

Kontrollamt

Auskunft Mag. Hannes Liposchek
T 04242 / 205-1210
F 04242 / 205-1299
E hannes.liposchek@villach.at

Zahl: 2015 / 8992 / 002

Villach, 30. Juni 2015

Kärnten Therme Warmbad Villach Auftragsprüfung Kontrollausschuss Schlussbericht



Inhaltsverzeichnis

1. Prüfungsauftrag und –umfang, Überblick	1
2. Gesamtbeurteilung und Zusammenfassung der Ergebnisse	3
3. Chronologie der Kärnten Therme Warmbad Villach	5
4. Grundlagen, Sachverhalt und Feststellungen	6
4.1. Beteiligungsverhältnis GmbH und Gesellschafterzuschüsse	6
4.2. Lage, Größe und Ausrichtung.....	8
4.3. Ansichten und Impressionen	10
4.4. Darstellung Grundriss	14
4.4.1. Ebene 1 – Das Erdgeschoss	14
4.4.2. Ebene 2 – Das erste Obergeschoss.....	15
4.4.3. Ebene 3 – Das zweite Obergeschoss	16
4.4.4. Ebene 4 – Das dritte Obergeschoss	17
4.5. Beschlussgrundlagen, Grundsatzbeschlüsse im Gemeinderat	18
4.5.1. Grundsatzbeschluss 1, Gemeinderat vom 30. Juli 2008	18
4.5.2. Grundsatzbeschluss 2 (Änderung), Gemeinderat vom 29. Juli 2009	22
4.5.2.1. Vertragsrücktritt Architekten durch Stadt Villach	22
4.5.2.2. Neuer Lösungsansatz – modifizierte Fortführung.....	23
4.5.2.3. Finanzierungsbedarf – Aufstockung der Mittel	24
4.5.3. Grundsatzbeschluss 3 (Änderung), Gemeinderat vom 7. Dezember 2011 ..	27
4.5.3.1. Verbesserungen in Bezug auf Qualität und Marketing	27
4.5.3.2. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf	29
4.6. Haftungsübernahmen und Haftungsverlauf	32
4.6.1. Grundsatzbeschluss Haftungsübernahme, Mai 2012	32
4.6.2. Änderung der Haftungsübernahme, Juli 2013.....	34
4.6.3. Änderung der Haftungsübernahme, Dezember 2013.....	37
4.7. Bestandsverhältnis Errichter und Betreiber - Pachtvertrag	39
4.7.1. Beteiligungsverhältnisse in der Errichtergesellschaft	39
4.7.2. Rechtsverhältnis.....	42
4.7.3. Dauer	42
4.7.4. Pachtzins	43
4.7.4.1. Mindestpachtzins / Berechnung	43
4.7.4.2. Ertragsabhängiger Pachtzins / Berechnung.....	43
4.7.4.3. Stundung des Pachtzinses (a priori)	44
4.7.4.4. Betriebskosten	45
4.7.4.5. Versicherungspflicht	45
4.7.4.6. Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht	46
4.7.4.7. Bauliche Maßnahmen	46
4.7.4.8. Konzerninterne Geschäfte.....	46
4.7.4.9. Unterbestandsrechte	47
4.7.4.10. Öffentliche Vorgaben – Gemeinwohlverpflichtungen (2012/21/EU)	47
4.7.4.11. Allgemeine Nutzung.....	48
4.7.4.12. Partnerprogramm	49
4.7.4.13. Tarifgestaltung und Zutrittssystem	50
4.7.4.14. Aufrechnungsausschluss.....	50
4.7.4.15. Genehmigungsvorbehalt	50

4.7.4.16. Gewinnverteilung	51
4.8. Darlehensgewährung Kärnten Therme GmbH an Betriebs GmbH	51
5. Beantwortung Kontrollausschussfragen detailliert	52
5.1. Beurteilung beihilferechtlicher Konsequenzen	52
5.2. Möglichkeiten der Einflussnahme auf die betriebswirtschaftliche Führung durch die Betreiberin	54
5.2.1. Top- und Premium-Partner	54
5.2.2. Top-Partner-Vorteile	55
5.2.3. Premium-Partner-Vorteile:	55
5.2.4. Top-Partnerbetriebe	55
5.2.5. Premium-Partnerbetriebe	56
5.2.6. Weitere Attraktionen und Aktionen	59
5.3. Tarifsituation in gleichgelagerten Einrichtungen	60
5.4. Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Preisgestaltung im Angebot der Betreiberin	61
5.5. Aufgaben, Rechte und Pflichten des Geschäftsführers	61
5.5.1. Funktion des Geschäftsführers	61
5.5.2. Geschäftsführungsbefugnis	62
5.5.3. Geschäftsführer als Person, Erfüllung und Vertretung	63
5.5.3.1. Ordnungsgemäße Geschäftsführung	64
5.5.4. Geschäftsfähigkeit	64
5.5.5. Anstellungsvertrag	64
5.5.6. Geschäftsführergehalt	65
5.5.7. Abberufung des Geschäftsführers	65
5.5.8. Die Geschäftsordnung der Kärnten Therme GmbH	66
5.6. Vergleich der ausgeführten Anlage mit der KOHL-Studie	69
5.7. Absatz- und Umsatzentwicklung – Rückflüsse für die Stadt	69
6. Gesamtbeurteilung und Resümee	70

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Geschäftsanteile absolut.....	6
Abb. 2: Geschäftsanteile prozentuell	6
Abb. 3: Gesellschafterzuschüsse absolut.....	7
Abb. 4: Gesellschafterzuschüsse prozentuell	7
Abb. 5: Kärnten Therme Warmbad Villach, Luftbild	8
Abb. 6: Technische Performance Kärnten Therme	9
Abb. 7: Kärnten Therme, abends aus Richtung Süden.....	10
Abb. 8: Thermen-Außenbecken, abends.....	10
Abb. 9: Haupteingang mit Vorplatz und Skulptur von Kiki Kogelnik	11
Abb. 10: Die Rutsche vom Wasserspielplatz aus, Außensicht	11
Abb. 11: Architektur innen	12
Abb. 12: Die Grotte, Architektur innen	12
Abb. 13: Fun-Becken.....	12
Abb. 14: Der Crazy River als Attraktion	13
Abb. 15: Thermalaußenbecken	13
Abb. 16: Erdgeschoss Übersichtsplan	14
Abb. 17: Erstes Obergeschoss Übersichtsplan.....	15
Abb. 18: Zweites Obergeschoss Übersichtsplan.....	16
Abb. 19: Drittes Obergeschoss Übersichtsplan	17
Abb. 20: Änderung des Haftungsverlaufes 2013.....	38
Abb. 21: Geschäftsanteile absolut	39
Abb. 22: Geschäftsanteile prozentuell	39
Abb. 23: Bahnreservierungen für Vereine und Kurse	47

1. Prüfungsauftrag und –umfang, Überblick

Das Kontrollamt wurde in der Sitzung des Kontrollausschusses am 31. Oktober 2013 mit der Prüfung der Gebarung der neu gestalteten Kärnten Therme Warmbad Villach beauftragt.

Im Konkreten sah die schriftliche Beauftragung durch den Beschluss im Kontrollausschuss folgende Schwerpunkte als zu prüfende Fragestellung vor:

- Beteiligungsverhältnisse an der ErrichtungGmbH (Kärnten Therme GmbH)
 - Gesellschafter, Anteilsverhältnisse, Einzahlungsbeträge, Kostenbeteiligungen, Besetzung der Geschäftsführung, Wahrnehmen eines entsprechenden Mitbestimmungsrechtes
- Vertragskonstruktionen
 - Zwischen Errichter und Betreiber
 - Verrechnung, Darlehensgewährung, Pachtzahlungen, Haftungsübernahmen (Patronatserklärungen), Umsatzgrößen, Gewinnaufteilung
 - Frage nach der Motivation zur betriebswirtschaftlichen Führung mit Gewinnerzielungsabsicht (Gewinnausschüttung zugunsten der Stadt) - definiert und als solche gegeben?
- Werden die Sachziele / Freizeitattraktivität und Besucherzahlen für die Villacher nach dem Grundsatzbeschluss erfüllt?
- Wurde die Kärnten Therme GmbH gemäß dem Strategiepapier der „Kohl & Partner Tourismusberatung GmbH“ errichtet (FW-206-2008/dras)?
- Wie ist der Aufgabenbereich des Geschäftsführers der Errichtungsgesellschaft der Kärnten Therme definiert (Aufgabendefinition, Ausmaß der Stunden)?
- Welchen weiteren Handlungsspielraum gibt es für die Familienpakete oder andere vergünstigte Tarifpakete? Wie sieht dies (im Zusammenhang) mit den Wettbewerbsrichtlinien der EU aus? Und welchen weiteren Handlungsspielraum bei der Tarifgestaltung gibt es?
- Wie sieht die Zusammenarbeit mit der benachbarten Hotellerie aus? Gibt es gemeinsame Pakete, Werbemaßnahmen, sonstige Aktionen? Wenn ja, wie sehen diese aus?
- Umsatz- und Ertragssicht, Besucherzahlen, Tarife
 - Sind die Tarife angemessen (auch im Vergleich mit gleichgelagerten Thermen)?
 - Findet eine Verrechnung von Wellness / Fitness zugunsten des Thermenbetriebes für die allgemeinen Besucher statt?
 - Erfüllung von Plan im Ist von Einzugsbereich, Besuchern, Saisonen und Auslastung?
 - Gibt es entsprechende Maßnahmen (wie bei anderen Thermen) auch bei Hitze und Schönwetter die Therme zu füllen – Beispiel „Therme Wien“ etc.?
- Sind Stundungen und Tilgungsaussetzungen der Stadt wirklich die einzige Möglichkeit den Betrieb der Therme aufrecht zu erhalten?
 - Was bedeuten die Maßnahmen für die Stadt Villach?

- An welche Bedingungen, die der Betreiber dafür erreichen muss, ist das gebunden?
- Wie lange und unter welchen Bedingungen ist die Maßnahme gültig?
 - Wann ist zurückzuzahlen / zu bedienen?
 - Gibt es eine außerordentliche Tilgung oder andere Maßnahmen, die an den betriebswirtschaftlich positiven Erfolg gebunden sind?

Parallel zur Beauftragung des Kontrollamtes wurde auch ein Prüfansuchen durch den Gemeinderat der Stadt Villach an den Kärntner Landesrechnungshof über eine Gebärungsprüfung der Kärnten Therme Warmbad Villach über den Präsidenten des Kärntner Landtages gestellt.

2. Gesamtbeurteilung und Zusammenfassung der Ergebnisse

Zentrales Element für die Prüfung und Beantwortung der Fragestellung aus dem Prüfauftrag des Kontrollausschusses ist der Pachtvertrag (beziehungsweise die Verlängerung des bestehenden Pachtvertrages) zwischen der Kärnten Therme GmbH als Errichterin und Verpächterin und der Kärnten Therme Betriebs GmbH.

Auf Basis dieses Pachtvertrages und der darin enthaltenen Regelungen werden die einzelnen Punkte der Fragestellung aufgearbeitet und erklärend beantwortet. Offene Fragen werden im Rohbericht der geprüften Stelle zur Beantwortung und Stellungnahme übergeben und im Schlussbericht mit einer allfälligen Gegenäußerung des Kontrollamtes vorgelegt.

Zusammenfassend können die Fragen aus dem Prüfauftrag des Kontrollausschusses als Kurzfassung der Feststellungen und allfälligen Maßnahmenempfehlungen des nachgestellten Berichtes wie folgt beantwortet werden:

- Die Kärnten Therme GmbH wurde bezüglich ihres Stammkapitals und auch der Gesellschafterzuschüsse für die Errichtung der Kärnten Therme betreffend dargestellt. Die Gesellschafter wurden mit ihren Anteilen und Zahlungsbeträgen in Absolutbeträgen, im relativen Anteil und in grafischer Darstellung beschrieben.
- Die zentrale Vertragskonstruktion, der Pachtvertrag, bzw. die Verlängerung des bestehenden Pachtvertrages, wurde dargestellt und die Errechnung des Pachtzinses (Mindestpacht und ertragsabhängige Pacht) mit den dazugehörigen Aufschüben und Haftungsübernahmen in Verbindung gebracht.
- Die Frage der betriebswirtschaftlichen Führung per Definition und in realiter, ließ sich aus dem obigen beantworten.
- Die Erfüllung, der mit der Errichtung und dem Betrieb der Therme in Zusammenhang stehenden Sachzielerfüllung, auch im Sinne der pachtgegenständlichen Gemeinwohlverpflichtung, der Zurverfügungstellung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse, ließ sich im Bestandvertragskontext beantworten.
- Auch die Frage, ob die Therme nach dem Strategiepapier des Beraters Kohl & Partner errichtet wurde, konnte, mit qualitäts- und größenmäßiger Erweiterung durch die Studie Mehmman, bejaht werden.
- Die Verantwortung, die Aufgaben, Rechte und Pflichten des Geschäftsführers der Kärnten Therme GmbH wurden umfassend beschrieben und auf die Erfüllung der gesetzlichen Vorschrift des GmbH-Gesetzes und der Geschäftsordnung der Kärnten Therme GmbH hin beurteilt.
- Auf den Marketing-Mix und die diesbezügliche Strategie der Betriebs GmbH wurde umfassend eingegangen. Speziell berücksichtigt wurden die Partnerpakete, die Preispolitik, die Aktionen der Produktgestaltung und die Verrechnung mit der ErrichtungsGmbH (Kärnten Therme GmbH).
- In diesem Zusammenhang wurde auch die Angemessenheit der Tarife festgestellt und eine bedungene Kontrolle der Verrechnung nach Menge und Preis (externer Umsatz und interne Verrechnung) verifiziert. Eine Erfüllung des Businessplans nach Besuchern und Umsatz konnte bestätigt werden.

- Zu Stundungen des Pachtzinses und Haftungsübernahmen für die Kärnten Therme GmbH durch die Stadt Villach wurde explizit und aufklärend Stellung genommen - auch dazu, dass es keine Auflage einer vorzeitigen Tilgung bei betriebswirtschaftlichem Erfolg gibt.
- Die gemeinschaftsrechtlichen Beihilfeverbote nach dem Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) bei Investition und Pachtaufschub wurden beleuchtet und als beihilferechtlich neutral bzw. unbedenklich beurteilt.

3. Chronologie der Kärnten Therme Warmbad Villach

Die Erlebnistherme wurde ursprünglich als Teil des Thermen-Resorts Warmbad betrieben und war dieser Konstellation als Betrieb eingegliedert. Mit Gründung der Villacher Freibad GmbH, unter Eintritt der Stadt Villach und Stellen des Geschäftsführers, wurde auch ein Zuschuss in der Höhe von damals fast 5,3 Mio. Euro für die seinerzeitige Generalsanierung der Erlebnistherme Warmbad geleistet (1998 auf 1999) und von der Stadt Villach, der (damaligen) Kärntner Bergbahnen und Bergstraßen GmbH¹ und dem ThermenResort eingezahlt. Gleichzeitig gab es mit der Gründung der Villacher Freibad GmbH auch eine Beteiligung der Bank Austria mit der Omega Z Leasing als stille Gesellschafterin an der Freibad GmbH.

Mit Mai 2006 wurde in der Generalversammlung der Freibad GmbH der Beschluss gefasst, die Kärnten Therme gänzlich neu zu errichten. Die Therme wurde nach diesem Beschluss und nach der Prüfung mehrerer Varianten, an der Stelle der bisherigen Erlebnistherme vor dem Karawankenhof und dem Warmbaderhof als zu dieser Zeit größtes Kärntner Bauprojekt in Angriff genommen. Die Abbrucharbeiten starteten am 6. April 2010.

Mit der Grundsteinlegung am 14. Juni 2010 und der Dachgleiche am 8. August 2011, fand die feierliche Eröffnung am 11. Juli 2012 statt. Der erste Badetag war der 13. Juli 2012.

Die Besucherzahlen entwickelten sich nach der Anlaufphase gut, die Auslastung war gegeben und spiegelte den in der Studie der Kohl & Partner Tourismusberatung angeordneten Verlauf wider.

Mit Auftreten eines Schadenfalls am 13. Feber 2013 am Träger der Dachkonstruktion, einem tragenden Element des Gebäudes, musste die Therme gesperrt und nach statischen Gesichtspunkten von Experten untersucht werden. Nach Behebung dieses Fehlers und der entsprechend gründlichen Untersuchung aller Bauteile der Therme, wurde der Vollbetrieb einen Monat später wieder aufgenommen.

Rund 25.000 Besucher frequentieren seither monatlich die Kärnten Therme und zeigen sich „zunehmend begeistert von den Attraktionen und dem entspannenden Angeboten für die, wenn auch oft nur kurze, Entspannungspause aus dem hektischen Treiben des Alltags“².

Für das Jahr 2014 konnten 297.095 Besucher in der Kärnten Therme Warmbad Villach begrüßt werden, damit lag man gut 6% über dem Businessplan (für das dritte Betriebsjahr). Rund ein Drittel der Gäste kamen aus dem benachbarten Italien.

¹ In der Folge bezeichnet als: Kärntner Tourismus Holding GmbH, aktuell bezeichnet als: Land Kärnten Beteiligungen GmbH

² Zitat: Homepage der Kärnten Therme „www.kaerntentherme.com“

4. Grundlagen, Sachverhalt und Feststellungen

4.1. Beteiligungsverhältnis GmbH und Gesellschafterzuschüsse

Eine wesentliche Frage betrifft die Beteiligungsverhältnisse der Partner an der ErrichtungsGmbH (Kärnten Therme GmbH) und die erfolgten, eingezahlten und noch ausstehenden Gesellschafterzuschüsse. Das Beteiligungsverhältnis (am Stammkapital der GmbH) kommt noch aus der seinerzeitigen Freibad GmbH, die später in die Kärnten Therme GmbH übergeführt wurde.

Die Beteiligungsverhältnisse an der ErrichtungsGmbH (Kärnten Therme GmbH) sehen nach dem Gesellschaftsvertrag einen Anteil der Stadt Villach von 53,69% vor. Die Kärnten Therme Betriebs GmbH ist mit 12,28% beteiligt, das Land Kärnten trägt über die Kärntner Tourismus Holding GmbH (jetzt Land Kärnten Beteiligungen GmbH) einen Anteil von 34,03%. Betragsmäßig hat die Stadt Villach EUR 257.988,56 eingezahlt, die Kärntner Tourismus Holding GmbH EUR 163.513,88 und das ThermenResort EUR 58.986,50. Das ergibt ein zur Gänze eingezahltes Stammkapital in der Kärnten Therme GmbH von EUR 480.488,94.

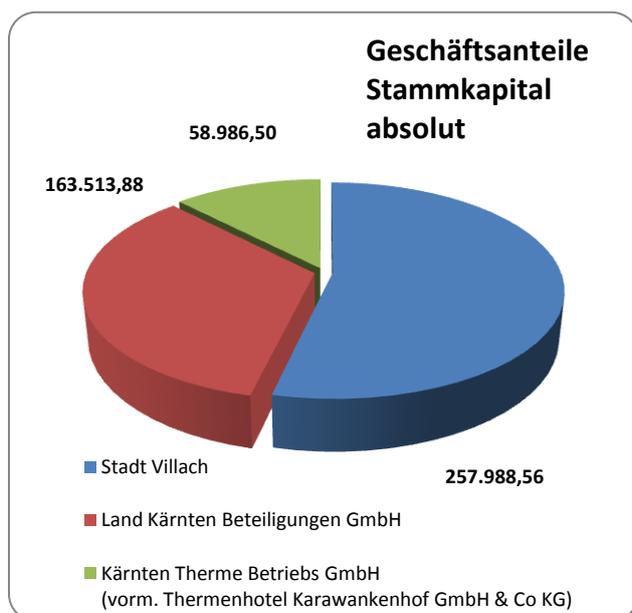


Abb. 1: Geschäftsanteile absolut

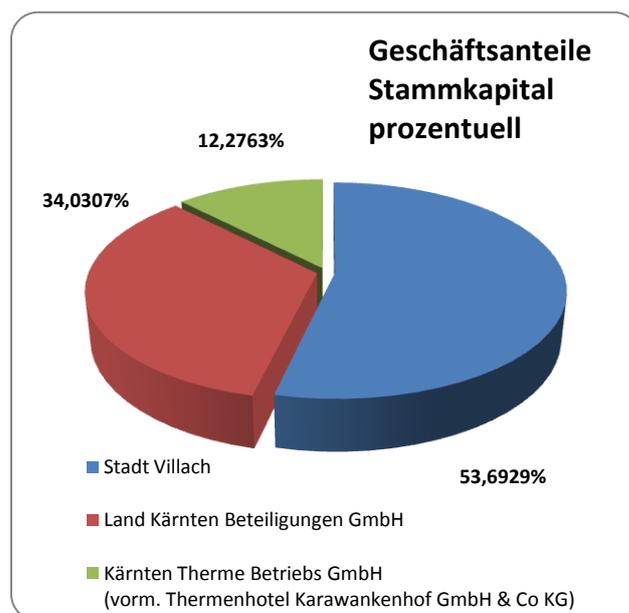


Abb. 2: Geschäftsanteile prozentuell

An eingezahlten und noch ausstehenden Gesellschafterzuschüssen hat die Stadt Villach von den zu Buche stehenden 46.661.907,77 Euro ihren Anteil von 36.034.672,30 Euro vollständig eingezahlt, wie auch die Land Kärnten Beteiligungen GmbH mit einem Betrag von 9.008.609,79 Euro ihre Verpflichtungen voll erfüllt hat. Die Thermen Resort Warmbad-Villach Holding (KärntenTherme BetriebsGmbH) hat bis zum Bilanzstichtag 2014 den Betrag von 1.618.625,68 (von EUR 4.156.702,37, d.s. 38,9% des anteiligen Gesamtzuschusses) eingezahlt. Diese Daten wurden dem aktuellen Rechnungsabschluss der Kärnten Therme GmbH zum 31.12.2014 entnommen.

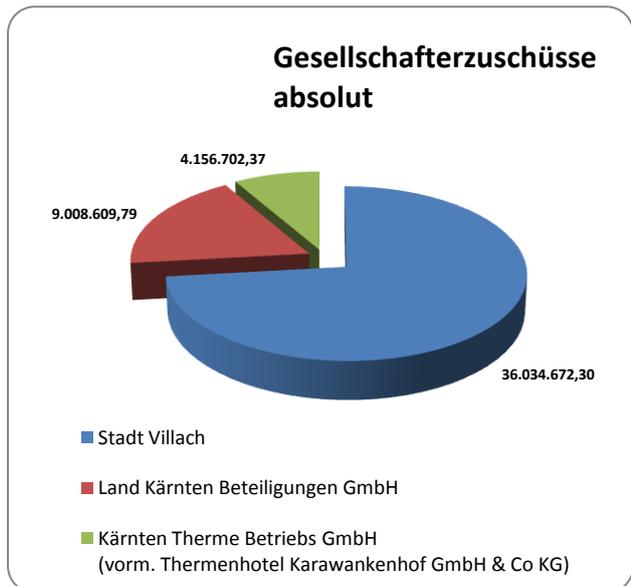


Abb. 3: Gesellschafterzuschüsse absolut

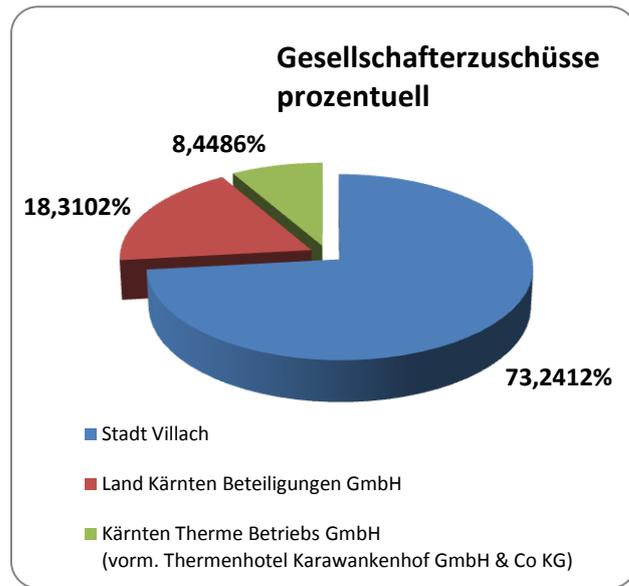


Abb. 4: Gesellschafterzuschüsse prozentuell

Das ergibt ein Verhältnis an Gesellschafterzuschüssen von 73,24% für die Stadt Villach, 18,31% für die Land Kärnten Beteiligungen GmbH und 8,45% für die Thermen Resort Warmbad-Villach Holding GmbH (wobei seitens der Kärnten Therme Betriebs GmbH noch 2.538.076,69 EUR auf den vereinbarten vollen Zuschussbetrag offen sind).

Die Kärnten Therme GmbH wird als „Kleine Kapitalgesellschaft“ im Sinne des § 221 UGB geführt und befasst sich als Unternehmensgegenstand mit dem „Betrieb und der Verpachtung von Thermen“. Die Gesellschaft wurde am 10. November 1997 gegründet. Alleiniger Geschäftsführer der Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist seit 3. März 1999 Dr. Alfred Winkler, er vertritt selbstständig.

4.2. Lage, Größe und Ausrichtung

Die Kärnten Therme Warmbad Villach liegt südlich der Kadischenallee an der Westseite der Warmbader Straße, vis-à-vis des Warmbader Bahnhofes, direkt neben dem südwestseitig gelegenen Karawankenhof, mit dem sie auch über einen Bademantelgang direkt verbunden ist. Westlich der Therme kommt man über einen Vorplatz zum einzigen Villacher 5-Sterne-Hotel, dem Warmbader Hof.

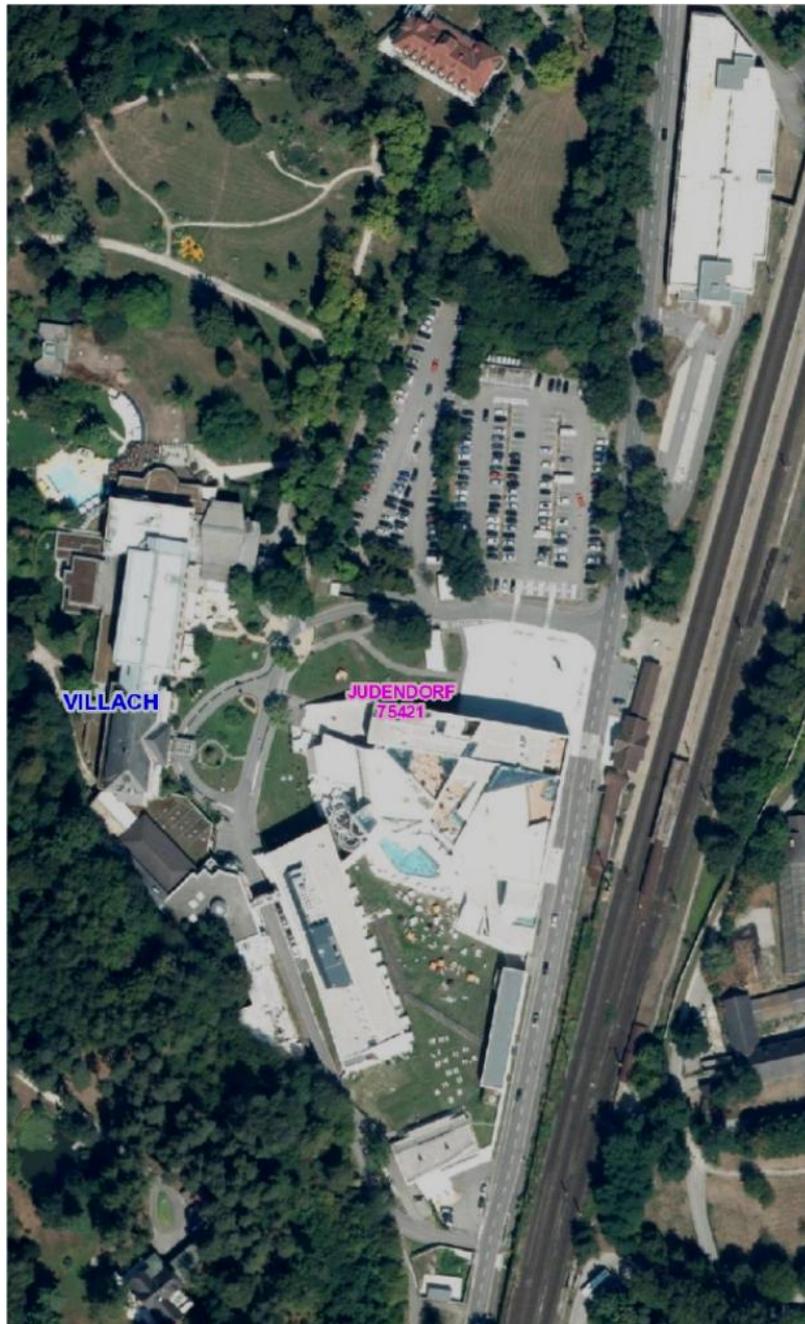


Abb. 5: Kärnten Therme Warmbad Villach, Luftbild

Das Foto zeigt nördlich des Bahnhofes auch das mit der Therme neu errichtete Parkdeck, das 330 Personenkraftwagen und 5 Bussen Platz bietet und mit dem ebenfalls in der Bauphase neu und zeitgemäß gestalteten Freiparkplatz, direkt an der Nordseite der

Therme, den behördlich geforderten (245 Stellplätze) bzw. betrieblichen Bedarf bei Vollauslastung abdeckt.

Die technischen Daten der Therme selbst zeigen folgendes Bild:

Kärnten Therme Warmbad Villach		
Technische Daten		
Bruttorauminhalt	65.663	m3
Bruttogeschossfläche	14.662	m2
Anteil Wasserflächen innen	872	m2
Anteil Wasserflächen außen	174	m2
Personenkapazität gleichzeitig	1.100	Personen
Liegemöglichkeit Personen	705	Personen
Garderobenschränke	600	Einzelkästchen
	243	Doppelkästchen
Restaurant Bad und Free Flow	430	m2
	270	Sitzplätze innen
	130	Sitzplätze Terrasse
Bar SPA-Bereich	92	m2
	28	Sitzplätze innen
	24	Sitzplätze Terrasse
Fitness und Gymnastikbereich	550	m2 (ohne Garderoben)
Shopfläche	38	m2
Wellnesslandschaft	2.135	m2 inkl. Fitness
Sportbecken	385	m2, ds 29°C
Thermalbecken außen	174	m2, 32°C (S), 34°C (W)
Spaßbecken innen	313	m2, 32°C (S), 34°C (W)
Kinderbecken	27	m2, 34°C
Sprudel- / Kaltwasserbecken	20	m2
River	120	m2

Abb. 6: Technische Performance Kärnten Therme

In der Werbung wird die neue Therme als „Landeplatz für nachhaltige Erfolge“ bezeichnet – dies soll neben einer Vielzahl von Gästen, vor allem auch für die Villacher Bevölkerung, als einziges überdachtes Bad mit Ganzjahresnutzung, zutreffen.

„Das Angebot der Kärnten Therme umfasst drei Bereiche – Fun, Fit und Spa. Im Fun-Bereich sind Wasserratten und Rutschenfreunde zu Hause. Hier finden sich die vielen Wasserattraktionen, wie der Crazy River, diverse Rutschen oder ein wettkampftaugliches 25-Meter-Sportbecken. Auf den Ebenen zwei und drei erwartet Erholungssuchende im Bereich Spa eine Saunalandschaft mit Hamam, Dampfbädern, Körper- und Schönheitsanwendungen in zehn Behandlungsräumen sowie eine Thermal-Wasserslandschaft. Sportler kommen im Fit-Bereich auf ihre Kosten: Modernste Trainingsgeräte, Spinning-Kurse auf der Dachterrasse, individuelle Leistungsdiagnostik und Medical Fit Tests sowie ein vielfältiges Kursprogramm sorgen für aktive Abwechslung. Im Zimmerpreis des Karawankenhofs ist der Zutritt zu allen drei Bereichen bereits enthalten.“³

³ Bäderbau-Zeitschrift, Ausgabe 3/2012

4.3. Ansichten und Impressionen



Abb. 7: Kärnten Therme, abends aus Richtung Süden



Abb. 8: Thermen-Außenbecken, abends



Abb. 9: Haupteingang mit Vorplatz und Skulptur von Kiki Kogelnik



Abb. 10: Die Rutsche vom Wasserspielplatz aus, Außensicht



Abb. 11: Architektur innen

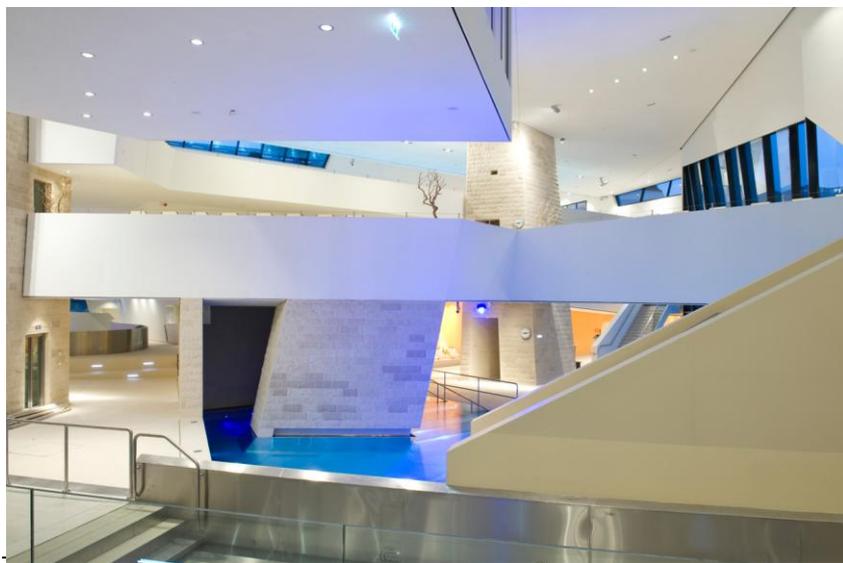


Abb. 12: Die Grotte, Architektur innen

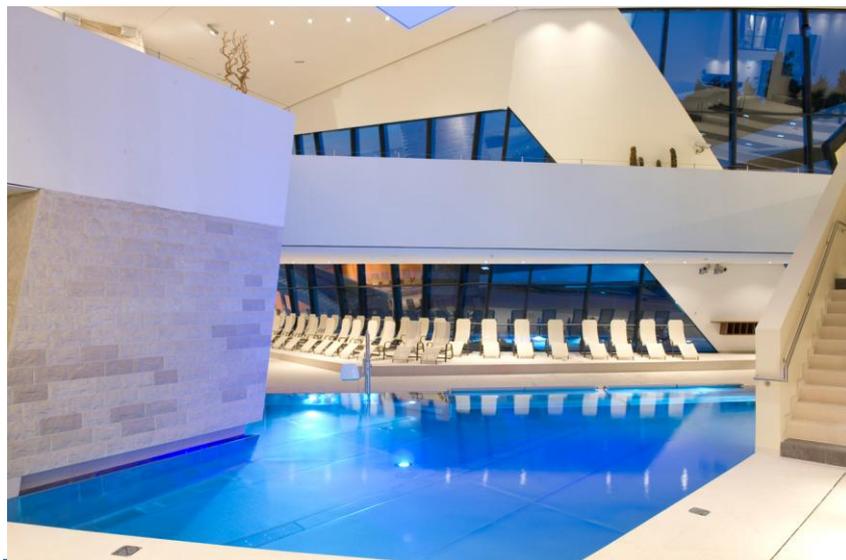


Abb. 13: Fun-Becken



Abb. 14: Der Crazy River als Attraktion



Abb. 15: Thermalaußenbecken

4.4. Darstellung Grundriss

Vom Grundriss her, zeigt die Kärnten Therme folgendes Bild - die schematischen Grundrisse sind jeweils eingeordnet.

4.4.1. Ebene 1 – Das Erdgeschoss



Abb. 16: Erdgeschoss Übersichtsplan

1. Crazy River
2. Fun-Becken
3. Thermalaußenbecken
4. Grotte
5. Rutschenturm
6. Kleinkinderbecken
7. Wasserturm
- 8a. pool25 Restaurant & Bar
- 8b. pool25 Thermen SB
9. Shop
10. Wasserspielplatz

4.4.2. Ebene 2 – Das erste Obergeschoss

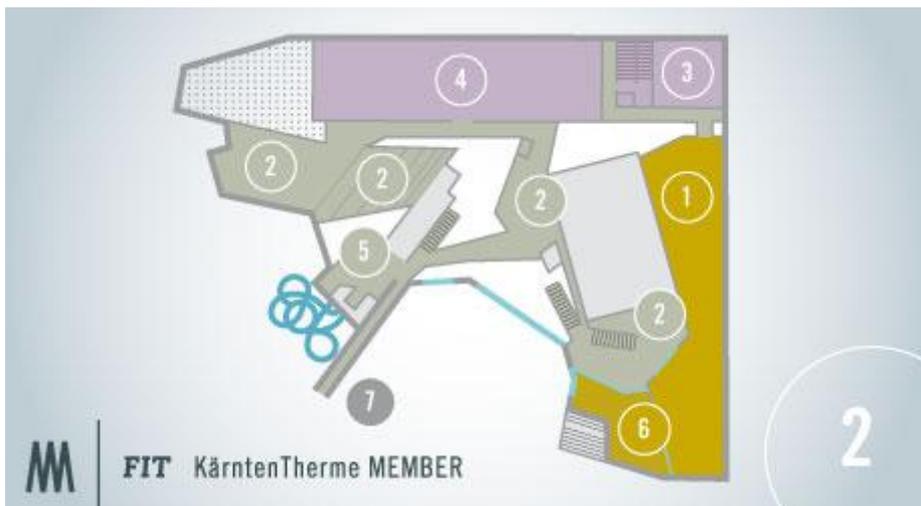


Abb. 17: Erstes Obergeschoss Übersichtsplan

1. MEMBER Fitnessclub
2. Liegeflächen
3. MEMBER Garderobe Herren
4. Garderobe
5. Rutschenturm
6. FIT Terrasse
7. Verbindungsgang Karawankenhof

4.4.3. Ebene 3 – Das zweite Obergeschoss



Abb. 18: Zweites Obergeschoss Übersichtsplan

1. SPA / Treatments
2. Hamam
3. SPA Rezeption
4. Damensaunabereich
5. Rutschenturm
6. MEMBER Garderobe Damen
7. Sportbecken
8. Luftbrunnen Damen
9. SPA Ruheraum
10. Sportbecken Arena
11. Liegebereich

4.4.4. Ebene 4 – Das dritte Obergeschoss

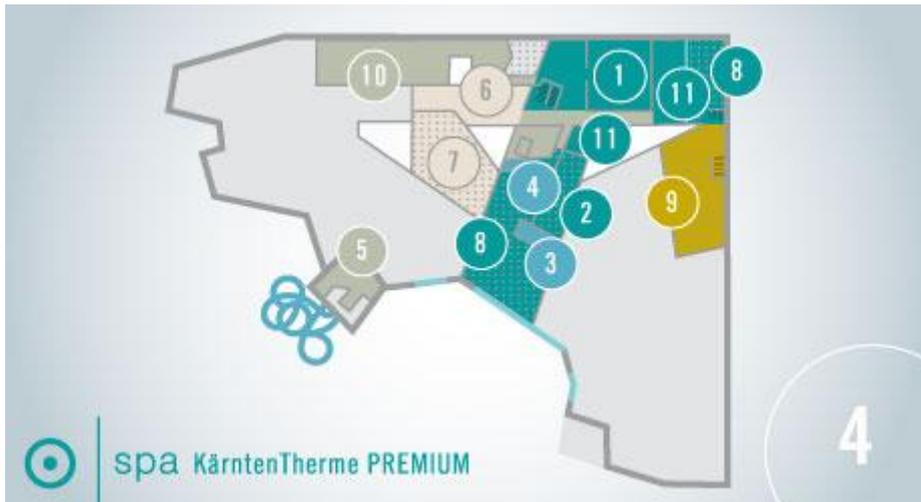


Abb. 19: Drittes Obergeschoss Übersichtsplan

1. Saunalandschaft
2. Außensauna
3. Pool
4. Eisbecken
5. Rutschenturm
6. sky25 Drinks & Snacks
7. sky25 Terrasse
8. SPA Terrasse
9. Spinning-Deck
10. Moonlight Ruheraum
11. Ruheräume

4.5. Beschlussgrundlagen, Grundsatzbeschlüsse im Gemeinderat

Um nun einen Überblick über die Grundlagen der Beschlüsse im Villacher Gemeinderat zu erhalten, werden diese im Folgenden aufgeführt. Die angesprochenen Summen werden über die Fortentwicklung des Projektes beschrieben und auch auf die notwendigen Summen für Investition und den steigenden Beitrag der Stadt Villach, in weiterer Folge auf die durch die Stadt übernommenen Haftungen, Bezug genommen.

4.5.1. Grundsatzbeschluss 1, Gemeinderat vom 30. Juli 2008

Als Vorinformation kann auf die Beteiligungsverhältnisse aus der seit 1998 bestehenden Villacher Freibad GmbH mit dem damaligen Beitrag der Stadt Villach für die Generalsanierung der Erlebnistherme Warmbad Villach Bezug genommen werden. Aus diesen Beteiligungsverhältnissen gründet sich auch die Fortführung des Pachtvertrages – schlussendlich auch für die Verlängerung des Pachtvertrages von der Villacher Freibad (Errichtungs)GmbH, der späteren Kärnten Therme GmbH, an die Kärnten Therme Betriebs GmbH, der jetzigen Betreiberin der Kärnten Therme, aus dem Konzern der ThermenResort Warmbad-Villach Holding.

Beteiligungsverhältnisse bestehend im Jahr 1998:

Villacher Freibad GmbH, Stadt Villach	53,6929%
Kärntner Bergbahnen und Bergstraßen Gesellschaft m.b.H. ⁴	34,0307%
Thermenhotel Karawankenhof GmbH & Co KG ⁵	12,2763%

Nach dem Firmenbuch ist die Stammeinlage aktuell wie folgt eingezahlt:

Gesellschafter/in	Stammeinlage	hierauf geleistet	in Prozent
Stadt Villach	257.988,56	257.988,56	53,6929%
Land Kärnten Beteiligungen GmbH	163.513,88	163.513,88	34,0307%
Kärnten Therme Betriebs GmbH	58.986,50	58.986,50	12,2763%
Summen	480.488,94	480.488,94	100,0000%

Im Rahmen einer Generalversammlung im Jahre 2004 wurde das Thema „Zukunftsentwicklung“ intensiv diskutiert. Dabei wurden vier Szenarien entwickelt. Die Alternativen waren: der Betrieb der Therme in unveränderter Form, der Ausbau am bestehenden Standort, die Errichtung einer neuen Mittelkärnten Großtherme sowie die Auflassung und ein alternatives Investment am bestehenden Standort.

⁴ Später: Kärntner Tourismus Holding GmbH, jetzt: Land Kärnten Beteiligungen GmbH

⁵ ...zur ThermenResort Warmbad-Villach GmbH als Muttergesellschaft gehörig.

Im Hinblick auf den unbefriedigenden seinerzeitigen Status und die finanzielle Gesamtsituation, wurde von den Gesellschaftern der Beschluss gefasst, eine Studie über die Chancen und Risiken der vier Szenarien beim Unternehmen Kohl & Partner Tourismusberatung GmbH in Auftrag zu geben.

Als strategische Option sind bei der Studie die Erweiterung am bestehenden Standort um einen großzügigen Wellnessbereich mit einer verstärkten Thematisierung des Wasserbereiches oder ein neuer Thermenstandort genannt worden. Nach eingehender Diskussion der Gesellschafter unter Abwägung aller Für und Wider sprachen sich alle Gesellschafter einhellig für die Erweiterung am bestehenden Standort aus.

Von den Experten wurde empfohlen, die bestehende Erlebnistherme um einen großzügigen Wellnessbereich mit thematisiertem Saunabereich, Treatment-Area und Ruheräumen zu erweitern. Der Wasserbereich sollte um Spaaeinrichtungen sowie um eine Erlebnisdekoration ergänzt werden. Die Thematisierung sollte in Richtung Erlebnistherme mit der Kernzielgruppe Familie mit Kindern gehen. Der Zielgruppenkonflikt sollte durch eine klare Zonierung gelöst werden, wodurch ein Positionierungsvorteil gegenüber den Mitbewerbern entstehen sollte. Neben dem Spaßbereich sollte die ganzjährige Nutzung eines Sportbades gewährleistet werden.

Um fundierte und aussagekräftige Entscheidungsgrundlagen zu erhalten, ob eine Sanierung des Altbaues mit einer entsprechenden Erweiterung oder ob ein gänzlicher Neubau sinnvoll wäre, wurde ein technisches Institut mit einer Untersuchung der bestehenden Bausubstanz beauftragt. Das Ergebnis der Studie brachte hervor, dass lediglich ein Neuntel der Gesamtbaukosten des Neubaus vom Altbestand übernommen werden könnte. Aufgrund der aufgezeigten Mängel wurde der Neubau der Anlage empfohlen, wodurch auch gewährleistet wäre, dass die Attraktivierungsmöglichkeiten nicht durch Altbestände eingeengt würden.

Auf Basis dieser Fakten einigten sich die Gesellschafter den Neubau am Standort zu bevorzugen. Für den bisherigen Standort sprachen auch u. a. Kosteneinsparungen im Bereich der Technik, da bestehende Kellerräume dafür verwendet werden könnten, der zusätzlich entstehende Aufwand für die Bauplatzbeschaffung an einem neuen Standort, Synergien aus Betreibersicht für die technische Betreuung, im Bereich der Küchenlogistik sowie für die Zulieferung und die Entsorgung sprachen ebenfalls für den bisherigen Standort.

Auf Basis dieser Empfehlung wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 29.05.2006 die Stadt Villach beauftragt, die Abwicklung eines Architekturwettbewerbes für die Neukonzeption und Gestaltung der im Eigentum der Villacher Freibad GmbH stehenden Badeanlage „Erlebnistherme“ durchzuführen. Als Siegerprojekt ging aus 15 TeilnehmerInnen das Architektenteam Mag. Ernst Fuchs und Mag.^a Marie-Therese Harnoncourt hervor.

Aufgrund der Größenordnung der Investition sollte neben der bisherigen Beratung für die Konzeption des Bades auch eine Beratung mit speziellem Betreiberhintergrund in das Projekt einfließen, um so eine weitere Optimierung anzustreben. Zu diesem Zweck wurde das Unternehmen Mehmann Wellness-Consulting GmbH zugezogen, das auf-

grund der Referenzen ausreichend Erfahrung im relevanten Sektor mitbrachte und insbesondere Betreiberwissen zur Verfügung stellen konnte. Wesentliches Ergebnis der zusätzlichen Beratung war die Empfehlung, eine ergänzende Schwerpunktsetzung im Bereich „Medical Wellness“ und damit eine Entwicklung hin zur Gesundheitstherme zu setzen. Auch sollten zusätzliche Ressourcen im Treatment und Fitnessbereich eingeplant werden.

Neben dem Ziel der Errichtung einer wetterunabhängigen Infrastruktureinrichtung für die Region, war der Grund für die finanzielle Beteiligung der Stadt Villach auch die Festlegung von sogenannten „Gemeinwohlverpflichtungen“. Es sollen unter anderem Regelungen für die Schulen, Kindergärten, Sport und den Tourismus in den Betreibervertrag aufgenommen werden. So wurden Schwimmkurse im Sportbecken, Benützungsvorgaben für das Schul-, Kindergarten- und Hortschwimmen sowie Zeiten für therapeutische Übungen vorgesehen. Das Sportschwimmen umfasste die Errichtung eines sechsbahnigen Beckens für das Training und für Wettkämpfe, wobei bestimmte Zeiten und Bahnen für die Sportler reserviert werden sollen. Die Infrastruktur für Meisterschaften war ebenfalls vorzusehen. Neben den Sportschwimmern sollten auch den Triathleten und Synchronschwimmern Trainings- und Meisterschaftsmöglichkeiten geboten werden.

Generell sollte bei diesen Leistungen ein stark vergünstigter Zutrittstarif zur Anwendung kommen.

Die Forderung im Bereich Tourismus bezog sich auf die ganzjährigen Öffnungszeiten von mindestens 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr, die Errichtung einer Tourismus-Infostelle sowie die Bereitstellung von Partnerschaftsverträgen. Hier soll es für sämtliche Tourismusbetriebe die Möglichkeit geben, je nach Kooperationsintensität, Vorteile zu lukrieren.

Nach dem Projektstand zum Beschlusszeitpunkt Juli 2008 betragen die Gesamtkosten, diese umfassten sämtliche Kosten einschließlich der Grundkosten, Baukosten, Honorare sowie noch offene Verbindlichkeiten und alle Nebenkosten inklusive der prognostizierten Preissteigerungen während der Bauphase, rund EUR 32,3 Mio., die von den Finanzierungspartnern aufzubringen waren. Nach dem damaligen Stand der Verhandlungen sollten von der Kärntner Tourismusholding GmbH rund 7,5 Mio. EUR aus dem Sondervermögen „Zukunft Kärnten“, der Thermenhotel Karawankenhof GmbH & Co KG rund 3,6 Mio. sowie der Stadt Villach rund 14,9 Mio. aufgebracht werden. Das Land Kärnten gewährte eine Sonderbedarfszuweisung in der Höhe von EUR 5,9 Mio.. Die Summe von 0,4 Mio. Euro sollte der Eigenbeitrag der Villacher Freibad GmbH sein.

Kärnten Therme
Grundsatzbeschluss 1 - 30. Juli 2008

Gesellschafter und Finanzierungspartner	Anteil absolut	Anteil Prozent	Mittelherkunft
Land Kärnten Beteiligungen GmbH	7.500.000	23,22%	"Zukunft Kärnten", Sondervermögen
Thermenhotel Karawankenhof GmbH & Co KG	3.600.000 ⁶	11,14%	
Stadt Villach	14.900.000	46,13%	3 Mio. aus zweckgebundenen Tourismusrücklagen, Rest frei finanziert
Land Kärnten	5.900.000	18,27%	Sonderbedarfszuweisung (SBz)
Villacher Freibad GmbH	400.000	1,24%	
Gesamtkosten	32.300.000	100,00%	
Anteil Stadt Villach	14.900.000		
Rückfluss aus Grundverkauf, Projektmanagement und Architekturwettbewerb	1.500.000		
Nettofinanzierungsbedarf Stadt Villach	13.400.000		

Vom Anteil der Stadt Villach sollten rund 1,5 Mio. EUR für den Verkauf eines Grundstückes, das Projektmanagement und den Architekturwettbewerb wieder zur Stadt Villach zurück fließen. Dies ergab einen Netto-Finanzierungsbedarf von rund EUR 13,4 Mio., wovon 3 Mio. EUR aus zweckgebundenen, stadt eigenen Tourismusrücklagen kommen sollten.

Der Projektzeitplan zum Beschlusszeitpunkt Juli 2008 sah vor, dass die Ausführungsplanung mit Ende September 2008 abgeschlossen sein sollte. Mit den Abbrucharbeiten sollte mit Oktober 2009 begonnen werden und im Sommer 2011 sollte die Fertigstellung

⁶ Im Beschluss des GR vom 30. Juli 2008 war ein Betrag von 4 Mio. Euro für die Thermenhotel Karawankenhof GmbH & Co KG vorgesehen. EUR 400.000,-- davon wurden aber von der Villacher Freibad GmbH selbst übernommen.

erfolgen. Ein spezielles Betriebskonzept zur Unterstützung des optimalen Betriebes und der Pacht- bzw. Betreibervertrag waren noch detailliert auszuarbeiten.

Der Gemeinderat der Stadt Villach hat einstimmig den Grundsatzbeschluss gefasst, sich unter diesen Bedingungen an der Errichtung der „Erlebnistherme neu“ zu beteiligen.

Zusätzlich wurde in dieser Sitzung nach Fertigstellung der Planung ein separater Bau- und Finanzierungsbeschluss sowie in weiterer Folge der erforderliche Pacht- bzw. Betreibervertrag zur Beschlussvorlage an den Gemeinderat in Aussicht gestellt.

4.5.2. Grundsatzbeschluss 2 (Änderung), Gemeinderat vom 29. Juli 2009

Am 26. November 2008 ist der die einzelnen Geldflüsse regelnde, auf einer – mit 22. Jänner 2009 unterfertigten – Syndikatsvereinbarung zwischen den drei Gesellschaftern Stadt Villach (53,6929%), Kärnten Tourismus Holding GmbH (34,0307%) und Thermenhotel Karawankenhof GmbH & Co KG (12,2763%) basierende Zahlungsplan im Stadtsenat beschlossen worden, wobei die ab 1. Dezember 2009 fälligen Finanzierungsraten erst nach Vorliegen des Bau- und Finanzierungsbeschlusses zur Auszahlung gelangen sollten.

4.5.2.1. Vertragsrücktritt Architekten durch Stadt Villach

Im Laufe der Projektabwicklung kam es zu einer diffizilen Problemstellung, die einerseits zu einem Rücktritt vom Vertrag durch die Villacher Freibad GmbH geführt hat und andererseits einen alternativen Lösungsansatz zur Realisierung des Thermenprojektes erforderlich machte.

Die mit den Architektur-Planungsarbeiten für die „Erlebnistherme Warmbad-Villach neu“ beauftragten Architekten haben aus Sicht der Villacher Freibad GmbH die Inhalte der Vereinbarung nicht nach den Vorstellungen der Auftraggeberin erfüllt“. Daher erfolgte am 24. April 2009 der Rücktritt vom Vertrag.

- Beim Ausstieg aus dem Vertrag mit den Wettbewerbssiegern wurde die geleistete Arbeit nach den Schlussbriefen abgerechnet und darüber hinaus keine zusätzlichen Beträge gezahlt.

Aufgrund von Vergleichsberechnungen musste davon ausgegangen werden, dass die geplante „Erlebnistherme“ in der vorliegenden Ausführung reine Baukosten von mindestens EUR 35,0 Mio. anstelle der anzustrebenden Summe von EUR 22,5 Mio. verursachen würde. Die Kostenüberschreitung – so das Statement des Projektmanagements (Auftragnehmer im Bereich Bauprojektmanagement ist die Stadt Villach) – wird im Wesentlichen durch die Erhöhung der Nettogrundrissfläche von 10.600 m² (September 2008) auf 11.600 m² (Februar 2009), sowie der übertriebenen Komplexität und der da-

mit verbundenen Kostenintensität des Projektes, die sich in sämtlichen Details wiederfindet, begründet.

- Gegenüber den vertraglich „einzuhaltenden festgelegten Gesamtbaukosten“ von 22,5 Mio. EUR ergab dies eine Kostensteigerung von ca. 55%. Daher war der von der Villacher Freibad GmbH gewählte Weg des Vertragsrücktritts der einzig vertretbare in dieser Situation.

4.5.2.2. Neuer Lösungsansatz – modifizierte Fortführung

Unter Abwägung aller Faktoren, wie der mittlerweile nicht mehr benutzbaren „Erlebnistherme alt“ durch gefährliche altersbedingte Verformungen an der tragenden Konstruktion, der anstehende und wirtschaftlich sinnvoll parallel zum Bau der Erlebnistherme neu zu errichtende Karawankenhofkomplex und die Konjunkturdaten am Bausektor, ließen eine Realisierung beginnend Anfang 2010 als einzigen Lösungsansatz zwingend erscheinen. So blieb de facto nur eine Umsetzung des vorliegenden Projektes, allerdings in reduzierter bzw. modifizierter Form übrig. Damit war eine Um- bzw. Rückplanung des Gesamtprojektes erforderlich, um zumindest einen Teil der bisherigen Planungsarbeiten weiter verwerten zu können.

Nach Sondierung des Marktes durch das Projektmanagement (DI Walter Steinmetz von der Villacher Baudirektion) – insbesondere anhand damals gerade realisierter Projekte – ist in der Villach Freibad GmbH die Beauftragung einer Arbeitsgruppe, bestehend aus der Architekten Pernthaler ZT GmbH – Schwerpunkt Ausführungsplanung, der Rinderer & Partner Ziviltechniker KEG (gemeinsam mit der RUDOLF & Vier Partner Gesellschaft m.b.H.) – Schwerpunkt Kostenermittlungsgrundlagen, Leistungsverzeichnisse und Örtliche Bauaufsicht, für die Erarbeitung eines Ansatzes zur Neukonzeption des Projektes „Erlebnistherme neu“ erfolgt.

Diese Arbeitsgemeinschaft wurde ausgewählt, weil es sich um eine Planungsgruppe handelt, die sämtliche Bereiche der Projektabwicklung (Planung, örtliche Bauaufsicht, Kostenmanagement, interne Steuerung) komplett abdeckt. Ziel war es dabei, neben einer exakteren Kostenprognose durch zusätzliches Know-how auch eine weitere Funktionalitätsanalyse sicherzustellen.

Nach Durchführung eines Projekt-Checks unter dem Gesichtspunkt einer nach ökonomischen und betriebswirtschaftlichen Kriterien sinnvollen Aneinanderreihung der Funktionen mit besonderer Überprüfung der Erfüllung arbeitsplatzrechtlicher Belange, einer möglichst störungsfreien und optimalen Abwicklung des Gästestroms, der Sicherheitsaspekte, der Barrierefreiheit, von Wohlfühlkriterien für Gäste (Erlebnis- vs. Ruhe- bzw. Erholungsbedürfnis) ergab aus Sicht der Arbeitsgruppe weitere, die Projektqualität und den Nutzen noch zusätzlich steigernde Optimierungsvorschläge. Wesentlicher Auftragsbestandteil war die Gesamtabschätzung der Kostensituation und damit die Ausarbeitung von Vorschlägen zur Kosteneinsparung.

Ausgehend vom ermittelten Kostenansatz von EUR 35,4 Mio. ließen sich durch spezifische Maßnahmen (wie z. B. die Beruhigung der Dachform oder statische Vereinfachungen) – bei gleichzeitig gegebenen positiven Nebeneffekten wie einfachere Schneeräumung, geringerer Wartungsaufwand, minimiertes Bauschadenrisiko oder einer Verkürzung der Bauzeit – Kostenreduktionen im Ausmaß von ca. EUR 5,0 Mio. erzielen. Bei dieser Schätzung betrug die aktuelle Kostenbandbreite +10% bis -5%. Vom Terminlichen her, wären bei Umsetzung des Neukonzeptionsvorschlages ein Beginn der Abbrucharbeiten mit Februar 2010 sowie eine Inbetriebnahme (Vollbetrieb) mit Juni 2012 möglich erschienen.

- Diese Umsetzungsvariante bedingte, dass einzelne Ablaufschritte parallel zueinander abgewickelt werden mussten, dass es sich also um ein „wachsendes Projekt“ mit keiner im Voraus erfolgenden gemeinschaftlichen (Pauschal-) Vergabe aller Gewerke (Planung bis zur „letzten Schraube“) handelte und damit kein Bau- und Finanzierungsbeschluss auf Basis vorhandener Ausschreibungen beschlossen werden konnte.
- Diese Straffung des Ablaufes im Projektmanagement konnte durch gleichzeitig gewährleistete intensivere Kontroll- und Einbindungsmechanismen im Rahmen der Villacher Freibad GmbH gewählt bzw. vertreten werden.

4.5.2.3. Finanzierungsbedarf – Aufstockung der Mittel

Die Realisierung der Therme in der modifizierten und wirtschaftlicheren Form erforderte eine Aufstockung der für das Projekt zur Verfügung gestellten Mittel um EUR 8 Mio., die im Jahr 2012 von der Stadt Villach zu finanzieren waren.

Diese Erhöhung war dadurch bedingt, dass sich die Baukosten – selbst nach Ausschöpfung aller Rationalisierungspotentiale – von bisher 22,5 Mio. auf nunmehr EUR 30,4 Mio. entwickeln würden. Dadurch bedingt erhöhten sich auch die baukostenabhängigen Planungshonorare, wobei sich vermindernd gleichzeitig die Tatsache auswirkte, dass nicht mehr das ganze Projekt neu geplant werden musste und daher bei den einzelnen Planungsschritten (Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausführungs- und Detailplanung, Kostenberechnungsgrundlage usw.) Abzüge in noch zu verhandelnder Höhe gegengerechnet werden konnten.

In Summe war daher mit neuen Planungshonoraren in ungefähr derselben Höhe zu rechnen wie bei der ursprünglichen Planung, also mit ca. EUR 3,0 Mio.. Um die Gesamtprojektkosten von bisher 32,3 Mio. EUR auf nunmehr 40,3 Mio. gesichert abdecken zu können, war eine Anhebung der finanziellen Ressourcen erforderlich, ein Reduktionspotential war aber, gesamtwirtschaftlich bedingt, in allenfalls günstigeren Angebotssummen in der Umsetzungsphase vorauszusehen.

In Abänderung des Stadtsenatsbeschlusses vom 26. November 2008 war anzumerken, dass durch die Eingliederung der Kärnten Tourismus Holding GmbH in die Kärntner Landes- und Hypothekenbank-Holding (Kärntner Landesholding), die Abwicklung der für die Villacher Freibad GmbH relevanten finanziellen Transaktionen aus dem Bereich

des Landesbudgets herausgelöst worden war, sodass nunmehr das Erfordernis einer Großvorhabensprüfung durch den Kärntner Landesrechnungshof nicht mehr gegeben war.

Im Antrag wurden folgende Punkte dem Gemeinderat am 29. Juli 2009 zur Beschlussfassung vorgelegt:

1. Die Stadt Villach beteiligt sich unter den im Amtsvortrag genannten, geänderten Rahmenbedingungen an der Errichtung der „Erlebnistherme neu“.
2. Für die Projektrealisierung ist aufgrund der abschnittswisen Vergabe kein gesonderter Bau- und Finanzierungsbeschluss erforderlich.
3. Der erforderliche Pacht- bzw. Betreibervertrag mit einem aus dem Verbund der Thermen-Resort Warmbad-Villach Holding GmbH stammenden Unternehmen ist dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
4. Die Stadt Villach erweitert den am 26. November 2008 im Stadtsenat beschlossenen Zahlungsplan insofern, als dass im Jahr 2012 der zur Projektfinanzierung erforderliche zusätzliche Betrag in der Höhe von EUR 8 Mio. in vier Raten, jeweils am 1. März, 1. Juni, 1. September und 1. Dezember zur Verfügung gestellt wird und die damit verbundenen Vorbelastungen der Budgets der Jahre bis 2012 wird genehmigt.
5. Die Finanzverwaltung wird ermächtigt, die im Zahlungsplan (beschlossen im STS am 26. Nov. 2008) angeführten Finanzierungsraten und die für das Jahr 2012 benötigten Ergänzungsbeträge zu den angeführten Zahlungsterminen aus-zuzahlen.

Dieser Änderung des Grundsatzbeschlusses Kärnten Therme wurde vom Gemeinderat einstimmig die Zustimmung erteilt. Demnach zeigte die Gebarung für die Investition in die Erlebnistherme (Kärnten Therme) folgendes Bild:

Kärnten Therme Finanzierungsverlauf	Grund 1 GR 30.07.2008	Grund 2 GR 29.07.2009	Delta Grund 1 zu Grund 2 absolut
Gesellschafter / Finanzierungspartner	Anteil absolut	Anteil absolut	absolut
Land Kärnten Beteiligungen GmbH	7.500.000	7.500.000	-
Thermenhotel Karawankenhof GmbH & Co KG ⁷	3.600.000	3.600.000	-
Stadt Villach	20.800.000 ⁸	28.800.000	8.000.000
Villacher Freibad GmbH	400.000	400.000	
Gesamtkosten	32.300.000	40.300.000	8.000.000
			-
Anteil Stadt Villach	20.800.000	28.800.000	8.000.000
Rückfluss aus Grundverkauf, Projektmanagement und Architekturwettbewerb	- 1.500.000	- 1.500.000	-
Nettofinanzierungsbedarf Stadt	19.300.000	27.300.000	8.000.000

⁷ Später umbenannt in: Kärnten Therme Betriebs GmbH

⁸ Betrag beinhaltet die Sonderbedarfszuweisung des Landes Kärnten in Höhe von EUR 5,9 Mio.

4.5.3. Grundsatzbeschluss 3 (Änderung), Gemeinderat vom 7. Dezember 2011

In den Gemeinderatssitzungen vom 30. Juli 2008 und 29. Juli 2009 wurde der einstimmige Beschluss gefasst, die „Kärnten Therme“ mit Gesamtprojektkosten von EUR 40,3 Mio. über die Villacher Freibad GmbH zu errichten. Die Ausrichtung der neuen Therme basiert auf den Empfehlungen der von KOHL & PARTNER Tourismusberatung Gesellschaft m.b.H. verfassten Studie „Erlebnistherme Warmbad neu (Konzeptentwicklung und Wirtschaftlichkeitsberechnung für eine neue Erlebnistherme Warmbad Villach)“.

4.5.3.1. Verbesserungen in Bezug auf Qualität und Marketing

Grundsätzlich geht die Tourismusexpertenempfehlung hinsichtlich Projektidee und Positionierung dahin, die bestehende „Erlebnistherme“ um einen großzügigen Wellnessbereich mit thematisiertem Saunabereich, Treatment-Area und Ruheräumen zu erweitern, die bestehenden Wasserbereiche im Bestandsausmaß zu thematisieren, um Spaaeinrichtungen sowie Erlebnisdekorationen zu ergänzen und die Ausrichtung als Erlebnistherme mit der Kernzielgruppe Familie mit Kindern zu wählen. Die Vorteile dieser Thematisierung wurden vor allem in einem Positionierungsvorteil gegenüber den Mitbewerbern, in einem so lösbaren Zielgruppenkonflikt durch klare Zonierung sowie einer nachhaltigen Unterstützung der Resort-Entwicklung gesehen.

Im Hinblick auf die Dimension des Vorhabens wurde in der Generalversammlung der Villacher Freibad GmbH vom 25. März 2008 ein weiteres Beratungsunternehmen, die Mehmann Wellness-Consulting GmbH, mit der Erstellung eines Optimierungskonzeptes aus Investorensicht, vor allem aber aus Betreibersicht, für die Neukonzeption und Gestaltung der Erlebnistherme beauftragt. So konnte zusätzliches Know How mit Betreiberhintergrund ins Projekt geholt werden.

- Basierend auf einer intensiven Befundaufnahme ist die Optimierungsberatung zum Schluss gelangt, dass das grundsätzliche Konzept der KOHL & PARTNER Tourismusberatung Gesellschaft m.b.H. und die dazu errechneten Zahlen in sich stimmig waren.

Eine Änderung der Gesamtphilosophie gab es jedoch in Hinsicht auf eine stärkere Berücksichtigung der Komponenten in den Bereichen Gesundheit, Wellness, Fitness und Beauty, wodurch ein zusätzlicher Nutzen für Benutzer und Betreiber entstehen könnte.

Auf Basis des optimierten Ansatzes wurde durch die beauftragten Architekten Pernthaler ZT GmbH, Rinderer & Partner Ziviltechniker KEG, RUDOLF & Vier Partner Gesellschaft m.b.H. (Arbeitsgemeinschaft PRR) der Entwurf für die Neukonzeption der Kärnten Therme als Grundlage für die weiteren Planungen bzw. erforderlichen Schritte erarbeitet und auch umgesetzt.

Im Zuge der Planung während der Bauphase ergab sich die Möglichkeit, auf einem Flachdachbereich einen zusätzlichen Ruheraum mit 155 m² zu schaffen. Diese quali-

tätssteigernde Maßnahme zur Verbesserung der Raumressourcen würde zusätzlich Kosten von insgesamt ca. EUR 340.000,-- verursachen.

Die Kärnten Therme wurde von der Firma Kunstkontakt GmbH auf eine künstlerisch dekorative Innenraumgestaltung untersucht. Die konzeptiven Überlegungen reichen von modernen kreativen Licht-Ton-Inszenierungen bis zu vereinzelt, großflächigen, dekorativ-künstlerischen Wandgestaltungen.

Das Projekt Kärnten Therme sah im Zusammenhang mit der Konzeption des Pachtvertrages einen adäquaten Betrag von EUR 500.000,-- für Preopening- und Marketingmaßnahmen bis zur Betriebseröffnung vor. Die Grundlage dafür bildete ein von der KOHL & PARTNER Tourismusberatung Gesellschaft m.b.H. erarbeitetes Preopening- und Marketingkonzept. Mit der Durchführung und Mitwirkung an den zu setzenden Aktivitäten im Zeitraum Jänner 2010 bis Juli 2012 wurde Herr Mag. Zwanzleitner („Die Sterntaler“) aus Graz beauftragt.

Es zeigte sich nunmehr im Rahmen der Umsetzung und der näheren Ausgestaltung der einzelnen Marketinginhalte, dass die notwendige Breitenwirkung vor allem in den beiden relevanten Märkten Oberitalien und Slowenien zur Erreichung einer größeren Nachhaltigkeit in der Anfangsphase einen höheren Mitteleinsatz rechtfertigen würde. Jedenfalls sollten für die Markteinführung im Zusammenhang mit dem Eröffnungstermin höhere Mittel bereitstehen.

Der zusätzliche Finanzbedarf für die künstlerische Gestaltung und die Preopening- sowie Marketingmaßnahmen betrug rund EUR 250.000,--.

Die ursprüngliche Planung der Kärnten Therme sah im Bereich des Vorplatzes und des Zufahrtbereiches einfachste Ausgestaltung vor. Ebenso war eine Sanierung des bestehenden Parkplatzes erst mittelfristig vorgesehen und daher im Bauprojekt „Kärnten Therme“ nicht enthalten.

Bis zur Eröffnung der Therme im Jahr 2012 sollte auch die verkehrstechnische Gesamtlösung für den Naherholungsbereich Warmbad und die Therme fertiggestellt werden. Die Warmbader Straße wurde auf 950 Metern neu ausgebaut und zwei Kreisverkehre durch die Stadt Villach errichtet.

Gemeinsam mit der „Kärnten Therme“ wurde dadurch ein qualitativ hochwertiges Umfeld geschaffen, das jedoch im Bereich der Fläche nördlich der neuen Therme sichtbar abfallen würde. Aus diesem Grund wurden die Architekten beauftragt, einen entsprechenden Planungsentwurf für eine ansprechende Vorplatzgestaltung zu erarbeiten. Eine der architektonisch hochwertigen Therme adäquate Vorplatzgestaltung würde jedoch zusätzliche Kosten verursachen. Um die Gestaltung des Freigeländes abzurunden, wäre es auch sinnvoll, die mittelfristig erforderliche Sanierung des Bestandsparkplatzes westlich der Warmbader Straße vorzuziehen. Insgesamt wären durch diese Maßnahmen EUR 638.000,-- zusätzlich aufzubringen.

4.5.3.2. Zusätzlicher Finanzierungsbedarf

Aus all den vorgeschlagenen und für den Erfolg des Projektes sinnvollen Ergänzungen ergibt sich ein Finanzierungsbedarf von insgesamt EUR 1.228.000,--, der im Jahr 2012 aufzubringen wäre.⁹ Der Bedarf setzt sich wie oben aus EUR 340.000,--, dem zusätzlichen Ruheraum, EUR 250.000,--, für künstlerische Gestaltung und Preopening / Marketing sowie EUR 638.000,-- für Vorplatzgestaltung und Sanierung des Bestandsparkplatzes zusammen.

Die Mitgesellschafterin Kärnten Tourismus Holding GmbH zeigte jedoch keine Bereitschaft, weitere Mittel zur Verfügung zu stellen und hätte ein mögliches „In Betrieb gehen“ ohne die angesprochenen Zusatzinvestitionen in Kauf genommen.

Die dritte Gesellschafterin, die Kärnten Therme Betriebs GmbH, war zum damaligen Zeitpunkt aufgrund der umfangreichen Investitionstätigkeiten im gesamten ThermenResort (z. B. Neubau des „Karawankenhofes“ um ca. EUR 12 Mio.) mangels einer weiteren Ausdehnung der Finanzierungsmöglichkeiten durch die Konzernmutter ThermenResort Warmbad-Villach GmbH außerstande, einen der Beteiligung entsprechenden Anteil zu leisten, zeigte aber die Bereitschaft, einen Beitrag, im Wege der sich durch diese Investition erhöhenden Pachtvorschriften – die Gesellschafterin ist gleichzeitig die Pächterin der neuen „Kärnten Therme“ – zu leisten.

Um die genannten Verbesserungen realisieren zu können, war es erforderlich, den Gesamtbetrag in Höhe von EUR 1.228.000,-- allein durch die Stadt Villach aufzubringen.

Im Antrag wurden folgende Punkte dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt:

1. Die Stadt Villach beteiligt sich unter den im Amtsvortrag genannten geänderten Rahmenbedingungen an der Errichtung der „Kärnten Therme“ und übernimmt den zusätzlichen Finanzierungsaufwand von EUR 1.228.000,--.
2. Die Stadt Villach erweitert den am 29. Juli 2009 im Gemeinderat beschlossenen Zahlungsplan insofern, als dass im Jahr 2012 der zur Projektfinanzierung erforderliche zusätzliche Betrag in der Höhe von EUR 1.228.000,-- in vier Raten, jeweils am 1. März, 1. Juni, 1. September und 1. Dezember zur Verfügung gestellt wird. Die damit verbundene Vorbelastung des Budgets für das Kalenderjahr 2012 wird genehmigt.
3. Die Finanzverwaltung wird ermächtigt, die im Zahlungsplan (beschlossen im STS am 26. November 2008 bzw. im Gemeinderat am 29. Juli 2009) angeführten Finanzierungsraten und die für das Jahr 2012 benötigten Ergänzungsbeträge zu den angeführten Zahlungsterminen auszuführen.

Der Abänderung des Grundsatzbeschlusses wurde im Gemeinderat vom 7. Dezember 2011 einstimmig zugestimmt.

⁹ Straßenneubau Warmbader Straße und Errichtung der beiden Kreisverkehrslösungen sind in diesem Betrag nicht berücksichtigt.

Die Gesellschafterzuschüsse zeigen nach dem Zahlungsplan für das Investitionsvorhaben nach dieser Beschlussfassung folgendes Bild:

Kärnten Therme Finanzierungszuschüsse	Grund 1 GR 30.07.2008	Grund 2 GR 29.07.2009	Grund 3 GR 07.12.2011	Delta Grund 2 zu Grund 3 absolut
Gesellschafter / Finanzierungspartner	Anteil absolut	Anteil absolut	Anteil absolut	
Land Kärnten Beteiligungen GmbH	7.500.000	7.500.000	7.536.984,90	-
Kärnten Therme Betriebs GmbH	3.600.000	3.600.000	3.625.823,80	-
Stadt Villach ¹⁰	20.800.000	28.800.000	33.712.778,27	4.928.000
Gesamtkosten	31.900.000	39.900.000	44.875.586,97	4.928.000

Zusätzlich wurde in der GR-Sitzung vom 07.12.2011 auch die 80% Finanzierung des Parkdecks in der Höhe von 3,7 Mio. EUR durch die Stadt Villach beschlossen, daher die Veränderung in der Höhe des Finanzierungszuschusses vom 4,928 Mio. EUR im Zahlungsplan für die Stadt.

Mit Stand zum Rechnungsabschluss 31.12.2014 zeigen die tatsächlichen Einzahlungen der Gesellschafterzuschüsse nach der Bilanz folgendes Bild:

Kärnten Therme Finanzierungszuschüsse	Verpflichtung 31.12.2014	Einzahlung 31.12.2014	Offen 31.12.2014
Gesellschafter / Finanzierungspartner			
Land Kärnten Beteiligungen GmbH	9.008.609,79	9.008.609,79	-
Kärnten Therme Betriebs GmbH	4.156.702,37	1.618.625,68	2.538.076,69
Stadt Villach	36.034.672,30	36.034.672,30	-
Gesamtkosten	49.199.984,46	46.661.907,77	2.538.076,69

Die in der Bilanz ausgewiesenen Gesellschafterzuschüsse stammen, soweit sie den Betrag des Zahlungsplanes zur Errichtung der Kärnten Therme übersteigen, aus der Zeit der „Erlebnistherme“ und der damals neu errichteten Freibad GmbH, die in die Kärnten Therme GmbH übergeführt und für die Errichtung der Kärnten Therme mit zu-

sätzlichen Gesellschafterzuschüssen zur Errichtung des neuen Bades ausgestattet wurde.

Gesellschafter	Bilanz 31.12.2014	Zahlungsplan 07.12.2011	Delta
Stadt Villach	36.034.672,30	33.712.778,27	2.321.894,03
Land Kärnten Beteiligungen GmbH	9.008.609,79	7.536.984,90	1.471.624,89
Kärnten Therme BetriebsGmbH	4.156.702,37	3.625.823,80	530.878,57
Summe	49.199.984,46	44.875.586,97	4.324.397,49

- Die Differenz im Stammkapital zwischen den ausgewiesenen Gesellschafterzuschüssen und dem Zahlungsplan beträgt EUR 4.324.397,49 und stammt aus der seinerzeitigen Villacher Freibad GmbH mit den vorherigen Zuschüssen der Gesellschafter (Stand mit Erhöhung 2003) wie oben in „Delta“ ausgewiesen.

¹⁰ Sonderbedarfszuweisung Land Kärnten von 5,9 Mio. EUR bei Stadt Villach eingerechnet.

4.6. Haftungsübernahmen und Haftungsverlauf

Es war auch notwendig für die Stadt Villach als Mehrheitseigentümer an der Kärnten Therme ErrichtungsGmbH entsprechende Haftungen für die Gesellschaft zu übernehmen, die sich aus der Beschlusslage des Gemeinderates der Stadt wie folgt darstellen.

4.6.1. Grundsatzbeschluss Haftungsübernahme, Mai 2012

Mit GR-Beschluss vom 4. Mai 2012 wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, eine Haftung von maximal EUR 7 Mio., abnehmend, auf die Laufzeit bis 31.12.2030 zur Finanzierung der unten ausgeführten Bereiche zu gewähren, wobei maximal EUR 1,5 Mio. als Haftung für einen laufenden Kontokorrentkredit verwendet werden dürfen.

Im Konkreten war vorgesehen, neben den für die Neukonzeption und –gestaltung der „Kärnten Therme“ für die präliminierten Investitionskosten in Höhe von EUR 46.275.587,-- zugesagten Gesellschafterzuschüssen (EUR 44.875.587,--), einen Teil des Investitionsbedarfes (EUR 1.400.000,--) durch die im mehrheitlichen Eigentum der Stadt Villach (53,6929%) stehende Errichterin Kärnten Therme GmbH selbst aufzubringen.

Die Gesellschafterin Kärnten Therme Betriebs GmbH, gleichzeitig auch die Pächterin der Kärnten Therme, kann den ihr obliegenden Zuschussteil (EUR 3.625.823,84) verteilt über 20 Jahre unter Anrechnung von Zinsen leisten. Zum Beschlussdatum waren EUR 2.719.367,88 ausständig.

Zusätzlich besteht an der Kärnten Therme GmbH seit 1997 eine stille Beteiligung der Z Leasing Omega Immobilien Leasing GmbH, Operngasse 21, 1040 Wien, mit damals aktuellem Stand von EUR 1.762.326,24, die bis zum Jahr 2025 abzuschichten ist, wobei ab diesem Zeitpunkt EUR 788.500,26 bankfinanziert werden müssen.

Daneben war es notwendig, für Preopening- und Marketingaktivitäten insgesamt eine Summe von EUR 750.000,-- bis zur Betriebseröffnung einzusetzen, ab Betriebsbeginn zählt dieses Aufgabengebiet zu den Betreiberpflichten. Dieser Betrag musste über Kreditinstitute aufgebracht werden, wurde aber jedenfalls als über den Pächterlös finanzierbar angesehen.

Für die Pächterin war es erforderlich, Investitionen in „mobile Betriebsmittel“¹¹ (insbesondere Fitnessgeräte) zu tätigen. Angedacht war in Summe ein Betrag von ca. EUR 1.500.000,--. Zur Ergebnisverbesserung würde es zweckmäßig sein, der Kärnten Therme Betriebs GmbH ein auf die Dauer von 20 Jahren rückzahlbares Darlehen in Höhe von maximal diesem Betrag zur Verfügung zu stellen, um wegen des unterschiedlichen Ratings Finanzierungskosten zu sparen. Nachdem die Kärnten Therme GmbH – und damit indirekt die Stadt Villach – zukünftig am variablen Gewinn mit 32% beteiligt ist, war damit auch ein Vorteil für die Stadt Villach gegeben.

¹¹ Inventar, Ausstattung, mobiles Anlagevermögen

Voraussetzung für diese Finanzierungsvarianten ist die Abgabe einer Patronatserklärung für die Einhaltung sämtlicher Verpflichtungen durch die TermenResort Warmbad-Villach Holding GmbH, deren Firmenverband die der Kärnten Therme GmbH als Gesellschafterin angehörige Firma Kärnten Therme Betriebs GmbH, die gleichzeitig auch das Unternehmen der Villach Freibad GmbH anpachtet, zuzurechnen ist. Diese Patronatserklärung musste auch sämtliche Forderungen der Pächterin gegenüber der Verpächterin abdecken, jedenfalls aber zumindest das Risiko eines wirtschaftlich realistischen Pachterlösausfalles auf Seiten der Kärnten Therme GmbH.

Lediglich im Falle einer nachhaltigen Negativentwicklung am Tourismussektor - dokumentiert anhand von durch die Bundesanstalt Statistik Österreich jährlich gelieferten „Tourismusindikatoren“ für zehn Thermen-Regionen – war eine Einschränkung des Haftungsvolumens denkbar.

Da die Kärnten Therme GmbH überwiegend im Eigentum der Stadt Villach steht, war es kaufmännisch sinnvoll, die Konditionen für einen im Zusammenhang mit dem Investitionsvorhaben Kärnten Therme jedenfalls erforderliche Darlehensaufnahme durch eine Haftungsübernahme des Mehrheitsgesellschafters zu verbessern.

Eine seinerzeitige Bankenauskunft bescheinigte eine Zinersparnis von ca. 1,65%, die teilweise durch die Leistung einer erforderlichen Haftungsprämie an die Stadt Villach reduziert würde. Ausgehend von einer Haftungsprämie von angedachten 0,25% würde sich so eine, durch jährliche Tilgungen abnehmende, wesentliche Zinersparnis ergeben.

Die maximale Haftungssumme soll bis 31.12.2018 EUR 7 Mio., von 01.01.2019 bis 31.12.2023 EUR 5 Mio. und von 01.01.2024 bis 31.12.2030 EUR 3 Mio. betragen.

Der Gemeinderat der Stadt Villach hat am 4. Mai 2012 **einstimmig** beschlossen:

1. Die Stadt Villach übernimmt als Mehrheitseigentümerin der Kärnten Therme GmbH die Haftung für die Aufnahme von Fremdmitteln bei Kreditinstituten in nachstehendem Ausmaß:
 - a. EUR 7 Mio. bis 31.12.2018
 - b. EUR 5 Mio. von 01.01.2019 bis 31.12.2023
 - c. EUR 3 Mio. von 01.01.2024 bis 31.12.2030
2. Die Haftung darf zur Finanzierung der angeführten Bereiche verwendet werden, wobei jährlich längstens bis Ende Jänner des Folgejahres eine bereichsbezogene Haftungsaufstellung mit der ursprünglichen Haftungssumme und dem ausnützten Haftungsbetrag je Bereich an die Stadt Villach zu übermitteln ist.

Zu diesen Bereichen zählen:

- Investitionsbeitrag der Kärnten Therme GmbH
- Offener Zuschussteil der Kärnten Therme Betriebs GmbH
- Pachtzinsstundung

- Abschichtungsbetrag der Z Leasing OMEGA Immobilien Leasing GmbH
 - Preopening- und Marketingaktivitäten bis zur Betriebseröffnung
 - Mobile Betriebsmittel der Kärnten Therme Betriebs GmbH
 - Kontokorrentkredit
3. Der unter Punkt 2 ermittelte ausgenützte Haftungsrahmen bildet die Grundlage für die Haftungsprämie für das vergangene Jahr. Die so ermittelte Haftungsprämie ist bis Ende Februar des laufenden Jahres an die Stadt Villach zu überweisen.
- Hier wird der Anschein erweckt, dass die Stadt Villach mit diesem Beschluss für den ausstehenden Gesellschafterzuschuss der Kärnten Therme Betriebs GmbH, die Pachtzinsstundung für die Kärnten Therme Betriebs GmbH, das Marketing bis zur Betriebseröffnung, das Darlehen für „Mobile Betriebsmittel“ an die Kärnten Therme Betriebs GmbH haftet.
 - Tatsächlich gibt es aber keine vertragliche Haftungszusage der Mehrheitsgesellschafterin Stadt Villach gegenüber der Betriebs-GmbH. Es besteht damit auch keine Vereinbarung zwischen der Stadt Villach und der Kärnten Therme Betriebs GmbH oder der ThermenResort Warmbad-Villach Holding GmbH, dass die Stadt Villach für offene Zahlungen von Gesellschafterzuschüssen bzw. sonstigen Forderungen, die die Betriebs GmbH zu leisten hat, haftet, oder, dass die von der Stadt Villach gegenüber der Bank für die ausgenützten Kreditgewährungen abgegebene Haftung die Kärnten Therme Betriebs GmbH von der Verpflichtung zur Bezahlung der Außenstände befreit wird.
 - Daraus eine wie auch immer geartete (Mit-)Haftung der Stadt Villach für den Gesellschafterzuschuss der Kärnten Therme Betriebs GmbH abzuleiten bzw. gar einen „Innenregress“ der ThermenResort Warmbad-Villach Holding GmbH im Falle der Inanspruchnahme gegen die Stadt Villach abzuleiten, ist rechtlich nicht gegeben.

4.6.2. Änderung der Haftungsübernahme, Juli 2013

Schadensfall:

Am Mittwoch, dem 13. Februar 2013, wurde bei einer Routinekontrolle durch die Örtliche Bauaufsicht ein leichter Riss in der Gipskartondecke der Kärnten Therme entdeckt. Im Auflagerbereich des Hauptdachträgers aus Brettschichtholz ist es zu einem Bruch der Auflagertasche gekommen. Diese Auflagertasche stellt Teile eines wandartigen Betonträgers dar, der einen Großteil der Dachlasten in den Untergrund abträgt. Ganz eindeutig handelte es sich dabei um einen Baumangel.

Aufgrund dieses Schadens bzw. der notwendigen Sanierung musste die Therme geschlossen bleiben, wobei eine Teilinbetriebnahme schon am 16. Februar 2013 (Fitnessbereich) und am 27. Februar 2013 (Wellnessbereich und Sportbecken) möglich war. Der Vollbetrieb der Kärnten Therme konnte am 11. März 2013 wieder aufgenommen werden.

Es konnte davon ausgegangen werden, dass der gesamte bauliche Wiederinstandsetzungsaufwand für die Kärnten Therme GmbH in Höhe von ca. EUR 1.450.000,-- durch die abgeschlossene Bauwesenversicherung (ca. 670.000,--) bzw. die Verursacher gedeckt war.

Der größere Schaden dürfte jedoch durch den Betriebsausfall entstanden sein. So hat die Betreiberin, die Kärnten Therme Betriebs GmbH, bereits eine Summe von EUR 1.450.000,-- quantifiziert und der Verpächterin, der Kärnten Therme GmbH, gegenüber geltend gemacht.

Gemeinsam mit der UNIQA Österreich Versicherung AG ist ein externes Sachverständigenbüro (KABLER Consulting GmbH aus Linz) mit der Ermittlung des tatsächlichen Betriebsausfallsschadens beauftragt worden.

Auf Betreiberseite war der finanzielle Ausfall allerdings bereits entstanden und es hat sich – mit einem gewissen Abstand zum Schadensereignis – gezeigt, dass dieser Schaden durch die Schließung wesentlich größer als ursprünglich angenommen, einzustufen sein dürfte. So wird von der Pächterin Kärnten Therme Betriebs GmbH der Schadenszeitraum als deutlich länger beurteilt, von einem Sinken der Besucherzahlen berichtet und der Imageverlust als grenzüberschreitend bewertet. Insbesondere war auch das angrenzende Hotel „Karawankenhof“ (ca. EUR 1.060.000,--) mit betroffen.

Durch den Umstand, dass durch die teilweise Schließung der Kärnten Therme zwei Unternehmen aus dem Firmenverband der ThermenResort Warmbad-Villach Holding GmbH wirtschaftlich betroffen waren, ergab sich eine schwierige Konstellation.

Um die, durch den Betriebsausfall entstandene, diffizile Gesamtsituation – insbesondere im Liquiditätsbereich – zu verbessern, sollte durch die Besitzgesellschaft Kärnten Therme GmbH eine Ausdehnung der Pachtzinsstundung laut beschlossenen Pachtvertrag (Beschluss des GR vom 4. Mai 2012) von bisher EUR 300.000,-- im Jahr 2012 sowie jeweils EUR 600.000,-- für die Jahre 2013 und 2014 auf jeweils noch zusätzliche EUR 400.000,-- für die Kalenderjahre 2015 bis 2017 eingeräumt werden.

Zusätzlich war angedacht, die Tilgungen (halbjährlich EUR 37.500,--) für das der Betreiberin Kärnten Therme Betriebs GmbH im Zusammenhang mit der Anschaffung „mobiler Betriebsmittel“ von der Besitzgesellschaft gewährte Darlehen bis zum 30. Juni 2016 auszusetzen.

Voraussetzung für diese Maßnahmen stellte auf Seiten der Kärnten Therme GmbH dar, dass auch die im Mehrheitseigentum der Stadt Villach stehende Kärnten Therme GmbH ihrerseits die Finanzierungsmodalitäten ändert. Erforderlich waren auch hier die Aus-

setzung der Tilgungen (halbjährlich EUR 137.500,--) für die bestehenden Darlehen bis zum 30. Juni 2016 sowie die Einräumung eines zusätzlich ausnutzbaren Kredites in Höhe von EUR 600.000,-- bis zum 31. Dezember 2015.

- Der Passus im Amtsvortrag,

„Weitere Voraussetzung für diese Finanzierungsvariante bleibt auch die Ausdehnung der Patronatserklärung der Stadt Villach für die Einhaltung sämtlicher Verpflichtungen durch die TermenResort Warmbad-Villach Holding GmbH, deren Firmenverband die der Kärnten Therme GmbH als Gesellschafterin angehörige Firma Kärnten Therme Betriebs GmbH, die gleichzeitig auch das Unternehmen „Kärnten Therme“ anpachtet, zuzurechnen ist.

Diese Patronatserklärung müsste wie bisher auch sämtliche Forderungen der Pächterin gegenüber der Verpächterin abdecken, jedenfalls aber zumindest das Risiko eines wirtschaftlich realistischen Pächterlösausfalles auf Seiten der Kärnten Therme GmbH.“

- ist im Innenverhältnis und damit im Rahmen der Haftung der Stadt Villach allein für die Kärnten Therme GmbH als Errichterin und Verpächterin zu verstehen und NICHT als allfällige (und nicht vorhandene) Patronatserklärung der Stadt Villach für die Kärnten Therme Betriebs GmbH oder gar die TermenResort Warmbad-Villach Holding GmbH.

In der damals herrschenden, insgesamt angespannten Lage, schien es sinnvoll, dass die Kärnten Therme GmbH einen Beitrag dazu leistet, ihrem Vertragspartner das notwendige Liquiditätspotential für eine erforderliche Konsolidierung mit zu beschaffen.

Der Gemeinderat der Stadt Villach hat in seiner Sitzung vom 31. Juli 2013 mit Mehrheit (GR Albert Gangl gegen diesen Antrag) folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Stadt Villach stimmt als Mehrheitseigentümerin der Kärnten Therme GmbH einer Aussetzung der Tilgungen, befristet bis zum 30.06.2016, im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdmitteln bei Kreditinstituten zu.
2. Die Stadt Villach stimmt als Mehrheitseigentümerin der Kärnten Therme GmbH einer Ausdehnung der auf max. EUR 1,5 Mio. limitierten laufenden Kontokorrentkredits um EUR 600.000,-- auf EUR 2,1 Mio. zu.
3. Die Stadt Villach als Mehrheitseigentümerin ermächtigt die Kärnten Therme GmbH, der Kärnten Therme Betriebs GmbH eine Ausdehnung der Pachtzinsstundung laut beschlossenem Pachtvertrag auf jeweils noch zusätzliche EUR 400.000,-- für die Kalenderjahre 2015 bis 2017 einzuräumen und die Tilgungen (halbjährlich EUR 37.500,--) für das der Betreuerin Kärnten Therme Betriebs GmbH im Zusammenhang mit der Anschaffung mobiler Betriebsmittel gewährte Darlehen bis zum 30.06.2016 auszusetzen. Die übrigen Voraussetzungen laut

Gemeinderatsbeschluss vom 04.05.2012 für die Ausdehnung der Pachtzinsstundung und die Aussetzung der Tilgung sind unverändert zu übernehmen.

4. Durch die unter Punkt 2 und 3 angeführten Maßnahmen wird keine Ausdehnung der Haftung der Stadt Villach bewirkt. Der wie bisher zu ermittelnde Haftungsrahmen bildet die Grundlage für die Haftungsprämie (0,25%) für das jeweils vergangene Jahr. Die so ermittelte Haftungsprämie ist bis Ende Februar eines jeweiligen Kalenderjahres an die Stadt Villach zu überweisen.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, folgendem Abänderungsantrag die Zustimmung zu erteilen:

Der im Antrag genannte Punkt 4 wird zum Punkt 5 und der einzufügende Punkt 4 lautet:

Die im Antrag genannten Zusagen der Punkte 1, 2 und 3 müssen jährlich unter folgenden Bedingungen fortschreitend genehmigt werden:

- Jährliche Vorlage der Bilanz der Kärnten Therme GmbH
 - Jährliche Vorlage der Bilanz Kärnten Therme Betriebs GmbH
 - Vorlage einer Marketingstrategie der Kärnten Therme Betriebs GmbH
 - Vorlage eines Finanzplanes der Kärnten Therme GmbH
-
- Die erforderlichen Unterlagen wurden durch die Kärnten Therme GmbH mit Schreiben vom 19. Oktober 2013 für das Betriebsjahr 2012 beigebracht.
 - Die Ausdehnung der Pachtzinsstundung (weitere je EUR 400 TSD für die Jahre 2015, 2016 und 2017) und Aussetzung der Tilgung für das Interndarlehen der Kärnten Therme GmbH an die Kärnten Therme Betriebs GmbH für Mobile Betriebsmittel bis zum 30.06.2016 wurde bis dato nicht beschlussgemäß umgesetzt, entsprechend dafür bedungene Änderungen in der Patronatserklärung der Holding für die BetriebsGmbH wurde seitens der ThermenResort Warmbad Villach Holding GmbH nicht nähergetreten.

4.6.3. Änderung der Haftungsübernahme, Dezember 2013

Der Gemeinderat der Stadt Villach beschließt in seiner Sitzung am 6. Dezember 2013 einstimmig:

1. Die Stadt Villach stimmt als Mehrheitseigentümerin der Kärnten Therme GmbH zu, dass der bestehende Kontokorrentkredit der Kärnten Therme GmbH um EUR 2 Mio. auf insgesamt EUR 3,5 Mio. aufgestockt wird.
2. Die Stadt Villach übernimmt als Mehrheitseigentümerin der Kärnten Therme GmbH die Haftung für die Aufnahme von Fremdmitteln bei Kreditinstituten im nachstehenden Ausmaß:

- EUR 9 Mio. bis 31.12.2018
 - EUR 7 Mio. von 01.01.2019 bis 31.12.2023 und
 - EUR 5 Mio. von 01.01.2024 bis 31.12.2030
3. Die Haftung darf zur Finanzierung der angeführten Bereiche verwendet werden, wobei jährlich längstens bis Ende Jänner des Folgejahres eine bereichsbezogene Haftungsaufstellung mit der ursprünglichen Haftungssumme und dem ausgenutzten Haftungsbetrag je Bereich an die Stadt Villach zu übermitteln ist.

Zu diesem Bereich zählen:

- Investitionsbeitrag der Kärnten Therme GmbH
 - Offener Zuschussteil der Kärnten Therme Betriebs GmbH
 - Pachtzinsstundung
 - Abschichtungsbetrag der Z Leasing OMEGA Immobilien Leasing GmbH
 - Preopening- und Marketingaktivitäten bis zur Betriebseröffnung
 - Mobile Betriebsmittel der Kärnten Therme Betriebs GmbH
 - Kontokorrentkredit
4. Der unter Punkt 2 ermittelte ausgenutzte Haftungsrahmen bildet die Grundlage für die Haftungsprämie in Höhe von 0,25% für das vergangene Jahr. Die so ermittelte Haftungsprämie ist bis Ende Februar des laufenden Jahres an die Stadt Villach zu überweisen.

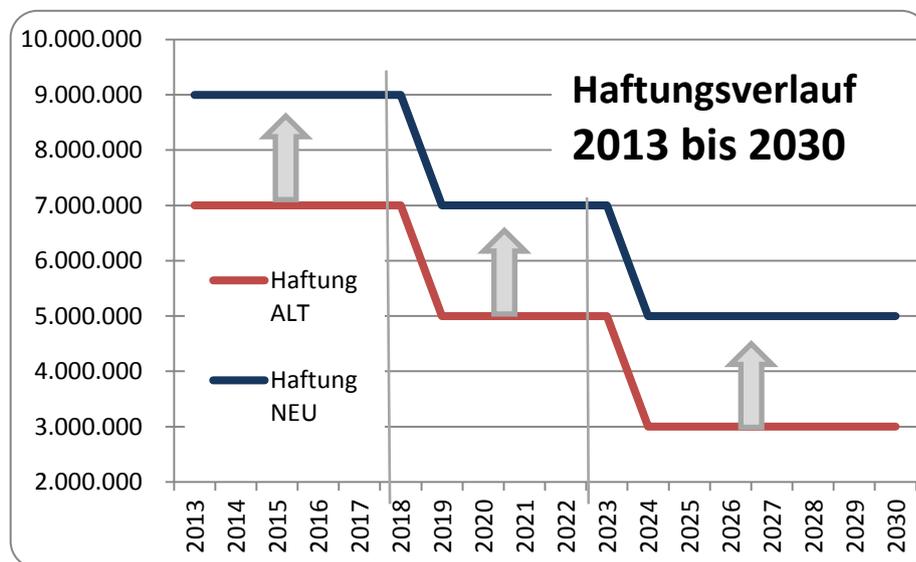


Abb. 20: Änderung des Haftungsverlaufes 2013

Aktuell ist mit Jahresende 2013 der Haftungsrahmen mit EUR 7.310.722,82 zu 81,2% ausgenutzt.

- Die so beschlossene Haftungserhöhung gilt (wie bereits die ursprüngliche Haftungsübernahme) allein für die Kärnten Therme GmbH und NICHT für die Kärnten Therme Betriebs GmbH (siehe oben).

4.7. Bestandsverhältnis Errichter und Betreiber - Pachtvertrag

Das Pachtverhältnis als Bestandsvertrag zwischen der Kärnten Therme GmbH (vormals Villacher Freibad GmbH) als Verpächterin und der Kärnten Therme Betriebs GmbH (vormals Thermenhotel Karawankenhof GmbH) als Pächterin weist folgende Grundstruktur und bindende Vereinbarungen auf.

4.7.1. Beteiligungsverhältnisse in der Errichtergesellschaft

In der Generalversammlung der damaligen Villacher Freibad GmbH am 13. Dezember 2006 ist von den Gesellschaftern Stadt Villach mit 53,6929%, Kärnten Tourismus Holding GmbH (34,0307%) und der Thermenhotel Karawankenhof GmbH & Co KG (12,2764%) der einstimmige Grundsatzbeschluss gefasst worden, die im Eigentum der Villacher Freibad GmbH stehende Badeanlage „Erlebnistherme“ auf Grundlage der vom Beratungsunternehmen KOHL & Partner Tourismusberatung GmbH verfassten Studie „Erlebnistherme Warmbad neu - Konzeptentwicklung und Wirtschaftlichkeitsberechnung für eine neue Erlebnistherme Warmbad Villach“ neu zu konzipieren und zu gestalten.

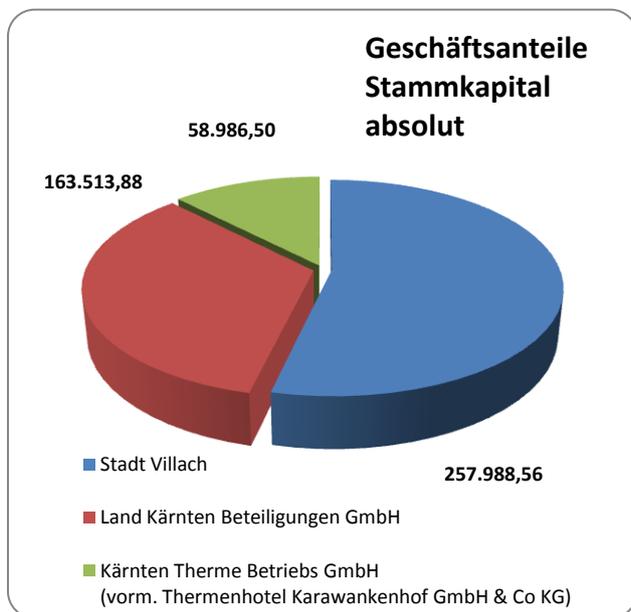


Abb. 21: Geschäftsanteile absolut

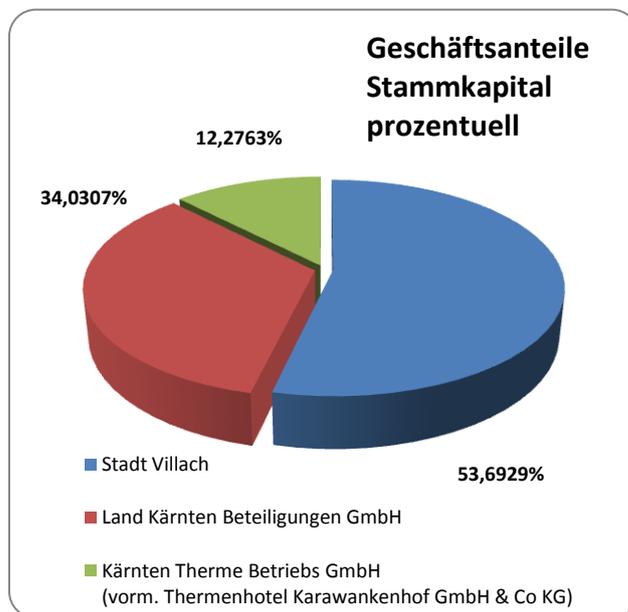


Abb. 22: Geschäftsanteile prozentuell

Am 22. Jänner 2009 und am 12. Oktober 2009 haben sämtliche Gesellschafter eine Vereinbarung unterschreiben, in denen sie sich verpflichten, ihrer gemeinsamen Gesellschaft die präliminierten Investitionskosten für dieses Vorhaben durch Gesellschafterzuschüsse, in Summe EUR 39.947.587,--, abzudecken.

In einer weiteren, am 22. Februar 2012 unterschriebenen Zusatzvereinbarung, sind – vor allem für die Umfeld- und Parkraumgestaltung - weitere Gesellschafterzuschüsse in Höhe von EUR 4.928.000,-- zur Verfügung gestellt worden. Damit ist der überwiegende Teil (EUR 44.875.587) des Gesamtinvestitionsvolumens (EUR 46.275.587) durch diese Zusagen gedeckt.

- Die Summe von EUR 44.875.587 entspricht auch dem Zahlungsplan nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 07.12.2011.

Auch ist die Entscheidung getroffen worden, das bestehende Pachtverhältnis mit der aktuellen Pächterin, der Thermenhotel Karawankenhof GmbH, einem – wie die Gesellschafterin Thermenhotel Karawankenhof GmbH & Co KG – zum Firmenverband der ThermenResort Warmbad-Villach Holding GmbH zählenden Unternehmen, auf Grundlage dieser Vereinbarung fortzusetzen.

Nunmehr ist der Geschäftsanteil der Thermenhotel Karawankenhof GmbH & Co KG unter Übernahme der Verpflichtungen aus der Zusatzvereinbarung vom 12. Oktober 2009 auf die Thermenhotel Karawankenhof GmbH übertragen worden. Die Gesellschaft wurde in Kärnten Therme Betriebs GmbH umbenannt. Die Villacher Freibad GmbH ist in Kärnten Therme GmbH umbenannt worden.

Ziel der Verpächterin ist, dass die Therme von den Pächtern mit wirtschaftlich positivem Ergebnis betrieben werden kann. Darauf wurde und wird bei der Entwicklung des Pachtzinses und der Investitionstätigkeit Rücksicht genommen. Es ist klare Intention aller Beteiligten, allfälligen Betreibern die langfristige wirtschaftliche Führung des Betriebes zu ermöglichen und ihnen keinesfalls existenzbedrohende Lasten aufzuerlegen. In diesem Sinne kann der Bestand des Pachtverhältnisses immer nur bei grundsätzlicher wirtschaftlicher „Überlebensfähigkeit“ aufrecht bleiben.

In der Generalversammlung der Kärnten Therme GmbH vom 12. Oktober 2009 ist die Beschlussfassung über den umzusetzenden Planungsentwurf erfolgt. Für das Gesamtprojekt wesentliche und ihm zugrunde liegende Parameter sind: eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, ein Preopening- und Marketing-Konzept, sowie ein Betriebskonzept - alle durch das Beratungsunternehmen Kohl & Partner Tourismusberatung Gesellschaft m.b.H. verfasst.

- Die Studie von Kohl & Partner wurde durch das Kontrollamt durch- und nachgerechnet. Es ist dabei der Eindruck entstanden, dass die Studie in ihren Annahmen sehr optimistisch gehalten war - vor allem was den Sektor der Fitness und Wellness/Treatment betrifft und insbesondere auch die notwendigen und realistisch anzunehmenden Instandhaltungs- und Dienstleistungskosten.

- Eine Evaluierung auf Marktkonformität und Angemessenheit ist auch durch die Internationale Tourismus-Investment-Service (Tourism Investment Services International) Gesellschaft m. b. H. erfolgt. Diese Studie und Evaluierung des Konzeptes Kohl & Partner Bezug und räumt „Euphorie“ in der Beurteilung des Fitnesscenter-Potentials ein. Im Großen und Ganzen wird aber der Studie Kohl & Partner sowie auch den inhaltlichen Annahmen und Berechnungen zugestimmt, beziehungsweise diese entsprechend klarstellend erläutert.

Beginnend mit Februar 2010 hat die Verpächterin die bestehende Anlage abgebrochen und errichtete an derselben Stelle, auf Grundlage des in der Generalversammlung der Kärnten Therme GmbH vom 12. Oktober 2009 beschlossenen Entwurfes, eine neue Anlage, mit dem geplanten Fertigstellungstermin Juni 2012.

In der Generalversammlung vom 19. Dezember 2011 ist die Ausgangsplanung noch um ein Parkdeck um die Umfeld- und Parkraumgestaltung erweitert worden.

Die so errichtete Thermenanlage samt dazugehörigen Grundflächen und Parkdeck stellt den Gegenstand des Pachtvertrages (Änderung des bestehenden Pachtvertrages) dar. Für den Zeitraum, in dem die Kärnten Therme neu errichtet wird, ruht das Pachtverhältnis und damit die wechselseitigen Rechte und Pflichten daraus. Gefahren und Lasten in diesem Zeitraum treffen die Verpächterin.

4.7.2. Rechtsverhältnis

Im Pachtvertrag (der veränderten Fortsetzung des bestehenden Bestandverhältnisses) sind Details zum Pachtobjekt und dem Pachtgegenstand definiert. Eine Pächterklärung auf Fortsetzung des bestehenden Pachtverhältnisses ist beiderseits abgegeben.

In der „Gewährleistung“ wird der „rechtliche“ Zustand des Pachtobjektes definiert. Nach Lage, Sachbeschaffenheit und Ertragsfähigkeit, ist der Pächterin das Pachtobjekt bekannt – sie hat das gepachtete Unternehmen bei Pachtbeginn „so zu übernehmen, wie es dann liegt und steht“. Die Rechtsverhältnisse sind beiden Parteien zur Gänze bekannt, das gilt auch für die Kenntnis über Art und Umfang des laufenden Investitionsprojektes. Der Verpächter übernimmt aus diesem Titel keine wie immer gearteten Gewährleistungen und Haftungen für den Zustand und den Ertrag der Bestandssache. Die in den behördlichen Bewilligungen erteilten Auflagen sind von der Pächterin zu erfüllen. Sie verpflichtet sich, die Verpächterin diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

4.7.3. Dauer

Die Dauer des Bestandsverhältnisses wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, es gibt einen Kündigungsverzicht seitens der Pächterin für die Dauer von 20 Jahren ab Datum der Inbetriebnahme. Ansonsten gelten die üblichen Bedingungen einer form-,

frist- und termingerechten Kündigung sowie der Kündigung aus wichtigem Grund durch Verpächterin und Pächterin.

4.7.4. Pachtzins

Der Pachtzins besteht aus einem Mindestpachtzins und einem ertragsabhängigen Pachtzins.

4.7.4.1. Mindestpachtzins / Berechnung

Der Mindestpachtzins beträgt (mindestens) EUR 705.800,-- und unterschreitet nie diesen Betrag. Er setzt sich aus 1,5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten von unbeweglichem Anlagevermögen (inkl. Servituten) laut Anlagenverzeichnis, einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen zusammen. Dies jeweils vor Abzug von Subventionen.

Ausgenommen sind die, von der der Pächterin getragenen Kosten für Großreparaturen und solcher aktivierungspflichtiger Aufwendungen. Eine weitere Komponente für die Berechnung ist das bewegliche Anlagevermögen mit der jeweiligen Afa-Komponente (Abschreibungsaufwand), laut steuerrechtlichen Vorschriften (betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer), jeweils vor Abzug von Subventionen.

- Aktuell ist aufgrund dieses Berechnungsmodells der Pachtzins wesentlich höher und betrug für die Jahre 2013: EUR 892.906,04 und 2014: EUR 951.600,--. Mit Stand April 2015 wurden diese beiden Beträge (abzüglich der vereinbarten Stundung) von der Pächterin überwiesen, es gibt keinen offenen Saldo aus diesem Titel.

Der Mindestpachtzins ist monatlich aliquot jeweils bis zum 5. eines jeden Kalendermonats nach Rechnungslegung durch die Kärnten Therme GmbH zu leisten.

4.7.4.2. Ertragsabhängiger Pachtzins / Berechnung

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Pächterin aus dem Betrieb der Therme vor Berücksichtigung der variablen Pacht – bereinigt um allenfalls erfolgte außerplanmäßige Abschreibungen, die Verzinsung von vor dem Beginn des Pachtverhältnisses eingegangenen Verbindlichkeiten oder sonstige außerhalb dieses Pachtverhältnisses das Ergebnis beeinflussende Größen – bildet die Grundlage für die Ermittlung der Höhe des ertragsabhängigen Pachtzinses. Dabei sind negative Ergebnisse auf neue Rechnung vorzutragen und jeweils bei der Berechnung des ertragsabhängigen Pachtzinses zu berücksichtigen.

Die Verpächterin ist am positiven Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) nach folgender Staffelung beteiligt:

Bis	EUR 300.000,--	mit	32%
Ab	EUR 300.001,--	mit	31%

Basis für die Berechnung ist der jeweils in der Generalversammlung der Verpächterin beschlossene Jahresabschluss der Pächterin, dieser ist bis zum 30. September des jeweils auf das Geschäftsjahr folgenden Jahres vorzulegen.

Der ertragsabhängige Pachtzins ist von der Verpächterin innerhalb eines Monats nach Übermittlung des unwidersprochenen Jahresabschlusses der Pächterin in Rechnung zu stellen und binnen Monatsfrist zu entrichten.

4.7.4.3. Stundung des Pachtzinses (a priori)

EUR 300.000,-- vom Pachtzins des ersten Betriebsjahres (Beginn des Pachtverhältnisses bis zum 31. Dezember desselben Kalenderjahres), EUR 600.000,-- des zweiten sowie EUR 600.000,-- des dritten, werden nach Ablauf dieses Anlaufzeitraumes in 17 gleichbleibenden jährlichen Raten zu jeweils 88.235,29 fällig.

- Die Stundung des Pachtzinses für das erste halbe und die beiden zwei vollen Betriebsjahre stellt eine quasi Anschubfinanzierung dar und dient der Schaffung von Liquidität für den Betreiber durch die Kärnten Therme GmbH bis zum dritten vollen Betriebsjahr.

Von diesen gestundeten Beträgen sind jeweils jährlich kalkulatorische Zinsen und Bankspesen, die sich auf Basis der noch offenen Beträge berechnen, zu leisten. Die Höhe entspricht den von der Verpächterin zu leistenden Zinsen und Bankspesen. Für die gestundeten Beträge ist von der Verpächterin ein eigenes Bankkonto zu eröffnen.

- Der Nachweis des separaten Kontos und der bedungenen Konditionen wurde beigebracht.

Beihilferechtliche Betrachtung:

Die Tourismus Investment Services GmbH (TIS) kommt in ihrer Evaluierung zum Ergebnis, dass „die Reduktion des Pachtzinses (Punkt 6.1.2) als beihilferechtlich neutral angesehen werden kann, da klar zum Ausdruck kommt, dass es sich um keine Nettopachtzinsreduktion handelt, sondern dass die so geregelten Beträge ab dem 4. Betriebsjahr in 17 aufeinanderfolgenden, jährlichen gleichen Kapitalraten von EUR 88.235,29 zuzüglich Zinsen und Spesen bezahlt werden“.¹²

¹² Evaluierung TIS, S 19, April 2012

Eine Wertsicherung des Mindestpachtzinses ist nicht vereinbart, in Anbetracht des Umstandes, dass in Punkt 6.3. ein ertragsabhängiger Pachtzins vereinbart wird, erscheint diese Regelung aber grundsätzlich fremdüblich.¹³

- Das Kontrollamt schließt sich nach eingehender Prüfung der Rechtslage des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (VEUA) mit Art. 106 und Art. 107 sowie der Rechtsprechung des EUGH den Ausführungen der TIS an und sieht aus dem oben dargestellten Sachverhalt die Pachtzinsstundung als beihilferechtlich unbedenklich.

Die Ratenzahlungen, die sich aus der Stundung des Pachtzinses der ersten 3 Betriebsjahre ergeben, sind jährlich (über 17 Jahre nach dem 3. Betriebsjahr) jeweils zum 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres nach Rechnungslegung durch die Kärnten Therme GmbH zu leisten.

Die diesbezüglichen Zins- und Bankspesenzahlungen sind jeweils zum 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres nach Rechnungslegung durch die Kärnten Therme GmbH bis zum 31. Jänner des Folgejahres zu leisten.

- Die Vorschreibung ist vertragskonform nach Frist und Höhe erfolgt.

4.7.4.4. Betriebskosten

Die Betriebskosten sind zur Gänze von der Pächterin zu tragen. Die Verwaltungsauslagen sind aliquot bis zum 5. jeden Monats an die Kärnten Therme zu leisten – die Höhe der Verwaltungsauslagen richtet sich nach dem § 17 MRG und den zu berücksichtigenden Nutzflächen.

- An Kosten für Verwaltung wurden im Jahr 2014 EUR 40.079,70 an die Kärnten Therme GmbH geleistet, das entspricht einer Multiplikation des derzeitigen Satzes von EUR 3,39 pro m² mit der bewirtschafteten Fläche der Kärnten Therme, ergänzt um direkt weiter zu verrechnende Verwaltungskostenanteile.

4.7.4.5. Versicherungspflicht

Die Pächterin hat das Pachtobjekt (Gebäude) und verpächtereigene Einrichtungsgegenstände auf eigene Kosten zu versichern. Jedenfalls sind außerordentliche Elementarschäden zu versichern, eine Betriebshaftpflicht- und eine Feuer-Betriebsunterbrechungs-Versicherung, einschließlich Pachtausfall-Versicherung, abzuschließen. Sämtliche Versicherungen sind zugunsten der Verpächterin zu verpfänden.

¹³ Evaluierung TIS, S 19, April 2012

4.7.4.6. Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht

Die gesamte Erhaltung (Instandhaltung hinsichtlich aller zugehörigen Baulichkeiten und maschinellen Anlagen) wird auf die Dauer des Pachtvertrages von der Pächterin übernommen. Der Pachtgegenstand einschließlich der dafür bestimmten Einrichtungen ist regelmäßig fachkundig zu warten, instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern. Kommt die Pächterin diesen Verpflichtungen nicht nach, kann die Verpächterin nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Pächterin vornehmen lassen.

Die Pächterin ist schließlich verpflichtet, der Verpächterin am Ende des Bestandsverhältnisses eine gewöhnlich abgenutzte, aber zur Gänze betriebsbereite Anlage mit allen Bestandteilen zurückzustellen.

4.7.4.7. Bauliche Maßnahmen

Die Pächterin darf bauliche Veränderungen am Pachtgegenstand nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Verpächterin durchführen. Dasselbe gilt für Veränderungen, die das Gesamterscheinungsbild betreffen. Sämtliche getätigte Investitionen der Pächterin gehen nach Beendigung des Bestandsverhältnisses in das Eigentum der Verpächterin über.

4.7.4.8. Konzerninterne Geschäfte

Geschäfte mit Unternehmungen, die dem Firmenverband der ThermenResort Warmbad-Villach Holding GmbH zuzurechnen sind, müssen zu fremdvergleichsfähigen Konditionen (z. B. Verrechnungskosten Personal) abgeschlossen werden. Für die Einhaltung dieser Bestimmung trifft die Pächterin auf Verlangen die Nachweispflicht (z. B. durch die Gewährung von Auskunftsrechten auch gegenüber den konzernzugehörigen Unternehmen).

- Verursachungsgerecht werden die Verrechnungen von Unternehmen des ThermenResorts Warmbad-Villach an die Kärnten Therme Betriebs GmbH durchgeführt und vereinnahmt. Sollte die Zahlung dem Grunde und der Höhe nach nicht richtig und ordnungsgemäß von der die Verrechnung prüfenden Kärnten Therme GmbH eingestuft werden, wird eine Mahnung in Form eines „Widerspruches“ vom Geschäftsführer der Kärnten Therme GmbH an den Zustellungsbevollmächtigten der Betreibergesellschaft geschickt und bei mangelndem Nachweis die Verrechnung nicht anerkannt.

4.7.4.9. Unterbestandsrechte

Die Pächterin ist berechtigt, einzelne Räumlichkeiten der Thermenanlage dritten Personen in Unterbestand zu geben – eine gänzliche Weitergabe der Bestandsrechte aus dem vorliegende Pachtvertrag (Change of Control - Wirkung) ist jedoch nur mit Zustimmung der Verpächterin zulässig und rechtswirksam.

4.7.4.10. Öffentliche Vorgaben – Gemeinwohlverpflichtungen (2012/21/EU)

Vorgaben im Sinne des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011, 2012/21/EU, hat die Pächterin während der Dauer des Pachtverhältnisses jedenfalls zu beachten und zu erfüllen (Gemeinwohlverpflichtung).

- Die Einrichtungen und die Infrastruktur sind für die Bereiche des Schulsports, des Sports, für Schulen, Kindergärten und soziale Belange zur Verfügung zu stellen. Entsprechende Zeiten und Kontingente wurden vereinbart und werden nachträglich für das geschaffene und tatsächlich in Anspruch genommene Angebot an die Kärnten Therme GmbH für die „Gemeinwohlverpflichtung der Stadt Villach“ verrechnet.

Folgende Bahnreservierungen sind in der Kärnten Therme vorgesehen:

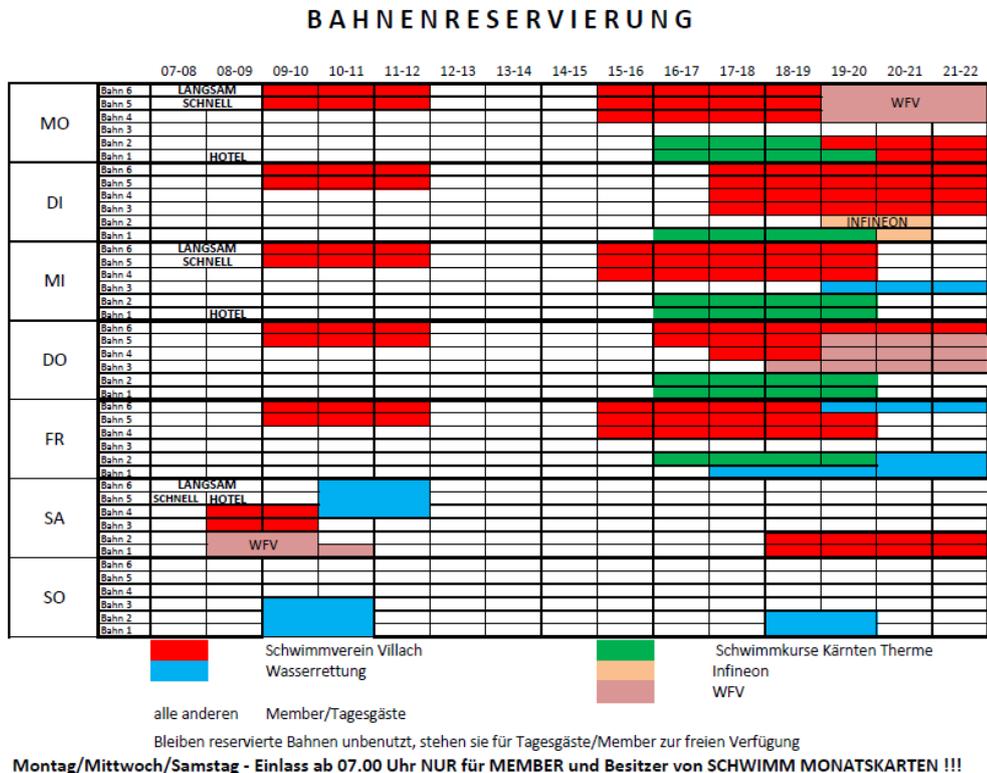


Abb. 23: Bahnreservierungen für Vereine und Kurse

Die Bedingungen des Pachtvertrages nehmen auf die Nutzung der Einrichtungen wie folgt Rücksicht:

Im sechsbahnigen Sportbecken sind für Schwimmsport folgende Bahnen zu folgenden Zeiten zu reservieren:

- Normale Trainingszeiten
- Die Gesamtzahl der Schwimmer ist mit 230 gleichzeitig limitiert
- Schwimm-Meisterschaften
- Infrastruktur für elektronische Zeitnehmung mit Anzeigetafel, Lautsprecheranlage und Schwimmutren ist vorzusehen
- Triathlon mit Übungszeiten

Einheiten für das Synchronschwimmen und Zeiträume für die Meisterschaften im Synchronschwimmen sind vorgesehen. Generell müssen Innenraum- und Wassertemperaturen eine Nutzung für Sportzwecke zulassen. Außerhalb der allgemeinen Betriebszeiten ist die Zutrittsmöglichkeit bzw. Nutzung zu den angegebenen Zeiten für die Sportarten zu ermöglichen. Zusätzlich muss bei all diesen Leistungen ein stark vergünstigter Zutrittstarif (mit inkludierten Parkplatznutzung) zur Anwendung kommen.¹⁴

- Diese Bestimmungen des Pachtvertrages werden eingehalten.

4.7.4.11. Allgemeine Nutzung

Betriebspflicht – ganzjährig und dauerhaft (ausgenommen Wartungsarbeiten) mindestens von 10:00 bis 22:00 Uhr öffentlich zu betreiben.

Betriebsunterbrechungen (ausgenommen Wartungsphasen) bedürfen der Zustimmung der Verpächterin und sind lediglich aufgrund von Baumaßnahmen oder aus anderen wichtigen Gründen, die einen Betrieb für diesen Zeitraum nicht zulassen, möglich.

Für die Erfüllung dieser Gemeinwohlverpflichtung ist die Pächterin berechtigt, der Verpächterin jährlich folgende Beträge in Rechnung zu stellen und mit dem Pachtzins gegen zu verrechnen:

a. Schulen, Kindergärten und Soziales	EUR 121.300,--
b. Sport	EUR 156.100,--
c. Allgemeine Nutzung	EUR 9.000,--
In Summe	EUR 286.400,-- p.a.

¹⁴ Anlage 18 des Pachtvertrages

Die für Gemeinwohlverpflichtungen zu entrichtenden Beträge sind vierteljährlich jeweils bis zum 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres nach Rechnungslegung durch die Kärnten Therme Betriebs GmbH gutzuschreiben.

Kommt es zu signifikanten Veränderungen bei der Inanspruchnahme öffentlicher Leistungen, ist die Verpächterin berechtigt, nach Ablauf eines Kalenderjahres für das vorangegangene Jahr eine Reduktion der mit dem Pachtzins gegenzurechnenden Beträge zu fordern. Desgleichen ist die Pächterin berechtigt, bei Veränderungen zu ihren Gunsten eine Erhöhung zu verlangen.

Eine Veränderung ist dann signifikant, wenn gegenüber der Berechnungsbasis (Darstellung des Wertes öffentliche Leistungen)¹⁵ eine Änderung um mehr als 10% eingetreten ist, wobei jeder einzelne der angeführten Bereiche (Schulen, Kindergärten und Soziales, Sport, Tourismus und Partnerprogramm) gesondert zu betrachten ist.

- Auf der Homepage der Therme ist der Zeitplan für die Nutzung der Infrastruktur nach der Sozialwohlverpflichtung unter entgeltlicher Verrechnung mit der Kärnten Therme GmbH dargestellt. Nach der Vorauszahlung wird die Abrechnung mengen- und volumsmäßig geprüft und am Ende des Jahres abgerechnet (Aufzahlung oder Rückverrechnung der Überzahlung durch die Kärnten Therme GmbH). Der Geschäftsführer ist mit dieser Abrechnung beauftragt und hat auch den Zugriff auf die gegenständlichen Betriebsdaten und die nachgängige Information über die tatsächliche Inanspruchnahme. Die Überprüfung dieses Abrechnungssystems zeigte für das Kontrollamt die gehörige Ordnungsmäßigkeit und die rechnerische Richtigkeit.

4.7.4.12. Partnerprogramm

1. Die Pächterin hat sämtlichen Tourismus- und Partnerbetrieben, die im von der Kärnten Therme GmbH beschlossenen Partnerprogramm angeführten Vorteile je nach Kooperationsintensität zu gewähren.¹⁶
 2. Dabei soll zumindest eine Bevorzugung für Gäste und Partnerunternehmen bei Wartephase oder bei Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Eintritt vor den allgemeinen Öffnungszeiten) gegeben sein.
 3. Aufzeichnungen über das Ausmaß der Inanspruchnahme sind zu führen und jederzeit zur Verfügung zu stellen.
- Die ständige Kontrolle der tatsächlichen Leistungserbringung und des Leistungsumfanges erfolgt laufend durch Einsichtnahme und Auswertung der Zutrittsdaten gemäß Punkt 14.5. und wird durch den Geschäftsführer der KT GmbH gewährleistet. Eine entsprechende Gegenverrechnung / Endabrechnung wird vorgenommen. Allfällig ausstehende oder abweichende Beträge werden aufgeklärt oder eingemahnt. Das betrifft sowohl die angebotenen Leistungen nach der

¹⁵ Anlage 20 des Pachtvertrages

¹⁶ Anlage 19 des Pachtvertrages

Gemeinwohlverpflichtung als auch die Auswertungen und Abrechnungen nach dem Partnerprogramm der Kärnten Therme Betriebs GmbH.

4.7.4.13. Tarifgestaltung und Zutrittssystem

Die Zutritte für Bad, Sauna, Fitness und Parken einschließlich der begünstigten Tarife für Kindergärten, Horte, Schulen und den Schwimmsport sind bei Betriebsbeginn einvernehmlich festgelegt worden.¹⁷

Sämtliche im Zusammenhang mit den begünstigten Tarifen stehenden Eintritte sind in einem eigenen Rechnungskreis gesondert zu erfassen, die Aufzeichnungen sind der Verpächterin jährlich zur Verfügung zu stellen.

Jede Änderung bedarf der Zustimmung der Verpächterin.

Der Verpächterin ist unter Beachtung der Bestimmungen des jeweils geltenden Datenschutzgesetzes ein jederzeitiger Zugriff (Datenschnittstelle oder Online) auf im Zutrittssystem vorhandene Einzel-Daten über Eintritte und verrechnete Tarife, vor allem auch auf den die Gemeinwohlverpflichtungen beinhaltenden Rechnungskreis, zu ermöglichen. Auch ist die Verpächterin berechtigt, Auswertungen von Datenbeständen vorzunehmen.

- Diese Einsicht wird durch den Geschäftsführer durchgeführt, die Auswertungen geprüft und im Bedarfsfall eine entsprechende Nachfrage durchgeführt bzw. Widerspruch eingelegt.

4.7.4.14. Aufrechnungsausschluss

Die Aufrechnung von Forderungen der Pächterin mit finanziellen Leistungsansprüchen der Verpächterin aus diesem Vertrag wird – ausgenommen hinsichtlich der für die Erfüllung von Gemeinwohlverpflichtungen zu leistenden Beträge – ausgeschlossen.

4.7.4.15. Genehmigungsvorbehalt

Die Rechtswirksamkeit aller hier getroffenen Vereinbarungen wird der Genehmigung des vorliegenden Vertrages durch den Gemeinderat der Stadt Villach und die Gremien der Kärnten Tourismus Holding GmbH vorbehalten (aufschiebende Bedingung).

¹⁷ Anlage 18 des Pachtvertrages

4.7.4.16. Gewinnverteilung

Der Bilanzgewinn der Gesellschaft (der sich im Sinne des GmbH-Gesetzes in den Jahresabschlüssen als Überschuss der Aktiven über die Passiven ergibt) ist primär entweder zur vorzeitigen Rückzahlung von (der Gesellschaft zur Verfügung stehenden) stillen Einlagen, zur Kapitalerhöhung oder zu (Erhaltungs-)Investitionen in das Anlagevermögen der Gesellschaft zu verwenden.

Die Verteilung des Bilanzgewinns erfolgt nach dem Verhältnis der Stammanteile zuzüglich von geleisteten oder zugesagten Gesellschafterzuschüssen der Gesellschafter.¹⁸

4.8. Darlehensgewährung Kärnten Therme GmbH an Betriebs GmbH

Ein Vertrag über die „fremdübliche“ Gewährung eines Darlehens der Kärnten Therme GmbH an die Kärnten Therme Betriebs GmbH über eine maximale Nominale von 1,5 Mio. Euro liegt vor. Die Fremdüblichkeit wurde durch die Raiffeisen Landesbank Kärnten bestätigt. Fremdüblichkeit ist demnach bei Zinssatz, Vertragsdauer und Bedienung sowie der „banküblichen“ Vertragspunkte bis hin zur salvatorischen Klausel gegeben.

- Der Betrag wird für die Beschaffung von „mobiler Betriebsausstattung“ als Inventar, das in der Textierung der Amtsvorträge als „Mobile Betriebsmittel“ betitelt wird, verwendet. Dieses Inventar betrifft vor allem den Wellness-, Sport-Fitnessbereich, aber auch den Bereich des öffentlichen Bades in der neuen Kärnten Therme.

¹⁸ Pkt. X. Rücklagenbildung und Gewinnverteilung im Gesellschaftsvertrag

5. Beantwortung Kontrollausschussfragen detailliert

5.1. Beurteilung beihilferechtlicher Konsequenzen

Zunächst war die Investition und der Gesellschafterzuschuss mit dessen Erhöhung seitens der Stadt Villach nach dem Vertag über die Arbeitsweise der Europäische Union, Art. 107, Abs. 2, zu prüfen. Auch der Pachtzuschub und die Abstattung der aufgeschobenen und gestundeten Beträge über 17 Jahre für die ersten drei Betriebsjahre im ursprünglichen Pachtvertrag, waren nach diesen Kriterien kritisch zu würdigen. Außer Betracht fallen können die Pachtbeträge, die aufgrund des Schadensfalls im Februar 2013 in gleicher Form (erhöhend für den bereits aufgeschobenen Bestandsbetrag) von der Kärnten Therme GmbH unter Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadt Villach berücksichtigt wurden.

Zu beurteilen waren nach den beihilferelevanten Kriterien:

1. Die Mittel für das geplante Vorhaben sind aus staatlicher Herkunft (Bund, Land, Gemeinde, öffentliches Unternehmen).
2. Bei öffentlichen Unternehmen: Das Beihilfenvorhaben ist dem Staat zuzurechnen, weil dieser auf das Vorhaben konkret Einfluss nimmt.
3. Durch das Vorhaben wird eine finanzielle Zuwendung oder ein geldwerter Vorteil gewährt.
4. Der Begünstigte ist ein Unternehmen oder Produktionszweig.
5. Die geplante Maßnahme bevorzugt ein bestimmtes oder bestimmte Unternehmen und ist keine allgemeine Maßnahme.
6. Das Vorhaben verstärkt die Stellung des Beihilfenempfängers im Wettbewerb gegenüber Mitbewerbern oder könnte dessen Stellung potenziell verstärken.
7. Das Vorhaben wirkt sich grenzüberschreitend aus oder könnte sich potentiell grenzüberschreitend auswirken.
8. Die Beihilfe ist nicht durch eine Ausnahmeregelung der EU oder durch eine Mitteilung der Europäischen Kommission gerechtfertigt.

Gutachten Pöch-Krassnigg:

Im Jahr 2006 wurde ein Gutachten der Pöch-Krassnigg-Rechtsanwälte GmbH eingeholt, das zum Schluss gelangte, dass eine beihilferechtliche Neutralität des Pachtvertrages anzunehmen sei, wenn der Pachtzins fremdüblich sei und allfällige Ausgleichzahlung für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse den Festlegungen des Monti-Paketes entsprechen.¹⁹

- Dieser Rechtsansicht konnte sich das Kontrollamt nach der ständigen Rechtsprechung des EuGH anschließen.

¹⁹ Aus: Evaluierung der Internationalen Tourismus-Investment-Service GmbH, April 2012

Evaluierung der Tourismus Investment Services:

Die Tourismus Investment Services GmbH führt in ihrer Evaluierung aus, dass als Ergebnis der im Rahmen der vorliegenden Expertise beauftragten Plausibilitätsprüfung bzw. Benchmarkanalyse der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung im Hinblick auf die Angemessenheit beziehungsweise Fremdüblichkeit der im Entwurf vorliegenden Pachtzinsvereinbarungen festgestellt wurde, dass aus betriebswirtschaftlicher Sicht für das Objekt Kärnten Therme Warmbad Villach eine jährliche Gesamtpacht von rd. EUR 706 Tsd. angemessen erscheint. Dies entspricht einer Projektverzinsung von 1,7%. Ein Wert der zwar im Branchenvergleich als unterdurchschnittlich zu bezeichnen ist, allerdings ist anzumerken, dass die operativen Ergebnisse der künftigen Kärnten Therme – die unter Berücksichtigung marktüblicher Management Fees als Basis für die realistische Pachtzinsberechnung dienen – aufgrund sehr detailliert evaluierter und teilweise nachvollziehbarer Mehrkosten im operativen Bereich belastet werden.

- Durch die vorgesehenen Pachtzinsvereinbarungen zwischen der Kärnten Therme GmbH, als Verpächter, und der Kärnten Therme Betriebs GmbH, als Pächter, wird den wirtschaftlichen Möglichkeiten des Projektes entsprochen und kann in diesem Zusammenhang die Angemessenheit bestätigt werden.

Vorausgesetzt, die im Rahmen der vorliegenden Expertise abgegebenen Empfehlungen und Ergänzungen finden in der endgültigen schriftlichen Vereinbarung zwischen den beiden Parteien entsprechende Berücksichtigung, kann im Hinblick auf die sonstigen Vertragsbestandteile des weiteren festgestellt werden, dass es diesbezüglich keine wie immer gearteten beihilferechtlichen Bedenken geben sollte und die Marktkonformität der Pachtvereinbarung gegeben ist.²⁰

- Nachdem die Kriterien der Beihilfeverbote nach Art. 106 und 107 AEUV nicht erfüllt werden und durch die gewählte Darstellung im Pachtvertrag eine Wettbewerbsverzerrung nicht gegeben ist, schließt sich das Kontrollamt der „Unbedenklichkeit“ hinsichtlich des Beihilfeverbotes an.

Zusammenfassend wird von der TIS festgestellt, dass die umsatzseitigen Ansätze im Bereich Therme und Gastronomie sowie für das Parkhaus nachvollziehbar und plausibel erscheinen, die Umsatzprognose für das Fitnesscenter erscheint – nicht zuletzt unter Berücksichtigung der aktuellen Konjunkturlage – optimistisch bis euphorisch. Es wird empfohlen, die dortigen Umsatzprognosen um zumindest 30 % nach unten zu revidieren.

Hinsichtlich des operativen Betriebsergebnisses (GOP – Gross Operating Profit) für Therme und Gastronomie weicht der prognostizierte Wert von knapp über 10% der betrieblichen Erlöse deutlich von den Vergleichswerten der ÖHT (Österreichische Hotel- und Tourismusbank) ab, der im Median des Vergleichssamples einen Wert von 23,5% der betrieblichen Erlöse ausweist.²¹

²⁰ Evaluierung TIS, S 4 f, April 2012

²¹ Evaluierung TIS, S 13, April 2012

Die Tourismus Investment Services GmbH (TIS) kommt in ihrer Evaluierung zu dem Schluss, dass „die Reduktion des Pachtzinses als beihilferechtlich neutral angesehen werden kann, da klar zum Ausdruck kommt, dass es sich um keine Nettopachtzinsreduktion handelt, sondern dass die so geregelten Beträge ab dem 4. Betriebsjahr in 17 aufeinanderfolgenden, jährlichen gleichen Kapitalraten von EUR 88.235,29 zuzüglich Zinsen und Spesen bezahlt werden“.²²

- Auch hinsichtlich des Pachtaufschubes kann somit vom Kontrollamt festgehalten werden, dass keine beihilferechtlichen Bedenken in Bezug auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (Beihilfeverbot, Wettbewerbsverzerrung durch öffentliche Beihilfen) bestehen.

5.2. Möglichkeiten der Einflussnahme auf die betriebswirtschaftliche Führung durch die Betreiberin

- Der Einfluss zur betriebswirtschaftlichen (kaufmännisch optimalen) Führung der Therme ist allein über den Pachtvertrag und die darin enthaltenen Bedingungen möglich.
- Unter Erfüllung der Sozialwohlverpflichtungen, die durch die Stadt Villach über die Kärnten Therme GmbH überprüft und auch bezahlt werden, wird generell von der wirtschaftlichen Führung der Therme und der Gewinnerzielungsabsicht mit einer Absicht der Fortführung (going concern) ausgegangen.

5.2.1. Top- und Premium-Partner

- Die Partnerprogramme mit den teilnehmenden Unternehmen und Beherbergungsbetrieben stellen ex ante eine Möglichkeit der Kundenbindung und der Umsatzsicherung dar.
- Auch diese Bedingungen sind im Pachtvertrag und individuell in separaten Verträgen und Vereinbarungen (Vertragsentwurf von Kohl & Partner) geregelt und mit den Top- und Premiumpartnern abgeschlossen.
- Entweder wird beim Top-Partner pro Übernachtung ein fixer (und mit der Menge der Übernachtungen in Summe abnehmender, gestaffelter) Betrag an den Thermenbetreiber gezahlt und damit der Eintritt in die Therme vorab gesichert, oder es wird bei Premium-Partnern über einen Rabatt bei Kartenkauf im Beherbergungsbetrieb ein Kontingent der Badegäste gebunden.

²² Evaluierung TIS, S 19, April 2012

5.2.2. Top-Partner-Vorteile

- Bei den Top-Partner-Hotels ist der Eintritt für den FUN- & SPA-Bereich der Kärnten Therme bereits im Nächtigungspreis inkludiert.
- Die Chipuhr für die Therme erhalten Sie direkt beim Check-In an der Rezeption.
- Über einen komfortablen kurzen Bademantelgang erreicht der Gast die Therme in wenigen Schritten (wie z.B. im Hotel Karawankenhof).
- Bei den Top Partnern hat der Gast garantierten Eintritt in den FUN und SPA Bereich – auch mehrmals täglich.

5.2.3. Premium-Partner-Vorteile:

- Bei allen Premium-Partnern erhält der Gast seinen Eintritt mittels Voucher direkt an der Rezeption des Beherbergungsbetriebes.
- An der Thermenkassa tauscht der Gast diesen Voucher gegen eine Chip-Uhr.
- Die Abrechnung des Vouchers erfolgt direkt beim Beherbergungsbetrieb.
- Bei den Premium-Partnern hat der Gast garantierten Eintritt in die Kärnten Therme – abhängig vom gewählten Bereich.

Folgende Top- und Premiumpartner der Kärnten Therme Betriebs GmbH sind mit Stand April 2015 auf der Homepage als solche angeführt:

5.2.4. Top-Partnerbetriebe



******Thermenhotel Karawankenhof**

Kadischenallee 27
A-9504 Warmbad-Villach
Tel. +43 (0)4242 3001 2099
karawankenhof@warmbad.at
www.karawankenhof.com



*******Hotel Warmbaderhof**

Kadischenallee 22
A-9504 Warmbad-Villach
Tel. +43 (0)4242 300 10
warmbaderhof@warmbad.at
www.warmbaderhof.com

5.2.5. Premium-Partnerbetriebe



****Hotel City

Bahnhofplatz 3
A-9500 Villach
Tel. +43 (0)4242 27896
info@hotelcity.at
www.hotelcity.at



WAHAHA Paradise****

Sport & Family Resort
Feriendorf 1
A-9181 Feistritz im Rosental
Tel: +43 (0) 4228 37733
office@wahaha-paradise.com
www.wahaha-paradise.com



Globo Plaza Hotel Villach****

Ossiacher Zeile 39
A-9500 Villach
Tel: +43 (0) 4242 24925
office@globo-plaza.com
www.globo-plaza.com



****Altstadthotel Mosser

Bahnhofstraße 9
A-9500 Villach
Tel. +43 (0)4242 24115
office@hotelmosser.at
www.hotelmosser.at



****Seminarhotel EDU CARE

Eichrainweg 7
A-9521 Treffen
Tel. +43 (0)4248 2977732
seminare@educare.co.at
www.educare.co.at



****Naturel Hoteldorf Schönleitn

Dorfstraße 26
A-9582 Latschach
Tel. +43 (0)4254 2384
info@naturelhotels.com
www.naturelhotels.com



******Hotel Zollner**

Finkensteiner Straße 14
A-9598 Gödersdorf
Tel. +43 (0)4257 2856
info@hotel-zollner.at
www.hotel-zollner.at



*****Landhaus Gailer**

Niederdorferstraße 7
A-9521 Treffen
Tel. +43 (0)4248 22690
landhaus-gailer@aon.at
www.landhaus-gailer.at



*****Hotel/Restaurant Baumgartnerhof**

Altfinkenstein 6
A-9582 Latschach
Tel. +42 (0)4254 229010
office@baumgartnerhof.at
www.baumgartnerhof.at



*****Ferienresort Mathiasl**

Gerlitzstraße 32
A-9551 Bodensdorf
Tel. +43 (0) 4243 684
berghotel@mathiasl.at
www.mathiasl.at



*****Gasthof Feichter**

Faakerseestraße 17
A-9584 Finkenstein
Tel. +43 (0)4254 2214
gasthof.feichter@aon.at
www.gasthof-feichter.com



*****Hotel/Gasthof Kramer**

Italienerstraße 13
A-9500 Villach
Tel. +43 (0)4242 24953
info@hotelgasthofkramer.at
www.hotelgasthofkramer.at



*****Gasthaus Schneider**

Warmbader Allee 56
A-9500 Villach
Tel. +43 (0)4242 37367
office@gh-schneider.at
www.gh-schneider.at



*****Naturel Hoteldorf Seeleitn**

Seeuferlandesstr. 59
A-9583 Faak am See
Tel. +43 (0)4254 2354
info@naturelhotels.com
www.naturelhotels.com



Apartments am See Domenig

Seepromenade 6
A-9580 Egg am Faaker See
Tel. +43 (0)4254 2374
info@apartments-am-see.at
www.apartments-am-see.at



Camping-Bad Ossiachersee

Annenheim
A-9520 Annenheim
Tel. +43 (0)4248 2757
office@camping-ossiachersee.at
www.camping-ossiachersee.at



**Camping Hotel-Sportressort /
Camp Royal X**

Seehofstraße 25
A-9871 Seeboden
Tel. +43(0)4762 81669
marketing@camproyalx.at
www.camproyalx.at

5.2.6. Weitere Attraktionen und Aktionen

Über diese Partner-Vereinbarung hinaus gibt es Aktionen die mit Inbetriebnahme der Therme seitens des Betreibers als Marketing-Aktionen bereits in Angriff genommen wurden. Beispielhaft sind hier die

- Vollmondsauna
- Damensauna
- Premium Day (Damenpakete und Anwendungen für den Herrn)
- Kindergeburtstag
- Jugendattraktionen (Meerjungfrauenschwimmen)
- Für die Kleinsten
- Für Schulen
- Senioren aktiv (Seniorenaktionen)
- Schwimmkurse
- Firmenpakete (Corporate Wellness)
- Fitnessclub-Memberaktionen
- Fitnessprogramm / Personaltrainings
- Active Aging
- Medical Test (Fitness), Medical Fitness (med. Planung und Betreuung)
- Vom Berg ins Bad / Kooperation mit Gerlitze
- „Come Back Bonus“, 50% auf Tages-, Familien- und Abendkarten pro Person und Tag (Zeitraum: 23.02. bis 27.03.2015)
- 50% an heißen Tagen etc.

zu erwähnen.

- Alle diese Aktionen tragen zu einer Auslastungssteigerung und Attraktivierung der Therme bei und wirken indirekt auf die positive Ertragssituation, die wiederum eine sichere Pachtzahlung im fixen und variablen (ertrags-, EGT-abhängigen) Bereich für die Stadt Villach bedeutet.
- Dazu kann festgestellt werden, dass schon rein grundsätzlich die angestrebte EGT-Maximierung und
- Sachzielerfüllung für die Öffentlichkeit (Beurteilung auch abseits der Gemeinwohlverpflichtung) über den Pachtvertrag mit dem
- Betrieb von FUN, Fitness, SPA und Wellness
- eine positive Querfinanzierung des öffentlichen Badebetriebes durch die einheimische Bevölkerung und Gäste der Stadt darstellt.

5.3. Tarifsituation in gleichgelagerten Einrichtungen

Für diesen Betrachtungsbereich wurde vom Kontrollamt ein tabellarischer Vergleich von gleichgelagerten Leistungen von Bädern und Thermen mit der grundsätzlichen Möglichkeit der parallelen Nutzung von Wellness, SPA und Fitness, für Tagesgäste und Urlauber in der näheren Umgebung (Mehrtagesbenutzer der Einrichtung) angestellt.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde auf eine vollständige und lückenlose Aufzählung der Bäder aber auch aller möglichen Leistungen verzichtet, um die Konkurrenzfähigkeit in der Preispolitik (nach den Listenpreisen) im Marketing-Mix (nach dem 4P-Modell der „Price“ neben Product, Place und Promotion) nicht aus den Augen zu verlieren und Zweitrundeneffekte (allfällige Umwegrentabilitäten) in der Betrachtung auszuschließen. Grundsätzlich wäre aber ein „Kuppelprodukt“ mit „sehr vergünstigten Eintritt“ und „Vollzahlen für Wellness, Fitness und Goodies“ aber vorstellbar und wird in realiter von den Thermenbetreibern als Marketingstrategie (nicht nur zu Zeiten schwacher Auslastung) als betriebswirtschaftliches Werkzeug auch angewendet (Komplementärstrategie).

Hingewiesen wird im Zusammenhang mit der Preisfestsetzung und Gestaltung der Preisliste darauf, dass die Betrachtung und Darstellung vor dem Hintergrund des Thermenindex als Referenz und für die Preisausrichtung beobachtet wird, nicht zuletzt zur Berechnung der festzusetzenden Haftungsobergrenze, sowie auf die grundsätzliche Möglichkeit der Einflussnahme auf die Preisgestaltung in der General- und Gesellschafterversammlung durch den Mehrheitseigentümer, die Stadt Villach.

- Der Vergleich wurde auf Grundlage einer Recherche über das Internet und in tabellarischer Darstellung durchgeführt. Der Vergleich war insofern aussagekräftig, als vergleichbare Produkte in Bad und Wellness auch andernorts so bewertet waren (nach der Preisliste) und außerdem mit dem Thermenindex, der für die Haftungsfrage als Grundlage dient, über die wirtschaftliche Entwicklung indirekt auch die Umsatz- und damit die Preissituation vergleichende und betriebswirtschaftlich gewogene Berücksichtigung (Marktkonformität) findet.
- Zusätzlich besteht für die Stadt Villach (als Mehrheitseigentümerin) die Möglichkeit der Preis(mit)gestaltung über die Beschlüsse der Generalversammlung der Kärnten Therme GmbH.

5.4. Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Preisgestaltung im Angebot der Betreiberin

Abgesehen von der im Pachtvertrag nach der Gemeinwohlverpflichtung vorgesehenen Preisfestsetzung für Dienstleistungen von allgemeinem (wirtschaftlichem) Interesse für die Bevölkerung (DAWI), die auch beihilferechtlich wie vorerwähnt Relevanz besitzen, ist die gesamte Preisgestaltung im Plan der Generalversammlung vorzulegen und von dieser zu genehmigen. Das gilt nicht nur für die offizielle, gültige Preisliste, sondern auch für die dauerhaften Marketing-Aktionen und deren gesonderte Preisgestaltung. Auch die strategischen Partnerschaften (Gestaltung von Kooperationsmöglichkeiten) mit Top- und Premiumpartnern und die hier zugrundeliegenden Preise, vertragliche Bedingungen und näher hin vergünstigte Nutzung der Thermenarrangements sind von der Generalversammlung absegnen und werden dieser auch im Effekt von Umsatz, Betriebsergebnis und betriebswirtschaftlichem Erfolg berichtet.

- So wurde beispielsweise auch nach dem Protokoll der Generalversammlung der Beschluss zur „Flexibilisierung“ des Tarifes, der Hinzunahme von Angeboten und speziellen Tarifbündeln zur Steigerung der Umsatzentwicklung, als Konsequenz aus dem Schadensfall im Tragwerk vom 13.02.2013, entsprechend dokumentiert.

5.5. Aufgaben, Rechte und Pflichten des Geschäftsführers

Grundsätzlich sind die Rechte und Pflichten des Geschäftsführers in der Satzung (der Errichtungsurkunde) der Gesellschaft und/oder im Gesellschaftervertrag niedergeschrieben. Ist das nicht der Fall, werden die Grundlagen für die Rechte und Pflichten aus der geltenden gesetzlichen Grundlage, dem GmbH-Gesetz, abgeleitet.

5.5.1. Funktion des Geschäftsführers

Das Organ einer Gesellschaft kann im natürlichen Sinne nicht handeln, so dass letztlich natürliche Personen hierfür eingesetzt werden müssen. Erst durch sie wird ein Organ – und damit die Gesellschaft - handlungsfähig. Die durch ein Organ zur Führung bevollmächtigten Personen heißen Vorstandsmitglieder oder Geschäftsführer. Das sind die Personen, die die Aufgabe der Geschäftsführung tatsächlich wahrnehmen. Sie sind gesetzlicher Vertreter der Gesellschaft. Im Gesellschaftsrecht obliegen dem Geschäftsführer klassische Merkmale im Kernbereich der Geschäftsführung.

Formaler Geschäftsführer ist, wer als solcher im Handelsregister eingetragen ist; faktischer, wer die klassischen Merkmale erfüllt und nicht ausschließlich interne Aufgaben wahrnimmt.

Für die

- Stellung und Verantwortlichkeit als faktischer Geschäftsführer einer GmbH ist es erforderlich, dass der Betreffende nach dem Gesamterscheinungsbild seines Auftretens die Geschicke der Gesellschaft ... über die

- interne Einwirkung auf die satzungsmäßige Geschäftsführung hinaus ... durch
 - eigenes Handeln im Außenverhältnis, das die
 - Tätigkeit des rechtlichen Geschäftsführungsorgans nachhaltig prägt,
 - maßgeblich in die Hand genommen hat.
- Bei der Kärnten Therme GmbH wird die Vertretungsbefugnis des Geschäftsführers, wie es auch im Firmenbuch²³ eingetragen ist, mit Beschluss der Gesellschafter geregelt. Als handelsrechtlicher Geschäftsführer ist Dr. Alfred Winkler, mit Geburtsdatum und Wohnadresse, eingetragen. Er vertritt seit 03.03.1999 selbstständig.

5.5.2. Geschäftsführungsbefugnis

Als Geschäftsführungsbefugnis bezeichnet man den gesetzlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmen, innerhalb dessen ein Geschäftsführer im Innenverhältnis das Recht und die Pflicht hat, den Ablauf einer Gesellschaft durch Anordnungen zu steuern. Davon unabhängig ist die ihm meist parallel zugebilligte Vertretungsmacht. Sie besagt, in welchem Umfang er eine Gesellschaft nach außen rechtsgeschäftlich berechtigen und verpflichten kann. Durch den Unternehmensgegenstand ist der Umfang der Gesellschaftstätigkeit bei der GmbH festgelegt. Innerhalb dieser Grenzen ist der Geschäftsführer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um diesen Geschäftszweck zu erreichen. Das GmbHG hat die Geschäftsführungsbefugnis nicht zentral geregelt, sondern einzelne Aufgaben sind über das gesamte Gesetz verstreut. Die Geschäftsführungsbefugnis kann durch Weisungen der Gesellschafterversammlung beschränkt werden.

Die Geschäftsführungsbefugnis besagt lediglich, dass jemand für die Gesellschaft handeln darf, nicht aber, dass er es auch kann. Ergibt sich die Geschäftsführungsbefugnis aus einer Gesellschafterstellung, spricht man von organschaftlicher Geschäftsführungsbefugnis.

- Im Gesellschaftsvertrag der Kärnten Therme GmbH heißt es zur „Geschäftsführung“: „Die Gesellschaft hat einen, zwei oder mehrere Geschäftsführer. Mindestens ein Geschäftsführer muss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt im Inland haben. Werden mehrere Geschäftsführer bestellt, dann ist die Art ihrer Vertretungsbefugnis (Einzel- oder Kollektivzeichnung) durch Gesellschafterbeschluss festzulegen. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft selbstständig.“²⁴

Die Willensbildung findet in Form von Gesellschafterbeschlüssen statt. Die durch das Gesetz oder den Gesellschaftsvertrag den Gesellschaftern vorbehaltenen Beschlüsse werden in Generalversammlungen oder durch schriftliche Abstimmung nach den Regeln des GmbH-Gesetzes gefasst. Die Generalversammlungen finden am Sitz der Gesellschaft statt. Die Generalversammlung wird durch die Geschäftsführung einberufen. Die

²³ FN 165012 s

²⁴ Pkt. VI. Geschäftsführung im Gesellschaftsvertrag

Generalversammlung ist mindestens einmal jährlich einzuberufen (Ausnahme schriftliche Beschlussfassung), außer das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag sieht ausdrückliche bestimmte Fälle vor, in denen eine Sitzung einzuberufen ist. Jedenfalls ist dann einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft erfordert. Die Einberufung hat durch rekommandiertes Schreiben unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung zu erfolgen.

Geschäfte, die nicht mit dem ordentlichen Geschäftsbereich der Gesellschaft zusammenhängen, sind von der Geschäftsführung der Generalversammlung zur vorherigen Genehmigung vorzulegen und bedürfen der Stimmeneinhelligkeit aller dem gesamten Stammkapital zustehenden Stimmen. Dasselbe gilt für außerordentliche Geschäfte im Bereich der Nebengewerbe; die ordentliche Kündigung von Pachtverhältnissen sowie den Abschluss von Pachtverträgen während der Dauer von vereinbarten – auch bloß einseitigen – Kündigungsverzichtsphasen, nicht jedoch für die außerordentliche Kündigung von Pachtverträgen, welche mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden kann. Für die Änderung der in diesem Absatz des Gesellschaftsvertrages getroffenen Regelung ist Stimmeneinhelligkeit aller dem gesamten Stammkapital zustehenden Stimmen erforderlich.²⁵

5.5.3. Geschäftsführer als Person, Erfüllung und Vertretung

Geschäftsführer haben dafür zu sorgen, dass der Gesellschaftszweck erreicht wird und die zur Erreichung erforderlichen Handlungen festgelegt und vollzogen werden. Dazu müssen die Geschäftsführer alle organisatorischen, kaufmännischen und personellen Maßnahmen ergreifen, die notwendig sind, um die Aufgaben der Gesellschaft zu erfüllen.

Im Gesellschaftsrecht ist die Bezeichnung dem Organ der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) vorbehalten. Bei der Aktiengesellschaft (ebenso bei der Genossenschaft) spricht das Gesetz hingegen vom Vorstand. Bei Personengesellschaften spricht das Gesetz zwar von der Geschäftsführung, damit ist jedoch nicht die Vertretungsbefugnis gemeint, diese ist vielmehr gesondert geregelt.

Der (GmbH-) Geschäftsführer vertritt die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich. Gegenüber Dritten (also im Außenverhältnis) ist seine Vertretungsmacht unbeschränkt (gegebenenfalls gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer, die Alleinvertretungsbefugnis ist ein Sonderfall, der jedoch häufig im Gesellschaftsvertrag bzw. in der Satzung vorgesehen ist und entsprechend im Firmenbuch eingetragen wird). Er hat aber im Innenverhältnis den Entscheidungen der Gesellschafterversammlung zu folgen.

Der Geschäftsführer wird durch die Gesellschafterversammlung der GmbH bestellt und abberufen. Der Geschäftsführer kann zugleich (auch alleiniger) Gesellschafter sein. Im Rahmen der Abberufung bzw. Kündigung des Geschäftsführers ist die Organstellung vom Anstellungsvertrag bei der GmbH zu unterscheiden. Die Abberufung als Organ

²⁵ Pkt. VII. Willensbildung im Gesellschaftsvertrag

führt nicht die gleichzeitige Beendigung des Anstellungsverhältnisses bei der GmbH herbei. Allerdings können Organfunktionen nur natürliche Personen ausüben.

5.5.3.1. Ordnungsgemäße Geschäftsführung

Im GmbHG wird die Rechtsfigur der „ordnungsgemäßen Geschäftsführung“ benutzt. Bei Kapitalgesellschaften war es dem Gesetzgeber ein besonderes Anliegen, die Pflichten der geschäftsführenden Organe näher zu bestimmen. Die Pflichten zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung, die dem Geschäftsführer einer GmbH aufgrund seiner Organstellung obliegen, umfassen auch die Verpflichtung, dafür zu sorgen, dass sich die Gesellschaft rechtmäßig verhält und ihren gesetzlichen Verpflichtungen nachkommt.

Die genannten Bestimmungen regeln allein die Pflichten des Geschäftsführers aus seinem durch die Bestellung begründeten Rechtsverhältnis zur Gesellschaft. Sie dienen jedoch nicht dem Zweck, Gesellschaftsgläubiger vor den mittelbaren Folgen einer sorgfaltswidrigen Geschäftsleitung zu schützen. Eine Verletzung der Pflichten zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung führt nur zu Schadensersatzansprüchen der Gesellschaft, nicht der Gläubiger. Allein aus der Stellung als Geschäftsführer einer GmbH ergibt sich keine Garantspflicht gegenüber außenstehenden Dritten, eine Schädigung ihres Vermögens zu verhindern. Eine Außenhaftung des Geschäftsführers bzw. Vorstandsmitglieds komme nur in begrenztem Umfang aufgrund besonderer Anspruchsgrundlagen in Betracht. So hafteten Geschäftsführer persönlich, wenn er den Schaden selbst durch eine unerlaubte Handlung herbeigeführt hat. Zu einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung gehört es, wenn der Geschäftsführer Verbindlichkeiten begründet, „für die das Geschäftsvermögen aufkommen kann.“

5.5.4. Geschäftsfähigkeit

Bei juristischen Personen ist mit deren Rechtsfähigkeit auch die Geschäftsfähigkeit ihrer Organe gegeben. Organe verfügen jedoch über keinen eigenen Willen und sind deshalb nicht selbst handlungsfähig. *Diese Handlungsfähigkeit wird erst durch mit natürlichen Personen besetzte Organe erreicht.* Diese natürlichen Personen müssen auch selbst unbeschränkt geschäftsfähig sein. Die nachträgliche Geschäftsunfähigkeit des Geschäftsführers beendet nicht nur dessen Organstellung, sie führt auch zur Nichtigkeit der von ihm abgegebenen Willenserklärungen. Da Geschäftsfähigkeit und ihr Erlöschen keine eintragungspflichtigen Tatsachen im Firmenbuch sind, gewährt auch die Einsicht ins Firmenbuch keine Schutzwirkung.

5.5.5. Anstellungsvertrag

Ein Geschäftsführer wird oftmals nur auf bestimmte Zeit angestellt. Grundlage ist meist ein Werkvertrag im Arbeitsrecht, sonst entstünde bei mehrmaliger Verlängerung ein Konflikt mit dem Teilzeit- und Befristungsgesetz. In diesem Fall ist der Geschäftsführer kein leitender Angestellter. Dieser Werkvertrag beinhaltet Leistungsziele, im Gegenzug kann der Vertragspartner aber auch frei über die inhaltliche und zeitliche Gestaltung

seiner Arbeit bestimmen. Die Regel in mittelständischen Unternehmen sind Fünfjahres-Verträge, es können aber auch kürzere oder längere Laufzeiten vereinbart werden. Es ist Usus, dass zum Beginn des letzten Jahres einer Vertragslaufzeit ein Signal der Eigentümer kommt, ob ein Geschäftsführer-Vertrag regulär verlängert werden wird, um dem Geschäftsführer Gelegenheit zu geben, sich gegebenenfalls zeitig ein neues Wirkungsfeld zu suchen. Analog zu den Kündigungsmodalitäten für leitende Angestellte wird eine Kompensationszahlung im Fall der vorzeitigen Kündigung des Werkvertrages vereinbart.

In diesem Zusammenhang wird weiterführend auf die Geschäftsordnung der Kärnten Therme verwiesen, die weiter unten Ausführungen zu der Abwicklung der Geschäfte und der Funktion und Position des Geschäftsführers enthält.

- Der Geschäftsführer der Kärnten Therme GmbH hat keinen Geschäftsführervertrag, sondern ist „Freier Dienstnehmer“ und im Rahmen einer Nebenbeschäftigung über die Stadt Villach vom Stadtsenat und Gemeinderat bestellt. Als Beamten trifft ihn in diesem Zusammenhang allein die Meldepflicht gegenüber der Dienstbehörde der Stadt.

5.5.6. Geschäftsführergehalt

Die Verpflichtung der Gesellschaft, ihm für seine Dienste ein Gehalt (oder eine Entschädigung) zu zahlen, folgt aus dem zwischen der Gesellschaft und dem Geschäftsführer abgeschlossenen Geschäftsführer(anstellungs)vertrag bzw. dem Beschlusswille des Gremiums, dass den Besetzungs- oder Entsendungsbeschluss gefasst hat.

- Der Geschäftsführer der Kärnten Therme GmbH erhält derzeit ein am aktuellen Gehaltsschema der Gemeindebediensteten orientiertes Geschäftsführergehalt.
- Die Tätigkeit des Geschäftsführers wird außerhalb der Normaldienstzeit erfasst und entspricht nach Einschätzung des Kontrollamtes allein schon quantitativ, aber auch in der qualitativen Beurteilung, dem gezahlten Geschäftsführergehalt. Jedenfalls liegt dieses Entgelt unter dem oben erwähnten Ansatz des „fremdüblichen“ Gehaltes für die Geschäftsführertätigkeit.

5.5.7. Abberufung des Geschäftsführers

Ausgehend vom GmbH-Recht unterscheidet man zwischen ordentlicher und außerordentlicher Abberufung aus wichtigem Grund. Nach GmbHG kann die Bestellung der Geschäftsführer zu jeder Zeit durch Mehrheitsbeschluss der Gesellschafter widerrufen werden. Die Satzung kann gemäß GmbHG diese freie Abberufbarkeit auf wichtige Gründe beschränken. Ein wichtiger Grund für die Abberufung liegt nach GmbHG insbe-

sondere dann vor, wenn es zu groben Pflichtverletzungen kommt oder der Geschäftsführer sich als unfähig zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung erweist.²⁶

5.5.8. Die Geschäftsordnung der Kärnten Therme GmbH

Die Geschäftsordnung für die damalige Villacher Freibad GmbH wurde mit dem Jahr 1999 erstellt und mittlerweile für die Kärnten Therme GmbH, als Errichtergesellschaft des neuen Bades, zuletzt im Jahre 2012 adaptiert und den aktuellen Bedingungen angepasst.

Zusammengefasst sieht die aktuelle Geschäftsordnung folgende Regelungen vor, die vor allem die Person und die Aufgaben des Geschäftsführers betreffen:

- Wahrnehmung aller Angelegenheiten der Gesellschaft entsprechend den Bestimmungen des GmbHG, des Gesellschaftsvertrages, der gegenständlichen Geschäftsordnung sowie allenfalls gefasster Generalversammlungsbeschlüsse.
- Die Geschäftsführung hat bei den Geschäftsangelegenheiten die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns²⁷ anzuwenden.
- Die Vertretung der Gesellschaft erfolgt durch den Geschäftsführer. Sollten weitere Geschäftsführer bestellt werden, so hat eine exakte Aufgabenverteilung und Aufgabenzuordnung durch die Generalversammlung zu erfolgen.
- Der Geschäftsführer hat die Aufgabe, im Rahmen der durch die Gesellschafter gesetzten Vorgaben den Gesellschaftszweck aktiv zu verfolgen. Insbesondere trifft ihn die Pflicht zur Kooperation mit und zur Loyalität gegenüber den anderen Organen der Gesellschaft, das bedeutet, dass er über die eigentliche Leitungsverantwortung hinaus die Interessen der Gesellschaft zu fördern und auf diese Rücksicht zu nehmen hat.
 - Der Geschäftsführer hat die zu leistenden Stammeinlagen, die eigenkapitalersetzenden Gesellschafterbeiträge und den zur Zwischenfinanzierung der Förderungsmittel ausnützbaren Zwischenkredit im Sinne der Finanzierungsvereinbarungen zu verwenden.
 - Er hat im Falle einer ergänzenden Zuschusspflicht eines Gesellschafters bei Vorliegen der Voraussetzungen dafür diese binnen vierzehn Tagen einzufordern und sämtlichen Gesellschaftern den neu errechneten Nennbetrag ihrer Stammeinlagen bekanntzugeben.
 - Er hat die Gesellschaft aktiv (gerichtlich und außergerichtlich) zu vertreten. Um die Wirksamkeit von Zustellungen zu garantieren, ist durch den Geschäftsführer auf Kosten der Gesellschaft ein Postfach beim Postamt 9501 Villach anzumieten und ist durch ihn sicherzustellen, dass die eigenhändige Zustellung von zu übernehmenden Erklärungen, Vorladungen oder Zustellungen erfolgen kann.
 - Er hat persönlich für die korrekte Einhaltung der für die GmbH relevanten steuerlichen Vorschriften einzustehen.

²⁶ Vgl. dazu § 117 Abs. 1 UGB

²⁷ Vgl. dazu § 347 UGB – Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers

- Der Geschäftsführer hat vor dem Beschluss von Verträgen im Zusammenhang mit für den Geschäftsbetrieb gedachten Anlagen oder unbeweglichen Gegenständen jedenfalls einen Beschluss der Generalversammlung herbeizuführen.
- Der Geschäftsführer hat ohne Generalversammlungsbeschluss weder sich selbst noch Dritten Vermögenswerte der Gesellschaft zukommen zu lassen (davon ausgenommen sind naturgemäß wiederkehrende Bezüge aufgrund eines schuldrechtlichen Verhältnisses, wie z. B. Steuerberatungshonorare, das Geschäftsführerentgelt, Reisespesen udgl.).
- Niederschriften über Beschlüsse der Generalversammlung aufzunehmen und dies bzw. die auf schriftlichem Wege gefassten Beschlüsse - unabhängig von der verpflichtenden Zusendung an sämtliche Gesellschafter – zur jederzeitigen Einsichtnahme geordnet aufzubewahren.
- Der Geschäftsführer hat vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft (auch nach seinem Ausscheiden) für sich zu behalten.
- Eine voraussichtlich länger als einen Monat dauernde Verhinderung bei der Erfüllung seiner Aufgaben umgehend den Gesellschaftern bekanntzugeben.
- Besondere Aufgaben und Pflichten sind:
 - Der Geschäftsführer hat im Rahmen der Sitzungsvorbereitung den Gesellschaftern rechtzeitig fundiert aufbereitete, in der Regel schriftliche Informationen (Unterlagen) zur Behandlung vorgesehener Geschäftsfälle zuzuleiten.
 - Der Geschäftsführer hat der Generalversammlung auf Verlangen über alle seine Tätigkeit betreffenden Bereiche (wie z. B. budgetäre Belange) zu berichten.
 - Der Geschäftsführer hat alljährlich im Vorhinein ein Budget (mit den erforderlichen Erläuterungen) zu erstellen und der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
 - Der Geschäftsführer hat innerhalb der ersten fünf Monate jedes Geschäftsjahres für das abgelaufene Kalenderjahr den von einem Wirtschaftsprüfer geprüften Jahresabschluss samt den erforderlichen Erläuterungen der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
- Pflichten des Geschäftsführer im Zusammenhang mit der Verpachtung des Geschäftsbetriebes:
 - Der Geschäftsführer hat die Erfüllung der Vorgaben hinsichtlich der Wasserbezugsrechte regelmäßig zu überprüfen.
 - Die bedungene Verwendung der zu bildenden Rücklage zu gewährleisten.
 - Aus gegebenem Anlass die Erfüllung der Beitragszusage bzw. der Patronatserklärung zu bewirken.
 - Eine exakte Auflistung der den Pachtgegenstand bildenden Anlagenteile zu erstellen.
 - Die vorgelegten Jahresbilanzen des Pächters zu prüfen und zu genehmigen.
 - Jedenfalls darauf zu achten, dass die sonstigen Verbindlichkeiten – in eventu durch den Pächter – zeitgerecht bedient werden.

- Insbesondere zu prüfen, ob konzerninterne Geschäfte einem Fremdvergleich standhalten.
- Im Bedarfsfalle Buchprüfungen bei konzernverbundenen Unternehmungen durchführen zu lassen.
- Vorschläge zu Budgetansätzen des Pächters zu erstatten und Erinnerungen anzubringen.
- Den ordnungsgemäßen Zustand des Pachtgegenstandes regelmäßig zu überprüfen, insbesondere auch darauf zu achten, dass Umweltauflagen erfüllt bzw. eingehalten werden.
- Befugnisse der Geschäftsführung sind:
 - Der Geschäftsführer ist bei seiner Tätigkeit an die Beschlüsse der Organe der GmbH gebunden und verpflichtet, alle Beschränkungen einzuhalten, die durch Gesetz, Gesellschaftsvertrag oder durch Entscheidungen der Generalversammlung bezüglich des Umfangs der Geschäftsführer und der Vertretung gesetzt sind.
 - Der Geschäftsführer hat das Recht, Schriftstücke der GmbH zu zeichnen, sofern dies nicht aufgrund des Gesetzes, des Gesellschaftsvertrages oder durch Entscheidungen der Generalversammlung einem anderen Organ der Gesellschaft vorbehalten ist.
- Beschränkungen der Befugnisse der Geschäftsführung
 - Bei folgenden Geschäftsfällen – von den bereits oben erwähnten Fällen abgesehen – ist die ausschließliche Zuständigkeit der Generalversammlung gegeben bzw. die vorherige Zustimmung der Generalversammlung einzuholen:
 - Zuständigkeit der Generalversammlung zur Verteilung des Bilanzgewinnes (Reingewinnverwendung)
 - Zustimmung der Generalversammlung
 - Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Rechten an Grundstücken
 - Aufnahme von Anleihen, Darlehen und Krediten; ausgenommen davon ist ein Betriebsmittelkredit bis zu einer Höhe von ATS 500.000,-- Kontokorrentrahmen
 - Übernahme von Bürgschaften
 - Verträge zwischen der Gesellschaft und Gesellschaftern oder dem Geschäftsführer, dessen Ehegattin oder Abkömmlingen.
 - Stundung bei Pachtrückständen von mehr als drei Monatsbeträgen
 - Interne Kreditgewährung an den Geschäftsführer.

Zusätzlich wurde mit der Gründung der „Erlebnistherme NEU“, der späteren Kärnten Therme GmbH, mit der Absicht der Evaluierung des Projektes im Jahr 2006 auf Grundlage der Studie von KOHL & Partner mit der damaligen Investitionssumme von 19,9 Mio. Euro die Einsetzung eines Beirates aus den Gesellschaftern Stadt Villach, Kärnten

Tourismus Holding GmbH und Thermenhotel Karawankenhof GmbH & Co KG vorgenommen.

Rechte und Pflichten dieses Beirates, dessen Organisation und die konkrete Projekt-
abwicklung für den Neubau wurden hier geregelt und festgeschrieben.

Die sonstigen Bestimmungen der Geschäftsordnung blieben unverändert aufrecht.

- Die Bestimmungen der Geschäftsordnung der Kärnten Therme GmbH wurden von Geschäftsführer Dr. Alfred Winkler ohne Beanstandung der Gesellschafter (Generalversammlung) eingehalten.
- Was die Befangenheit und Unvereinbarkeit der Tätigkeit des Geschäftsführers betrifft, der gleichzeitig auch Behördenleiter der Stadt Villach (als Statutarstadt mit Charakter einer Bezirksverwaltungsbehörde) ist, hat das Kontrollamt bereits in seiner Prüfung zu „Nebenbeschäftigungen und Nebentätigkeiten“ im Jahr 2009 entsprechende Feststellungen und Empfehlungen getroffen.

5.6. Vergleich der ausgeführten Anlage mit der KOHL-Studie

Die ausgeführte Anlage wurde auf Basis der Studie der Kohl & Partner Tourismusberatung GmbH als Freizeit und Familientherme konzipiert. Auf Grundlage dieser Studie wurde, ergänzt durch die Studie Mehmann, die Anlage für den Wellness- und Treatmentbereich optimiert und danach von der Tourismus Investment Service GmbH evaluiert und in Summe als für die Umsetzung geeignet bewertet.

- Die Anlage damit räumlich erweitert und qualitätsmäßig optimiert (Mehmann) in Form der Studie Kohl & Partner ausgeführt und errichtet.

5.7. Absatz- und Umsatzentwicklung – Rückflüsse für die Stadt

Die Absatz- und Umsatzentwicklungen der Kärnten Therme Betriebs GmbH zeigen, den Schadenfall vom 13.02.2013 außer Betracht lassend, eine Tendenz, die der seinerzeitigen Auslastungsschätzung von Kohl & Partner entspricht. Die in der Studie in einem Jahreszeitraum prognostizierten und vorgeplanten Besucherzahlen von 280.000 (3. Betriebsjahr) werden in einem (ungestörten) vollen Betriebsjahr erreicht werden.

- Im Betriebsjahr 2014 wurde mit 297.095 Besuchern die Planzahl von 280.000 Besuchern um 6,11% überschritten.
- Die Rückflüsse für die Stadt Villach halten sich insofern, trotz der guten Entwicklung der Besucherzahlen und damit auch relativ proportionalen Umsatzentwicklung, in bedungenen Grenzen, als die Mindestpacht zu gut zwei Dritteln auf die ersten 17 Jahre (ab dem dritten Betriebsjahr) gestundet wurde.

6. Gesamtbeurteilung und Resüme

In Summe kann aus der Prüfung des Kontrollamtes Villach festgestellt werden, dass die Bestimmungen der Beschlüsse des Gemeinderates, des Pachtvertrages, der Gesellschaft unter der bestehenden Geschäftsführung und der in der Generalversammlung vorgetragene Geschäftsfälle und dazu getroffene Entscheidungen, eingehalten und vollinhaltlich erfüllt wurden.

In Summe werden die Ergebnisse der Prüfung des Kontrollamtes in der Summary am Beginn des Berichtes überblicksartig dargestellt.

Mag. Hannes Liposchek
Kontrollamtsdirektor