausbau durchführen und ihm seine Pläne für den Ausbau abgelten, die Managementverträge würden weitergeführt werden.

Dies war für die WiBAG nicht akzeptabel, da auf diese Art keine finanzielle Sanierung des Ressorts durchgeführt werden konnte.

(3) Am 26.03.2001 stellte eine Bank Rückstände der Golfschaukel KG in Höhe von EUR 1,87 Mio. mit 31.03.2001 fällig. Seitens der Golfschaukel KG wurde auf diese Fälligkeit nicht reagiert.

(4) Am 28.03.2001 wurde der WiBAG-Aufsichtsrat über die aktuelle Situation informiert und erteilte folgendem Vorschlag des WiBAG-Vorstandes seine Zustimmung:

- Die Golfschaukel KG sollte in eine Betriebs- und eine Besitzgesellschaft getrennt werden.
- Die WiBAG sollte die Besitzgesellschaft um einen symbolischen Kaufpreis erwerben.
- Eine Betriebsgesellschaft pachte das Ressort um EUR 0,09 Mio. monatlich auf eine Dauer von 15 bis 20 Jahren und sei weiters für Reinvestitionen und Instandhaltung zuständig.
- Nach erfolgreicher Realisierung der geplanten Erweiterung, welche durch die Besitzgesellschaft durchgeführt werden sollte, sollte die monatliche Pacht auf EUR 0,15 Mio. ansteigen.

Durch diese Lösung wäre das liquiditätsmäßige Überleben der Besitzgesellschaft möglich, wenn auch kein ausgeglichenes EGT erzielt werden könne.

Dieser Vorschlag wurde dem privaten Gesellschafter übermittelt, worauf dieser sich nur zu einer Zahlung von EUR 0,08 Mio. bzw. EUR 0,14 Mio. monatlich bereit erklärte. Der jährliche Abgang sollte zwischen seiner Gesellschaft und der WiBAG aufgeteilt werden.

Dieser Vorschlag wurde seitens der WiBAG nicht akzeptiert, da dies einer laufenden Förderung gleichkam.

(5) Am 11.04.2001 bot der private Gesellschafter der WiBAG seine Anteile am Ressort um einen symbolischen Kaufpreis und verzichtete auch auf alle seine Forderungen gegen eine einmalige Abschlagszahlung von

EUR 0,36 Mio. Die WiBAG sollte den Pachtvertrag öffentlich ausschreiben und ihm das Eintrittsrecht in das Bestangebot zusichern.

Die WiBAG konnte dem BLRH keinerlei Aufstellung oder Ausdrücke der Buchhaltung der Golfschaukel KG übermitteln, welche die Forderungen des privaten Gesellschafters bzw. seiner Unternehmen zu diesem Zeitpunkt belegen konnten.

(6) Am 20.04.2001 wurden der Bgld. Landesregierung die Ergebnisse einer Prüfung des Rechnungshofes²⁸ übermittelt, welche u. a. die Investitionen und Gesellschaften in Stegersbach zum Thema hatte. Der RH kritisierte, dass durch die gewählte Gesellschaftsform das gesamte Stegersbacher Projekt aus dem Einflussbereich des Landes in jenen der privaten Unternehmung wechselte, obwohl das Land viel Eigenkapital und zusätzlich erhebliche Fördermittel aufgewendet habe. Die gewählte Vorgangsweise führte zu einer Verteilung der Chancen und Risiken zu Lasten der öffentlichen Hand, da die Risiken der Finanzierung in erster Linie auf die öffentliche Hand entfielen, während die Erlöschancen der Errichtung und des Betriebes der Unternehmensgruppe des privaten Gesellschafters zukamen.

Der RH empfahl der WiBAG, die vom privaten Gesellschafter angebotene Option auszuüben und den Betrieb selbst zu führen oder dessen Führung auszuschreiben.

(7) In weiterer Folge ließ die WiBAG die Golfschaukel KG durch eine Wirtschaftsberatungsgesellschaft zum Stichtag 30.04.2001 prüfen, wobei im Zeitraum 01.01.2001 bis 30.04.2001 keine offensichtlichen Unregelmäßigkeiten festgestellt wurden.

Zu den Stichtagen 31.12.1998 und 31.12.1999 wurden in diesem Prüfbericht offene Verbindlichkeiten an den Konzern des privaten Gesellschafters sowie zwei Aufrechnungsvereinbarungen zwischen der Golfschaukel KG und anderen Konzernunternehmen aufgezeigt. Zum Stichtag 30.04.2001 wurde der Stand der Verrechnungskonten mit den verschiedenen Unternehmen des Konzerns des privaten Gesellschafters mit EUR 0,40 Mio. angegeben. Nicht geprüft wurden die Grundlagen sowie die Rechtmäßigkeit dieser Verbindlichkeiten.

(8) Am 15.05.2001 setzte die WiBAG den privaten Gesellschafter in einem Schreiben darüber in Kenntnis, dass sie den Gesellschaftsvertrag über die stille Gesellschaft vorzeitig auflöse, wobei die schlechte wirtschaftliche Entwicklung des Ressorts als Begründung angegeben wurde. Da weder die rechtlichen oder der faktische Eigentümer, noch die die Betriebsverluste verursachende Betreibergesellschaft die angelaufenen Verluste durch Eigenkapitalbeibringung ausfinanzieren wollten, stellte dies einen Verstoß gegen den Gesellschaftsvertrag dar. Gleichzeitig stellte die WiBAG die Kapitaleinlage von EUR 10,72 Mio. fällig.

(9) Am 18.05.2001 kam es zu einer Vereinbarung zwischen den beteiligten Gesellschaften des privaten Gesellschafters und der WiBAG Beteiligungs- und DienstleistungsgmbH (WiBAG B&D), in welcher vereinbart wurde, dass die Anteile des privaten Gesellschafters um einen symbolischen Betrag an die WiBAG B&D oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen abgetreten werden. Alle Managementverträge würden aufge-

²⁸ ZI. 002.107/002-III/4/01.

löst, wofür eine Abstandszahlung von EUR 0,36 Mio. zu bezahlen war. Die Verpachtung des Ressorts würde europaweit ausgeschrieben, wobei der Gesellschaft des privaten Gesellschafters das Recht gewährt wurde, in das für den Verpächter beste Angebot einzutreten.

(10) Dem WiBAG-AR wurde am 25.06.2001 berichtet, dass das Hotel in den letzten beiden Jahren über Plan gelegen sei, die Bereiche Therme und Golf aber unter Plan. Als Gründe wurden für den Golfbereich die zu optimistische Planung und für den Thermenbereich Planungs-²⁹ und Baumängel sowie niedrige Umsätze pro Besucher wegen zu geringer Gastronomiekapazität und nicht ansprechender Therapiezone angegeben.

Der Vorstand informierte den WiBAG-AR, dass die WiBAG das Ressort erwerben werde und die Managementverträge rückwirkend mit einer Abschlagszahlung von EUR 0,36 Mio. auflösen werde. In weiterer Folge sollte das Ressort europaweit ausgeschrieben werden. Die Pachteinahmen sollten für die Zahlung der Zinsen und die Kredittilgung ausreichen.

Die bisherige Finanzierungsstruktur wurde wie folgt angegeben:

Finanzierungsstruktur Stegersbach	Betrag
	[in Mio. EUR]
Förderung Hotel & Golf	11,63
Förderung Therme	7,99
Eingelöste Haftung	7,27
Stille Einlage WiBAG	10,72
Summe WiBAG	37,61
Kredite	7,99
Eigenkapital privater Gesellschafter	0,91
Gesamtinvestition	46,51

Tab. 8
Quelle: WiBAG, Darstellung: BLRH

Der Kredit, für welchen die Haftung durch die WiBAG schlagend geworden war, sei mittlerweile auf EUR 8,72 Mio., die übrigen Kredite auf EUR 11,63 Mio. angestiegen. Darüber hinaus hätte die TSEB Investitionen iHv. EUR 7,27 Mio. getätigt.

- 3.1.2 Der BLRH würdigte die Entscheidung der WiBAG, aufgrund des hohen finanziellen Engagements und damit verbundenen Risikos das Ressort zu übernehmen. Er kritisierte jedoch, dass diese Entscheidung nicht schon zu einem früheren Zeitpunkt getroffen wurde und die WiBAG einer Abschlagszahlung zustimmte, ohne vom privaten Gesellschafter einen Ausgleich für die Kosten einzufordern, die dem Unternehmen durch die nicht erfolgte Aufbringung seiner vertraglich zugesicherten Eigenmittel entstanden waren. Aufgrund dieser späten Entscheidung waren auch die Gewährleistungsfristen abgelaufen.

²⁹ Kinderattraktionen nur im Freien, zu geringe Attraktivität.

3.2 Übernahme des Ressorts

3.2.1 (1) Im Oktober 2001 erwarb der bisher schon als GF in der Zwischenholding³⁰ - welche die Anteile am Ressort in Stegersbach hielt – tätige Rechtsanwalt im Interesse der WiBAG 100% der Anteile an dieser Zwischenholding um einen symbolischen Betrag.

(2) Mit Abtretungsvertrag vom 27.06.2002 übergab der im Interesse der WiBAG handelnde Gesellschafter seinen 100 %-Anteil an der Beteiligungen GmbH der WiBAG TWB ebenfalls um einen symbolischen Betrag. Im Zuge einer Abtretungsvereinbarung verpflichtete sich die WiBAG, der Golfschaukel KG durch die WiBAG TWB einen nicht rückzahlbaren Zuschuss von EUR 10,72 Mio. (entsprach der Höhe der stillen Einlage der WiBAG bei der Golfschaukel KG) zu leisten, sodass durch diesen Zuschuss der Anspruch der WiBAG auf Rückführung der stillen Einlage durch die Golfschaukel KG erlosch. Der Zuschuss wurde in der AR-Sitzung der WiBAG am 08.10.2002 im Rahmen der Genehmigung der Umstrukturierung des Beteiligungsportefeuilles der WiBAG genehmigt.

Die WiBAG stellte gegenüber dem BLRH dar, dass diese Einlage in den Büchern der WiBAG bereits abgeschrieben gewesen sei und daher für die WiBAG kein finanzieller Schaden entstanden sei. In weiterer Folge wurde von der WiBAG aber mitgeteilt, dass diese Beteiligung doch nicht umgewandelt worden sei.

Im Entwurf des Jahresabschlusses 2003 der Golfschaukel KG, welcher dem BLRH am 23.08.2004 durch die WiBAG übermittelt wurde, schien diese stille Beteiligung noch auf. Als der BLRH am 19.10.2004 den durch die GV der Golfschaukel KG beschlossenen Jahresabschluss einforderte, wurde ihm durch die WiBAG mitgeteilt, dass es diesen noch nicht gäbe, da noch keine beschließende GV der Golfschaukel KG stattgefunden habe.

(3) Mit Verschmelzungsvertrag vom 02.09.2002 wurde die Thermenhotel Beteiligungen GmbH mit der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH verschmolzen, welche seitdem 100% der Anteile an der Golfschaukel KG hält.

Mittels einer Spezialvollmacht wurden die Vorstände der WiBAG durch die Sonnentherme bevollmächtigt, Eigentümerinteressen betreffend die Golfschaukel KG durch direkte Weisungen wahrzunehmen, sofern aufgrund des Gesetzes keine GV erforderlich wäre.

3.2.2 Zu (2) Die Nachvollziehung der Aussagen betreffend die noch nicht erfolgte Umwandlung der stillen Beteiligung war dem BLRH nicht möglich, da die GF der Golfschaukel KG den Jahresabschluss 2003 bis zum Abschluss der Prüfungshandlungen durch den BLRH am 25.10.2004 noch nicht der GV zur Beschlussfassung vorgelegt hatten.

3.2.3 *Die WiBAG wandte dazu ein:
Zu (1) Der BLRH verkennt den Sachverhalt, wenn er zur Behauptung gelangt, ein Rechtsanwalt hätte im Oktober 2001 die Anteile an der Resortgesellschaft im Interesse der WiBAG um einen symbolischen Preis erworben. Dieser Erwerb diene ausschließlich dazu, das Resort vom privaten Investor zu trennen, was die Grundvoraussetzung für dessen Sanierung war.*

³⁰ Beteiligungen GmbH.

Der Erwerb durch den Rechtsanwalt erfolgte also ausschließlich im Interesse des touristischen Leitprojektes und somit im Interesse der Bevölkerung und der Wirtschaft des Südburgenlandes.

Der BLRH vermerkt selbst, dass im März 2002 ein weiteres Gutachten über konzeptionelle und baulich Mängel des Resorts erstellt worden ist. Erst danach und nach Klärung rechtlicher und wirtschaftlicher Probleme hat die WiBAG die Anteile am Resort, wie der BLRH selbst feststellt, am 27.06.2002 erworben. Ohne restloser Aufarbeitung der rechtlichen und wirtschaftlichen Probleme und ohne Vorliegen eines zweiten Gutachtens über die Mängel des Resorts, welches das erste Gutachten in seinem Inhalt bestätigte, hätte die WiBAG diesen Erwerb niemals durchgeführt, zumal sie niemandem gegenüber verpflichtet war, auch tatsächlich das Resort zu erwerben.

Überhaupt nicht nachvollziehbar ist die Auffassung des BLRH, die WiBAG wäre irgendein Risiko eingegangen, indem ein Anwalt Geschäftsanteile von einem privaten Investor erwirbt. Wie oben gesagt, hat sich die WiBAG niemandem gegenüber, also auch nicht diesem Anwalt gegenüber, verpflichtet, die Geschäftsanteile von diesem in der Folge zu erwerben. Ausdrücklich festgehalten werden muss in diesem Zusammenhang, dass der Anwalt unseres Wissens die Geschäftsanteile in eigenem Namen und auf eigene Rechnung erworben hat, jedenfalls nicht treuhändig für ein Unternehmen oder mehrere Unternehmen der WiBAG-Gruppe.

Das Risiko des gegenständlichen Erwerbes der Geschäftsanteile lag also ausschließlich beim Anwalt und war auch nicht unkalkulierbar, sondern war mit dem Verlust des sehr symbolischen Kaufpreises begrenzt.

- 3.2.4 Zu (1) Der BLRH verkannte durchaus nicht den Sachverhalt und gelangte auch zu keinen Behauptungen. Der BLRH gründete seine Feststellungen auf vor allem von der WiBAG zur Verfügung gestellte Unterlagen und stellte daher seine Prüfungsfeststellungen von jeglicher Behauptung frei.

Der BLRH konnte sich nicht der Meinung der WiBAG anschließen, sondern vertrat weiterhin die Auffassung, dass der Rechtsanwalt jedenfalls im Interesse der WiBAG die Unternehmensanteile erworben und gehalten hat. Der BLRH verwies dazu auf seine Ausführungen unter 2.1.4.

3.3 Analyse der Bausubstanz anlässlich der Übernahme

- 3.3.1 (1) Vor dem Erwerb des Ressorts durch den im Interesse der WiBAG agierenden Rechtsanwalt wurde aus Sicht der übermittelten Unterlagen keine gutachterliche Überprüfung der vorhandenen Bausubstanz durchgeführt.

(2) Auf Ersuchen der WiBAG hat ein Baumeister die Hotel- und Thermenanlage zu Jahresende 2001 erstmals im Hinblick auf Mängel besichtigt.

(3) In einer Sachverhaltsdarstellung eines WiBAG-Mitarbeiters vom 27.02.2002 hieß es im Punkt 3. u. a.:

„Die Generalunternehmerverträge (Werkverträge) vom 12.07.1995 bzw. 10.06.1996 samt Nachträgen beschreiben den Leistungsumfang

des zu errichtenden Ressorts und sehen als Entgelt eine nicht näher nachvollziehbare Pauschalsumme vor.

In diesem Zusammenhang ist zu untersuchen, ob die in diesen Werkverträgen angeführten Leistungen den Pauschalfixpreisen, welche ein detailliertes Nachverfolgen der Kosten nicht zulassen, entsprechen oder ob es in diesem Bereich zu Überfakturierungen gekommen ist, gleichgültig, ob dies aufgrund der Weiterverrechnung überhöhter Sublieferantenpreise oder aufgrund unangemessen hoher Gewinnspannen geschehen ist.

Diese Konstruktion ermöglichte es, dass im Grunde ein und dieselbe Person für den Bau, dessen Abnahme und in der Folge für dessen Betrieb jeweils aus einer anderen Gesellschaft heraus zuständig war.

Die relativ geringen Mitspracherechte der WiBAG als stiller Gesellschafter der [...] Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG beschränkten sich auf jene Gesellschaft, welche zwar alle Risiken zu tragen, jedoch kein wirkliches Mitspracherecht irgendwelcher Art hatte.“

Im Punkt 4. „Erste Konzeptions- und Baumängel“ wurde festgehalten: „Bereits im Winter 1998/99 mussten zumindest die wesentlichen Mängel wie z.B. der nicht winterfeste freie Übergang vom Hotel zur Therme, der unbefestigte Parkplatz und abgerutschte Golfbahnen saniert werden, was einen weiteren Geldbedarf von ATS 10 Mio. nach sich gezogen hat. Dieser Betrag wurde von der WiBAG durch Zuschuss an die [...] Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG geleistet.“

Punkt 9. „Weitere Konzeptions- und Baumängel“ dieser Sachverhaltsdarstellung lautete:

- Neben bereits bekannt gewesenen Konzeptionsmängeln wie*
- zu kleiner Speisesaal (80 Sitzgelegenheiten bei 170 Betten),*
 - ursprünglich nicht und nun nur teilweise befestigter Parkplatz,*
 - große Windangriffsflächen (unnötig hohe Energiekosten),*
 - Thermenattraktionen insbesondere im Freien*
- fielen dem Betreiber nach Übernahme noch weitere Konzeptionsmängel auf wie z.B.*
- zu kleine Küche,*
 - falsch situierter Eingang und*
 - zu große Entfernungen von der Wärmeaufbereitung zu vielen Heizkörpern.*

Das übernommene Personal berichtete nach Übernahme von gravierenden Mängeln im Bereich der Haus- und Wassertechnik, der Feuchtigkeitsisolierung, der Rohrverlegung u. dgl. Insbesondere wurde bis dahin auch verschwiegen, dass sich das Wellenbecken seit Monaten langsam aber stetig talwärts senkt.

Auch im Golfbereich sind neben den bereits bekannt gewesenen Problemen der Hang- und Wegerutschungen mit größeren Aufwendungen infolge Bodensetzungen zu rechnen.

Insgesamt dürften die Gesamtsanierungskosten bei zumindest ATS 40 Mio. liegen, wobei derzeit noch nicht gesagt werden kann, in welcher Höhe Kosten im Zuge des Umbaus ohnedies angefallen wären (z.B. Ausbau der Küche und des Speisesaals sind bei Hotelerweiterung jedenfalls möglich). Darüber hinaus ist in den genannten Kosten die in den nächsten Jahren nötig werdende Sanierung des Wasserrohrsystems nicht enthalten. [...]

Eine Rechtsdurchsetzung [Anm.: der Mängelbehebung im Rahmen der Gewährleistung] erschiene also durchaus möglich, eine wirtschaftliche Durchsetzbarkeit des zu erlangenden Titels erscheint jedoch mehr als fragwürdig.“

(4) Im März 2002 wurde vom unter (2) erwähnten Baumeister gemeinsam mit einem Architekten eine ausführliche Begehung und Besichtigung der gesamten Anlage durchgeführt, wobei Bauschäden und Mängel sowie Sanierungsmöglichkeiten samt entsprechendem Kostenrahmen festgehalten und in einem schriftlichen Bericht vom 20.03.2002 dargelegt wurden.

In den „Generellen Vorbemerkungen“ dieses Mängelberichtes wurde festgehalten, dass

- eine Überprüfung der Heizungsverrohrung der Therme noch nicht erfolgt wäre, der Zustand einiger Anschlüsse jedoch starke Nässe-schäden in einigen Rohrbereichen annehmen lasse,
- die Aufstellung einerseits unter dem Aspekt der echten baulichen Mängel, aber auch unter dem Gesichtspunkt einer vernünftigen betriebs- und energiewirtschaftlichen Verbesserung erfolgt wäre,
- eine Beurteilung der Verglasungen von Fassaden und Fenstern mangels Unterlagen vorerst nicht erfolgt wäre,
- konzeptionelle Mängel nur zum Teil beurteilt, im Sinne von optimierten betrieblichen Abläufen nicht beurteilt worden wären,
- keine Beurteilung allfälliger Sanierungsarbeiten und damit zusammenhängender betrieblicher Einschränkungen oder gar Stilllegungen erfolgt wäre,
- teilweise augenscheinlich nicht erkennbare Mängel auf Auskünften von Betriebsangestellten basierten,
- eine umfangreiche Fotodokumentation bei den Berichtsverfassern aufliege.

Im Detail listete dieser Bericht auf:

Bauschäden/Mängel der Hotelanlage:

- fehlende Wärmedämmungen der Außenwände,
- mangelhafte Durchlüftung von Glasdachbereichen (Hitzestau),
- zu kleine Abfallrohre bei Regenrinnen,
- fehlende thermische Trennungen bei Loggia und Balkonplatten,
- fehlende Abluftöffnungen im Dachfirst,
- Nässeschäden in verschiedenen Bereichen,
- nur provisorische Befestigung des Parkplatzes,
- fehlende hydraulische Einregulierung der Heizungsanlage,
- nur einseitiger Anschluss der Heizkörper,
- fehlende Verbindung der Heizzentralen Hotel und Therme.

Konzeptionelle Mängel der Hotelanlage:

- Rezeption, Empfangsbereich, Küche und Speisesaal zu klein,
- fehlende Verbindungsüberdachung zwischen Hotelblöcken,
- falsche Situation Parkplatz/Eingang,
- fehlende Wegpflasterungen.

Bauschäden/Mängel des Verbindungsganges Hotel/Therme:

- fehlende Dehnfugenabdeckungen,
- mangelhafte Dämmung von Decke und Wänden,
- fehlende Lüftung/Heizung.

Bauschäden/Mängel der Therme:

- Bodenfliesen (Rutschfestigkeit, Ebenflächigkeit, Gefälle, Isolierung),
- mangelhafte Dehnfugenausführung,

- allgemeine Lüftungsproblematik (Kondensation bei Dachfenstern und Lichtbändern, Schimmelbildung im Saunabereich, mangelhafte Luftdurchmischung, fehlende Lüftungen bei Lager- und Technikräumen),
- Korrosion an Heizungsrohren, Fußbodenheizungsverteilern, Abluftgittern, Armaturen, Notbeleuchtung,
- zu niedrige Kamine (Verputz- und Blechschäden),
- Wasseraufbereitung (Systemänderung und bauliche Maßnahmen erforderlich),
- falsche Auslegung der Wärmetauscher.

Konzeptionelle Mängel der Therme:

- zu kleine Garderoben,
- keine Pausenräume,
- zu wenige Duschen und Toiletten.

Bauschäden/Mängel im Außenbereich der Therme:

- Setzungen bei Wellenbecken und Sprungbecken,
- fehlende Isolieranschlüsse Wellenbecken,
- Spannungsrisse im gesamten Beckenbereich,
- Wasserschäden bei Rutschenstiege.

Mängel der Golfanlage:

- Unvorschriftsmäßiger Aufbau der Greens (Abtrag und Neuherstellung).

Insgesamt errechneten die Berichtsverfasser (ausgehend von einem Kostenrahmen mit einer Bandbreite von +/-25%) Gesamtsanierungskosten in Höhe von EUR 3,07 Mio. (exkl. Ust.), wobei allerdings konzeptionelle Mängel nur zum Teil bewertet wurden.

- 3.3.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte die Übernahme des gesamten Ressorts im Interesse der WiBAG und in weiterer Folge durch die WiBAG TWB, ohne vorher im Detail sowohl die vorhandenen konzeptionellen und baulichen Mängel aufzulisten als auch den Investitionsbedarf für Erweiterung und Sanierung zu klären.

Jedenfalls bekannt waren bei der Übernahme die im Oktober 1998 von einem Mitarbeiter des privaten Gesellschafters erstellte Mängelliste³¹ sowie der vom GF der BetriebsGmbH zum Jahreswechsel 1998/99 verfasste „Schwächenkatalog“³².

Inwieweit vor der Übernahme in das Konvolut der Technik-Korrespondenz – worin die Probleme der Haustechnik samt diverser Sanierungsversuche ausführlich dargestellt waren – Einblick genommen wurde, konnte seitens des BLRH nicht beurteilt werden.

Nach Auffassung des BLRH ging die WiBAG durch den Verzicht einer Bewertung und Überprüfung der Bausubstanz vor Übernahme durch den in ihrem Interesse handelnden GF ein unkalkulierbares Risiko ein. Zu dessen Eingrenzung wären folgende Maßnahmen erforderlich gewesen:

- a) Sachverständigengutachten über:
- konzeptionelle Mängel und deren Beseitigung,
 - bauliche Mängel samt Sanierungsmöglichkeiten,
 - Mängel der Haustechnik samt Sanierungsmöglichkeiten,

³¹ vgl. 2.1.1 (1).

³² vgl. 2.1.1 (3).

- b) Sachverständigenbewertung aller Sanierungskosten
- einerseits als reine Mängelbehebung (Fortführung des Bestandes),
 - andererseits unter Berücksichtigung von Umbau- und Erweiterungsplanung.

Zu (3) Der BLRH vermerkte kritisch, dass die Sachverhaltsdarstellung vom 27.02.2002 aus einer Auflistung von Konzeptions- und Baumängeln bestand, deren Kenntnis zu diesem Zeitpunkt z. T. bereits vorausgesetzt werden musste³³.

Zu (4) Der BLRH kritisierte, dass durch die Nicht- bzw. nur teilweise Untersuchung bzw. Bewertung einiger Bereiche die errechneten Gesamtsanierungskosten mit erheblichen Unsicherheitsfaktoren behaftet waren.

Zu (1-4) Der BLRH kritisierte in diesem Zusammenhang auch, dass anlässlich der Übernahme des Ressorts weder im Oktober 2001 noch im Juni 2002 eine Due Diligence Prüfung³⁴ durchgeführt worden war. Er empfahl, künftig vor jeglichen Übernahmen (Unternehmen, Baulichkeiten) eine Due Diligence Prüfung voran zu stellen. Dies sollte insbesondere dann durchgeführt werden, wenn bereits Hinweise auf wirtschaftliche Probleme bzw. konzeptionelle oder bauliche Mängel bestehen.

3.3.3 *Die WiBAG führte dazu aus:*

Zu (3) Unverständlich ist, dass der BLRH kritisch vermerkt, dass eine zusammenfassende Sachverhaltsdarstellung über Konzeptions- und Baumängel zu einer Auflistung von Konzeptions- und Baumängel führt, deren Kenntnis zu diesem Zeitpunkt zum Teil bereits vorausgesetzt werden musste. Nach Auffassung der WiBAG kann es der Übersichtlichkeit und der Nachvollziehbarkeit wegen niemals von Nachteil sein, wenn bekannte Fakten zusammengefasst werden und dadurch auch jene Organträger, welche nicht in das Tagesgeschehen eingebunden sind, hiedurch vollinhaltlich informiert werden.

Zu (4) Der BLRH übersieht bei seiner Kritik, dass nur jene konzeptionellen Mängel nicht bewertet wurden, welche durch den geplanten Umbau ohnedies zu beseitigen waren. Unsicherheiten haben sich dadurch in keinster Weise ergeben.

Zu (1 – 4) Dem BLRH liegen umfangreiche Unterlagen vor, aus welchen unzweifelhaft hervorgeht, dass die WiBAG zum Abtretungszeitpunkt im Juni 2002 ein umfangreiches Wissen über den baulichen und konzeptionellen Zustand des Resorts und über dessen Wirtschaftsdaten besessen hat. Die gesamte Zeit von Oktober 2001 bis zur Übernahme durch die WiBAG im Juni 2002 wurde genützt, durch rechtliche, wirtschaftliche und technische Untersuchungen den Wissensstand über das Resort zu vervollständigen.

³³ vgl. 2.1.1 (1), (3) u. (4).

³⁴ Due Diligence Prüfung beschreibt die Überprüfung eines Unternehmens in rechtlicher, finanzieller und kommerzieller Hinsicht. Bei Immobilien kommt auch eine technische Überprüfung hinzu. Bei Immobilientransaktionen geht es um die frühzeitige Erkennung etwaiger Risiken – wie z.B. Folgekosten. Bei einer solchen Überprüfung werden die Stärken und Schwächen eines Gebäudes aufgezeigt. Due Diligence Prüfung bedeutet eine detaillierte Dokumentations zu erstellen, die letztendlich die Grundlage für die Kaufentscheidung für einen Investor ist.

Dies vorausgesetzt müsste der BLRH selbst feststellen, dass eine Due-Dilligence bei diesem Kenntnisstand ein rein symbolischer Akt gewesen wäre.

- 3.3.4 Zu (3) Gegenstand der Kritik des BLRH war keineswegs die Erstellung einer zusammenfassenden Sachverhaltsdarstellung, welche zur Hebung des Problembewusstseins zu begrüßen war. Kritisiert wurde die Tatsache, dass eine Reihe von bereits festgestellten Mängeln darin so dargestellt wurde, als wären diese erst nach der Übernahme des Ressorts bekannt geworden.

Zu (4) Der BLRH entgegnete, dass es sich bei den nicht bewerteten Bereichen nicht nur um konzeptionelle sondern auch um Herstellungsmängel handelte. Zum anderen konnten – da der Mängelbericht des Baumeisters als Entscheidungsgrundlage genannt wurde – Art und Umfang der Umbaumaßnahmen zum Untersuchungszeitpunkt noch nicht abschließend festgestanden sein. Eine vollständige Mängelbewertung hätte nach Ansicht des BLRH durch die exakte Darstellung der Gesamtsanierungskosten diese Entscheidungsgrundlage jedenfalls verbessert.

Zu (1–4) Dem BLRH wurden durch die geprüften Stellen keine Unterlagen über rechtliche und wirtschaftliche Untersuchungen aus gegenständlichem Zeitraum vorgelegt. Als technische Untersuchung war nur besagter Mängelbericht bekannt.

Der BLRH vertrat daher weiterhin die Ansicht, dass die damals vorliegenden Unterlagen keinen Ersatz für eine angemessene Due Diligence Prüfung darstellten.

3.4 Gewährleistungen

- 3.4.1 Laut Auskunft der WiBAG waren die Gewährleistungsfristen aus Bauleistungen im Mai 2001 abgelaufen. Unterlagen dazu waren laut dem durch die WiBAG als Auskunftsperson autorisierten Projektmanager des Neu- und Umbauprojektes des Ressorts nicht greifbar und wurden dem BLRH daher auch nicht vorgelegt.
- 3.4.2 Der BLRH bemängelte nachdrücklich das gänzliche Fehlen schriftlicher Nachweise betreffend die Gewährleistungen und deren Verjährung. Spätestens mit der Übernahme der Golfschaukel KG durch den im Interesse der WiBAG agierenden GF³⁵ wäre eine Dokumentation aller Gewährleistungsfälle und deren Fristen erforderlich gewesen. Auch angesichts der zum Übernahmzeitpunkt feststellbaren Mängelhäufung wäre eine derartige Auflistung ehestmöglich zu erstellen gewesen, um noch bestehende Ansprüche seitens der Golfschaukel KG zu wahren. Diesem Umstand war auch vor dem Hintergrund Beachtung zu schenken, dass es nach mehrfacher, teilweise erfolgloser Mängelbehebung zu einer Erstreckung der Gewährleistungsfrist gekommen war (z.B. Badewasseraufbereitung/Elektrolyse).
- 3.4.3 *Die WiBAG entgegnete wie folgt:
Es steht uns nicht zu, Handlungen oder Unterlassungen eines Anwaltes bezüglich seines eigenen Eigentums in der Zeit von Oktober 2001 bis Juni 2002 zu beurteilen. Bei Übernahme des Resorts durch die WiBAG im Juni 2002 waren die Gewährleistungsfristen von drei Jahren ebenso abgelaufen wie im Oktober 2001. Dass die Gewährleistungsfristen drei*

³⁵ Dieser GF vertrat bisher die Interessen der WiBAG als GF der Beteiligungs GmbH.

Jahre betragen haben, ist den Werkverträgen zwischen Generalunternehmer und Resortgesellschaft unschwer zu entnehmen. Diese Werkverträge lagen dem BLRH vor. Die letzten Gewährleistungsfristen sind somit jedenfalls im Juni 2001 (ungenützt) abgelaufen.

Auch die bei Abnahme von Hotel und Therme möglicherweise noch verdeckten Mängel waren 2002 bereits seit Jahren weitestgehend bekannt, sodass auch hier keinerlei wirtschaftlich bedeutende Ansprüche gestellt hätten werden können.

Bei der angeführten Erstreckung der Gewährleistungsfrist (wie z. B. Badewasseraufbereitung/Elektrolyse) verwechselt der BLRH das Rechtsverhältnis zwischen der Resortgesellschaft und dem Generalunternehmer einerseits mit den Rechtsverhältnissen des Generalunternehmers zu den Subunternehmern andererseits. In diesem vom BLRH angeführten Fall der Fristerstreckung handelt es sich um die Veränderung eines Rechtsverhältnisses zwischen Generalunternehmer und Subunternehmer und entzieht sich der Dispositionsmöglichkeit der Resortgesellschaft.

- 3.4.4 Der BLRH trat dem Vorbringen der WiBAG nicht bei, sondern vertrat weiterhin die Ansicht, dass der Rechtsanwalt die Anteile am Unternehmen jedenfalls im Interesse der WiBAG erworben und gehalten hatte. Er verwies dazu auch auf seine obigen Ausführungen unter 1.7.4 und 2.1.4.

Ein Interesse an der Entwicklung der Ertrags- und Vermögenslage des Unternehmens bestand für die WiBAG neben der Höhe der bisher eingesetzten Mittel auch durch die sich aus der atypisch stillen Beteiligung ergebende Gewinnerwartung.

3.5 Ausschreibung und Verpachtung des Ressorts

- 3.5.1 (1) Ein Tourismusberatungs-Unternehmen wurde von der WiBAG beauftragt, die Vorbereitung und Suche nach einem Pächter für das Ressort in Stegersbach durchzuführen. Diese Beratungsfirma erstellte die Unternehmensdokumentation und die Ausschreibungsunterlagen, als Anbotsfrist wurde der 24.09.2001 angegeben.

Als Zuschlagskriterien waren angegeben:

- Anbote unter einer Jahresnettopacht von EUR 0,87 Mio. würden nicht akzeptiert,
- Qualität des Pächters,
- Nachweis vergleichbarer erfolgreicher Tätigkeiten,
- Marktkenntnisse und Marketingfähigkeiten.

(2) Die Anbotseröffnung der abgegebenen vier Anbote erfolgte am 25.09.2001 unter notarieller Aufsicht in Eisenstadt.

Der Vorstand der WiBAG beschloss, eine Bewertung der einzelnen Anbote durch das auch die Ausschreibung betreuende Beratungsunternehmen durchführen zu lassen.

Nach erfolgter Bewertung der Angebote wurde dem ehemaligen privaten Gesellschafter gem. vertraglicher Vereinbarung die Eintrittsmöglichkeit in das beste Angebot gegeben, welche dieser aus wirtschaftlichen Gründen nicht annahm.

(3) Am 24.10.2001 erteilte die Golf- und Thermenresort BetriebsgmbH (kurz: BetriebsgmbH), welche als Bestbieter aus der Ausschreibung hervorgegangen war, einem Rechtsanwalt den Auftrag zum Abschluss eines Pachtvertrages mit der Golfschaukel KG. Der Pachtvertrag wurde ab 01.11.2001 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, die Kündigungsfrist wurde mit 18 Monaten vereinbart. Der vereinbarte Pachtzins entsprach dem Angebot und war laut Aussage der WiBAG zur Zahlung der jährlichen Zinsen und zur Rückführung der Kredite ausreichend. Der Vertrag hatte aufschiebende Wirkung bis 25.10.2001. Sollte bis dahin der ehemalige private Gesellschafter in das Bestangebot eingetreten sein oder sollte die BetriebsgmbH keine Bankgarantie beibringen können, galt der Vertrag als nicht zustande gekommen.

Das Vorliegen einer Bankgarantie wurde dem BLRH durch die WiBAG bestätigt, sie wurde dem BLRH jedoch auf sein Verlangen hin durch die geprüften Gesellschaften nicht übermittelt.

(4) Die BetriebsgmbH wurde am 10.09.2001 von einer Privatperson gegründet und stand zu 100% im Eigentum dieser Person. Der Alleingesellschafter war bis 30.11.2001 auch Geschäftsführer der BetriebsgmbH. Am Tag ihrer Gründung richtete dieser Alleingesellschafter ein Abtretungsangebot über seine Geschäftsanteile um EUR 1.000,- an die WiBAG B&D. Ein Optionsvertrag über die Geschäftsanteile wurde zwischen diesen beiden Vertragspartnern abgeschlossen. Am 12.09.2001 waren auf dem Kontoauszug der BetriebsgmbH zwei Eingänge zu vermerken: Der private Alleingesellschafter zahlte EUR 1.000,- ein, die WiBAG B&D EUR 349.000,-, welche laut Auskunft der WiBAG einen Kredit an die BetriebsgmbH darstellten.

(5) Am 18.02.2002 nahm die WiBAG B&D das Abtretungsangebot des Alleingesellschafters an und erwarb 100% der Geschäftsanteile an der BetriebsgmbH. Die Eintragung ins Firmenbuch erfolgte mit 13.03.2002.

(6) Im Zuge der Umstrukturierungen des WiBAG-Konzerns wurde die BetriebsgmbH am 12.07.2002 auf die WiBAG übertragen und wurde ab 13.07.2002 zu 100 % von der WiBAG TWB gehalten.

- 3.5.2 Der zeitliche Zusammenfall der Ausschreibung mit der Gründung der BetriebsgmbH unter geringem finanziellen Engagement des Privaten sowie die Übernahme der Gesellschaft durch die WiBAG B&D bereits nach vier Monaten erschien dem BLRH besonders beachtenswert.

Der BLRH nahm die Vorgangsweise der WiBAG zur Kenntnis und wies in diesem Zusammenhang auf die positive wirtschaftliche Entwicklung des Ressorts (vgl. Kapitel 4) ab 2001 hin.

- 3.5.3 *Die WiBAG führte dazu aus:
Die Bankgarantiepromesse wurde von der WiBAG dem BLRH bestätigt und vorgelegt.*

- 3.5.4 Weder eine Bankgarantie noch eine Bankgarantiepromesse wurden dem BLRH durch die WiBAG – auch nicht nach mehrmaliger Urgenz – vorgelegt.

4. Entwicklung der Thermengesellschaften ab Übernahme durch die WiBAG

4.1 Gesellschaften im Überblick

4.1.1

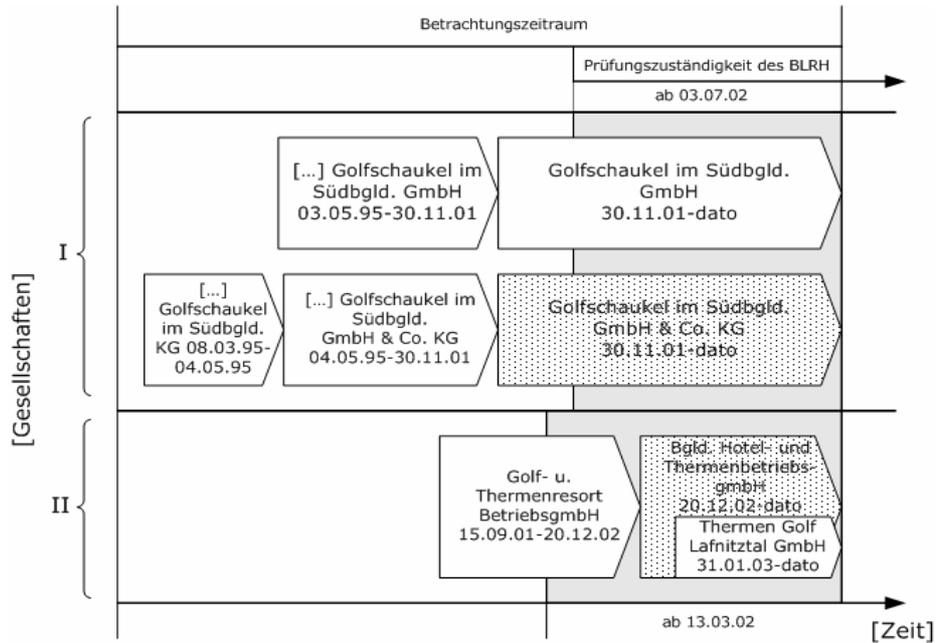


Abb. 1

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH

4.2 Besitz-Gesellschaften

4.2.1

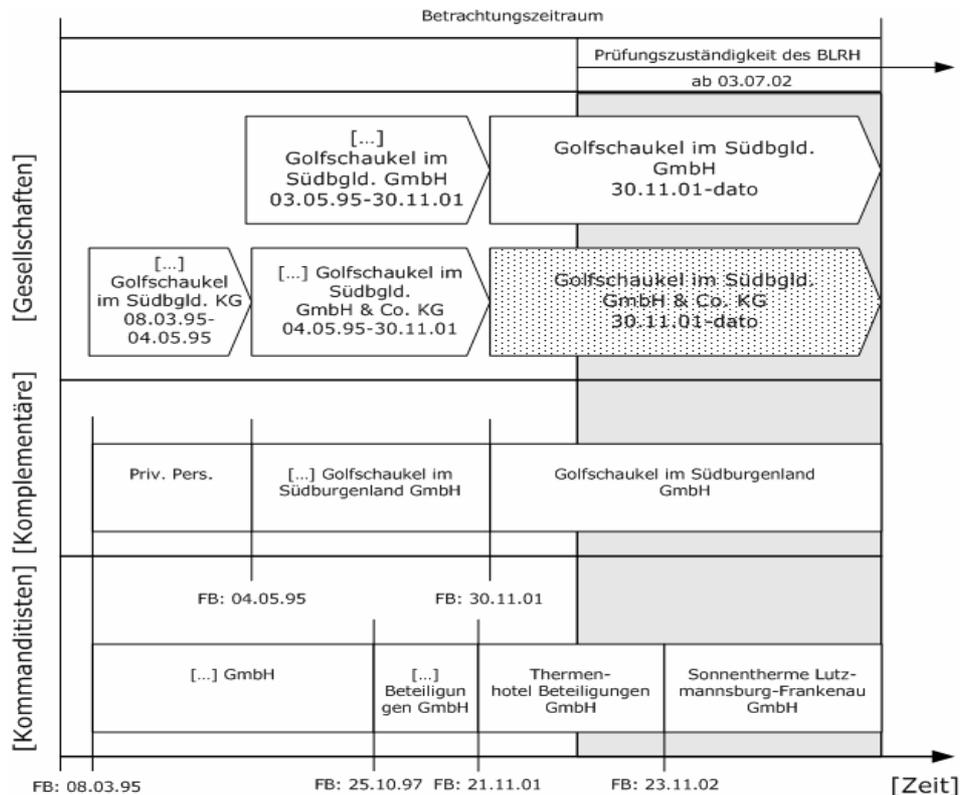


Abb. 2

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH

4.3 Betreiber- Gesellschaften

4.3.1

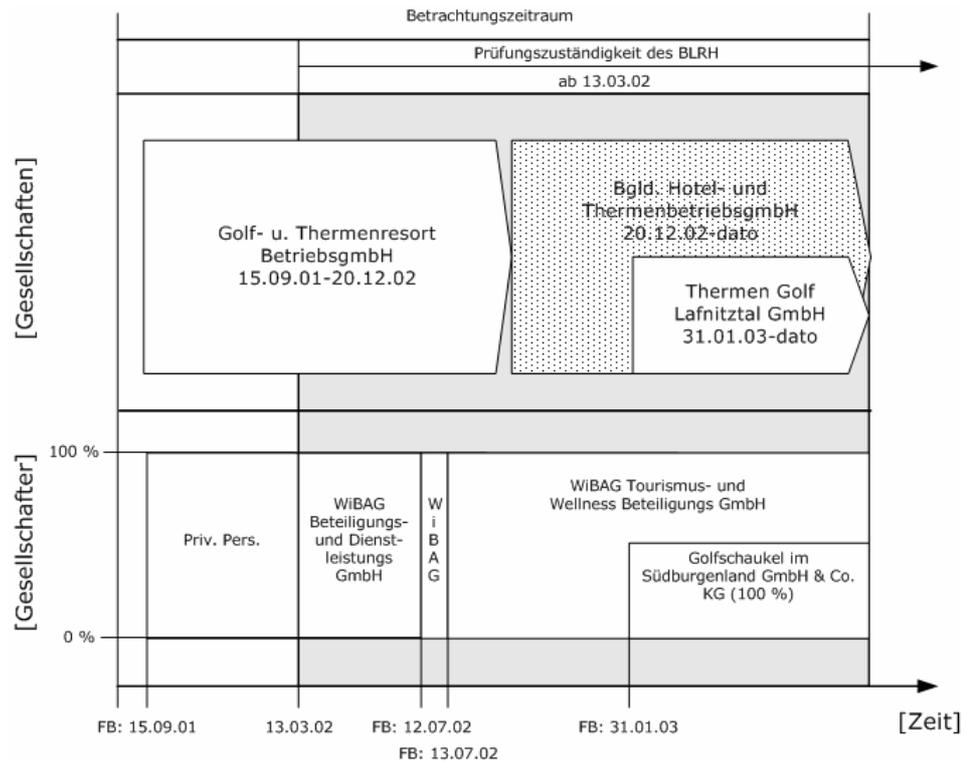


Abb. 3

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH

In der Abbildung 1 sind im oberen Teil die Besitzgesellschaften (Kommanditgesellschaften und Komplementär-GmbHs) und im unteren Teil die Betreibergesellschaften des Thermenressorts dargestellt.

Vor der Gründung der Golf- und Thermenresort BetriebsgmbH wurde das Thermenressort durch die Golfschaukel KG selbst bzw. über Managementverträge extern betrieben.

Der Beginn der Prüfungszuständigkeit des BLRH wurde ebenfalls getrennt nach Besitz- und Betreibergesellschaften ersichtlich gemacht.

In der Abbildung 2 sind die Komplementäre und die Kommanditisten der Besitzgesellschaften (Kommanditgesellschaften) dargestellt.

Als Komplementär fungierte von 08.03.1995 bis 04.05.1995 eine Privatperson und von 04.05.1995 bis dato eine GmbH. Die Gesellschafter der GmbH sind in der Anlage 1 (Kenndaten der Golfschaukel im Südburgenland GmbH) ersichtlich.

In der Abbildung 3 sind die Betreibergesellschaften des Thermenressorts sowie deren Gesellschafter dargestellt.

Mit Firmenbucheintrag vom 31.01.2003 wurde der Bereich Golf von der Bgld. Hotel- und ThermenbetriebsgmbH abgetrennt und der zu diesem Zweck gegründeten Thermen Golf Lafnitztal GmbH übertragen.

4.4 Bilanzent- 4.4.1
 wicklung

Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG (Golfschaukel KG)

	1998	1999	2000	2001	2002
	Bilanzentwicklung				
	[in Mio. EUR]				
Anlagevermögen	44,17	42,62	40,61	38,43	37,00
Umlaufvermögen	3,74	0,54	0,62	0,77	0,46
Summe Aktiva	48,08	43,34	41,39	39,34	37,57
Eigenkapital	4,49	2,13	-0,14	-1,09	0,34
Investitionszuschüsse	18,37	17,46	16,59	15,61	14,81
Rückstellungen	0,20	0,29	0,19	0,00	0,00
Einlage Stiller Gesellschafter	10,72	10,72	10,72	10,72	10,72
Verbindlichkeiten	14,30	12,74	14,03	14,10	11,69
Summe Passiva	48,08	43,34	41,39	39,34	37,57

	Sonstigen Daten				
	[Anzahl]				
Durchschnittl. Mitarbeiter	94,39	99,16	107,50	-	-
Nächtigungen	30.739	37.100	39.941	-	-
Thermenbesucher	74.483	169.613	158.171	-	-

 Tab. 9
 Quelle: Jahresabschlüsse, Darstellung: BLRH

Burgenländische Hotel- und ThermenbetriebsgmbH (BetriebsgmbH)

	1998	1999	2000	2001	2002
	Bilanzentwicklung				
	[in Mio. EUR]				
Anlagevermögen	-	-	-	0,01	0,01
Umlaufvermögen	-	-	-	0,64	0,49
Summe Aktiva	-	-	-	0,66	0,50
Eigenkapital	-	-	-	0,02	-0,56
Investitionszuschüsse	-	-	-	0,00	0,00
Rückstellungen	-	-	-	0,08	0,08
Einlage Stiller Gesellschafter	-	-	-	0,00	0,00
Verbindlichkeiten	-	-	-	0,55	0,98
Summe Passiva	-	-	-	0,66	0,50

	Sonstigen Daten				
	[Anzahl]				
Durchschnittl. Mitarbeiter	-	-	-	108,90	130,40
Nächtigungen	-	-	-	41.194	40.050
Thermenbesucher	-	-	-	159.973	148.606

 Tab. 10
 Quelle: Jahresabschlüsse, Darstellung: BLRH

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter, der Nächtigungen und der Thermenbesucher wurde bei der jeweils operativ tätigen Gesellschaft angegeben.

4.5 Plan–Ist-Vergleich

- 4.5.1 Dem BLRH standen für seine Analysen Planrechnungen eines Tourismusberatungs-Unternehmens aus den Jahren 1994 (Pre-Feasibility-Studie) und 1995 (Feasibility-Studie), einer Unternehmensberatung aus den Jahren 2002 und 2003 und die jährlichen Planbudgets des Thermenressorts ab 2001 sowie die Jahresabschlüsse von 1999 bis 2003 (Ist) der Golfschaukel KG und der BetriebsgmbH zur Verfügung.

Im Gesellschaftsvertrag über eine stille Gesellschaft mit der WiBAG (14.12.1995) hatte sich die Golfschaukel KG verpflichtet, jährlich bis 30.11. Planbilanzen und –erfolgsrechnungen samt Investitionsplänen für die folgenden 3 Geschäftsjahre vorzulegen.

Weder diese mittelfristigen noch einjährige Planrechnungen konnten von der WiBAG für die Jahre 1996 bis 2000 vorgelegt werden.

In den folgenden Darstellungen wurden die ab dem Jahre 2001 unternehmensintern erstellten Planwerte mit den konsolidierten Ist-Werten der Gewinn- und Verlustrechnungen der Golfschaukel KG und der BetriebsgmbH verglichen.

Der Vergleich der Plan-Werte laut Feasibility-Studie mit den Ist-Werten der GuV wurde vom BLRH nicht vorgenommen, da die Werte lt. Studie nur die Ergebnisse aus den Bereichen Hotel und Golf, nicht jedoch die zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht geplante Therme beinhalten.

- 4.5.2 Der BLRH kritisierte nachdrücklich, dass die WiBAG durch den Verzicht auf mittelfristige sowie operative Planbilanzen und –erfolgsrechnungen auf ihr einziges Instrument der Kontrolle der Geschäftsführung der Golfschaukel KG auch zu einem Zeitpunkt verzichtete, als wirtschaftliche Probleme der Gesellschaft bereits dem WiBAG-AR zur Kenntnis gebracht worden waren.

- 4.5.3 *Die WiBAG führte dazu aus:
Die WiBAG hat bis zur Übernahme des Resorts im Juni 2002 im Rahmen ihres Treuhandauftrages, und zwar ausschließlich als Förderstelle, gearbeitet.*

- 4.5.4 Der BLRH verwies erneut³⁶ darauf, dass die atypisch stille Beteiligung der WiBAG aufgrund des HV-Beschlusses vom 13.12.1995 erfolgt war und die WiBAG bereits seit diesem Zeitpunkt zumindest im selben finanziellen Ausmaß wie der private Gesellschafter an der Golfschaukel KG beteiligt war.

4.6 Entwicklung der Erlöse

- 4.6.1 (1) Die Erlöse der Golfschaukel KG und der BetriebsgmbH nahmen von 1998 bis 2002 folgende Entwicklung:

³⁶ vgl. 1.7.4 und 2.1.4.

Entwicklung Erlöse 1998-2002

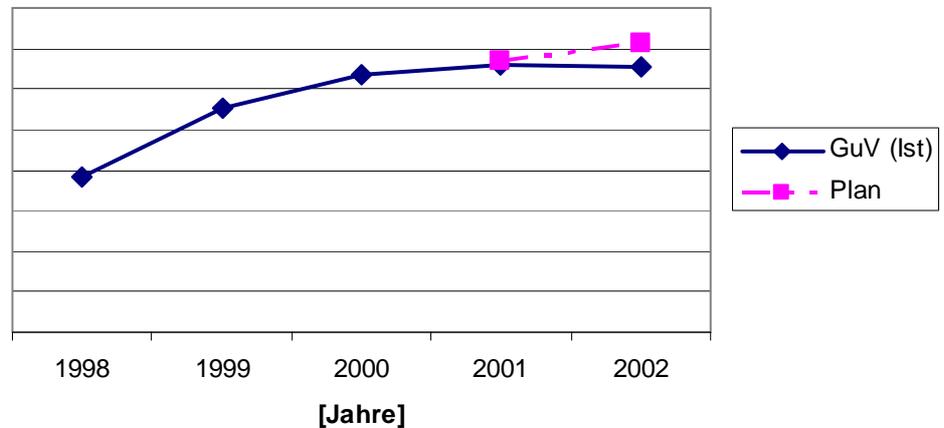


Abb. 4
Quellen: WiBAG, Thermengesellschaft; Darstellung: BLRH

Die Umsatzerlöse entwickelten sich von 1998 bis 2001 ansteigend, im Jahr 2002 wurde das Vorjahresergebnis knapp unterschritten. Die Ist-Umsätze der Jahre 2001 und 2002 lagen unter den zugehörigen Planwerten. Die Abweichung der Ist-Ergebnisse von den Planwerten betrug im Jahr 2001 1,20 % und im Jahr 2002 8,16 %.

(2) Im Einzelnen ergab der Plan-Ist-Vergleich 2001 folgendes: Die Ist-Werte im Bereich der Nächtigungserlöse lagen um 8,67 % höher als geplant. Die Erlöse aus dem Bereich Speisen und Getränke lagen geringfügig über den Planziffern. Die Erlöse im Thermenebereich (ausgenommen Speisen und Getränke) lagen um 6,75 %, im Golfbereich um 17,11 % und die sonstigen Erlöse um 62,50 % unter den Planwerten.

In absoluten Zahlen betrachtet resultierte die negative Abweichung der erwirtschafteten Gesamterlöse von den Planwerten zum überwiegenden Teil aus dem Golfbereich.

(3) Der Plan-Ist-Vergleich 2002 zeigte folgendes Bild: Die Ist-Werte im Bereich der Nächtigungserlöse lagen um 10,61 % und die sonstigen Erlöse um 150 % höher als geplant. Die Bereiche Speisen und Getränke, Therme und Golf erzielten um 9,71 %, um 23,20 % und um 17,50 % geringere Umsatzerlöse als prognostiziert.

Die Unterschreitung der Planwerte ließ sich in absoluten Zahlen betrachtet zum Großteil auf den Unternehmensbereich Therme und zum geringeren Teil auf die Bereiche Speisen und Getränke und Golf zurückführen.

- 4.6.2 Der BLRH hob die positive Entwicklung der Nächtigungserlöse hervor. Kritisch betrachtet wurde jedoch der Umstand, dass die Erlöse aus den Bereichen Therme und Golf, die einerseits unter Plan lagen und andererseits auch eine negative Entwicklung erfuhren, nicht durch geeignete Maßnahmen verbessert werden konnten.

4.6.3 *Die WiBAG entgegnete dazu:
Die Kritik des BLRH ist uns im Hinblick auf die großzügige Erweiterungsinvestition, welche mittlerweile abgeschlossen worden ist, nicht nachvollziehbar.*

4.6.4 Als geeignete Maßnahmen betrachtete der BLRH primär operative, die Umsatzerlöse kurzfristig steigerbare Marketingmaßnahmen. Die zum damaligen Zeitpunkt geplanten baulichen Maßnahmen waren von der kritischen Äußerung des BLRH nicht erfasst.

4.7 Entwicklung der Aufwendungen

4.7.1 (1) Die Aufwendungen entwickelten sich im Untersuchungszeitraum folgendermaßen:

Entwicklung Aufwendungen 1998-2002

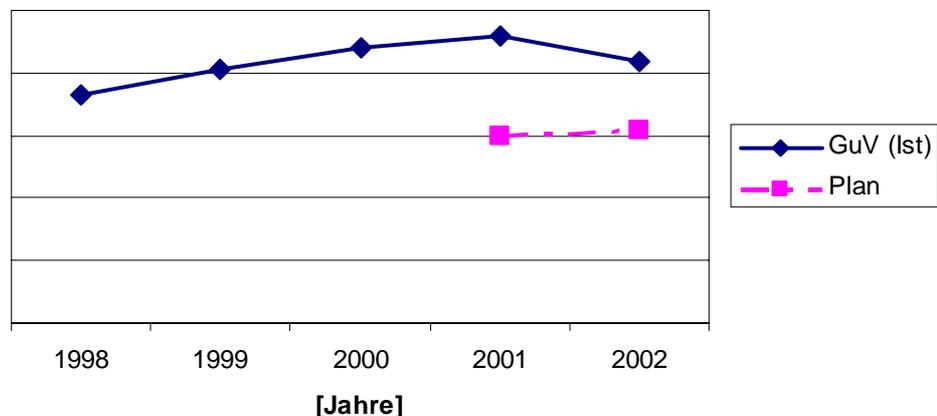


Abb. 5
Quellen: WiBAG, Thermengesellschaft; Darstellung: BLRH

Die Aufwendungen, welche unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen auch die Miet- und Pachtzahlungen der BetriebsgmbH an die Golfschaukel KG beinhalteten, wurden vom BLRH im Zuge der Konsolidierung um diese bereinigt.

Die Aufwendungen entwickelten sich von 1998 bis 2001 kontinuierlich ansteigend. Im Jahre 2002 sanken die Aufwendungen wieder etwa auf das Niveau von 1999 ab.

(2) Im Vergleich mit den Planwerten lagen die Ist-Werte im Jahre 2001 um 53,94 % und im Jahre 2002 um 35,98 % über Plan.

Die Soll-Ist-Vergleiche 2001 und 2002 konnten vom BLRH nur für den gesamten Bereich Thermenressort Stegersbach vorgenommen werden, da die Aufwendungen weder in der GuV noch in den Erläuterungen zur GuV getrennt in die Unternehmensbereiche Hotel, Therme und Golf dargestellt waren.

Die unternehmensinternen Planrechnungen wären für eine detaillierte Analyse (nach Unternehmensbereichen und Kostenstellen) geeignet.

4.7.2 Der BLRH verwies auf die seit dem Einstieg der WiBAG in das Thermenressort im Jahre 2001 erkennbare, rückläufige und somit positive Entwicklung der Aufwendungen.

4.8 Entwicklung des operativen Ergebnisses

4.8.1 (1) Das Betriebsergebnis vor Zinsen und AfA entwickelte sich von 1998 bis 2002 wie folgt:

Entwicklung Betriebsergebnis vor Zinsen und AfA 1998-2002

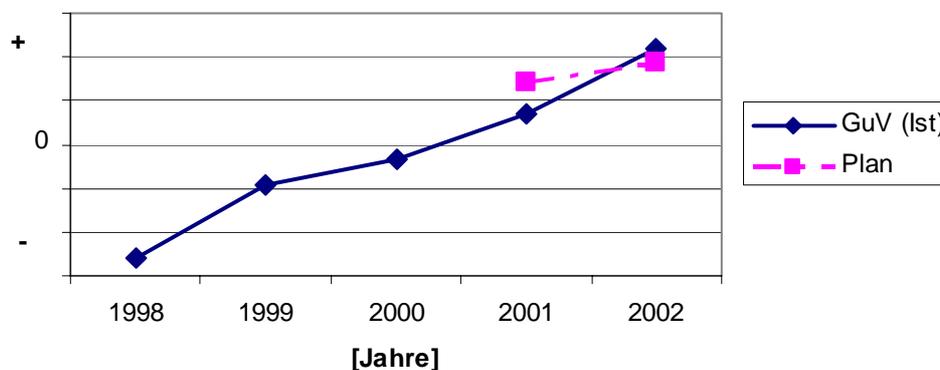


Abb. 6
Quellen: WiBAG, Thermengesellschaft; Darstellung: BLRH

Das Ist-Betriebsergebnis vor AfA und Zinsen erfuhr in den Jahren 1998 bis 2002 einen starken Anstieg, wobei festzuhalten war, dass das Betriebsergebnis 1998 bis 2000 negativ ausfiel und erst ab 2001 ein positiver Wert erzielt werden konnte.

Verglichen mit den Planwerten lag das im Jahr 2001 erzielte Betriebsergebnis um 52,11 % unter Plan. Im Jahre 2002 konnte hingegen ein Betriebsergebnis erwirtschaftet werden, das das Planergebnis um 18,28 % überstieg.

(2) Angesichts einer ungünstigen Ausgangssituation im Jahre 1998, in welcher den Umsatzerlösen um 34,12 % höhere Aufwendungen (ohne Zinsen und AfA) gegenüberstanden, konnte diese bis zum Jahre 2002 dahingehend verbessert werden, als die Aufwendungen die Erlöse 2002 um 3,06% unterschritten.

Vergleicht man die Werte des letzten Jahres vor dem Einstieg der WiBAG (2000) mit den Werten des Jahres 2002, kommt man zu folgendem Ergebnis:

Die Umsatzerlöse stiegen von 2000 auf 2002 um 3,16 %, die Aufwendungen wurden im gleichen Zeitraum um 5,10 % reduziert.

(3) Das im Jahre 2001 noch unter Plan liegende Betriebsergebnis vor Zinsen und AfA konnte im Jahre 2002 auf ein Über-Plan-Ergebnis verbessert werden.

Diese positive Entwicklung war vor allem auf das Absenken der Aufwendungen im Jahre 2002 zurückzuführen.

4.8.2 Der BLRH begrüßte die Bemühungen der WiBAG, die betrieblichen Aufwendungen der Betreibergesellschaft des Thermenressorts zu reduzieren, um bereits kurz nach dessen Übernahme ein positives operatives Betriebsergebnis erzielen zu können.

4.9 Entwicklung des EGT

4.9.1 (1) Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) entwickelte sich von 1998 bis 2002 wie nachstehend dargestellt:

Entwicklung des EGT 1998-2002

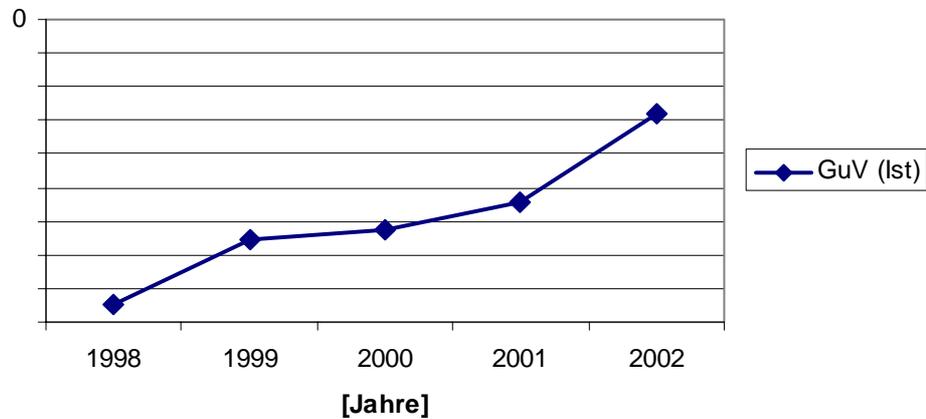


Abb. 7

Quellen: WiBAG, Thermengesellschaft; Darstellung: BLRH

Das EGT zeigte in den Jahren 1998 bis 2002 eine positive Entwicklung, wobei aber auch der Wert des Jahres 2002 noch im negativen Bereich lag.

Im Jahre 2002 konnte das negative EGT des Vorjahres etwa halbiert werden. Der Grund war hierfür primär die Reduzierung der Aufwendungen sowie ein im Vergleich zum Jahre 2001 günstigerer Finanzerfolg.

(2) EGT-Planwerte konnten für beide Gesellschaften (Golfschaukel KG und BetriebsgmbH) für die Jahre 2001 und 2002 den vorgelegten Unterlagen nicht entnommen werden. Ein entsprechender Plan-Ist-Vergleich wurde vom BLRH daher nicht vorgenommen.

4.9.2 Parallel zum Betriebsergebnis vor Zinsen und AfA erfuhr auch das EGT seit 2001 eine positive Entwicklung. Der BLRH begrüßte daher neuerlich die Bemühungen der WiBAG, die betrieblichen Aufwendungen der Betreibergesellschaft des Thermenressorts zu reduzieren.

4.10 Entwicklung ^{4.10.1} der Nächtigungen

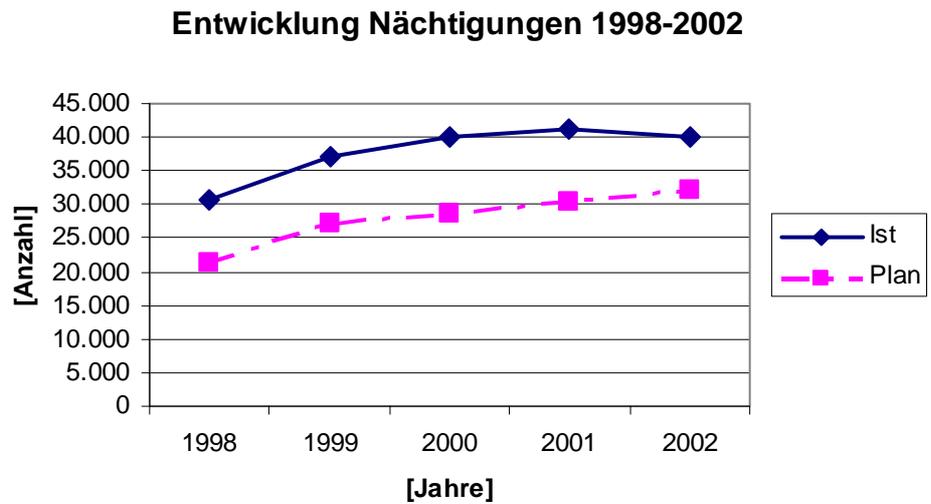


Abb. 8
 Quellen: WiBAG, Thermengesellschaft; Darstellung: BLRH

Die Planwerte wurden der Feasibility-Studie aus 1995 entnommen.

Die Entwicklung der Nächtigungszahlen von 2001 auf 2002 zeigte einen leicht absteigenden Verlauf und wich damit von der tendenziell steigenden Entwicklung der Planwerte ab.

Trotz dieser leicht negativen Entwicklung wurden sowohl der Planwert 2001 als auch jener des Jahres 2002 bei weitem übertroffen.

4.10.2 Der BLRH verwies auf die über Plan liegenden Nächtigungszahlen, empfahl dem Unternehmen jedoch, Maßnahmen zur Verhinderung eines Fortschreitens des negativen Trends zu ergreifen.

Der BLRH empfahl auch, die Planung zu überarbeiten und an realistische Werte anzupassen.

4.11 Entwicklung ^{4.11.1} der Thermenbesucherzahlen

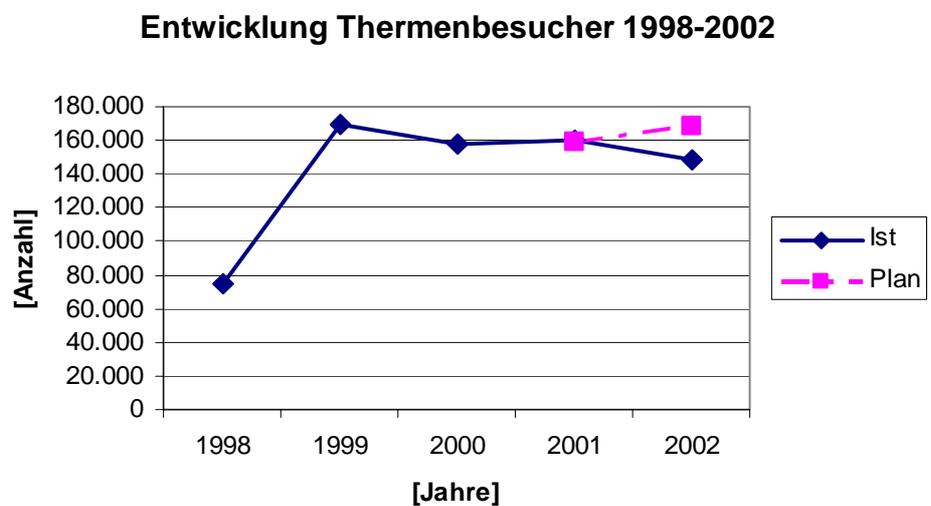


Abb. 9
 Quellen: WiBAG, Thermengesellschaft; Darstellung: BLRH

Die Planwerte wurden den ab 2001 vorliegenden unternehmensinternen Planrechnungen entnommen.

Die Besucherzahlen entwickelten sich im Jahre 1999 positiv und zeigten in den darauf folgenden Jahren eine negative Tendenz.

Der negative Verlauf des Jahres 2002 wich von der prognostizierten positiven Entwicklung des Planwertes 2002 ab. Der Planwert des Jahres 2001 wurde erfüllt bzw. geringfügig überschritten.

- 4.11.2 Die rückläufige Zahl an Thermenbesuchern seit 1999 wurde vom BLRH kritisch betrachtet. Dem Besucherrückgang wäre durch permanente Marktbeobachtung und geeignete Marketingmaßnahmen entgegen zu wirken gewesen.

- 4.11.3 *Die WiBAG entgegnete wie folgt:
Nach Ansicht der WiBAG helfen Marktbeobachtungen und geeignete Marketingmaßnahmen nur äußerst kurzfristig, Umsätze zu erhöhen, wenn das angebotene Produkt in sich nicht stimmt. Diesem Umstand hat die WiBAG bereits kurz nach Übernahme des Resorts Rechnung getragen, indem sofort mit Planungsarbeiten für die Erweiterungsinvestition begonnen wurde.*

- 4.11.4 Der BLRH blieb bei seiner Ansicht, dass laufend mittels geeigneter Instrumente – wie z.B. Marktbeobachtungen – geeignete Korrekturmaßnahmen durchgeführt werden sollten. In solchen Situationen sind auch kurzfristige Marketingaktionen (mit dem bestehenden Produkt) zulässig, bis ein marktdäquates Produkt entwickelt und eine in sich stimmige Werbelinie konzipiert sind.
Auch die Entwicklung eines neuen Produktes sollte auf Marktbeobachtungen basieren, um nicht am Markt vorbei zu agieren.

4.12 Planrechnungen

- 4.12.1 Trotzdem die Golfschaukel KG sich bereits im Gesellschaftsvertrag über eine stille Gesellschaft zur Erstellung von Planbilanzen und –erfolgsrechnungen samt Investitionsplänen für die jeweils nachfolgenden drei Jahre verpflichtet hatte, datieren die ersten (jährlichen) Planrechnungen, welche dem BLRH übermittelt werden konnten, aus dem Jahre 2001.

Vom Thermenressort wurden dem BLRH jährliche Planrechnungen für die Jahre 2001 bis 2004 vorgelegt. Diese Planrechnungen waren getrennt nach den Unternehmensbereichen Hotel, Therme und Golf zeitlich in Monatsergebnisse unterteilt und sachlich an der Buchhaltungsstruktur orientiert.

- 4.12.2 Die dem BLRH vorgelegten Planrechnungen 2001 bis 2004 ließen auf ein detailliertes und aussagekräftiges unternehmensinternes Reporting schließen.

Der BLRH kritisierte jedoch, dass die WiBAG zur Zeit ihrer stillen Beteiligung (Gesellschaftsvertrag: 14.12.1995) durch den Verzicht auf mittelfristige sowie operative Planbilanzen und –erfolgsrechnungen auf ihr einziges Instrument der Kontrolle der Geschäftsführung der Golfschaukel KG auch zu einem Zeitpunkt verzichtete, als wirtschaftliche Probleme der Gesellschaft bereits dem WiBAG-AR zur Kenntnis gebracht worden waren.

5. Baulichkeiten nach Übernahme durch die WiBAG

5.1 Bausubstanz ^{5.1.1} (1) Ein schriftliches Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Installationen vom 28.06.2002 enthielt als sichtbare Mängel im Hotelbereich undichte Füll- und Entleerungshähne im Heizraum und undichte Deckendurchführungen im Bereich der Küche, im Thermenbereich rostige Heizleitungen, undichte Silikonfugen und die Verwendung falschen Materials bei der Elektrolyseanlage.

Die Anlage wurde als im Großen und Ganzen gut gewartet bezeichnet. Es wurde allerdings darauf hingewiesen, dass eine durch eindringendes Wasser verursachte eventuelle Beschädigung der im Boden verlegten Heizungsrohre nicht beurteilt werden konnte.

(2) Im August 2002 berichtete der GF der Betreibergesellschaft an die WiBAG, dass die Golfcartwege in der laufenden Saison bereits mehrfach nach ausgiebigen Regenfällen mit großem Aufwand saniert werden mussten und selbst nach händischer Reinigung der Rasenflächen verbleibende Schottersteine laufend die Mähgeräte beschädigten und deren Lebensdauer wie auch die der durch die schlechten Wege überbeanspruchten Golfcarts verkürzten. Daher wurde auf die Notwendigkeit einer Asphaltierung dieses Wegenetzes hingewiesen.

(3) Ein gravierender, erst im Zuge des späteren Umbaus entdeckter Mangel war laut Projektmanager des Umbau- und Erweiterungsprojektes die Undichtheit des Hotelbeckens (teilweise zu geringe Betonüberdeckung der Bewehrungsseisen, Isolierung beschädigt).

5.2 Entscheidungsgrundlagen für die Sanierung bzw. den Umbau der Therme ^{5.2.1} (1) Bereits Mitte 1999 war aufgrund der Entwicklung des Ressorts besprochen worden, dass eine wirtschaftliche Führung nur durch eine Erweiterung der Anlage (des Hotels und in weiterer Folge auch der Therme) erzielbar wäre.

(2) Im Jahr 2000 legte die GmbH des privaten Gesellschafters der Golfchaukel KG Pläne und Kalkulationen für eine Erweiterung des Hotels vor. Nach Prüfung durch ein Tourismusberatungsunternehmen wurden die Kosten des Projektes als extrem überhöht angesehen.

(3) Der Mängelbericht des Baumeisters vom 20.03.2002 bildete auskunftsgemäß die Entscheidungsgrundlage für den Umfang der Sanierung der gesamten Anlage³⁷. Laut Projektmanager wurden vor allem aufgrund der Annahme, dass der Versuch einer Schadloshaltung keine Erfolgsaussichten gehabt hätte, keine weiteren, tiefer gehenden Untersuchungen und Bewertungen zu den Baumängeln vorgenommen. Die diversen Behebungen wurden in den Leistungsverzeichnissen des projektierten Umbaus berücksichtigt. Dies betraf u. a. die Erneuerung der Wasseraufbereitung, die Neuverrohrung der rostbefallenen Abschnitte der Fußbodenheizung, die Verbesserung der Lüftung (Bekämpfung der Kondenswasserbildung), die Erneuerung der Verfließung (Hintanhaltung der Rutschgefahr) und Verbesserung der Abflussverhältnisse (Vermeidung von stehendem Wasser außerhalb der Becken).

³⁷ vgl. 3.3.1 (4).

(4) Am 21.06.2002 nahm der WiBAG-AR zur Kenntnis, dass die Kostenschätzungen der Architekten, die an einem Ideenwettbewerb zum Um- und Ausbau der Anlage teilgenommen hatten, auf Kosten von EUR 30 Mio. schließen ließen.

5.2.2 Der BLRH vertrat erneut die Ansicht, dass vertiefte Untersuchungen eine zeitgerechte und verbesserte Beurteilung der Investitionskosten ermöglicht hätten³⁸.

5.2.3 *Die WiBAG brachte dazu vor:*

Durch erfolgreiches Verhandeln konnten die Baukosten für die ursprünglich geplanten Umbauarbeiten über 15 % gesenkt werden. Der Vorstand der WiBAG hat in der Folge beschlossen, die eingesparten Beträge für sinnvolle und das Resort deutlich aufwertende Investitionen, wie z.B. den großzügigen Ausbau der Saunalandschaft einzusetzen. Durch diese weiteren Ausbauarbeiten wurde jedoch der letzte während der Umbauarbeiten noch zur Verfügung stehende zumutbare Zugang zur Therme ebenfalls zu einer Großbaustelle, womit die Schließung der Therme während der Umbauzeit nötig geworden ist.

Der späte Entschluss zur Schließung der Therme während der Bauzeit hat jedenfalls nichts mit einer zu seichten Kenntnislage bezüglich des Resortumbaus zu tun, sondern mit dem Umstand, dass die im Zuge der Preisverhandlungen erzielten Einsparungen naturgemäß erst bei Abschluss der Verhandlungen festgestanden sind. Die Alternative zu einer kurzfristigen Entscheidung wäre das Verschieben des Baubeginns in das Frühjahr 2004 hinein gewesen. Diese Alternative wurde von sämtlichen Vertretern der regionalen Politik als wesentlich schlechtere Lösung abgelehnt.

5.2.4 Die seitens der WiBAG angeführten Punkte wurden hier durch den BLRH nicht kritisiert.

³⁸ vgl. 3.3.2.

6. Schließung der Therme Stegersbach

6.1 Entscheidung^{6.1.1}
über die vorübergehende
Schließung des
Thermenbetriebes

(1) Am 24.07.2002 wurde im Rahmen einer Projektbesprechung betreffend Umbau Stegersbach folgender Terminrahmen definiert: Die Grundplanung sollte im August 2002 beginnen, nach Ausschreibung und Vergabe der Bauleistung sollte im Mai 2003 mit dem Bau begonnen werden können, damit nach einer Bauzeit von 13 Monaten die Fertigstellung bis Juni 2004 realisiert werden könnte. Es wurde jedoch angemerkt, dass sowohl Therme als auch Hotel gleichzeitig errichtet werden müssten und daher Konsequenzen für den laufenden Betrieb zu erwarten waren.

(2) In einer Projektbesprechung am 13.09.2002 wurde wiederum betont, dass sowohl die Erweiterung der Therme als auch die des Hotels parallel durchgeführt würden. Durch organisatorische Maßnahmen sollte versucht werden, die Beeinträchtigungen des laufenden Betriebes so gering wie möglich zu halten. Im Hotel- und auch im Thermenbereich würde jedoch eine Schließung von ca. 6 Wochen benötigt werden, um Umbauarbeiten im Inneren durchführen zu können.

(3) Im Protokoll über die Verhandlung mit dem Generalunternehmer vom 02.06.2003 wurde vom Baubeginn Hotel und Therme mit 01.09.2003 gesprochen. Die Bauzeit sollte 14 Monate betragen, die Fertigstellung war für den 16.10.2004 geplant. Laut Projektmanager gab es zwei Gründe, den Baubeginn von ursprünglich Mai auf September 2003 zu verlegen: Einerseits war das Projekt im Mai noch nicht baureif und andererseits wollte man den Sommerbetrieb noch ungestört ablaufen lassen.

(4) Noch im Baueinleitungsgespräch am 01.07.2003 wurde vom Baubeginn 01.09.2003 und einer Schließung laut Ausschreibung ab Kalenderwoche 03/2004 gesprochen.

(5) Am 15.07.2003 wurde in einer Besprechung zwischen Vertretern der WiBAG, der Golfschaukel KG, der BetriebsgmbH, des Architekten und weiterer ausführender Firmen erstmals die Vollschließung der Therme Stegersbach angedacht. Eine Schließung des Hotels und der Therme während der gesamten Bauzeit würde eine Bauzeitverkürzung von 1 bis 2 Monaten mit sich bringen. Jedoch sollte bis auf weiteres der Ablauf wie geplant bei Aufrechterhaltung des Betriebes und einer Schließung im Jänner und Februar 2004 bleiben.

(6) In einer Sitzung des WiBAG-Vorstandes am selben Tag berichtete der für die Beteiligungen im Tourismus zuständige Vorstand über eine Besprechung mit der GF des Thermenressorts am 14.07., in welcher eine eventuell notwendige Schließung erörtert worden sei. *„Aufgrund des Umfangs der Bauarbeiten scheint die Aufrechterhaltung eines eingeschränkten Betriebes ohne wesentliche Beeinträchtigung der Gäste und damit ohne Imageschaden schwer möglich.“*

Der Vorstand beschloss, die Auswirkung einer durchgängigen Schließung des Ressorts auf die Bauzeit, auf das Personal sowie deren betriebswirtschaftliche Auswirkungen von der GF prüfen zu lassen.

Dem BLRH wurde auf sein Verlangen durch die WiBAG eine kurze Aufstellung möglicher betriebswirtschaftlicher Auswirkungen übermittelt, welche jedoch mit 15.08.2003 datiert war. Unterlagen über eine Prüfung der betriebswirtschaftlichen Auswirkungen vor Beschluss der Schließung über die gesamte Bauzeit wurden weder durch die BetriebsgmbH, die Golfschaukel KG noch durch die WiBAG übermittelt.

(7) Am 30.07.2003 wurde der Vertrag mit dem Generalunternehmer aufgesetzt, worin gemäß Ausschreibung die Bauleistungen unter Aufrechterhaltung des Betriebes mit einer voraussichtlichen sechswöchigen Schließung im Jänner/Feber 2004 durchzuführen waren.

(8) Am 31.07.2003 wandten sich ein GF und der Prokurist der BetriebsgmbH mit einem Schreiben an einen WiBAG-Mitarbeiter³⁹, mit der Bitte, den Beschluss im WiBAG-Vorstand herbeizuführen, ob die Schließung ganz oder teilweise erfolgen sollte.

Darin waren folgende Vorteile der totalen Schließung angeführt:

- Verkürzte Bauzeit,
- Problemlose, vom Kunden unbeanstandete Abwicklung,
- Bei eingeschränkter Öffnung seien keine Deckungsbeiträge erzielbar, da auf der Einnahmenseite Preisnachlässe gegeben werden müssten und sich andererseits die Kosten erhöhen würden,
- Abbau von Zeitausgleich, Urlaub sowie konzentrierte Schulungsmaßnahmen seien möglich,
- Therme und Ressort würden als kompletter Neustart vom Kunden erlebt werden.

(9) Die Entscheidung zur Schließung während der gesamten Bauzeit wurde in weiterer Folge am 06.08.2003 anlässlich einer Baubesprechung in Stegersbach zwischen der GF der Golfschaukel KG, der BetriebsgmbH und den diversen Vertretern der Planer- und Baufirmen getroffen. Laut Auskunft des GU wäre im Falle einer Totalsperre eine Bauzeitverkürzung von 1,5 Monaten möglich, sodass eine Fertigstellung bis 18.08.2004 durchführbar wäre.

Laut Besprechungsprotokoll wurde in dieser Baubesprechung auch beschlossen, die Beauty- und Wellnessbereiche des Hotels mit den Saunabereichen der Therme zu kombinieren und all diese Bereiche zwischen Hotel und Therme anzusiedeln. Dadurch war laut Auskunft der WiBAG die Verbindung zwischen Hotel und Therme für die gesamte Bauzeit unterbrochen und der Betrieb für Gäste nicht mehr zumutbar.

(10) In einer Besprechung der Geschäftsführung der BetriebsgmbH am 11.08.2003 wurde Einstimmigkeit darüber erzielt, dass bei einer Bautätigkeit, welche 80 % der bestehenden Baumasse betraf, eine vernünftige Hotelauslastung nicht herbeizuführen wäre, vor allem, da die Qualität der Anlage „*ziemlich mangelhaft*“ sei. Es würde zu einem Imageverlust kommen und die verspätete Inbetriebnahme im Spätherbst wäre nach den Gesetzen der Kundenbuchungen (rechtzeitig vor Weihnachten) wesentlich dramatischer für Region und Betrieb anzusehen. Der GF erschien der volkswirtschaftliche Schaden durch die verkürzte Bauzeit aufgrund einer elfmonatigen Schließung wesentlich geringer.

³⁹ dieser Mitarbeiter war gleichzeitig GF der BetriebsgmbH und der Golfschaukel KG.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass das durch die Schließung erzielbare Einsparungsvolumen bei den Baukosten nicht quantifizierbar sei, jedoch würde sich aus dem Differenzzeitraum 18.08.2004 (Softopening⁴⁰) bis 28.10.2004 (Fertigstellung ohne Komplettschließung) ein finanzieller Vorteil von rund EUR 5,2 Mio. ergeben.

(11) Auf Grundlage der Projektbesprechung vom 06.08.2003 vereinbarten Auftraggeber und Auftragnehmer in einer 1. Vertragsergänzung, den Betrieb ab 01.09.2003 über die gesamte Bauzeit zu schließen. Die Fertigstellung sollte bis 18.08.2004 erfolgen, mit einem Probetrieb bis 08.09.2004.

(12) Laut Auskunft des Projektmanagers war aus bautechnischen Gründen eine über die erwähnten sechs Wochen hinaus gehende Schließung nicht erforderlich. Sie wäre nur deshalb verfügt worden, um einerseits die Bauzeit zu verkürzen und andererseits vorhersehbare Beeinträchtigungen des Betriebes und damit Beanstandungen durch die Gäste zu vermeiden.

- 6.1.2 Zu (6,8,9) Dem BLRH erschien nach einer Vor-Ort-Besichtigung aufgrund des Umfangs der Bauarbeiten das Argument, dass der Baulärm und die Einschränkungen des laufenden Betriebes den Gästen nicht zumutbar gewesen wären, als nachvollziehbar.

Unverständlich blieb dem BLRH jedoch, dass die Entscheidung über die Verlegung der Sauna-, Beauty- und Wellnessbereiche zu einem so späten Zeitpunkt – die Jurysitzung zur Auswahl des Projektes hatte bereits am 21.06.2002 stattgefunden - getroffen worden war.

Er stellte fest, dass aufgrund der regionalpolitischen Bedeutung die Entscheidung zur Schließung des Ressorts aufgrund ihrer Tragweite bedeutend früher hätte getroffen werden müssen, um der regionalen Wirtschaft die Möglichkeit zu geben, sich besser auf die Schließungszeit vorzubereiten.

- 6.1.3 *Die WiBAG führte dazu aus:
Durch erfolgreiches Verhandeln konnten die Baukosten für die ursprünglich geplanten Umbauarbeiten über 15 % gesenkt werden. Der Vorstand der WiBAG hat in der Folge beschlossen, die eingesparten Beträge für sinnvolle und das Resort deutlich aufwertende Investitionen, wie z.B. den großzügigen Ausbau der Saunalandschaft einzusetzen. Durch diese weiteren Ausbauarbeiten wurde jedoch der letzte während der Umbauarbeiten noch zur Verfügung stehende zumutbare Zugang zur Therme ebenfalls zu einer Großbaustelle, womit die Schließung der Therme während der Umbauzeit nötig geworden ist.*

Der späte Entschluss zur Schließung der Therme während der Bauzeit hat jedenfalls nichts mit einer zu seichten Kenntnislage bezüglich des Resortumbaus zu tun, sondern mit dem Umstand, dass die im Zuge der Preisverhandlungen erzielten Einsparungen naturgemäß erst bei Abschluss der Verhandlungen festgestanden sind. Die Alternative zu einer kurzfristigen Entscheidung wäre das Verschieben des Baubeginns in das Frühjahr 2004 hinein gewesen.

⁴⁰ Soft-Opening: Teilweise Inbetriebnahme einer Attraktion für Besucher, die dazu dient, technisch bedingte Feinabstimmungen vorzunehmen und/oder noch ausstehende Fertigstellungsarbeiten durchzuführen; kann mit einer Preisreduktion einhergehen. Die vollständige Inbetriebnahme nennt man Grand Opening.

Diese Alternative wurde von sämtlichen Vertretern der regionalen Politik als wesentlich schlechtere Alternative abgelehnt.

- 6.1.4 Der BLRH hielt dem entgegen, dass die grundsätzliche Entscheidung zur Verlegung des Saunabereiches (was lt. Baubesprechungsprotokoll vom 06.08.2003 einen maßgeblichen Schließungsgrund darstellte) erst rund ein Jahr nach der Jury-Entscheidung gefallen war. Auskunftsgemäß hätte diese Entscheidung bereits wesentlich früher getroffen werden können und würde primär ablauforganisatorischen Gesichtspunkten Rechnung getragen haben.

6.2 Vorbereitungsmaßnahmen

- 6.2.1 (1) Die erste informelle Benachrichtigung über die geplante Thermen-schließung erhielt das AMS Burgenland am 13.08.2003. Im Rahmen dieser Besprechung wurde das AMS über die Schließung der Therme und des angeschlossenen Hotels für die Dauer von 11 Monaten informiert. Als Grund für die Schließung wurden umfangreiche Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten angegeben. Am 31.08.2003 sollte der letzte Kundentag in Therme und Hotel abgehalten werden, der Golfbetrieb sollte uneingeschränkt weiterlaufen. Die Wiedereröffnung war für den 15.08.2004 geplant. Alle zum Zeitpunkt der Schließung beschäftigten MitarbeiterInnen sollten wieder eingestellt werden. Der Mitarbeiterstand betrug im Hotelbereich 75 und im Thermenbereich 51 Personen (in Summe 126 Personen). Einige MitarbeiterInnen (v. a. aus den Bereichen Verwaltung, Marketing sowie technisches und kaufmännisches Personal) sollten durchgehend beschäftigt werden.

Begleitend dazu wurde vereinbart, zu prüfen, ob Schulungsmaßnahmen unter Inanspruchnahme von Förderungen im Qualifizierungsverbund Burgenland, Bereich Wellness und Gesundheitstourismus, für die MitarbeiterInnen des Thermenressorts durchgeführt werden könnten. Die Vermittlung des freizusetzenden Personals an andere branchengleiche Unternehmen aus dem Thermen- und Hotelbereich wurde ebenfalls von der GF der BetriebsgmbH in Aussicht gestellt. Die 4 Lehrlinge der BetriebsgmbH sollten nicht freigesetzt, sondern an Partnerbetriebe weitervermittelt werden.

Gemäß § 45a AMFG⁴¹ wurden im Rahmen des Frühwarnsystems 126 MitarbeiterInnen (94 Arbeiter u. 32 Angestellte) zur Kündigung angemeldet.

Von 126 Personen wurden:

- 95 Personen gekündigt,
- 22 Personen weiterbeschäftigt sowie
- 4 Lehrlinge für die Zeit der Schließung nach Bad Tatzmannsdorf weitervermittelt.
- 5 Personen kündigten selbst und fanden einen neuen Arbeitsplatz.

- 6.2.2 Der BLRH kritisierte den späten Zeitpunkt der Entscheidung zur Schließung des Ressorts auch unter dem Gesichtspunkt, dass den Mitarbeitern des Ressorts dadurch nicht die Möglichkeit gegeben wurde, private und berufliche Vorkehrungen für den Zeitraum der Schließung zu treffen.

- 6.2.3 *Wir verweisen auf das unter 5.2.3 und 6.1.3 Gesagte.*

⁴¹ Arbeitsmarktförderungsgesetz idgF.

6.2.4 Der BLRH verwies auf seine Ausführungen unter 5.2.4 und 6.1.4.

6.3 Durchführung und Kommunikation

6.3.1 (1) Die WiBAG teilte dem BLRH auf die Frage, wann die Mitarbeiter und diverse Regional- und Landespolitiker sowie der WiBAG-AR über die Schließung informiert worden seien, mündlich⁴² mit, dass die WiBAG für die Schließung nicht verantwortlich gewesen sei, die Verantwortlichkeit bei der GF der BetriebsgmbH gelegen habe und der WiBAG-AR in der ersten Sitzung nach der Schließung informiert worden sei.

Da der BLRH in den WiBAG-AR-Unterlagen keine Informationen über die Schließung (weder vor noch nach dem 01.09.2003) finden konnte, äußerte sich die WiBAG dazu schriftlich⁴³:

„Die Informationen erfolgten in der Zeit von 07. bis 14.08.2003. Die Schließung des Resorts, welchem vorher von der Regionalpolitik der Status eines Infrastrukturprojektes abgesprochen worden war, erregte derartige Publizität, dass eine gesonderte formelle Information der Aufsichtsratsmitglieder nicht mehr nötig war.“

(2) Am 12.08.2003 fand zwischen der Geschäftsführung und 11 Mitarbeitern der BetriebsgmbH eine Besprechung über organisatorische Maßnahmen betreffend die Thermenschließung statt. Die Gründe für die Schließung wurden bekannt gegeben und die Vorbereitungsarbeiten auf die einzelnen Mitarbeiter verteilt.

(3) Der regionale Tourismusverband Güssing-Stegersbach wurde am 14.08.2003 durch die BetriebsgmbH von der Schließung des Ressorts von 01.09.2003 bis Juli 2004 informiert. Daraufhin fand am 27.08.2003 auf Initiative des regionalen Tourismusverbandes eine Informationsveranstaltung für die Gemeinden, lokalen Tourismusverbände und privaten Zimmervermieter der Region statt, bei welcher die GF der BetriebsgmbH die Gründe für die Schließung erläuterten.

(4) Am 08.09.2003 fand unter Beiziehung des AMS, der Arbeiterkammer und des ÖGB eine Mitarbeiterinformationsveranstaltung in der Therme Stegersbach statt.

Im Zuge dieser Veranstaltung wurden die Mitarbeiter in Kenntnis gesetzt, dass die ersten Kündigungen mit 15.09.2003 ausgesprochen werden würden. Alle Mitarbeiter würden eine mindestens 14-tägige Kündigungsfrist genießen, sodass mit den ersten Anmeldungen beim AMS mit 29.09.2003 zur rechnen wäre. Da zahlreiche Mitarbeiter auch noch Urlaube bzw. Zeitausgleiche aufwiesen, würden sich die Anmeldungen beim AMS zeitlich aufteilen.

Alle Mitarbeiter würden Einstellungszusagen für August 2004 bekommen. Die Wiederaufnahme des kompletten Thermen- und Hotelbetriebes würde voraussichtlich im August 2004 erfolgen, wurde spätestens aber mit Oktober 2004 zugesichert.

(5) Am 10.09.2003 wurde zwischen WiBAG, AMS und BetriebsgmbH folgendes vereinbart:

⁴² Besprechung vom 21.09.2004.

⁴³ Schreiben der WiBAG an den BLRH vom 23.09.2004.

1. Alle nicht durchgehend beschäftigbaren Mitarbeiter würden mit 15.09.2003 gekündigt. Alle gekündigten Mitarbeiter erhielten eine Einstellzusage für August 2004. Die 4 Lehrlinge würden zwischenzeitlich bei Partnerbetrieben untergebracht.
2. Für alle gekündigten Mitarbeiter, die keine andere Beschäftigung gefunden haben und für neu akquiriertes Personal würde ab April 2004 ein Schulungsprogramm nach den bereits vorliegenden Konzepten gestartet. Die Teilnahme an diesen Schulungen sei jedoch nicht Voraussetzung für die Wiederbeschäftigung ab August 2004.
3. Das AMS würde für diese Schulungen die Individualkosten bereitstellen.
4. Mitarbeiter, die zwischenzeitlich eine einschlägige Beschäftigung ausüben bzw. an Schulungsmaßnahmen teilnehmen, erhielten eine Rückkehrprämie in Höhe von rund EUR 400,-, die mit der ersten Lohn/Gehaltsauszahlung im Herbst 2004 gewährt würde.
5. Die WiBAG sicherte auch angesichts eines zusätzlichen Personalbedarfes im Bereich des Wellness-tourismus in der Region Südburgenland/Oststeiermark eine Bedarfserhebung, die sich auf die Bezirke Oberwart, Güssing und Jennersdorf erstrecken sollte, zu. Auf Basis dieser Ergebnisse sei sodann ein weiterer Maßnahmenplan zu erstellen. Zusätzlich sei ein Schulungsangebot zusammenzustellen und gemeinsam mit den Betrieben, dem Land und der WiBAG entsprechende Informations- und Motivationsarbeit zu leisten.

Die Geschäftsführung der BetriebsgmbH ermittelte mit Hilfe der WiBAG ca. 60 freie Stellen im Thermen- bzw. Hotelleriebereich der Thermenregion. Das freigesetzte Personal machte davon jedoch kaum Gebrauch, lediglich 6 Personen nahmen eine der angebotenen Stellen an.

- 6.3.2 Zu (1) Dem Absatz 8 aus Abschnitt 6.1.1 war eindeutig zu entnehmen, dass sich die GF der BetriebsgmbH betreffend Entscheidung zur Schließung der Therme an den WiBAG-Vorstand gewandt hatten. Der BLRH sah eine Entscheidung dieses Ausmaßes als regionalwirtschaftlich derart entscheidend an, dass seiner Meinung nach der WiBAG-AR sofort zu informieren gewesen wäre, wenn er auch aufgrund der Konzernstruktur der WiBAG keine unmittelbaren Entscheidungsbefugnisse hatte.

Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass die regionalen Tourismusbetriebe nicht umgehend nach Beschluss der Schließung informiert worden waren, sondern erst drei Wochen nach Beschluss auf Initiative des regionalen Tourismusverbandes eine Informationsveranstaltung einberufen worden war.

Zu (4,5) Der BLRH würdigte die für die Mitarbeiter getroffenen Vorkehrungen durch die BetriebsgmbH.

- 6.3.3 *Die WiBAG führte dazu aus:*
Zu (1) Die Aufgaben des Aufsichtsrates einer Aktiengesellschaft sind im Aktienrecht definiert. Regionalwirtschaftliche Auswirkungen von Entscheidungen des Vorstandes sind nur insoweit gegenüber dem Aufsichtsrat berichtspflichtig, als sie direkte Auswirkungen auf die Gesellschaft nach sich ziehen.

Information über regionalwirtschaftlich relevante Entscheidungen ist vielmehr an die Vertreter der Landes- und Regionalpolitik zu leisten,

*was auch wenige Tage nach dem Entschluss, die Therme während der Bauzeit zu schließen, geschehen ist.
Eine Personenidentität zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und Politikern besteht nur hinsichtlich des Präsidiums des Aufsichtsrates der WiBAG.*

Zu (3) Der Tourismusverband wurde wenige Tage nach dem Entschluss, die Therme während der Bauzeit zu schließen, hievon informiert.

- 6.3.4 Zu (1) Der BLRH vermerkte dazu, dass in einem Konzern der Vorstand der Konzernobergesellschaft Kontrolladressat des Aufsichtsrats der Konzernobergesellschaft sei, nicht aber die Leitungsorgane der nachgeordneten Konzerngesellschaften. Diese Abgrenzung ist wesentlich für die Reichweite der dem Aufsichtsrat zur Verfügung stehenden Kontrollmittel. Der AR der Konzernobergesellschaft hat daher nur die Geschäftsführung des Vorstandes der Konzernobergesellschaft, nicht aber unmittelbar die gesamten geschäftsführenden Tätigkeiten der einzelnen Konzernunternehmen zu überwachen. Eine unmittelbare Überwachung des AR der Konzernobergesellschaft gegenüber dem Vorstand einer konzernabhängigen (Aktien-)Gesellschaft wäre unzulässig. Freilich wird die Konzernleitung vom Vorstand der Konzernobergesellschaft erbracht. Diese Tätigkeit ist jedenfalls Gegenstand der Überwachung durch den AR der Obergesellschaft, weil sie eine Geschäftsführungshandlung darstellt. In einer Holdinggesellschaft besteht die geschäftsführende Tätigkeit zu einem wesentlichen Teil in der Beeinflussung und Beaufsichtigung der Beteiligungsunternehmen.⁴⁴

Weiters führte der BLRH aus, dass die Konzernunternehmen Teil des Vermögens der Konzernobergesellschaft sind. Der AR der Konzernobergesellschaft hat deren Entwicklung und die konzernleitenden Handlungen des Vorstands zu überwachen. Die Pflicht zur Kontrolle der Entwicklung der Konzerntöchter reicht so weit, als es sich um für die Obergesellschaft wesentliche wirtschaftliche Aktivitäten und Vermögensbindungen handelt, und der AR zu beurteilen hat, ob und wie der Vorstand der Obergesellschaft auf die Konzernunternehmen Einfluss nehmen soll. Insoweit erweitert sich der Überwachungsgegenstand des AR im Konzern.⁴⁵

Der Beschluss der WiBAG-HV und des WiBAG-AR zum Eingehen einer atypisch stillen Beteiligung der WiBAG an der Golfschaukel KG iHv. EUR 6,54 Mio. würde nach Ansicht des BLRH eine für die Obergesellschaft (WiBAG) wesentliche wirtschaftliche Aktivität bzw. Vermögensbindung darstellen.

Der BLRH erneuerte daher seine Kritik, dass der WiBAG-AR nicht zeitgerecht mit der Schließung der Therme befasst worden war.

- 6.4 Begleitende Maßnahmen 6.4.1 (1) Neben der Geschäftsführung und dem Direktor waren während der Schließung über die gesamte Bauzeit alle Haustechniker und Abteilungsleiter weiterbeschäftigt. Die Geschäftsführung entwickelte in dieser Phase gemeinsam mit dem Rumpfpersonal eine neue Unternehmensphilosophie. Darüber hinaus wurden ein Qualitätsmanagement-, ein Controllingssystem sowie ein Internes Kontrollsystem ausgearbeitet

⁴⁴ vgl. Kalss in Doralt/Nowotny/Kalss, AktG § 95 Rz 31 ff unter Verweis auf deutsches Schrifttum.

⁴⁵ vgl. Kalss in Doralt/Nowotny/Kalss, AktG § 95 Rz 34 ff unter Verweis auf deutsches Schrifttum. Siehe auch Hügel, GesRZ 1996, 213 (218).

und die verschiedensten Marketingmaßnahmen im Hinblick auf die Wiedereröffnung und die Neuimplementierung im Tourismus- und Wellnessbereich gesetzt.

(2) Am 17.12.2003 fand eine gemeinsame Pressekonferenz von WiBAG und AMS statt. Die Gesamtinvestitionskosten der Ausbau- und Erweiterungsarbeiten rund um das Golf- und Thermenressort Stegersbach wurden mit rd. EUR 35 Mio. beziffert. Die Neuausrichtung hin zu einer einzigartigen Wohlfühldestination, gepaart mit der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Tourismusbereich wurde vorgestellt.

Angesichts des erhöhten Personalbedarfs im Beherbergungsbereich wurde eine mittelfristige Personalbedarfserhebung bis 2005 durchgeführt. In der Phase der Thermenstilllegung sollten Qualifizierungsmaßnahmen für das neue und bestehende Personal durchgeführt werden.

Diese Schulungsmaßnahmen wurden aufgrund eines abgestimmten Schulungsplanes im Rahmen des Qualifizierungsverbundes Gesundheitstourismus durchgeführt. In diesem Qualifizierungsverbund waren die vier Leitbetriebe des Burgenlandes (Golf- und Thermenressort BetriebsgmbH in Stegersbach, Kurbad Tatzmannsdorf AG, Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH und Heilbad Sauerbrunn BetriebsgmbH) vertreten, welche für sich und die Tourismusbetriebe in ihrer Umgebung Schulungen organisierten, um die Angebotsqualität zu erhöhen. Zuständig für die Koordination des Qualifizierungsverbundes war die WiBAG, die Mittel kamen aus dem Additionalitätsprogramm im Zusammenhang mit dem Ziel 1-Programm Burgenland 2000 – 2006 und basierten auf einer Fördervereinbarung, die zwischen dem Land Burgenland und den genannten 4 Leitbetrieben abgeschlossen worden war. Die Kosten der Qualifizierungsmaßnahmen wurden zu 75 % vom Land und zu 25 % vom jeweiligen Betrieb getragen.

(3) Die Kosten für die Schulungsaktivitäten während des Stillstandes des Thermen- und Hotelbetriebes beliefen sich auf EUR 98.656,76. Die im Rahmen des Qualifizierungsverbundes vorgenommenen Schulungsaktivitäten beim BFI, WIFI und Roten Kreuz wurden zu 75 % gefördert. Ausgenommen von der Förderung durch den Qualifizierungsverbund waren die Kurse bei der ARS und Spezial- bzw. Individualkurse bei BFI und WIFI.

Das Thermenressort selbst hat während des Betriebsstillstandes EUR 60.620,14 in die Höherqualifizierung seiner Mitarbeiter investiert. Die Kurskosten pro teilgenommenem Mitarbeiter betragen im Zeitraum September 2003 bis August 2004 durchschnittlich EUR 1.060,83, wovon das Thermenressort EUR 651,83 pro Mitarbeiter an Kosten trug. Der Differenzbetrag wurde durch Förderungen aufgebracht.

Einen Überblick über die an den Schulungen teilgenommenen Personen gibt die folgende Tabelle:

	Gekündigte		Durchgehend Beschäftigte	Gesamt
	Rückgekehrt	Nicht rückgekehrt		
Schulungen	60	11	22	93
Keine Schulungen	3	21	0	24
Gesamt	63	32	22	117

Tab. 11

Quelle: Thermengesellschaft; Darstellung: BLRH

Die Rückkehrprämie wurde an sämtliche MitarbeiterInnen, die zum Zeitpunkt der Wiedereröffnung zurückkehrten, ausbezahlt, gleichgültig ob Kurse besucht worden waren oder nicht.

(4) In der folgenden Tabelle wird ein Überblick über den beruflichen Verbleib der 126 zum Zeitpunkt der Schließung beschäftigten MitarbeiterInnen gegeben:

Mitarbeiter		
	[absolut]	[in %]
Freiwillige Abgänge	5,00	3,97
Weiterbeschäftigte	22,00	17,46
Weitervermittelte Lehrlinge	4,00	3,17
Gekündigte	95,00	75,40
<i>davon: Rückgekehrte</i>	<i>50,00</i>	<i>39,68</i>
<i>De-facto-Rückgekehrte</i>	<i>13,00</i>	<i>10,32</i>
<i>Nicht Rückgekehrte</i>	<i>29,00</i>	<i>23,02</i>
<i>In Karenz Befindliche</i>	<i>3,00</i>	<i>2,38</i>
Gesamt	126,00	100,00

Tab. 12

Quelle: Thermengesellschaft; Darstellung: BLRH

De-facto-Rückgekehrte sind Personen, die von privaten Reinigungsfirmen übernommen worden waren, welche nach Wiedereröffnung des Ressorts mit der Fremdreinigung betraut worden waren.

- 6.4.2 Zu (1) Der BLRH verwies auf die unternehmensinternen Entwicklungen während der Schließungsphase, da für die Unternehmensentwicklung nötige Prozesse erarbeitet werden konnten, kritisierte jedoch, dass diese Prozesse und Kontrollsysteme erst zu diesem Zeitpunkt und nicht schon bedeutend früher entwickelt worden waren.

Zu (2-4) Der BLRH würdigte die Bemühungen der BetriebsgmbH und der WiBAG zur Schulung des benötigten Personals sowie die Miteinbeziehung der Tourismusbetriebe der Region.

Ebenfalls positiv beurteilte der BLRH den Umstand, dass die Rückkehrprämie allen wieder eingetretenen Mitarbeitern zuerkannt wurde.

6.5 Auswirkungen der Schließung auf die Nächtigungszahlen

- 6.5.1 Von 2000 bis 2003 waren folgende Veränderungen der Nächtigungszahlen feststellbar:

Nächtigungszahlen	Veränderungen		
	2000-2001	2001-2002	2002-2003
Österreich	1,25%	1,47%	1,00%
Burgenland	2,83%	1,55%	-0,16%
Burgenland ohne Ressort	2,83%	1,62%	0,41%
Region Güssing	13,42%	1,51%	-17,21%
Region Güssing ohne Ressort	20,71%	4,12%	-7,33%
Region Stegersbach	16,49%	2,07%	-24,08%
Region Stegersbach ohne Ressort	37,96%	7,90%	-12,64%
Stegersbach	6,00%	-3,96%	-36,57%
Stegersbach ohne Ressort	13,39%	-6,73%	-41,30%
Ressort	3,14%	-2,78%	-34,64%

Tab. 13

Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung, Statistik & Statistik Austria; Darstellung: BLRH

Während österreichweit von 2002 auf 2003 eine Steigerung der Nächtigungszahlen um 1,00 % feststellbar war, verzeichnete das Burgenland einen Rückgang um 0,16 %, die Region Stegersbach um 24,08 % und Stegersbach um 36,57 %.

Um die Nächtigungen des Stegersbacher Ressorts bereinigt wäre burgenlandweit eine Steigerung um 0,41 % zu verzeichnen gewesen und in der Region Stegersbach ein Rückgang von 12,64 %. In Stegersbach selbst wäre jedoch aufgrund der im Vergleich zum Ressort geringen Bettenanzahl ein stärkerer Rückgang ersichtlich gewesen.

- 6.5.2 Der BLRH wies in diesem Zusammenhang erneut auf die späte Entscheidung zur Schließung hin. Den regionalen Tourismusbetrieben war aufgrund der kurzen ihnen zur Verfügung stehenden Zeitspanne das Treffen von ausgleichenden Maßnahmen nur erschwert möglich.

- 6.5.3 *Die WiBAG führte dazu aus:
Die Auswirkungen der Thermenschließung auf die Nächtigungszahlen in der Region Stegersbach sind offensichtlich nur von geringer Bedeutung.*

In den Monaten Jänner bis August 2003, also in Monaten, wo die Therme noch geöffnet war, konnten im Raum Stegersbach außerhalb des Golf- und Thermenresorts Stegersbach 11.578 Nächtigungen gezählt werden. Im Vergleichszeitraum 2004, als die Therme geschlossen war, konnten 11.084 Nächtigungen registriert werden. Der Rückgang betrug in diesen acht Monaten also 494 Nächtigungen, was einen Rückgang von -4,3 % bedeutet. Der durchschnittliche Rückgang der Nächtigungszahlen in diesen acht Monaten betrug im Burgenland -5,4 %.

- 6.5.4 Gemäß den offiziellen Zahlen der Stabstelle Statistik des Amtes der Bgld. Landesregierung betrug der Rückgang der Nächtigungen während der Monate Jänner bis August 2004 im Vergleich zum selben Zeitraum des Jahres 2003 im Burgenland -5,4 %, in der Region Güssing -35,8 % sowie in Stegersbach -86,98 %.
Bereinigt um die Nächtigungen im Ressort betrug der Rückgang an Nächtigungen in Stegersbach -44,31 %.

7. Schlussbemerkungen

Zusammenfassend hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:

(1) Der BLRH empfahl, künftig die finanzielle Beteiligung an Unternehmen durch Kontroll- und Eingriffsmöglichkeiten abzusichern und künftig das Eingehen von stillen Beteiligungen ohne Mitspracherechte mit besonderer Sorgfalt abzuwägen.

(2) Grundsätzlich sollte beim Eingehen von Beteiligungen bzw. Investitionszusagen auf die Ausgeglichenheit zwischen Chancen und Risiken zwischen allen Vertragspartnern geachtet werden.

(3) Der BLRH regte an, dass Bauüberwachungen neben der quantitativen Bewertung auch die Qualität der Ausführungen beinhalten und ausreichend dokumentieren sollten.

(4) Der BLRH vertrat die Auffassung, dass innerhalb der Gewährleistungsfristen sämtliche auftretenden Mängel detailliert festgehalten und deren Behebung nachdrücklich betrieben werden sollte.

(5) Der BLRH empfahl, anlässlich der Übernahme von Unternehmen oder des Eingehens von Beteiligungen Due-Diligence-Prüfungen in wirtschaftlicher, rechtlicher und erforderlichenfalls auch technischer Hinsicht durchzuführen.

(6) In der operativen Führung von Betrieben sollten permanente Marktbeobachtungen durchgeführt werden, um auf Probleme bzw. Trends umgehend reagieren zu können.

(7) Entscheidungen mit wirtschaftlichen Auswirkungen auf eine ganze Region sollten zeitlich so gefasst werden, dass den regionalen Wirtschaftsbetrieben auch der erforderliche Reaktionspielraum gegeben werden kann.

IV. Teil Anlagen

Anlage 1 - Golfschaukel im Südburgenland GmbH

KENNDATEN DER GOLFSCHAUKEL IM SÜDBURGENLAND GMBH

Gründung: 07.04.1995 (GV), 03.05.1995

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Unternehmensgegenstand⁴⁶:

1. Errichtung und Betrieb von Thermalbädern im Südburgenland, einschließlich der Pachtung oder Verpachtung solcher Thermalbäder;
2. Errichtung und Führung von Hotels und gastronomischen Betrieben aller Art, einschließlich der Pachtung oder Verpachtung solcher Betriebe;
3. Errichtung und Führung von Freizeit- und Sportanlagen aller Art sowie die Pachtung oder Verpachtung solcher Betriebe;
4. Übernahme der Geschäftsführung in oder die Beteiligung an Gesellschaften mit den in den Punkten 1. bis 3. genannten Tätigkeitsbereichen.

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

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

Stammkapital: ATS 500.000 vom 03.05.1995 bis 16.10.2002
 EUR 40.000 vom 16.10.2002 bis dato

Gesellschafter: von 03.05.1995 bis 14.10.1997:

2 % Priv. Pers.
 98 % Priv. Ges.

von 14.10.1997 bis 23.11.2002:

100 % Thermenhotel Beteiligungen GmbH

von 23.11.2002 bis dato:

100 % Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH

Geschäftsführer: von 03.05.1995 bis 31.07.2001:

Priv. Pers., selbständig

von 31.07.2001 bis 31.08.2002:

GF der Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH, selbständig

von 31.08.2002 bis dato:

2 WiBAG-Mitarbeiter, gemeinsam

Quelle: Firmenbuch-Auszug vom 04.06.2004

⁴⁶ lt. Gesellschaftsvertrag vom 02.09.2002, WiBAG.

Anlage 2 - Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG

KENNDATEN DER GOLFSCHAUKEL IM SÜDBURGENLAND GMBH & CO KG

Gründung: 17.02.1995 (GV), 08.03.1995

Rechtsform: Kommanditgesellschaft

 Unternehmensgegenstand⁴⁷:

1. Errichtung und Betrieb von Thermalbädern im Südburgenland, einschließlich der Pachtung oder Verpachtung solcher Thermalbäder;
2. Errichtung und Führung von Hotels und gastronomischen Betrieben aller Art, einschließlich der Pachtung oder Verpachtung solcher Betriebe;
3. Errichtung und Führung von Freizeit- und Sportanlagen aller Art sowie die Pachtung oder Verpachtung solcher Betriebe;
4. Übernahme der Geschäftsführung in oder die Beteiligung an Gesellschaften mit den in den Punkten 1. bis 3. genannten Tätigkeitsbereichen.

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

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

 Kapital:

ATS 2.000.000	vom 08.03.1995 bis 31.08.1996
ATS 90.000.000	vom 31.08.1996 bis 24.05.1997
ATS 147.500.000	vom 24.05.1997 bis 23.11.2002
EUR 10.719.243,03	vom 23.11.2002 bis dato.

 Komplementäre: von 08.03.1995 bis 04.05.1995:
 Priv. Pers., selbständig
von 04.05.1995 bis dato:
 Golfschaukel im Südburgenland GmbH, selbständig

 Kommanditisten: von 08.03.1995 bis 25.10.1997:
 Priv. Ges.
von 25.10.1997 bis 23.11.2002:
 Thermenhotel Beteiligungen GmbH
von 23.11.2002 bis dato:
 Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH

Stille Gesellschaft: Mit Gesellschaftsvertrag vom 14.12.1995 gründet die WiBAG mit der Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG eine „stille Gesellschaft“. Die WiBAG als stiller Gesellschafter hat eine Einlage von ATS 90 Mio. entsprechend dem Baufortschritt zu leisten. Die stille Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann frühestens zum 31.12.2006 gekündigt werden. Eine vorzeitige Auflösung kann nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (z. B. wesentliche Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Geschäftsinhabers gegenüber dem Zeitpunkt des Eingehens der Beteiligung etc.) erfolgen. Der stille Gesellschafter ist am Gewinn, nicht jedoch am Verlust der Gesellschaft, beteiligt. Bei vorzeitiger Auflösung der stillen Gesellschaft durch den stillen Gesellschafter hat dieser Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben, das seiner Beteiligung am Vermögen unter Berücksichtigung des Firmenwertes und der entstandenen stillen Reserven entspricht.

⁴⁷ lt. Gesellschaftsvertrag vom 02.09.2002, WiBAG.

Dieses Auseinandersetzungsguthaben ermittelt sich nach dem entsprechenden Fachgutachten der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und ist durch einen gemeinsam zu bestellenden beeideten Wirtschaftsprüfer und Steuerberater zu ermitteln. Das Auseinandersetzungsguthaben wird der Höhe nach begrenzt (Verzinsung 2,5 % p. a. per Jahresende).

Am 13.08.1996 wird der Gesellschaftsvertrag vom 14.12.1995 ergänzt. Gegenstand der Ergänzung ist die Erhöhung der stillen Beteiligung von ursprünglich ATS 90 Mio. auf ATS 147,5 Mio. durch die WiBAG.

Quellen: Firmenbuch-Auszug vom 04.06.2004, WiBAG

Anlage 3 - Bgld. Hotel- und ThermenbetriebsgmbH

KENNDATEN DER BURGENLÄNDISCHEN HOTEL- UND THERMENBETRIEBSGMBH

Gründung: 10.09.2001 (GV), 15.09.2001

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

 Unternehmensgegenstand⁴⁸:

1. Ausübung des Gast- und Schankgewerbes in allen seinen Betriebsformen, insbesondere auch in der Betriebsform des Hotels;
2. Betrieb von Bädern und Kuranstalten;
3. Betrieb von Sport- und Freizeitanlagen, insbesondere von Golfplätzen;
4. Betrieb und Verwertung von Fremdenverkehrsprojekten aller Art;
5. Pachtung und Verpachtung von Betrieben und Betriebsteilen, insbesondere solchen, die vorgenannte Unternehmensgegenstände ausüben.

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

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

Stammkapital: EUR 350.000

 Gesellschafter: von 15.09.2001 bis 13.03.2002:
100 % Priv. Pers.

von 13.03.2002 bis 12.07.2002:
100 % WiBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH

von 12.07.2002 bis 13.07.2002:
100 % WiBAG

von 13.07.2002 bis dato:
100 % WiBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs GmbH

 Geschäftsführer: von 15.09.2001 bis 30.11.2001:
Priv. Pers., selbständig

von 30.11.2001 bis 12.10.2002:
Priv. Pers., selbständig

von 12.10.2002 bis 30.04.2004:
WiBAG-Mitarbeiter, selbständig

von 30.04.2004 bis dato:
WiBAG-Mitarbeiter und
Priv. Pers., gemeinsam

 Prokurist: von 12.10.2002 bis dato:
Priv. Pers., gemeinsam mit einem Geschäftsführer

Quelle: Firmenbuch-Auszug vom 04.06.2004

⁴⁸ lt. Gesellschaftsvertrag vom 16.12.2002, WiBAG.

Anlage 4 - ThermenGolf Lafnitztal GmbH

KENNDATEN DER THERMENGOLF LAFNITZTAL GMBH

Gründung: 07.01.2003 (GV), 31.01.2003

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Unternehmensgegenstand⁴⁹:

1. Der Betrieb bzw. das Betreiben-Lassen und die Vermarktung bzw. das Vermarkten-Lassen der Golfanlage in Stegersbach;
2. Die Kooperation zwischen den Hotelbetrieben im Lafnitztal;
3. Die Finanzierung des Betriebes der Golfanlage in Stegersbach;
4. Die Planung und der Ausbau der Golfanlage in Stegersbach.

Die Gesellschaft ist weiters zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig und nützlich erscheinen, insbesondere auch zur Beteiligung an anderen Gesellschaften und Unternehmen.

Stammkapital: EUR 35.000

Gesellschafter: von 31.01.2003 bis laufend:
100 % Golfschaukel im Südburgenland GmbH & Co KG

Geschäftsführer: von 31.01.2003 bis 09.05.2003:
WiBAG-Mitarbeiter, selbständig

von 09.05.2003 bis dato:
WiBAG-Mitarbeiter und
Priv. Pers., gemeinsam

Quelle: Firmenbuch-Auszug vom 06.07.2004

⁴⁹ It. Erklärung über die Errichtung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vom 07.01.2003, WiBAG.

Anlage 5 – Thermenhotel Beteiligungen GmbH

KENNDATEN DER THERMENHOTEL BETEILIGUNGEN GMBH

Gründung: 20.08.1997 (GesVertrag), 10.09.1997

Löschung: 04.10.2002

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

 Unternehmens-
gegenstand⁵⁰:

1. Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung, welcher Art und Rechtsform auch immer, an Gesellschaften zur Errichtung und Betreibung von Fremdenverkehrs- und Freizeiteinrichtungen aller Art, insbesondere Golfanlagen, Thermalbäder, Kuranstalten und den dazugehörigen Club- und Hotelanlagen, die Gewinnung und Vermarktung von Thermalwasser und dessen Bestandteilen sowie der Ausübung aller zugehörigen Gewerbe, insbesondere des Gast- und Schankgewerbes in all seinen Betriebsformen sowie des Handels mit Waren aller Art.
2. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich sind, ausgenommen zu Bankgeschäften.
3. Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckt sich auf das In- und Ausland

Stammkapital: ATS 500.000

 Gesellschafter: von 10.09.1997 bis 21.11.2001:

50 % Priv. Pers.

50 % Priv. Pers.

von 21.11.2001 bis 03.07.2002:

100 % Rechtsanwalt

von 03.07.2002 bis 08.08.2002

100 % WiBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs GmbH

von 08.08.2002 bis 04.10.2002:

95 % WiBAG Tourismus- und Wellness Beteiligungs GmbH

2,5 % Gemeinde Lutzmannsburg

2,5 % Gemeinde Frankenau-Unterpullendorf

 Geschäftsführer: von 10.09.1997 bis 25.09.1997:

Priv. Pers., selbständig

von 20.09.1997 (FB 25.09.1997) bis 04.10.2002:

Rechtsanwalt, selbständig

Sonstige Angaben: Mit Verschmelzungsvertrag vom 02.09.2002 wurde die Thermenhotel Beteiligungen GmbH in die Sonnentherme Lutzmannsburg-Frankenau GmbH verschmolzen.

Quelle: Firmenbuch-Auszug vom 04.06.2004

⁵⁰ lt. Gesellschaftsvertrag vom 29.10.2001, WiBAG.

Anlage 6 – Therme Stegersbach Erschließungs- und BetriebsgmbH

KENNDATEN DER THERME STEGERSBACH ERSCHLIEßUNGS- UND BETRIEBS-GMBH

Gründung: 02.12.1988 (GesVertrag), 14.12.1988

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Unternehmensgegenstand⁵¹:

1. Die Erschließung der im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Stegersbach gelegenen Thermalquellen, sowie deren Nutzung;
2. Die Durchführung von Tiefenbohrungen sowie aller sonst mit der Thermalquellenerschließung in Zusammenhang stehender Tätigkeiten;
3. Die Beteiligung an gleichartigen oder verwandten Unternehmungen, der Erwerb, die Pachtung und Verpachtung solcher Unternehmungen, sowie die Geschäftsführung und Vertretung solcher Unternehmungen;
4. Der Betrieb, die Übernahme und Vermittlung aller mit dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar in Verbindung stehenden Geschäfte und aller die Gesellschaft fördernden Hilfs- und Nebengeschäfte, all dies jedoch unter Ausschluss rein bankmäßiger Transaktionen.

Stammkapital: ATS 500.000 (bis 14.11.2002)
 EUR 37.000 (ab 14.11.2002)

Gesellschafter: von 14.12.1988 bis 06.12.2000:

91 % Land Burgenland
 5 % Gemeinde Stegersbach
 1 % Gemeinde Ollersdorf im Burgenland
 1 % Gemeinde Burgauberg-Neudauberg
 1 % Gemeinde Obendorf
 1 % Gemeinde Bocksdorf

von 06.12.2000 bis 22.11.2002:

91 % WiBAG Beteiligungs- u. DienstleistungsGmbH
 5 % Gemeinde Stegersbach
 1 % Gemeinde Ollersdorf im Burgenland
 1 % Gemeinde Burgauberg-Neudauberg
 1 % Gemeinde Obendorf
 1 % Gemeinde Bocksdorf

von 22.11.2002 bis dato:

91 % WiBAG
 5 % Gemeinde Stegersbach
 1 % Gemeinde Ollersdorf im Burgenland
 1 % Gemeinde Burgauberg-Neudauberg
 1 % Gemeinde Obendorf
 1 % Gemeinde Bocksdorf

⁵¹ lt. Gesellschaftsvertrag vom 02.12.1988, WiBAG.

Geschäftsführer: von 13.11.1990 bis 16.03.1995:
Priv. Pers., selbständig

von 16.03.1995 bis 09.03.2001:
Landesbediensteter, selbständig

von 28.11.2000 (FB 09.03.2001) bis 14.11.2002:
WiBAG-Mitarbeiter, selbständig

von 14.11.2002 bis 12.03.2003:
2 WiBAG-Mitarbeiter, gemeinsam

von 05.02.2003 (FB 12.03.2003) bis dato:
2 WiBAG-Mitarbeiter, gemeinsam

Quelle: Firmenbuch-Auszug vom 23.06.2004

Eisenstadt, im Jänner 2005
Der Landes-Rechnungshofdirektor

Dipl. Ing. Franz M. Katzmann