

Initiativprüfung

Bericht

EurothermenResort Bad Hall GmbH & Co KG



Auskünfte

Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31
Tel.: (+43 732) 7720-11426
Fax: (+43 732) 7720-214089
E-Mail: post@lrh-ooe.at
www.lrh-ooe.at

Impressum

Herausgeber:
Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31
Redaktion:
Oberösterreichischer Landesrechnungshof
Herausgegeben: Linz, im März 2012

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung	1
Allgemeines	4
Ausgangssituation und Strategie	4
Unternehmensentwicklung	7
Investitionen	7
Großinvestitionen 2007/2008	7
Mittelfristig geplante Investitionen ab 2012	9
Finanzierung der Investitionen und des laufenden Betriebs	9
Wirtschaftliche Entwicklung	12
Aussagen zu einzelnen Teilbetrieben	13
Kur-/Therapiebereich	13
Hotel Miraverde	15
Therme Mediterrana	16
Immobilienmanagement	16
Langfristige Verträge - Überblick.....	16
Vermietung und Verpachtung an Dritte	17
Kurparkpflege	17

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS/GLOSSAR

B

BVA	Versicherungsanstalt öffentlich Bediensteter
------------	--

C

Cash Flow	Mittel, die das Unternehmen erwirtschaftet hat und mit denen es Investitionen tätigen oder Schulden abbauen kann
------------------	--

R

Resort Bad Hall, auch EurothermenResort Bad Hall	EurothermenResort Bad Hall GmbH & Co KG
Resort Bad Ischl	EurothermenResort Bad Ischl GmbH & Co KG
Resort Bad Schallerbach	EurothermenResort Bad Schallerbach GmbH

T

Thermenholding	OÖ Thermenholding GmbH
TIG	OÖ. Thermen-Immobilien-GmbH

V

VAEB	Versicherungsanstalt für Eisenbahnen und Bergbau
-------------	--

EUROTHERMENRESORT BAD HALL GMBH & CO KG

Geprüfte Stelle(n):

EurothermenResort Bad Hall GmbH & Co KG

Prüfungszeitraum:

11.10.2011 bis 15.12.2011

Rechtliche Grundlage:

Initiativprüfung im Sinne des § 4 Abs.1 Z.1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z. 3 des Oö. LRHG, LGBl. Nr. 38 idgF.

Prüfungsziel und -gegenstand:

Ziel der Prüfung war, einen Gesamtüberblick über das Unternehmen zu vermitteln. Der LRH setzte sich daher mit der Positionierung des Unternehmens, den für die Neuausrichtung erforderlichen Investitionen und deren Finanzierung, der wirtschaftlichen Entwicklung und einzelnen Abläufen im Unternehmen auseinander.

Prüfungsteam:

Mag. Liselotte Wallentin (Prüfungsleiterin), Mag. Dr. Birgit Fuchshuber, Pauline Gmeiner

Prüfungsergebnis:

Das vorläufige Ergebnis der Prüfung wurde den Vertretern der EurothermenResort Bad Hall GmbH & Co KG in der Schlussbesprechung am 31.1.2012 und Vertretern der Direktion Finanzen am 8.2.2012 zur Kenntnis gebracht.

Legende:

Nachstehend werden in der Regel punktweise die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Absatzbezeichnung), deren Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 2), *die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3 und im Kursivdruck)* sowie die allfällige Gegenäußerung des LRH (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

In Tabellen und Anlagen des Berichtes können bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

KURZFASSUNG

- (1) Die EurothermenResort Bad Hall GmbH & Co KG ist ein privatwirtschaftliches Beteiligungsunternehmen des Landes OÖ. Zum Resort Bad Hall gehören das Vier-Sterne-Hotel Miraverde, das Kurhotel Vitana, das Therapiezentrum Physikarium sowie die Therme Mediterrana. Es unterscheidet sich von den Schwestergesellschaften in Bad Schallerbach und Bad Ischl unter anderem durch die bauliche Trennung von Hotel und Therme. Außerdem gibt es ein Kurhotel, das die Vorgaben eines klassischen Kurheims erfüllt, ausschließlich am Standort Bad Hall. Im Jahr 2011 beschäftigte das Unternehmen ca. 230 Mitarbeiter und erzielte einen Umsatz von rd. 11,3 Mio. Euro.

- (2) **Unbefriedigende wirtschaftliche Situation der Kur- und Thermenbetriebe in Bad Hall und Bad Ischl machte 2005 Restrukturierung erforderlich**

Mit der Ausgliederung der Kur- und Thermenbetriebe im Jahr 2001 wollte das Land OÖ diese Betriebe wirtschaftlich selbstständig machen. Die finanzielle Situation der Kur- und Thermenstandorte Bad Hall und Bad Ischl blieb aber weiterhin unbefriedigend. Das veranlasste das Land OÖ im Jahr 2005 erneut nach Lösungen zu suchen.

Das Ergebnis der Überlegungen war die Gründung der OÖ Thermenholding, die mit ihren operativen Unternehmen an den Standorten Bad Hall, Bad Ischl und Bad Schallerbach zu einem professionellen, gewinnbringenden Unternehmen im Gesundheitstourismus gemacht werden sollte. Das war der Beginn eines umfassenden Entwicklungsprozesses. Dabei entwickelte die Unternehmensführung mit Unterstützung externer Berater ein Konzept für die strategische Neuausrichtung in Abstimmung mit einem konkreten Investitions- und Finanzierungsplan.

- (3) **Gute Ausgangsposition für eine erfolgreiche weitere Entwicklung geschaffen, Maßnahmen zur Auslastungssteigerung sind weiter zu forcieren**

Innerhalb kurzer Zeit wurden im EurothermenResort Bad Hall viele wirksame Maßnahmen zur besseren Steuerung, Optimierung der Abläufe und Nutzung der Vorteile der Unternehmensgruppe gesetzt. Das Unternehmen schuf sich dadurch eine gute Ausgangsposition für eine erfolgreiche künftige Entwicklung. Durch Kostenoptimierungen konnte es seit 2009 sein Ergebnis stetig verbessern und positive Cash Flows erzielen. Trotzdem blieb der Erfolg hinter den Planungen. Das lag vor allem daran, dass die Erlöse des Unternehmens insgesamt seit 2009 konstant blieben. Daher müssen weiterhin Maßnahmen forciert werden, um vorhandene Kapazitäten bestmöglich zu nutzen. Die stärksten finanziellen Effekte sind bei einer Steigerung der Auslastung von Hotel und Therme zu erreichen.

- (4) **27 Mio. Euro wurden im EurothermenResort Bad Hall investiert, Zeitplan und Kostenrahmen wurden eingehalten**

Für eine erfolgreiche Neupositionierung des EurothermenResorts Bad Hall waren auch bauliche Erweiterungen und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von rd. 27 Mio. Euro erforderlich. Die Bauphase dauerte von 2007 bis 2008. Der LRH stellte fest, dass das Projekt von der Planung bis zur Ausführung professionell abgewickelt wurde. Kosten- und Zeitrahmen dieser Großinvestition wurden eingehalten.

(5) Operativer Betrieb seit Neukonzeption wirtschaftlich selbstständig, bei Investitionen wird eine 50-prozentige Eigenfinanzierung angestrebt

Das Finanzierungsmodell für die Großinvestitionen an den Standorten Bad Hall und Bad Ischl (insgesamt 62 Mio. Euro) sieht einen Landeszuschuss von 31 Mio. Euro vor. Die anderen 31 Mio. Euro zur Finanzierung dieser Investitionen sind – neben den Kosten für den laufenden Betrieb - von den Unternehmen in Bad Hall und Bad Ischl zu erwirtschaften.

Die Aufteilung der Investitionsfinanzierung zwischen Land OÖ und den operativen Unternehmen im Verhältnis 50:50 ist letztlich das Ergebnis einer Modellrechnung. Seit dem ersten vollen Geschäftsjahr mit dem neuen Konzept (2009) konnte das EurothermenResort Bad Hall ohne laufende Landeszuschüsse selbstständig wirtschaften. In den ersten Jahren blieben jedoch die Beiträge des Resorts Bad Hall zur Investitionsfinanzierung hinter jenen der Modellrechnung. Dies konnte durch einen Ausgleich innerhalb der Unternehmensgruppe und durch das bisher niedrige Zinsniveau teilweise abgedeckt werden. Um das Ziel aufrecht zu erhalten, dass etwa 50 Prozent der Investitionen vom Unternehmen selbst erwirtschaftet werden, bedarf es noch deutlicher Ergebnisverbesserungen, die nach Meinung des LRH nur durch eine Erhöhung der Auslastung erreicht werden können.

(6) Land nutzt vertraglichen Spielraum und verschiebt Zahlungsverpflichtungen in die Zukunft

Die Finanzierungsvereinbarung für den Investitionszuschuss des Landes sieht Ratenzahlungen von 2008 bis 2014 vor. Das Land OÖ behielt sich vertraglich das Recht vor, vom Ratenplan abzuweichen und seine Zahlungen bis längstens 2020 zu leisten. Die Zwischenfinanzierungskosten sind vom Land OÖ zu tragen. Bis zum Jahr 2011 leistete das Land OÖ erst etwa zwei Drittel der grundsätzlich vertraglich vorgesehenen Zuschüsse. Der LRH empfahl, die Finanzierungsbeiträge des Landes möglichst rasch zu leisten. Damit soll der Kurzlebigkeit touristischer Investitionen Rechnung getragen werden und der finanzielle Spielraum für künftige politisch Verantwortliche nicht weiter geschmälert werden.

(7) Nutzung vorhandener Infrastruktur durch BVA wäre sinnvoll, Land OÖ soll Verhandlungen unterstützen

Die Versicherungsanstalt der öffentlich Bediensteten (BVA) plant, wieder ein Kurheim in Bad Hall zu errichten. Das EurothermenResort Bad Hall legte bereits ein Angebot über die therapeutischen Leistungen und die Thermennutzung. Der LRH befürwortet die organisationsübergreifende Zusammenarbeit und die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Für die öffentliche Hand insgesamt ist es wirtschaftlicher, das bereits vorhandene Angebot zu nutzen statt Parallelstrukturen aufzubauen. Der LRH empfiehlt dem Land OÖ daher, die Kooperationsverhandlungen zwischen dem Resort Bad Hall und der BVA zu unterstützen.

(8) Empfehlungen an das Land Oberösterreich

- I. Finanzierungsbeiträge des Landes zumindest in Höhe der gemäß Finanzierungsvereinbarung vorgesehenen Raten von 5 Mio. Euro pro Jahr bis zur Ausfinanzierung zu leisten** (vgl. Seite 12, Pkt. 13.2; Umsetzung ab sofort)
- II. Kooperationsverhandlungen mit der BVA bezüglich der Therapieleistungen und Thermennutzung unterstützen** (vgl. Seite 14, Pkt. 17.2; Umsetzung ab sofort)

ALLGEMEINES

- 1.1.** Die EurothermenResort Bad Hall GmbH & Co KG steht indirekt über die OÖ Thermenholding GmbH und die OÖ Landesholding GmbH zur Gänze im Eigentum des Landes OÖ. Zum EurothermenResort Bad Hall gehören das Vier-Sterne-Hotel Miraverde, das Kurhotel Vitana, das Therapiezentrum Physikarium sowie die Therme Mediterrana. Es unterscheidet sich von den Schwestergesellschaften in Bad Schallerbach und Bad Ischl unter anderem durch die bauliche Trennung von Hotel und Therme. Außerdem gibt es ein Kurhotel, das die Vorgaben eines klassischen Kurheims erfüllt, ausschließlich am Standort Bad Hall. Im Jahr 2011 beschäftigte das Unternehmen ca. 230 Mitarbeiter¹ und erzielte einen Umsatz von rd. 11,3 Mio. Euro. Dieser Bericht gibt einen Überblick über die Situation des Unternehmens.



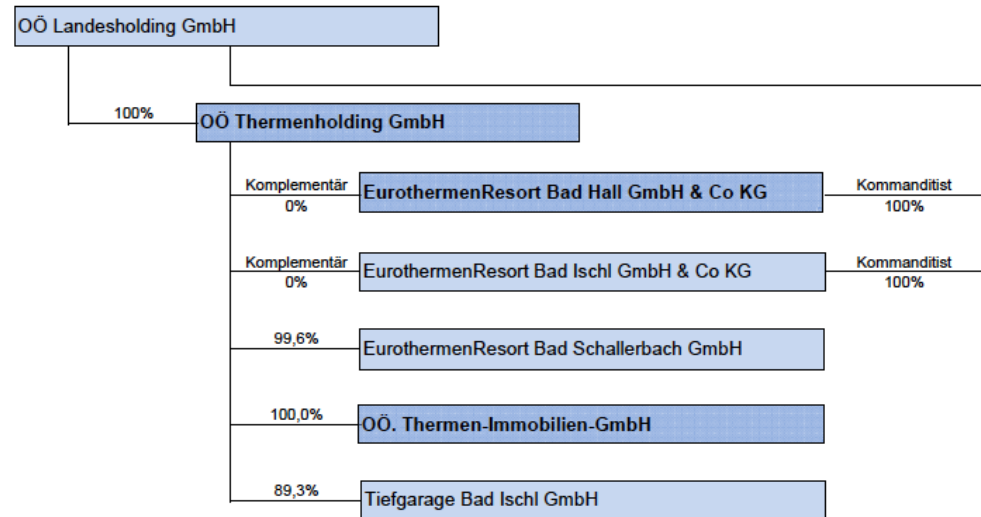
Photos: EurothermenResort Bad Hall GmbH & Co KG

AUSGANGSSITUATION UND STRATEGIE

- 2.1.** Im Jahr 2001 gliederte das Land OÖ seine damaligen Kuranstalten aus. Dies erfolgte nicht zuletzt aufgrund der unbefriedigenden wirtschaftlichen Situation dieser Betriebe. Anlässlich der Ausgliederung sagte das Land der damaligen „Tassilo Kurbetriebe Bad Hall GmbH“ rd. 9,3 Mio. Euro zur Finanzierung des laufenden Betriebs und der Investitionen zu. Ziel war, innerhalb von fünf Jahren eine kostendeckende Aufrechterhaltung des Kurstandorts zu sichern. Dieses Ziel wurde nicht erreicht. Die Ergebnisse blieben weiterhin hinter den Erwartungen.

1 Vollzeitäquivalente

- 3.1.** Im Jahr 2005 strukturierte das Land OÖ seinen gesamten Beteiligungsbereich unter der OÖ Landesholding GmbH neu. Unter dieser Gesellschaft wurde die OÖ Thermenholding GmbH, eine Branchenholding für den Kur- und Thermenbereich, angesiedelt. Die aktuelle Gesellschaftsstruktur der OÖ Thermenholding GmbH ist im folgenden Organigramm dargestellt:



Die Thermenholding sollte ein koordiniertes Vorgehen im Gesundheitstourismus unterstützen und ein zukunftsfähiges Gesamtkonzept für ihre Unternehmen erarbeiten. Aufbauend auf Analysen der einzelnen Unternehmen sowie der Markt- und Wettbewerbssituation entwickelte die Thermenholding gemeinsam mit externen Beratern im Frühjahr 2006 die „OÖ Thermen-Strategie 2010“. Ziel war, die gesamte Eurothermen-Gruppe unter Nutzung größtmöglicher Synergien und Benchmarkeffekte zu einem professionellen, gewinnbringenden Tourismusunternehmen zu machen. Dies sollte durch Investitionen und durch eine Neupositionierung der einzelnen Betriebe erreicht werden.

Im nächsten Schritt erstellte die OÖ Thermenholding GmbH ein konkretes Umsetzungskonzept. Unter Beiziehung externer Berater entwickelte sie in einem abgestimmten Prozess ein Gesamtkonzept für die Investitionen, die Finanzierung, die gesellschaftsrechtliche Struktur und für die Grobpositionierung der Standorte Bad Hall, Bad Ischl und Bad Schallerbach.

Der ermittelte Investitionsbedarf für den Standort Bad Hall betrug 27,25 Mio. Euro und für den Standort Bad Ischl 34,75 Mio. Euro – insgesamt 62 Mio. Euro. Diese Großinvestitionen sollten bis 2008 von der neu gegründeten OÖ. Thermen-Immobilien-GmbH (TIG) durchgeführt werden, auf die auch die Liegenschaften übertragen wurden.

Parallel zur investiven Neukonzeption der Standorte Bad Hall und Bad Ischl trieb die OÖ Thermenholding auch die Weiterentwicklung ihres größten Standortes in Bad Schallerbach voran und plante, ein 30-Mio-Euro-Investitionsprojekt im Thermenbereich umzusetzen. Die Eurothermen sind mit rd. 50 Mio. Euro Gesamtumsatz und über 800 MitarbeiterInnen mittlerweile „OÖ's größter Tourismusbetrieb“.

- 3.2.** Der LRH beurteilte die systematische und strategische Herangehensweise bei der Entwicklung eines Gesamtkonzepts für die Unternehmen des Landes OÖ im Gesundheitstourismus positiv. Die gewählte rechtliche Struktur unterstützt seiner Meinung nach die abgestimmte und einheitliche Ausrichtung des Landes OÖ mit seinen Unternehmen in diesem Tourismussegment.

Die Thermenholding setzte sich mit der OÖ Thermenstrategie bis 2010 ambitionierte Ziele. Diese Ziele wurden zu einem großen Teil erreicht: Die Investitionsphase wurde Ende 2008 unter Einhaltung des Budgets und des Zeitplanes erfolgreich abgeschlossen. Die wesentlichen unternehmensinternen Maßnahmen zur Neupositionierung wurden gesetzt. Damit wurde eine gute Grundlage für eine positive Unternehmensentwicklung geschaffen. Nach Meinung des LRH wird noch Zeit erforderlich sein, bis die Neupositionierung nachhaltig am Markt verankert ist. Seit dem ersten vollen Geschäftsjahr mit dem neuen Konzept (2009) konnte das Resort Bad Hall ohne laufende Landeszuschüsse selbstständig wirtschaften. Seither entwickelte sich das Unternehmen stetig positiv. 2011 leistete es bereits einen Beitrag zur Finanzierung der Investitionen, allerdings noch nicht in der geplanten Höhe.

- 4.1.** Die Thermenholding verfolgte bei der Entwicklung der strategischen Neupositionierung das Ziel, Resorts zu schaffen, die sich ergänzen und möglichst wenig konkurrieren. Deshalb wurde für jeden Standort ein übergeordnetes Thema festgelegt. Dabei wurde auch die Wirkung des Heilmittels berücksichtigt. Bad Hall sollte für „Ruhe, Entspannung und Erholung“ stehen. Außerdem wurde in der Thermenstrategie für alle Standorte festgelegt, zusätzlich zu den bisherigen Gästen den privaten Gesundheitsgast zu forcieren.

- 4.2.** Für den LRH war die Festlegung eines Schwerpunkts je Standort sinnvoll. Er hatte aber den Eindruck, dass dieser – bezogen auf das EurothermenResort Bad Hall – noch besser nach außen getragen werden muss. Potenzielle Gäste in allen Teilbetrieben des Resorts sollten noch gezielter angesprochen werden. Das Image muss nach Meinung des LRH noch klarer werden.

- 4.3.** *Die Thermenholding merkte dazu weiters an:*

Der Imagewandel des Standortes Bad Hall vom einstigen „verstaubten und veralteten Kurort“ zu einem modernen Gesundheitstourismus-Standort wurde mit der Neupositionierung des EurothermenResorts Bad Hall mit Beginn 2009 eingeleitet und ist auf gutem Wege – ein nachhaltiger privattouristischer Imageaufbau zu einer Urlaubsdestination braucht jedoch erfahrungsgemäß mehrere Jahre.

- 5.1.** Nach Abwägen von Vor- und Nachteilen traf die Thermenholding 2008 die Entscheidung, die Resorts in Bad Hall, Bad Ischl und Bad Schallerbach unter einer gemeinsamen Dachmarke „EurothermenResort“ zu bewerben. Seit 2011 wurden zusätzlich Marketingmaßnahmen für die einzelnen Teilbetriebe des Resorts Bad Hall (Hotel, Therme, Therapiezentrum) gesetzt. Damit sollten die spezifischen Besonderheiten und Vorteile des Standorts und seiner Teilbetriebe deutlicher hervorgehoben werden.

- 5.2.** Die Dachmarkenstrategie hat sich nach Ansicht des LRH bewährt. Der Standort Bad Hall konnte vom Image und dem Bekanntheitsgrad der anderen Unternehmen der Firmengruppe profitieren. Der LRH hielt auch die ergänzenden Marketingmaßnahmen für ausgesprochen wichtig. Dies gilt insbesondere für Bad Hall, da dort der Bekanntheitsgrad noch ausbaufähig ist.

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

- 6.1.** Um die in der Thermenstrategie 2010 festgelegten Ziele zu erreichen, wurden die Abläufe an den Standorten Bad Hall und Bad Ischl optimiert, einheitliche Qualitätsstandards eingeführt und Kostensenkungspotenziale ausgeschöpft. Weiters wurden in der Thermenholding-Firmengruppe Maßnahmen gesetzt, um Synergien im Einkauf, Marketing, Verkauf etc. nutzen zu können. Die Thermenholding wollte alle öö. Standorte auch vergleichbarer machen, um die Steuerung zu erleichtern. Als Grundlage dafür führte sie ein einheitliches Rechnungswesen, Reporting und Kennzahlensystem an den drei Standorten ein.
- 6.2.** Die Prüfung des LRH ergab, dass mit den getroffenen Maßnahmen in relativ kurzer Zeit bereits viel erreicht wurde. Abläufe wurden verbessert, Synergien genutzt, Kosten reduziert sowie das Qualitätsbewusstsein im Unternehmen erhöht. Die Wirkungen dieser Maßnahmen spiegeln sich im Ergebnis wider. Das einheitliche Managementinformationssystem ist nach Meinung des LRH übersichtlich und aussagekräftig.

INVESTITIONEN

Großinvestitionen 2007/2008

- 7.1.** Für die Neupositionierung waren bauliche Erweiterungen erforderlich. Außerdem befand sich ein Großteil der vorhandenen Gebäude in sanierungsbedürftigem Zustand. In einem ersten Schritt wurde daher der Bedarf für die Investitionen an den Standorten Bad Hall und Bad Ischl erhoben. Für die Erstellung des Raum- und Funktionsprogramms wurden auch Erfahrungswerte aus dem Resort Bad Schallerbach herangezogen. Das Bauprogramm inkl. Kostenschätzung (sog. Projektbibel) lag Ende 2006 vor. Die Bauphase war von 2007 bis 2008 geplant.

Der Landtag beschloss im Mai 2007 folgende Investitionen einschließlich deren Finanzierung:

	Mio. Euro
Standort Bad Hall:	
Neu- und Ausbau Therme	11,10
> zusätzliche Wasserattraktionen indoor & outdoor	
> Schaffung eines Kleinkinderbereichs	
> Erweiterung der Liegeflächen	
> Verbesserung der Gastro-Bereiche	
> Sanierung der gesamten Haustechnik	
Ausbau Hotel	6,20
> Ausbau Lobby, Restaurant, Seminarbereiche, Gänge	
> Erneuerung von 50 Zimmern	
> Ausbau der Therapie- und Wellnessbereiche	
Neu- und Ausbau Kurheim & Therapiezentrum	9,60
> Neubau des Eingangsbereiches u. der Garderoben	
> Neubau des Therapiebeckens	
> Ausbau sämtlicher Therapie- und Medizinbereiche	
> Ausbau Restaurant, Lobby	
Voraussichtliche Gesamtkosten Bad Hall	26,90
zuzüglich der Ankaufskosten des Eisenbahner-Heimes	0,35
Gesamtinvestitionskosten Standort Bad Hall	27,25
Gesamtinvestitionskosten Standort Bad Ischl	34,75
Summe	62,00

Die OÖ Thermenholding GmbH beauftragte ein spezialisiertes Dienstleistungsunternehmen mit der Projektsteuerung, da dieses Fach-Know-how in der eigenen Firmengruppe nicht vorhanden war. Das externe Unternehmen begleitete das Projekt von der Projektvorbereitung bis zum -abschluss.

- 7.2.** Der LRH gewann den Eindruck, dass das Bauprojekt professionell entwickelt, geplant und gesteuert wurde. Das beauftragte Dienstleistungsunternehmen erstellte zunächst ein Projekt-Handbuch. Darin wurden die Informationsflüsse, die Aufgaben sowie die Aufbau- und Ablauforganisation verbindlich festgelegt. Bewährt hat sich auch die zentral geführte, elektronische Projektdatenbank. Dadurch hatten alle Beteiligten stets Zugriff auf die aktuellen Projektdaten.
- 8.1.** Oberstes Ziel in der Bauphase war nach Auskunft der Geschäftsführung der Thermenholding die Einhaltung des genehmigten Kostenrahmens. Naturgemäß ergaben sich im Lauf der Projektdurchführung diverse Änderungen, die vom Bauherrn zu genehmigen waren. Die fortlaufend nummerierten Entscheidungsvorlagen enthielten eine Beschreibung der Änderung und deren Auswirkung auf Kosten, Termine und Planung.

Aus der elektronisch geführten Projektverfolgung erstellte das mit der Projektsteuerung beauftragte Dienstleistungsunternehmen in regelmäßigen Abständen Statusberichte, die es dem Bauherrn vorlegte. Der Statusbericht vom Februar 2009 wurde als „vorläufiger Schlussbericht“ bezeichnet. Ein endgültiger Schlussbericht lag zum Prüfungszeitpunkt nicht vor. Laut Auskunft der Geschäftsführung soll dieser nach Ablauf der 3-jährigen Gewährleistungsfrist erstellt werden.

- 8.2.** Der LRH stellte fest, dass sowohl der genehmigte Kostenrahmen als auch der geplante Fertigstellungstermin im November 2008 eingehalten wurden. Mit den periodisch erstellten Statusberichten lagen dem Bauherrn auch gute Informationen über den Projektfortschritt, die Projektänderungen und die Kostenentwicklung vor. Der LRH anerkannte die professionelle Projektabwicklung und –steuerung. Er sah die Trennung der Projektsteuerung von der technischen und geschäftlichen Oberleitung bei derartigen Großinvestitionen aufgrund ihrer Unabhängigkeit jedenfalls als vorteilhaft an.

Für den LRH konnte im Zuge der Prüfung der endgültige Kostenstand schlüssig aus den Unterlagen abgeleitet werden. Er empfahl dem Land bzw. seinen Unternehmen, bei öffentlich (mit)finanzierten Bauprojekten bei der abschließenden Berichterstattung generell darauf zu achten, dass innerhalb eines angemessenen Zeitraumes nach Fertigstellung auch ein endgültiger kurzgefasster Schlussbericht erstellt wird.

Mittelfristig geplante Investitionen ab 2012

- 9.1.** Bestimmte Erweiterungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen wurden bereits beim Erarbeiten des Konzepts für die Großinvestition festgelegt und waren für einen zweiten Ausbauschnitt vorgesehen. Diese Projekte sollten erst dann in Angriff genommen werden, wenn es für das Unternehmen wirtschaftlich leistbar ist. Nach Auskunft der Geschäftsführung wird derzeit ein Gesamtkonzept für die künftigen Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen ausgearbeitet.
- 9.2.** Der LRH begrüßte die Vorgehensweise, dass Prioritäten gesetzt und zunächst nur jene Baumaßnahmen durchgeführt wurden, die für die Neupositionierung besonders wichtig schienen. Positiv beurteilte er auch, dass die Eigenfinanzierungskraft des Unternehmens bei der Planung der Investitionen berücksichtigt wird.

FINANZIERUNG DER INVESTITIONEN UND DES LAUFENDEN BETRIEBS

- 10.1.** Auf Basis von Annahmen und Prognosen erstellte die Thermenholding Anfang 2007 gemeinsam mit externen Beratern Szenariorechnungen für die operativen Gesellschaften in Bad Hall und Bad Ischl. Darauf aufbauend wurde ein theoretisches Modell zur Finanzierung der Großinvestitionen und des laufenden Betriebs erarbeitet. Dieses auf 25 Jahre ausgelegte Finanzierungsmodell wird im Folgenden kurz skizziert:

- Positive Cash Flows der operativen Gesellschaften in Bad Hall und Bad Ischl ab 2009, daher keine Verlustabdeckung mehr durch das Land
- Zusammenfassung des Immobilienvermögens in der neuen OÖ. Thermen-Immobilien-GmbH (100-prozentige Tochter der OÖ Thermenholding GmbH)
- Durchführung der Großinvestitionen in der TIG (62 Mio. Euro für die Resorts Bad Hall und Bad Ischl insgesamt)
- Land OÖ gewährt nicht rückzahlbare Direktzuschüsse in Höhe von 31 Mio. Euro an die TIG zur Finanzierung der Hälfte der Großinvestitionen
- TIG emittiert Genussrechte in Höhe der restlichen 31 Mio. Euro zur Finanzierung der zweiten Hälfte der Großinvestitionen; Landeshaftung für das Genussrechtskapital, um die Finanzierungsbedingungen zu verbessern
- TIG verpachtet die Liegenschaften gegen ein ergebnisabhängiges Pachtentgelt an die operativen Gesellschaften, um mit den Pachteinnahmen das Genussrechtskapital bedienen zu können (Zinsen und Kapitalaufbau für künftige Tilgung)

10.2. Zusammengefasst bedeutet das Modell, dass das Land jedenfalls 31 Mio. Euro zur Verfügung stellt. Das Land trägt weiters die aus einer zeitverzögerten Hingabe der Finanzierungszuschüsse resultierenden Zwischenfinanzierungskosten. Die anderen 31 Mio. Euro zur Finanzierung der Großinvestitionen sind – neben den Kosten für den laufenden Betrieb - von den Unternehmen in Bad Hall und Bad Ischl zu erwirtschaften.

Der LRH hielt fest, dass die Aufteilung der Investitionsfinanzierung zwischen Land OÖ und den operativen Unternehmen im Verhältnis 50:50 letztlich auf einer Modellrechnung basiert. Die Erreichung dieses Ziels hängt im Wesentlichen von der Ergebnisentwicklung der operativen Unternehmen sowie der Marktzinsentwicklung ab. Eine diesbezügliche Einschätzung ist erst in einigen Jahren möglich.

11.1. Das im Landtagsbeschluss 2007 genehmigte Finanzierungsmodell für die Großinvestitionen beruhte auf Prognosen über 25 Jahre. Nach dem ersten Vollbetriebsjahr nach Umbau erstellte die Thermenholding 2010 eine langfristige Planungsrechnung für das Resort Bad Hall auf Basis der Rahmenbedingungen zu diesem Zeitpunkt.

11.2. Der LRH verglich die Cash Flows der Modellrechnung mit jenen der Planungsrechnung für die ersten 7 Jahre. Dabei stellte er fest, dass die Summe der Cash Flows der Modellrechnung in diesem Zeitraum doppelt so hoch war wie jene der Planungsrechnung. Der LRH schließt daraus, dass die Modellrechnung sehr ambitioniert, teilweise auch unrealistisch war. Er führt das darauf zurück, dass die damals gegebenen Rahmenbedingungen nicht ausreichend berücksichtigt wurden und auch kein Risikoabschlag für die Prognoseunsicherheit gemacht wurde.

11.3. Die Thermenholding merkte dazu an:

Die Modellrechnungen wurden nach dem ersten vollen Geschäftsjahr mit den erreichten Istzahlen verglichen – Abweichungen bestanden vor allem in höheren Energie- und Personalbestandskosten als in der extern erstellten Modellrechnung vorgesehen. Auf Basis der erreichten Istzahlen wurde eine realistische mehrjährige Mittelfristplanung erstellt, auf deren Grundlage sich eine positive wirtschaftliche Entwicklung ableiten lässt.

12.1. Die Modellrechnung sah bereits ab dem ersten Vollbetriebsjahr Pachtentgelte vom Resort Bad Hall sowie vom Resort Bad Ischl an die TIG vor. Damit sollte die TIG die Zinsen für das Genussrechtskapital bezahlen und Kapital für eine spätere Tilgung des Genussrechtskapitals aufbauen können. Im Gegensatz zu Bad Ischl leistete das EurothermenResort Bad Hall in den Jahren 2009 und 2010 noch keine Pachtzahlungen, da die Gesellschaft das im Pachtvertrag als Untergrenze definierte Mindestergebnis noch nicht erreicht hat. Im Geschäftsjahr 2011 leistete auch das Resort Bad Hall Pachtentgelte an die TIG.

12.2. Die TIG konnte die Genussrechtszinsen bisher nur deshalb zahlen, weil das Zinsniveau ausgesprochen niedrig war und das Resort Bad Ischl bereits seit der Neueröffnung Pacht für seine Liegenschaften entrichten konnte. Durch den unternehmensübergreifenden Ausgleich profitierte das Resort Bad Hall somit von der Unternehmensgruppe. Der LRH stellte weiters fest, dass durch die niedrigeren Pachteinnahmen der Kapitalaufbau in der TIG für die künftige Tilgung des Genussrechtskapitals bisher in geringerem Ausmaß erfolgte, als in der Modellrechnung vorgesehen war.

13.1. Für die Direktzuschüsse von 31 Mio. Euro hat die TIG mit dem Land OÖ eine Finanzierungsvereinbarung abgeschlossen. In der folgenden Tabelle werden die geplanten den tatsächlichen Zahlungen des Landes OÖ an die TIG gegenübergestellt:

Finanzierungsvertrag TIG / Land OÖ									
	2008	2009	2010	2011	Zwischen- summe	2012	2013	2014	Summe
Beträge in Tsd. Euro									
Landesraten lt. Vertrag ¹⁾	3.000	3.000	5.000	5.000	16.000	5.000	5.000	5.000	31.000
Zinsen	836	809	230	341	2.216	269 ₂₎	208 ₂₎	146 ₂₎	2.839 ₂₎
geplante Landesbei- träge	3.836	3.809	5.230	5.341	18.216	5.269	5.208	5.146	33.839
Bezahlte Landesbei- träge	5.000	5.000	0	2.500	12.500				12.500

1) Option des Landes, vom Ratenplan abzuweichen, Verschiebung jedoch bis längstens 2020

2) Zinsen lt. Aufwand (Hochrechnung des LRH auf Basis des Zinsniveaus im Jahresschnitt 2011 und fiktiver Rückzahlung 2013 und 2014 lt. Plan zum Jahresbeginn, Rest Ende 2014)

Das Land behielt sich zur Wahrung größtmöglicher budgetärer Flexibilität im Finanzierungsvertrag vor, seine Beiträge auch später, jedoch bis längstens 2020, zu leisten.

- 13.2.** Wie aus der Gegenüberstellung der geplanten zu den bezahlten Landesbeiträgen ersichtlich ist, hat das Land OÖ bereits von der Option Gebrauch gemacht, vom Ratenplan abzuweichen. Bis 2011 leistete das Land OÖ insgesamt erst etwa zwei Drittel der vertraglich vorgesehenen Raten. Für die TIG und damit auch für das Resort Bad Hall ist der Zahlungszeitpunkt insofern unerheblich, als sich das Land auch verpflichtet hat, die Zwischenfinanzierungszinsen zu tragen.

Nach Meinung des LRH nimmt eine Verschiebung künftigen politisch Verantwortlichen den finanziellen Spielraum und Schulden werden in die Zukunft verlagert. Im Sinne des finanzpolitischen Ziels des Landes „keine Politik zu Lasten nächster Generationen“ empfahl der LRH dem Land, die weiteren offenen Raten möglichst bald zu budgetieren und den vertraglich vorgesehenen zeitlichen Spielraum nicht voll auszunutzen. Für eine rasche Ausfinanzierung spricht weiters, dass derartige Investitionen im Tourismus schnell an Neuheitswert und Attraktivität verlieren.

- 13.3.** *Die Direktion Finanzen merkte dazu Folgendes an: Die bisher tatsächlich geleisteten Finanzierungszuschüsse sind höher als der sich unter Annahme einer linearen Aufteilung der Finanzierungszuschüsse über die gesamte Vertragslaufzeit - einschließlich aufgelaufener Zwischenfinanzierungszinsen - ergebende Mittelbedarf.*

- 14.1.** Das Resort Bad Hall hat Ende 2011 eine Darlehensverbindlichkeit gegenüber dem Land OÖ von rd. 6,4 Mio. Euro. Diese hängt mit der Ausgliederung im Jahr 2001 sowie einer Liquiditätssicherungsmaßnahme in der Umbauphase zusammen. Es ist vereinbart, Zinsen bzw. Tilgungen nach Maßgabe der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens zu zahlen. Geplant ist, dieses Darlehen in einem mehrstufigen Vorgang auf die Thermenholding zu übertragen und es in der EurothermenResort Bad Hall GmbH & Co KG entsprechend der bisherigen steuerlichen Beurteilung als Eigenkapital darzustellen. Die erforderlichen Beschlüsse sollen laut Auskunft der Geschäftsführung im März 2012 gefasst werden.

- 14.2.** Aus wirtschaftlicher Sicht wurde das Landesdarlehen im EurothermenResort Bad Hall auch bisher wie Eigenkapital behandelt. Dies wird nun auch rechtlich umgesetzt. Die Zinsfreistellung ist künftig bei der wirtschaftlichen Interpretation der Ergebnisse der Thermenholding zu berücksichtigen.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

- 15.1.** Durch die Großinvestition von 27 Mio. Euro und die Restrukturierung konnten die Umsatzerlöse im Jahr 2009 auf etwa 11,3 Mio. Euro gesteigert werden und haben sich dann auf diesem Niveau eingependelt. Der vor Investitionen und Restrukturierung negative Cash Flow² stieg seit 2009 kontinuierlich bis auf erwartete 600 Tausend Euro im Jahr 2011.

2 Der Cash Flow ist weder um Pachtzahlungen an die TIG (vgl. Punkt 12.1) noch um Zinsen für das bislang unverzinsten Landesdarlehen (vgl. Punkt 14.1) gekürzt.

15.2. Der LRH betrachtete diese Entwicklung unter verschiedenen Aspekten und stellte dabei Folgendes fest:

- Im Vergleich zur Periode vor Thermenholding und Großinvestitionen konnte der operative Betrieb ab 2009 klar positive Cash Flows erwirtschaften. Das bedeutet, dass das Unternehmen seither den laufenden Betrieb aus eigener Kraft finanzieren konnte. Dies erreichte die Gesellschaft durch eine sprunghafte Erlössteigerung (rd. +23 Prozent verglichen mit dem letzten Vollbetriebsjahr vor der Großinvestition) und eine weniger hohe Kostensteigerung.
- Insgesamt waren die Erlöse des Unternehmens in den vergangenen 3 Jahren etwa gleich hoch. Die Umsatzentwicklung der einzelnen Teilbetriebe verlief in den letzten 3 Jahren teilweise gegenläufig: Ausfälle in einzelnen Teilbereichen konnten durch Steigerungen in anderen Bereichen ausgeglichen werden. Darauf wird im folgenden Kapitel näher eingegangen.
- Vertragsgemäß musste das EurothermenResort Bad Hall 2009 und 2010 noch keine Pacht an die TIG zahlen. Die ergebnisabhängige Pacht ist erst ab Erreichen eines bestimmten Sockelbetrags zu entrichten, um dem Unternehmen einen gewissen finanziellen Spielraum für den laufenden Betrieb zu lassen. Für 2011 wird das Resort Bad Hall erstmals ein Pachtentgelt entrichten. Um das Ziel aufrecht zu erhalten, dass etwa 50 Prozent der Investitionen von den Unternehmen selbst erwirtschaftet werden, bedarf es noch deutlicher Ergebnisverbesserungen, die nach Meinung des LRH nur durch eine Erhöhung der Auslastung erreicht werden können.
- Kurzfristig mögliche Kostenoptimierungspotentiale wurden in weiten Bereichen bereits genutzt. Notwendig ist es aus Sicht des LRH daher jetzt, sich auf erlössteigernde Maßnahmen zu konzentrieren und vorhandene Kapazitäten bestmöglich zu nutzen. Die stärksten finanziellen Effekte sind bei einer Steigerung der Auslastung in Hotel und Therapie zu erreichen, da hier der Fixkostenanteil relativ am höchsten ist.

AUSSAGEN ZU EINZELNEN TEILBETRIEBEN

Kur-/Therapiebereich

16.1. Das Land OÖ setzte sich das politische Ziel, Oberösterreich zum „Gesundheitsbundesland Nr. 1“ zu machen. Damit verbunden war, seine Kurbetriebe unter der Thermenholding fortzuführen und eine entsprechende Gesundheitsinfrastruktur anzubieten. Es stand somit der volkswirtschaftliche Gedanke im Vordergrund. Der klassische Kurbetrieb wird im Bewusstsein geführt, dass dieser aufgrund des knapp bemessenen Tagsatzes und der hohen qualitativen Vorgaben seitens des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger keine Gewinne erzielen kann. Der pauschale Tagsatz deckt Verpflegung, Unterkunft, verordnete Therapien und ärztliche Untersuchungen ab.

Die weitaus überwiegende Anzahl der Gäste im Kur- und Therapiebereich sind „klassische“ Kurpatienten, für die der Rahmenvertrag der österreichischen Sozialversicherungsträger gilt. Diese Gäste sind im Kurhotel Vitana in Vollpension untergebracht, die Therapien werden im baulich angeschlossenen Therapiezentrum Physikarium durchgeführt. Dafür erhält das Resort Bad Hall einen pauschalen Tagsatz.

Darüber hinaus reicht das Angebotsspektrum von privaten Kur- und Gesundheitsaufenthalten im Kurhotel Vitana über Kombiangebote mit verschiedenen Vertrags Häusern bis hin zu ambulanten Therapien im Gesundheits- und gesundheitsorientierten Wellnesssegment. Einzigartig in Österreich sind Angebote für Patienten mit Augenleiden.

- 16.2.** Der LRH beleuchtete den Teilbetrieb Kur und Therapie vor dem Hintergrund der politischen Entscheidung, den gesundheitspolitischen Auftrag durch die Führung des Kurbetriebs zu erfüllen. Mit konsequenter Kostenoptimierung und einer sehr guten Auslastung des Kurhotels Vitana konnte der Teilbetrieb Kur und Therapie den Herausforderungen des wachsenden Angebots am Markt und den steigenden qualitativen Anforderungen der Sozialversicherungsträger begegnen. Im Jahr 2011 zeigten die gesetzten Maßnahmen bereits Wirkung, sodass dieser Teilbetrieb trotz der schwierigen Rahmenbedingungen einen positiven Cash Flow erzielte.

Potenzial für Erlössteigerungen sah der LRH vor allem in einer noch intensiveren Nutzung des ambulanten Therapiebereichs mit seinen qualifizierten Mitarbeitern und den vorhandenen Räumlichkeiten. Sinnvoll schien es ihm daher, die Gästestruktur im Therapiezentrum Physikarium detaillierter zu analysieren, um potenzielle Gäste besser ansprechen zu können. Auch muss die Wichtigkeit des ambulanten Gastes im Unternehmen und im Bewusstsein seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter noch weiter verankert werden.

Weiters empfahl der LRH, sich intensiver mit den Produktkalkulationen im Teilbetrieb Kur und Therapie auseinanderzusetzen. Insgesamt führt das dazu, dass einerseits das Bewusstsein für das Kosten-Nutzen-Verhältnis für die einzelnen Teilbereiche wächst und andererseits die Analysen die Schwerpunktsetzung beim Angebot unterstützen.

- 17.1.** Die Versicherungsanstalt der öffentlich Bediensteten (BVA) plant wieder ein Kurheim in Bad Hall zu errichten. Zwischen der BVA und dem Resort Bad Hall gab es bereits Gespräche über eine mögliche Kooperation der beiden Organisationen. Das EurothermenResort Bad Hall legte der BVA daraufhin ein Angebot über die Erbringung der therapeutischen Leistungen und die Nutzung der Therme durch die BVA-Patienten.
- 17.2.** Der LRH begrüßt, dass das EurothermenResort Bad Hall und die BVA eine organisationsübergreifenden Zusammenarbeit andenken. Er befürwortet die Nutzung vorhandener Infrastruktur und Kapazitäten. Für die öffentliche Hand insgesamt wäre es wirtschaftlicher, das bereits vorhandene Angebot weiter auszubauen und zu verbessern, statt Parallelstrukturen aufzubauen. Der LRH empfiehlt dem Land OÖ daher, die Kooperationsverhandlungen zwischen dem Resort Bad Hall und der BVA zu unterstützen.

- 18.1.** Im Rahmen der Prüfung erhob der LRH überblicksmäßig den Kurprozess von der Zuweisung der jeweiligen Sozialversicherungsträger bis zur Abrechnung.
- 18.2.** Die wesentlichen Abläufe im Teilbetrieb Kur und Therapie sind grundsätzlich strukturiert und effizient. Der LRH gewann den Eindruck, dass das Unternehmen laufend an Verbesserungen arbeitet.
- 19.1.** Die Versicherungsanstalt für Eisenbahnen und Bergbau (VAEB) verkaufte ihr Kurheim, das sogenannte Eisenbahnerheim, im Dezember 2006 an die TIG. Im Kaufvertrag wurde beginnend ab 1.1.2007 eine zeitlich befristete Beschickungsgarantie mit sinkenden Zuweisungsquoten vereinbart. Nach Auslaufen dieses Vertrages machte die Versicherung noch eine unverbindliche Zusage über weitere Zuweisungen. Seit dem Jahr 2011 weist die VAEB nur mehr in Ausnahmefällen zu. Anfang 2011 schloss das Resort Bad Hall das Eisenbahnerheim und bringt die Gäste seither im Kurhotel Vitana unter.
- 19.2.** Die Gründe für den Kauf des Eisenbahnerheims waren für den LRH nachvollziehbar. Nach Meinung des LRH reagierte die Thermenholding auf den Zuweisungsstopp der VAEB Ende 2010 sehr rasch. Sie legte das Eisenbahnerheim Anfang 2011 still und nahm Personalanpassungen vor, da das Haus kurzfristig nicht anderwertig nutzbar war.

Zum Prüfungszeitpunkt war die weitere Nutzung noch nicht geklärt. Der Geschäftsführer der Thermenholding teilte dem LRH dazu erste Überlegungen mit. Wichtig war ihm, die Gesamtentwicklung des Resorts im Auge zu behalten.

Hotel Miraverde

- 20.1.** Die Thermenholding will das Hotel Miraverde vor allem in folgenden Segmenten positionieren:
- Gesundheit und Wellness
 - Entspannung
 - Seminar

Die medizinisch-therapeutische Kompetenz des Resorts Bad Hall unterstützt das Hotel, sich von anderen Hotels mit Gesundheits- und Wellness-Ausrichtung zu unterscheiden. Außerdem sollen die Gäste von der ruhigen Lage im Kurpark und der überschaubaren Größe des Hotels angesprochen werden.

Im Jahr 2010 waren die Umsätze im Hotel Miraverde im Vergleich zum Jahr 2009 rückläufig. Anfang 2011 wurde ein neuer Hoteldirektor eingesetzt. Dieser wurde damit betraut, neu entwickelte Konzepte zur Ankurbelung der Nächtigungszahlen umzusetzen. Seit Juni 2011 lagen die monatlichen Umsätze des Hotels erstmals über jenen der Vergleichsmonate 2010. Der Cash Flow dieses Teilbetriebs war im Jahr 2011 erstmals positiv.

20.2. Die finanzielle Entwicklung des Hotels Miraverde zeigt, dass es anfänglich zu wenig gelungen ist, die Leistungen auch zu verkaufen. Der LRH anerkennt die intensiven Bemühungen, das Hotel am Markt präsenter zu machen und die im Jahr 2011 noch immer geringe Auslastung zu verbessern. Der eingeschlagene Kurs, der bereits erste Erfolge zeigt, sollte aus Sicht des LRH konsequent weiter verfolgt werden.

20.3. *Ergänzend merkte die Thermenholding an:*

Das Hotel Miraverde wurde völlig neu ausgerichtet – vorher gab es in der Gästestruktur eine Mischung von Privatgästen mit Krebsnachsorge-Kurgästen der Sozialversicherungsanstalt der Bauern, die über ein Viertel der bisherigen Gäste ausmachten. Dieser Gästemix war strategisch nicht haltbar - ab 2009 wurden daher ausschließlich Privatgäste in den verschiedenen Segmenten angesprochen, im Eröffnungsjahr wurde mit günstigen Eröffnungsangeboten versucht möglichst rasch private Urlaubsgäste zu akquirieren, was auch gelang, im Jahr 2010 wurde dann zu Normalpreisen verkauft, was zwar leichte Frequenzrückgänge brachte, aber strategisch richtig war. Mit einer noch konsequenteren Hotelvermarktung und neuen Produkten ist die Entwicklung im Jahr 2011 mittlerweile sehr positiv. Der eingeleitete Imagewandel des gesamten Standortes wird diesen Prozess unterstützen.

Therme Mediterrana

21.1. Die Therme Mediterrana wurde im Rahmen der Thermenoffensive insgesamt saniert und erweitert. Die „Gesundheits- und Vitaltherme“ sollte vorrangig ruhe- und entspannungssuchende Gäste ansprechen. Besucherzahlen haben sich im Vergleich zur Zeit vor den Großinvestitionen nicht wesentlich verändert. Durch das attraktivere Angebot konnte der Umsatz in diesem Teilbetrieb aber deutlich gesteigert werden und ist in den letzten Jahren stabil. Dieser Teilbetrieb erzielte bisher die mit Abstand höchsten Cash Flows.

21.2. Der LRH stellte fest, dass die Auslastung auch in diesem Bereich noch verbesserungsfähig ist. Trotz der relativ guten Ergebnisse sollten auch für die Therme gezielte Maßnahmen zur Steigerung der Besucherzahlen gesetzt werden, um freie Kapazitäten zu nutzen.

IMMOBILIENMANAGEMENT

Langfristige Verträge - Überblick

22.1. Das Land OÖ besaß eine Reihe von Liegenschaften (ca. 41 ha) in Bad Hall und Umgebung und behielt sich diese bei der seinerzeitigen Ausgliederung im Jahr 2001 zurück. Im Jahr 2007 brachte es diese Immobilien in die neu gegründete TIG ein. Die TIG schloss mit dem Resort Bad Hall für die drei Gruppen der Liegenschaften folgende Verträge ab:

- | | |
|--|--------------------|
| • Betriebsnotwendige Liegenschaften: | Pachtvertrag |
| • Nicht betriebsnotwendige Liegenschaften: | Verwaltungsvertrag |
| • Kurpark (ca. 35 ha): | Betreuungsvertrag |

In Abstimmung mit dem Eigentümer Land OÖ wurde festgelegt, mittelfristig an den grundlegenden Verhältnissen festzuhalten, primär das Kerngeschäft weiterzuentwickeln und für die nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften möglichst langfristige Mietverträge abzuschließen. Im Rahmen der Prüfung teilte der Geschäftsführer der TIG seine Überlegungen zur weiteren Entwicklung des Immobilienbereichs mit.

- 22.2.** Die Strukturierung der Liegenschaften war für den LRH klar und übersichtlich. Für ihn war erkennbar, dass sich die TIG bzw. das Resort Bad Hall um eine Nutzung der Liegenschaften unter Bedachtnahme auf die Gesamtentwicklung des Resorts bemüht. Dies gilt auch für das ehemalige Eisenbahnerheim (vgl. Punkt 19.2).

Vermietung und Verpachtung an Dritte

- 23.1.** Die TIG als Liegenschaftseigentümerin beauftragte im Verwaltungsvertrag das Resort Bad Hall mit der Vermietung und Verpachtung der nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften. Zum Zeitpunkt der Prüfung waren etwa 20 Objekte vermietet oder verpachtet. Das Resort Bad Hall hat die Aufgabe, die Wirtschaftlichkeit des gesamten Vermietungsbereiches zu erhöhen und abzusichern. Es wird angestrebt, den Mietzins bei Neuvermietungen an das marktübliche Niveau anzupassen und leer stehende Objekte zu vermieten. Notwendige laufende Instandhaltungsmaßnahmen werden unter Einbeziehung der unternehmenseigenen Werkstätte kontinuierlich durchgeführt.

- 23.2.** Der LRH stellte fest, dass nach wie vor einige Objekte leer standen. Er anerkannte das Bestreben, die Leerstände zu reduzieren und zu marktüblichen Preisen zu vermieten. Die Nutzung von betriebseigenen Personalkapazitäten hielt er für sinnvoll.

- 24.1.** Die TIG führte gemeinsam mit dem Resort Bad Hall 2007/2008 eine detaillierte Ist-Standserhebung in Bezug auf die nicht betriebsnotwendigen Gebäude durch. Dabei erstellten sie eine Übersicht je Objekt mit Photos, Plänen sowie Beschreibung des Bauzustands und Sanierungsbedarfs. Auch die Nutzflächen der Wohnungen bzw. Geschäftslokale und die zugehörigen Mietverträge sind erfasst. Diese Erhebung war erforderlich, weil es einen ähnlichen Überblick zuvor nicht gab.

- 24.2.** Der LRH hielt die Ist-Standserhebung für wichtig, da der TIG die Informationen in strukturierter und zusammengefasster Form bei Übergabe nicht vorlagen. Er war der Meinung, dass die erhobenen Daten grundsätzlich die wesentlichen Informationen über das nicht betriebsnotwendige Vermögen enthalten. Er stellte jedoch fest, dass die Übersichten seit der Erhebung nicht gewartet wurden. Der LRH empfahl, auf die Aktualisierung der enthaltenen Daten zu achten.

Kurparkpflege

- 25.1.** Der Betreuungsvertrag betrifft die Gestaltung und Pflege der Grünanlagen, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse geboten ist (35 ha Kurpark). Dafür erhält das Resort Bad Hall ein pauschales jährliches Entgelt von der TIG. Der Vertrag gilt für zehn Jahre und kann verlängert werden.

- 25.2.** Der LRH merkte dazu an, dass das Betreuungsentgelt letztlich vom Land getragen wird. Der Kostenersatz vom Land OÖ an die TIG ist in der Finanzierungsvereinbarung geregelt.

2 Beilagen

Linz, am 13. März 2012

Dr. Helmut Brückner
Direktor des Oö. Landesrechnungshofes

SCHLUSSBESPRECHUNG - AKTENVERMERK

Aktenvermerk, 120011/7-2012-Wa, zur
Schlussbesprechung:

Initiativprüfung "EurothermenResort Bad Hall
GmbH & Co KG"

Ort und Datum:

LRH, Promenade 31, am 8.2.2012

Teilnehmende Organisationen:

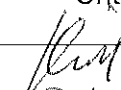
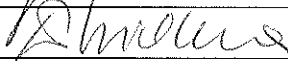
Direktion Finanzen


Den Vertreterinnen und Vertretern der geprüften Organisation ist das vorläufige Ergebnis der o. a. Prüfung in der gegenständlichen Schlussbesprechung vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht worden. Die von den Vertreterinnen und Vertretern mündlich eingebrachten Stellungnahmen wurden eingearbeitet (Kennzeichnung mit 3 an der zweiten Stelle der Berichtsgliederung und mit Kursivdruck).

Gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG besteht darüber hinaus die Möglichkeit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zum vorläufigen Ergebnis.

1) Die Vertreterinnen und Vertreter **verzichten** auf die gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG eingeräumte Gelegenheit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme.

2) Die Vertreterinnen und Vertreter **behalten sich** die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG **vor**.

Organi- sation	Name in BLOCKBUCHSTABEN	Unterschrift	1) Ver- zicht	2) Vor- behalt
Fin D	HINTENAU			X
Fin D	WIDERA			X

LRH: 

Mag. Liselotte Wallentin


Pauline Gmeiner

SCHLUSSBESPRECHUNG - AKTENVERMERK

Aktenvermerk, 120011/6.-2012-Wa, zur
Schlussbesprechung:

Initiativprüfung "EurothermenResort Bad Hall
GmbH & Co KG"

Ort und Datum:

LRH, Promenade 31, am 31.1.2012

Teilnehmende Organisationen:


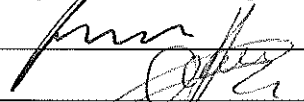

EurothermenResort Bad Hall GmbH & Co KG
und OÖ Thermenholding GmbH

Den Vertreterinnen und Vertretern der geprüften Organisation ist das vorläufige Ergebnis der o. a. Prüfung in der gegenständlichen Schlussbesprechung vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht worden. Die von den Vertreterinnen und Vertretern mündlich eingebrachten Stellungnahmen wurden eingearbeitet (Kennzeichnung mit 3 an der zweiten Stelle der Berichtsgliederung und mit Kursivdruck).

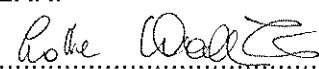
Gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG besteht darüber hinaus die Möglichkeit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zum vorläufigen Ergebnis.

1) Die Vertreterinnen und Vertreter **verzichten** auf die gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG eingeräumte Gelegenheit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme.

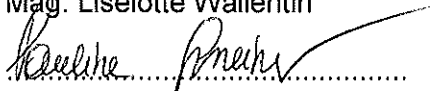
2) Die Vertreterinnen und Vertreter **behalten sich** die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG **vor**.

Organi- sation	Name in BLOCKBUCHSTABEN	Unterschrift	1) Ver- zicht	2) Vor- behalt
	ACHLEITNER			X
	PATRICIA HOCHHAUSER			
	GABRIELA HANEDINGER			

LRH:



Mag. Liselotte Wallentin



Pauline Gmelner

.....

.....

.....

.....