

**Bericht**  
**des Ausschusses für Gesellschaft**  
**betreffend die**  
**Genehmigung einer Mehrjahresverpflichtung und Bürgschafts-/Haftungsübernahme**  
**für die Generalsanierung des Gebäudes Promenade 39 (Linzer Landestheater,**  
**Redoutensäle, Promenadenhof)**

[L-2024-28074/2-XXIX,  
miterledigt [Beilage 733/2024](#)]

1. Die Oö. Theater und Orchester GmbH (im Folgenden kurz TOG) soll auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses der Oö. Landesregierung vom 27. März 2023 sowie des Grundsatzbeschlusses des Aufsichtsrates der TOG in dessen 85. Sitzung vom 30. März 2023 die Generalsanierung des Gebäudes Promenade 39 (Linzer Landestheater, Redoutensäle, Promenadenhof) vornehmen.

Am gesamten Gebäudekomplex zeigt sich, dass die Bausubstanz im Laufe der Jahrzehnte in vielen Belangen an das Ende seines Lebenszyklus gekommen ist. Die Bandbreite des Substanzverlusts reicht vom Dach hin zu Feuchtigkeitseintritten im Mauerwerk und im Keller. Die technische Gebäudeausstattung (Elektro, Heizung, Wasser- und Abwasserversorgung sowie Lüftung) und der Brandschutz entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und stellen ein anwachsendes und hintanzuhaltendes Sicherheitsrisiko dar. Durch die Sanierung der Technikgewerke soll auch eine bessere Energiebilanz im Sinn der Nachhaltigkeit für das Gebäude erzielt werden. In den Bereichen des Landestheaters fanden zwei Sanierungsschritte statt: 2017 wurden Zuschauerraum und Foyers des Schauspielhauses saniert, 2020 bis 2022 wurde die Steuerung der Bühnenmaschinerie erneuert. Offen blieb bislang die Gebäudesubstanz im „Backstage“-Bereich sowie die Beleuchtungs- und Tontechnik sowohl im Schauspielhaus als auch in den Kammerspielen. Das gesamte auf der Liegenschaft befindliche Gebäude soll daher umfassend im Rahmen einer Generalsanierung renoviert werden.

Diese Sanierungsmaßnahmen betreffen insbesondere die Gebäudeteile des Landestheaters Linz, die von der TOG verwendeten Bereiche des Gebäudekomplexes der Redoutensäle, sowie die der Nutzung durch das Land OÖ zuzuordnenden Bereiche. Die Kosten belaufen sich auf Basis einer Gesamtkostenschätzung der Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management (GBM) auf ein geplantes Gesamtvolumen in Höhe von **EUR 53,629 Mio netto** (dreißig Millionen sechshundertneunundzwanzigtausend).

2. Das Steuerberatungsunternehmen KPMG empfiehlt in einer Stellungnahme vom 17. Juli 2023, die Projektkosten auf die TOG und das Land OÖ aufzuteilen (letzteres mittels Weiterverrechnung durch die TOG an das Land). Die Mittelgewährung gliedert sich daher folgendermaßen:

- (i) **EUR 27,725 Mio** (siebenundzwanzig Millionen siebenhundertfünfundzwanzigtausend) als indirekter Gesellschafterzuschuss zur Bedeckung der Sanierungskosten bzw. Fremdmittelaufnahme für die Gebäudeteile des Landestheaters Linz (LTL-Zuschuss)
- (ii) **EUR 2,987 Mio** (zwei Millionen neunhundertsiebenundachtzigtausend) als indirekter Gesellschafterzuschuss zur Bedeckung der Sanierungskosten bzw. Fremdmittelaufnahme für die von der TOG verwendeten Bereiche des Gebäudekomplexes der Redoutensäle (Redoutensaal-Zuschuss)
- (iii) **EUR 22,917 Mio** (zweiundzwanzig Millionen neunhundertsiebzehntausend) im Wege der umsatzsteuerpflichtigen Weiterverrechnung an das Land OÖ, Abteilung GBM, betreffend die der Nutzung durch das Land OÖ zuzuordnenden Bereiche (Weiterverrechnung)

Die indirekten Gesellschafterzuschüsse (i) und (ii) belaufen sich daher zusammen auf maximal **EUR 30,712 Mio netto** (dreißig Millionen siebenhundertzwölftausend) (jeweils) zuzüglich Wertanpassung, Schätzungsungenauigkeit und Finanzierungskosten (insgesamt kurz die „Zuschüsse“). Der ad. (iii) angeführte Weiterverrechnungsbetrag versteht sich maximal zuzüglich der Wertanpassung, der Schätzungsungenauigkeit und allfälliger Zwischenfinanzierungskosten, sollten diese trotz Akontierung erforderlich sein. Auf den Weiterverrechnungsbetrag wird weiters die gesetzliche Umsatzsteuer angewendet.

3. Die vom Land OÖ gewährten Zuschüsse dienen zur Bedeckung der Kosten und der Rückzahlung der aufzunehmenden Fremdmittel (inklusive Finanzierungskosten), welche zur Finanzierung sämtlicher Leistungen betreffend Sanierung Landestheater Linz und Redoutensäle erforderlich sind. Die Zuschüsse werden der TOG soweit möglich zur unmittelbaren Verwendung für die Kosten bzw. für die Zahlungen an die jeweils beauftragten Unternehmer zur Verfügung gestellt. Soweit dies budgetär bzw. liquiditätsmäßig nicht möglich ist, ist die TOG ermächtigt, eine Fremdmittelfinanzierung aufzunehmen, welche sodann (inklusive der Finanzierungskosten) über die Zuschüsse bedeckt wird. Die Zuschüsse werden insofern bzw. diesfalls in voraussichtlich zehn Jahresraten dergestalt bzw. in einer solchen Höhe jeweils zur Verfügung gestellt, dass die TOG die Rückzahlung entsprechend den mit dem finanzierenden Kreditinstitut vereinbarten Rückführungsmodalitäten zeitgerecht vornehmen kann.

Das Land OÖ verpflichtet sich zur Optimierung der Kosten der für die gegenständlichen Sanierungsleistungen von der TOG aufzunehmenden Fremdmittel gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut eine Haftungserklärung zugunsten der TOG in Höhe von maximal des Zuschusses abzugeben. Diese Erklärung ist bis zum Ende der Laufzeit des aufgenommenen Darlehens befristet.

4. Sämtliche Leistungen, welche die Sanierung der Gebäudeteile des Gastronomiebetriebs Promenadenhof und der Redoutensäle betreffen (mit Ausnahme der Leistungen, welche mit dem Redoutensaal-Zuschuss abgedeckt sind) werden bis zur unter (iii) genannten Höhe von der TOG an das Land OÖ, Abteilung GBM weiterverrechnet. Die Weiterverrechnung erfolgt zzgl. USt. und auf der Grundlage des gesondert erfolgten Auftrags an die TOG als Beauftragte durch das Land OÖ, Abteilung GBM, die projektgegenständliche Sanierung der Gebäudeteile des Gastronomiebetriebs Promenadenhof und der Redoutensäle (soweit nicht die mit dem Redoutensaal-Zuschuss abgedeckten Bereiche betroffen sind) zu realisieren.

Um die TOG in die Lage zu versetzen, ausreichend Liquidität dafür zu haben, die Rechnungen der jeweiligen Professionisten bzw. Dienstleister zeitgerecht zu begleichen, wird das Land OÖ Akontozahlungen an die TOG auf den Weiterverrechnungsbetrag leisten. Die TOG wird dazu entsprechende Akontorechnungen an das Land OÖ, Abteilung GBM, übermitteln.

5. Die Schätzungsungenauigkeit beträgt aktuell 25 %, worin der aktuelle Projektstand (Beginn des Planungsprozesses) und die Gewichtung der Risiken des Projektes (Sanierung im Bestand, Substanzrisiko, Denkmalschutz) berücksichtigt sind.

6. Für diese Mittelbereitstellung ist eine entsprechende Finanzierungsvereinbarung zwischen der TOG und dem Land OÖ abzuschließen.

Der Abschluss der Finanzierungsvereinbarung ergibt eine Mehrjahresverpflichtung des Landes OÖ, die gemäß Art. 55 Abs. 5 Z 1 Oö. Landes-Verfassungsgesetz iVm. § 21 Abs. 4 der Haushaltsordnung des Landes OÖ nur mit Genehmigung des Oö. Landtags eingegangen werden darf.

Ebenso ist gemäß Art. 55 Abs. 5 Z 2 Oö. Landes-Verfassungsgesetz iVm. § 21 Abs. 4 der Haushaltsordnung des Landes OÖ für die zur Konditionenoptimierung vorgesehene Haftungsübernahme eine entsprechende Genehmigung des Oö. Landtags erforderlich.

**Der Ausschuss für Gesellschaft beantragt, der Oö. Landtag möge die aus dem beabsichtigten Finanzierungsübereinkommen mit der Oö. Theater und Orchester GmbH für die Generalsanierung des Gebäudes Promenade 39 (Linzer Landestheater, Redoutensäle, Promenadenhof) sich ergebende finanzielle Mehrjahresverpflichtung und Bürgschafts-/Haftungsübernahme im Ausmaß der diesem Antrag vorangestellten Begründung genehmigen.**

Linz, am 15. Februar 2024

**Ing. Mag. Regina Aspalter**  
Obfrau

**Bgm. Mag. Günther Lengauer**  
Berichterstatter