



LRH-Bericht: **Initiativprüfung**

# Liegenschaftsmanagement

des Landes OÖ



# Ein Bericht des Oberösterreichischen Landesrechnungshofes

## Auskünfte

Oberösterreichischer Landesrechnungshof  
A-4020 Linz, Promenade 31  
Tel.: (+43) 732 7720-11426  
E-Mail: [post@lrh-ooe.at](mailto:post@lrh-ooe.at)  
[www.lrh-ooe.at](http://www.lrh-ooe.at)

## Impressum

### Herausgeber:

Oberösterreichischer Landesrechnungshof  
A-4020 Linz, Promenade 31

### Redaktion:

Oberösterreichischer Landesrechnungshof  
Herausgegeben: Linz, im Februar 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Kurzfassung .....</b>	<b>1</b>
<b>Überblick zur Unternehmenstätigkeit der Landes-Immobilien GmbH.....</b>	<b>5</b>
<b>Neuausrichtung der Landes-Immobilien GmbH.....</b>	<b>8</b>
<b>An- und Verkauf von Seezugängen .....</b>	<b>13</b>
<b>Verkäufe von aufgelassenen Landwirtschaftlichen Berufs- und Fachschulen .....</b>	<b>15</b>
Landwirtschaftliche Berufs- und Fachschule Katsdorf .....	16
Liegenschaft mit Schul- und Nebengebäude .....	16
Liegenschaft zur Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung mit Spielplatz.....	24
Liegenschaft „Areal Sonnenhang“ .....	25
Liegenschaft „Areal Obstwiesen“ .....	27
Landwirtschaftliche Berufs- und Fachschule Freistadt.....	27
Landwirtschaftliche Berufs- und Fachschule Kirchsschlag.....	30
Landwirtschaftliche Berufs- und Fachschule Weyregg .....	31
Landwirtschaftliche Berufs- und Fachschule Bergheim .....	34
<b>Verkauf der Berufsschule Braunau .....</b>	<b>35</b>
<b>Einmietung des Landes OÖ im Landesdienstleistungszentrum .....</b>	<b>36</b>
<b>Verkauf einer Eigentumswohnung in Wien.....</b>	<b>39</b>
<b>Zusammenfassung der Empfehlungen.....</b>	<b>40</b>



## Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	LIG-Bilanz – Aktiva.....	7
Tabelle 2:	LIG-Bilanz – Passiva.....	7
Tabelle 3:	Übersicht Verkehrswertgutachten .....	20
Tabelle 4:	Verkehrswerte für Kaufpreisermittlung .....	21
Tabelle 5:	Verkaufspreise der Grundstücke .....	25
Tabelle 6:	Verkäufe LWBFS Freistadt .....	29
Tabelle 7:	Angebotsübersicht.....	33
Abbildung 1:	Lageplan Seeliegenschaft am Langbathsee (rot markiert).....	15



## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS/GLOSSAR

### A

<b>Abt. GBM</b>	Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management
<b>Abt. UBAT</b>	Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik
<b>ABZ</b>	Ausbildungszentrum
<b>Asset</b>	Vermögenswert eines Unternehmens, beispielsweise hier in Form von Immobilien.

### B

<b>BGF</b>	Bruttogeschoßfläche; sie bezeichnet jene Fläche, die sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschoßweise zu ermitteln.
<b>BZ-Mittel</b>	Bedarfszuweisungsmittel; diese werden laut Finanzausgleichsgesetz von den ungekürzten Ertragsanteilen der Gemeinden vorweg abgezogen und den Ländern überwiesen; die Länder gewähren diese BZ-Mittel an die Gemeinden und Gemeindeverbände.

### D

<b>Development</b>	Entwicklung einer Immobilie
<b>DORIS</b>	Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System

### E

<b>ELAK</b>	Elektronischer Akt
<b>EZ</b>	Einlagezahl

### F

<b>FinD</b>	Direktion Finanzen
<b>FMS</b>	Facility Management System

**H**

<b>highest and best use</b>	Höchste und beste Nutzung einer Immobilie
-----------------------------	---

**I**

<b>INKOBA</b>	Interkommunale Betriebsansiedlung
---------------	-----------------------------------

**K**

<b>KG</b>	Katastralgemeinde
-----------	-------------------

**L**

<b>LDZ</b>	Landesdienstleistungszentrum
------------	------------------------------

<b>LIG</b>	Landes-Immobilien GmbH
<b>LWBFS</b>	Landwirtschaftliche Berufs- und Fachschule

**O**

<b>Oö. L-VG</b>	Oö. Landes-Verfassungsgesetz, StF: LGBl.Nr. 122/1992 (WV)
-----------------	--

**P**

<b>Put-Optionsvertrag</b>	Vertrag, der das Recht, aber nicht die Pflicht, einräumt, einen Vermögenswert zu einem bestimmten Preis und Ausübungszeitpunkt zu verkaufen.
---------------------------	--

**R**

<b>Redevelopment</b>	Der Begriff Redevelopment steht für Sanierung bzw. Umgestaltung und Neuentwicklung einer Immobilie. Dabei ist er von der Revitalisierung abzugrenzen, die eine Neubelebung einer Immobilie unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart beschreibt.
----------------------	--

<b>Rendite</b>	Ertrag oder Gewinn
----------------	--------------------

**V**

<b>VZÄ</b>	Vollzeitäquivalent(e); es beschreibt die Mitarbeiter:innenkapazität, wobei ein VZÄ von 1,0 der Arbeitszeit einer Vollzeitkraft entspricht.
------------	--

## LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT DES LANDES OÖ

### Geprüfte Stellen:

Landes-Immobilien GmbH  
Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management  
OÖ Landesholding GmbH  
Direktion Finanzen  
Abteilung Personalgewinnung und -objektivierung

### Prüfungszeitraum:

22. Mai 2024 bis 2. Oktober 2024

### Rechtliche Grundlage:

Initiativprüfung im Sinne des § 4 Abs. 1 Z. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z. 1 und § 2 Abs. 1 Z. 3 des Oö. LRHG 2013 idgF

### Prüfungsgegenstand und -ziel:

Es sollte bewertet werden, wie zweckmäßig, wirtschaftlich und sparsam das Land OÖ das Liegenschaftsmanagement betreibt. Dabei waren auch ausgewählte Liegenschaftstransaktionen und die eingesetzten EDV-Systeme bzw. die definierten Prozesse zu überprüfen. Weiters wurden die Zukunftsperspektiven und die Auswahl der neuen Geschäftsführung der Landes-Immobilien GmbH analysiert.

### Prüfungsergebnis:

Das vorläufige Ergebnis der Prüfung wurde den geprüften Stellen gemäß § 6 Abs. 5 LRHG 2013 am 3. Dezember 2024 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme übermittelt.

Die Stellungnahme des Herrn Landeshauptmann a. D. vom 16. Dezember 2024 ist im Berichtspunkt 14.3. eingearbeitet (Anm.: Die Berichtspunkte 12 bis 14 betreffen auch sein konkretes Handeln; daher wurde die Möglichkeit zur Abgabe einer persönlichen Stellungnahme eingeräumt).

Die Direktion Finanzen und die OÖ Landesholding GmbH haben am 10. Jänner 2025 auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet.

Die Abteilung Personalgewinnung und -objektivierung hat am 14. Jänner 2025 auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet.

Die Stellungnahme der Landes-Immobilien GmbH vom 14. Jänner 2025 ist dem Bericht des LRH angeschlossen.

Die Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management schloss sich voll inhaltlich am 14. Jänner 2025 der Stellungnahme der Landes-Immobilien GmbH an und verzichtete auf die Abgabe einer eigenen Stellungnahme.

**Legende:**

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

In Tabellen und Anlagen des Berichtes können bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten. Alle im Bericht angeführten Internetlinks wurden im Prüfungszeitraum aufgerufen.

## KURZFASSUNG

### **(1) Neuausrichtung der Landes-Immobilien GmbH ist positiv zu werten**

Im Jänner 2022 beauftragte der Landeshauptmann die Direktion Finanzen mit der Neuausrichtung der Immobilienentwicklung des Landes OÖ und der Neugestaltung der Schnittstelle zwischen der Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management und der Landes-Immobilien GmbH. Ziel war auch eine Beurteilung des Immobilienbestandes des Landes, inwieweit Potential für ein aktives Immobilienmanagement bei nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften besteht. Ein wesentliches Ergebnis war, ein zentrales Immobilienmanagement (Asset Team) in der Landes-Immobilien GmbH aufzubauen. Dieses sollte für die Immobilienentwicklung und Immobilienverwaltung zuständig sein und als Kompetenzzentrum für Liegenschaftsangelegenheiten fast aller Gesellschaften der OÖ Landesholding GmbH eingerichtet werden. Am 26.2.2024 fasste die Oö. Landesregierung den Grundsatzbeschluss zu diesem strategischen Immobilienmanagement. Der LRH wertet positiv, dass ein Prozess zur Neuausrichtung der Immobilienentwicklung und -verwaltung des Landes durchgeführt und eine zentrale Steuerung bzw. ein Kompetenzzentrum für Liegenschaftsangelegenheiten geschaffen wurde. (Berichtspunkt 6)

### **(2) Entscheidung für neue Geschäftsführung ist plausibel**

Nachdem der Geschäftsführer der Landes-Immobilien GmbH (in Personalunion Leiter der Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management) bereits im Jahr 2023 angekündigt hatte, mit 1.7.2024 in Pension zu gehen, wurden seine beiden Funktionen und eine weitere Geschäftsführungsposition für die neuen Geschäftsfelder Immobilienentwicklung und Baumanagement im März 2024 öffentlich ausgeschrieben. Der LRH bewertet das Auswahlverfahren als strukturiert und gut dokumentiert und die getroffenen Personalentscheidungen für die Erstgereihten als plausibel. Die neuen Geschäftsführer übernahmen am 1.7.2024 ihre Funktionen. (Berichtspunkt 7)

### **(3) Aufsicht über die Landes-Immobilien GmbH sollte neu gestaltet werden**

Die Landes-Immobilien GmbH ist eine 100-prozentige Tochter der OÖ Landesholding GmbH und wurde im November 2002 gegründet. Sie beschäftigt sich unter anderem mit dem Erwerb, der Bebauung, Verwaltung und Veräußerung von Liegenschaften des Landes Oberösterreich und seiner Beteiligungsunternehmen. Mit Beschluss der Oö. Landesregierung vom Dezember 2002 wurde anstatt eines optionalen Aufsichtsrates ein Beirat für

die Landes-Immobilien GmbH eingerichtet. Er umfasst stimmberechtigt alle Mitglieder der Oö. Landesregierung und hat beispielsweise sämtliche Liegenschaftstransaktionen zu beschließen.

Nach Ansicht des LRH sollte entsprechend der neuen bzw. erweiterten Ausrichtung der Landes-Immobilien GmbH auch ihre Steuerung und Kontrolle neu gestaltet werden. Dazu empfiehlt der LRH, einen überwiegend mit anerkannten und unabhängigen Fachexpert:innen besetzten Aufsichtsrat anstelle des Beirats einzurichten. (Berichtspunkte 1 und 2 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG I)

#### **(4) Liegenschaft in Katsdorf unter Wert verkauft; Land sollte ausbezahlte Förderungen überprüfen**

Grundsätzlich gab es bei allen geprüften Verkäufen der Landes-Immobilien GmbH entweder ein Verkaufskonzept oder der Verkauf wurde von einer Rechtsanwaltskanzlei begleitet bzw. durchgeführt. Des Weiteren lag in den meisten Fällen ein Wertgutachten zur Bestimmung des Verkaufspreises vor.

Beim Verkauf einer Liegenschaft mit Schul- und Nebengebäuden der ehemaligen „Landwirtschaftlichen Berufs- und Fachschule Katsdorf“ wurden, abweichend von den anderen Verkäufen, Verkaufsgespräche auf politischer Ebene zwischen dem Land Oberösterreich und der Gemeinde Katsdorf geführt. Dabei wurden Bedingungen festgelegt, die zu einem Verkauf der Liegenschaft um rd. 750.000 Euro unter dem in einem Gutachten festgestellten Verkehrswert führten. So wurden u. a. die Abrisskosten der am Grundstück befindlichen Gebäude vom festgestellten Verkehrswert abgezogen, obwohl damals bereits klar war, dass zumindest die Hälfte der Gebäude bestehen bleiben. Darüber hinaus finden sich die Abrisskosten, die bereits den Verkehrswert reduziert hatten, später in der von der Gemeinde für die Auszahlung der Bedarfszuweisung vorgelegten Abrechnung.

Da das Bauvorhaben der Gemeinde Katsdorf nicht Gegenstand dieser Prüfung war, sollte das Land Oberösterreich die von verschiedenen Förderungsstellen des Landes ausbezahlten Förderungen hinsichtlich der Förderungswürdigkeit von Positionen in den Abrechnungen überprüfen. Dabei wäre auch darauf zu achten, ob Positionen mehrfach zur Förderung vorgelegt wurden. (Berichtspunkte 11 bis 21, 23 und 29 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG II)

**(5) Landes-Immobilien GmbH sollte umgehend Alternativen zur Einmietung im Landesdienstleistungszentrum in Linz erarbeiten**

Der 20-jährige Kündigungsverzicht für die Einmietung des Landes Oberösterreich im Landesdienstleistungszentrum lief am 31.10.2024 aus. In den letzten Jahren gab es mehrfach den Versuch des Landes, das Landesdienstleistungszentrum zu erwerben. Der Vermieter teilte zuletzt im Mai 2023 mit, dass er keine Veräußerung beabsichtigt und das Mietverhältnis weiterführen möchte. Da das Land bis jetzt kein in absehbarer Zeit realisierbares Alternativkonzept zur Einmietung erarbeitete, ist seine Verhandlungsposition schwierig; kurzfristig kann lediglich das bestehende Mietverhältnis fortgeführt bzw. optimiert werden. Der LRH erneuert seine bereits im August 2006 geäußerte Kritik und empfiehlt, die Landes-Immobilien GmbH umgehend mit der Erarbeitung von Konzepten zur Deckung des Büroraumbedarfes am Standort Linz auf landeseigenen Liegenschaften als Alternative zur Einmietung im Landesdienstleistungszentrum zu betrauen. Nur so könnte in Zukunft die Abhängigkeit des Landes vom Entgegenkommen eines privatwirtschaftlichen und gewinnorientierten Vermieters vermieden werden. (Berichtspunkte 24, 25 und 27 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG III)

**(6) Teilkündigungen von Tiefgaragen-Stellplätzen im Landesdienstleistungszentrum sind überlegenswert**

Als kurzfristig wirksame Maßnahmen ist die vertragliche Möglichkeit des Landes, Teilkündigungen von Tiefgaragen-Stellplätzen im Landesdienstleistungszentrum durchzuführen, überlegenswert. Dabei sollten der zukünftige Bedarf bzw. eine zweckmäßige Adaptierung der landesinternen Vergabe- und Bewirtschaftungsregeln (insbesondere der Bezuschussung von Landesbediensteten) einfließen. (Berichtspunkt 28)

**(7) Die Empfehlungen des LRH an die geprüften Stellen sind unter Berichtspunkt 30 zusammengefasst.**

**(8) Im Sinne des § 9 Abs. 2 Oö. LRHG 2013 empfiehlt der LRH dem Kontrollausschuss betreffend folgende Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge eine einmalige Folgeprüfung zu beschließen:**

- I. Das Land Oberösterreich sollte darauf hinwirken, dass für die Landes-Immobilien GmbH ein überwiegend mit anerkannten und unabhängigen Fachexpert:innen besetzter Aufsichtsrat eingerichtet wird. (Berichtspunkt 2; Umsetzung ab sofort)**

- II. Das Land Oberösterreich sollte beim Bauvorhaben der Gemeinde Katsdorf auf der Liegenchaft der ehemaligen Schul- und Nebengebäude der Landwirtschaftlichen Berufs- und Fachschule Katsdorf, die von verschiedenen Förderungsstellen des Landes ausbezahlten Förderungen hinsichtlich der Förderungswürdigkeit von Positionen in den Abrechnungen überprüfen. Dabei sollte auch darauf geachtet werden, ob Positionen mehrfach zur Förderung vorgelegt wurden. (Berichtspunkt 14; Umsetzung ab sofort)**
  
- III. Das Land Oberösterreich sollte darauf hinwirken, dass die Landes-Immobilien GmbH umgehend Konzepte zur Deckung des Büroraumbedarfes am Standort Linz auf landeseigenen Liegenchaften als Alternative zur Einmietung im Landesdienstleistungszentrum erarbeitet. (Berichtspunkt 27; Umsetzung ab sofort)**

## ÜBERBLICK ZUR UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT DER LANDES-IMMOBILIEN GMBH

### 1.1.

Die Landes-Immobilien GmbH (LIG) ist eine 100-prozentige Tochter der OÖ Landesholding GmbH<sup>1</sup> und wurde mit der Gesellschaftserrichtungserklärung vom 11.11.2002 gegründet. Sitz der LIG ist Linz. Die Geschäftstätigkeit wurde mit 1.1.2003 aufgenommen. Die LIG beschäftigte mit Jahresende 2023 zehn Mitarbeiter:innen (sechs VZÄ).

Die Unternehmensgegenstände der LIG waren bisher:

- Die Bereitstellung von Raum für Landeszwecke allein oder gemeinsam mit Dritten,
- der Erwerb, die Nutzung, die Verwaltung, die Vermietung und die Veräußerung von Liegenschaften und Räumlichkeiten,
- die Errichtung und die Erhaltung von Bauten,
- zentrale Gebäudebewirtschaftungsdienstleistungen,
- die Durchführung sonstiger mit dem Unternehmensgegenstand in Zusammenhang stehender Hilfs- und Nebengeschäfte, jeweils unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse des Landes Oberösterreich.

### 2.1.

Bei der Gründung der Gesellschaft im November 2002 war vorgesehen, dass die LIG optional einen Aufsichtsrat einsetzen kann. Im Dezember 2002 wurde anstatt eines Aufsichtsrates mit Beschluss der Oö. Landesregierung ein Beirat<sup>2</sup> eingerichtet. Seit damals sind in diesem Beirat die Mitglieder der Landesregierung stimmberechtigt. Der Beirat wird z. B. mit der Beschlussfassung sämtlicher Liegenschaftstransaktionen befasst. Weiters wurde von 2004 bis 2017 bei Liegenschaftsveräußerungen der LIG mit einem Wert im Einzelnen von mehr als 800.000 Euro die Zustimmung des Oö. Landtags eingeholt. Ab 2018 wurde diese Vorgangsweise auf Basis einer politischen Entscheidung beendet.

---

<sup>1</sup> Die OÖ Landesholding GmbH steht zu 100 Prozent im Eigentum des Landes OÖ.

<sup>2</sup> Der Beirat der LIG besteht aus den Mitgliedern der Oö. Landesregierung mit dem Landeshauptmann als Vorsitzendem sowie dem Landesamtsdirektor mit beratender Stimme. Der Beirat wurde durch Beschluss der Oö. Landesregierung vom 9.12.2002 eingerichtet. In dieser Sitzung nahm die Landesregierung auch die Geschäftsordnung für den Geschäftsführer der LIG zustimmend zur Kenntnis, in der geregelt ist, dass der Geschäftsführer der Zustimmung des Beirats bei allen Geschäften bedarf, die vor Errichtung der Gesellschaft der kollegialen Beschlussfassung der Landesregierung vorbehalten waren (u. a. auch der An- bzw. Verkauf von Liegenschaften bzw. unbeweglichem Anlagevermögen).

## 2.2.

Nach Ansicht des LRH sollte entsprechend der neuen bzw. erweiterten Ausrichtung der LIG (Kapitel „Neuausrichtung der LIG“) auch die Steuerung und Kontrolle der LIG neu gestaltet werden. Dazu empfiehlt der LRH, wie ursprünglich bei der Gründung der LIG optional vorgesehen, einen Aufsichtsrat anstelle des Beirats einzurichten. Dieser wäre überwiegend mit anerkannten und unabhängigen Fachexpert:innen zu besetzen. Gemeinsam sollten die Expert:innen mit ihrer jeweiligen Expertise all jene Fachbereiche abdecken, welche die relevanten Themenkreise des Immobilienwesens für die LIG darstellen (z. B. strategische Immobilienentwicklung, Liegenschaftstransaktionen, Bau- management, Vertragsmanagement, Immobilienfinanzierung, Immobilien- verwaltung). Der Aufsichtsrat sollte insbesondere auch mit den neuen Themen- stellungen der LIG (Immobilienentwicklung und Bau- bzw. Vertragsmanagement) befasst werden.

Der LRH regt weiters an, zu überdenken, ob bei Liegenschaftsveräußerungen der LIG wieder die Zustimmung des Oö. Landtags eingeholt werden sollte. Dies könnte die Transparenz bei größeren Liegenschaftstransaktionen steigern. Eine zweck- mäßige Anhebung der damaligen Wertgrenze könnte mitbedacht werden.

## 3.1.

Im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der LIG ist auch eine „Vereinbarung über die Erbringung von Dienstleistungen“ aus dem Jahr 2004 maßgeblich. Auf Basis dieser Vereinbarung wird das Land OÖ als Alleingesellschafter durch die LIG auf unbestimmte Zeit mit der Erbringung bestimmter Leistungen beauftragt. Diese Leistungen (z. B. in den Bereichen Bautechnik, Beschaffung und Unterstützung bei Versicherungsangelegenheiten) werden vereinbarungsgemäß für die LIG unentgeltlich erbracht<sup>3</sup>.

## 3.2.

Der LRH hält die Dienstleistungsvereinbarung aus dem Jahr 2004 für effizient und zweckmäßig. Die Vereinbarung sollte jedoch im Zuge der Neuausrichtung der LIG (Kapitel „Neuausrichtung der LIG“) evaluiert und allenfalls den dann aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden.

## 4.1.

Die Bilanz der LIG zum 31.12.2023 stellt sich wie folgt dar:

---

<sup>3</sup> insbesondere von der Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management (Abt. GBM)

Tabelle 1: LIG-Bilanz – Aktiva

Position	in Euro		
	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022	Veränderung
Anlagevermögen	701.037.764	704.344.915	-3.307.151
Umlaufvermögen	21.177.700	16.138.762	5.038.938
Bilanzsumme	722.215.464	720.483.677	1.731.787

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis der Bilanz der LIG zum 31.12.2023

Tabelle 2: LIG-Bilanz – Passiva

Position	in Euro		
	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022	Veränderung
Eigenkapital	248.100.280	240.648.184	7.452.096
Investitionszuschüsse	3.479.974	3.614.598	-134.624
Rückstellungen	568.682	1.387.749	-819.067
Verbindlichkeiten	470.066.529	474.833.146	-4.766.617
Bilanzsumme	722.215.464	720.483.677	1.731.787

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis der Bilanz der LIG zum 31.12.2023

Die Veränderungen im Anlagevermögen ergaben sich in erster Linie durch höhere Abschreibungen bei Betriebs- und Geschäftsgebäuden sowie durch Zugänge bei geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau<sup>4</sup>.

Die Veränderung im Umlaufvermögen resultiert aus dem Anstieg von Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von rd. 13.980.134 Euro (Vorjahr: 8.552.138 Euro).

Durch eine Erhöhung der Kapitalrücklagen stieg das Eigenkapital um rd. 7,5 Mio. Euro. Die Verbindlichkeiten konnten um rd. 4,8 Mio. Euro reduziert werden.

### 5.1.

In der LIG werden zur Verwaltung der Dokumente und Informationen unterschiedliche Programme genutzt. Den Kern bildet ein Facility Management System (FMS). Für die Dokumentation, vor allem des Schriftverkehrs, wird das ELAK-System des Landes genutzt. Für das Rechnungswesen der LIG ist im Haushaltsverrechnungssystem des Landes ein Mandant eingerichtet. Zusätzlich sind Informationen auch im Digitalen oberösterreichischen Raum-Informationssystem (DORIS) des Landes abrufbar. Im ELAK-System gibt es für jede Liegenschaft

<sup>4</sup> Z. B. die Errichtung der Photovoltaik-Anlagen in den Straßenmeistereien Mondsee, Altheim und Grieskirchen; die Errichtung der Ladeinfrastruktur für das Amtsgebäude Promenade 37a; die Gebäudekühlung für das Amtsgebäude Kärntnerstr. 14-16; die Sanierung des Internats der Berufsschule Freistadt; die thermische Gebäudesanierung und Dacherneuerung der Berufsschule Ried; den Zubau bei den Landwirtschaftlichen Berufs- und Fachschulen Andorf und Otterbach sowie den Neubau des Agrarbildungszentrums Waizenkirchen.

einen oder auch mehrere Akten, in denen der Schriftverkehr zu unterschiedlichsten Themen abgelegt wird. Für DORIS-Informationen gibt es derzeit in der LIG und auch in der Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management (Abt. GBM) keine Fachanwender:innen.

## 5.2.

Nach Meinung des LRH ist es wichtig, dass die vorhandenen Daten und Informationen nach Themen und Schwerpunkten strukturiert werden. Einer dieser Schwerpunkte ist das Vertragswesen. Hier ist aus Sicht des LRH noch eine Aufbereitung der Bestandsdaten notwendig. Das FMS wird ständig weiterentwickelt und bietet sich als führendes System für die Verwaltung der Liegenschaften an. Nach Möglichkeit sollte das ELAK-System in das FMS eingebunden werden – ähnlich wie es schon bei Fachanwendungen im Landesbereich der Fall ist. Auch die Einbindung von DORIS-Informationen sollte überlegt werden. Bisher waren alle für die LIG tätigen Mitarbeiter:innen auch Landesbedienstete und somit in das IT-Netzwerk des Landes integriert. Werden zukünftig Mitarbeiter:innen direkt durch die LIG aufgenommen, ergeben sich Fragen hinsichtlich der Nutzungsrechte von Daten und Programmen. Diese Fragen wären rasch zu klären.

## NEUAUSRICHTUNG DER LANDES-IMMOBILIEN GMBH

### 6.1.

Am 17.1.2022 beauftragte der Landeshauptmann die Direktion Finanzen (FinD) mit der Neuausrichtung der Immobilienentwicklung des Gebäudemanagements und der Neugestaltung der Schnittstelle zwischen der Abt. GBM und der LIG. Hintergrund war, dass im Land kein zentrales Immobilienmanagement und keine konzernübergreifende Strategie (im Sinne einer Immobilienverwaltung und strategischen Immobilienentwicklung) bestand<sup>5</sup>.

Im Projekt zur Neuausrichtung der Immobilienentwicklung des Gebäudemanagements des Landes nahm die OÖ Landesholding GmbH die Koordinationsrolle ein.

Die Umsetzung des Projektes wurde durch externe Experten begleitet und in eine Analysephase des Immobilienbestandes und eine Konzeptionsphase gegliedert. Ziel war neben der Ist-Analyse des Immobilienbestandes (Land OÖ inkl. Beteiligungsunternehmen) auch die Beurteilung, inwieweit Potential für ein aktives Immobilienmanagement bei nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften gesehen wird. Von insgesamt 1.549 Grundstücken wiesen 90 Grundstücke ein

---

<sup>5</sup> Die Immobilien des Landes sind derzeit wie folgt gebündelt: Im Eigentum der LIG stehen ca. 75 Prozent aller Liegenschaften und Immobilien, bei Tochterunternehmen der OÖ Landesholding GmbH ca. 22 Prozent und beim Land OÖ ca. drei Prozent.

Erweiterungs- und 117 Grundstücke ein Umwidmungspotential auf<sup>6</sup>. Bei den Erweiterungsflächen wiesen 81 Grundstücke ein mittleres bis hohes Potential für aktives Immobilienmanagement auf. Bei den Umwidmungsflächen wiesen 76 Grundstücke ein mittleres bis hohes Potential auf.

Ein aus der Analysephase abgeleitetes Ergebnis war, ein zentrales Immobilienmanagement (Asset Team) samt Asset Management Software und DORIS-Verknüpfung aufzubauen. Dadurch sollten Potentiale der nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften entwickelt und die betriebsnotwendigen Liegenschaften verwaltet werden. Das Asset Team sollte weiters Kompetenzzentrum für fast alle Gesellschaften der OÖ Landesholding GmbH für Liegenschaftsangelegenheiten sein. Im Zuge der Projektumsetzung wurde festgelegt, das Asset Team in der LIG anzusiedeln. Die Analysephase wurde im September 2022 abgeschlossen.

Im „Grundsatzbeschluss Strategisches Immobilienmanagement“ der Landesregierung vom 26.2.2024 (und gleichzeitig als Beirat der LIG) wurde folgendes verbindlich festgelegt:

„Da sämtliche Liegenschaften im direkten und indirekten Eigentum des Landes Oberösterreich Teil des langfristigen Landesvermögens sind, liegt es im allgemeinen Interesse diese kontinuierlich auf Basis einer Gesamtstrategie zu optimieren und Wertsteigerungspotentiale durch entsprechende Entwicklungsmaßnahmen zu realisieren. Daher soll die gesamte Immobilienentwicklung von nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften zukünftig zentral durch ein Asset Team gesteuert werden. Dieses Asset Team soll in den drei strategischen Geschäftsfeldern Immobilienentwicklung, Baumanagement (Planung, Ausschreibung, Bauaufsicht, Abnahme) und Vertragsmanagement (Vereinheitlichung und Standardisierung der laufend eingesetzten Verträge) aktiv sein und organisatorisch bei der Landes-Immobilien GmbH angesiedelt werden.“

Im Amtsvortrag zu diesem Beschluss wird ausgeführt, dass die gesamte Immobilienentwicklung der nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften des Landes OÖ „inkl. Mehrheitsbeteiligungsunternehmen exkl. Energie AG, OÖ Landesbank AG und LAWOG“ zentral durch ein Asset Team gesteuert werden soll. Das Asset Team soll „als aktiver strategischer Immobilienentwickler fungieren. Weiters soll dieses die Rolle der zentralen Beschaffungsstelle für zusätzliche Liegenschaften, die strategisches Potential aufweisen,“ wahrnehmen. „Außerdem soll das Asset Team neben dem Bereich der Immobilienentwicklung optional, daher nach freiwilliger Beauftragung, für das Land Oberösterreich und dessen Tochtergesellschaften im Baumanagement (Planung, Ausschreibung, Bauaufsicht, Abnahme) sowie im Vertragsmanagement (Vereinheitlichung und

---

<sup>6</sup> Als Erweiterungsflächen wurden Flächen definiert, die in Bezug auf deren Widmung, Zufahrt etc. noch bebaut werden können. Als Umwidmungsflächen wurden Flächen definiert, welche aktuell nicht als Bauland gewidmet sind und daher nicht bebaut werden können, jedoch zukünftig ein theoretisches Umwidmungspotential aufweisen.

Standardisierung der laufend eingesetzten Verträge) aktiv sein. Dadurch soll ein weiteres sinnvolles Angebot an das Land Oberösterreich und alle Konzerngesellschaften geschaffen werden, das zu einer effizienten Planung und Abwicklung von Bauvorhaben sowie zu einer landesübergreifend vereinheitlichten und rechtssicheren inhaltlichen Ausgestaltung von laufend eingesetzten Verträgen im Liegenchaftsbereich beiträgt.“

## 6.2.

Der LRH bewertet positiv, dass ein Projekt zur Neuausrichtung der Immobilienentwicklung und -verwaltung des Landes durchgeführt und daraus folgend der Geschäftsbereich der LIG um zusätzliche Geschäftsfelder erweitert wurde. Die Ansiedlung des Asset Teams in der LIG ist plausibel. Der LRH begrüßt, dass damit eine zentrale Steuerung bzw. ein Kompetenzzentrum für die Immobilienentwicklung nicht betriebsnotwendiger Liegenchaften des Landes OÖ sowie für Baumanagement und Immobilienverwaltung geschaffen wurde. Dieses kann auch das Land OÖ und die Tochtergesellschaften der OÖ Landesholding GmbH unterstützen. Er empfiehlt, von dieser Möglichkeit zweckmäßig Gebrauch zu machen.

## 7.1.

Nachdem der Geschäftsführer der LIG (in Personalunion auch Leiter der Abt. GBM) der OÖ Landesholding GmbH (mit Schreiben vom 27.2.2023) und dem Land OÖ (mit Schreiben vom 31.10.2023) mitgeteilt hatte, dass er mit 1.7.2024 in beiden Funktionen in Pension gehen werde, wurden beide Funktionen im März 2024 öffentlich ausgeschrieben. Gleichzeitig wurde eine weitere Geschäftsführungsposition für die neuen Geschäftsfelder der LIG öffentlich ausgeschrieben. Nach jeweils mehrstufigen Auswahlverfahren gab das Land OÖ am 7.5.2024 bekannt, dass die beiden Erstgereihten zu Geschäftsführern der LIG bestellt werden sollen. Weiters sollte einer der beiden auch weiterhin in Personalunion die Abt. GBM leiten. Am 1.7.2024 übernahmen beide ihre neuen Funktionen.

## 7.2.

Da seit Gründung der LIG im Jahr 2002 die Themenstellungen und Anforderungen im Immobilienbereich qualitativ und quantitativ spürbar gestiegen sind und die Aufgabenbereiche für die LIG-Geschäftsführung mit Beschluss der Landesregierung vom 26.2.2024 erweitert wurden, hält der LRH die Bestellung eines zweiten Geschäftsführers für gerechtfertigt. Dieser soll insbesondere die neuen Geschäftsfelder strategische Immobilienentwicklung und Baumanagement abdecken.

Nach eingehender Befassung mit den öffentlichen Auswahlverfahren kam der LRH zur Beurteilung, dass sie strukturiert und gut dokumentiert durchgeführt wurden. Die Entscheidungen für die neue LIG-Geschäftsführung bzw. die Leitung der Abt. GBM sind für den LRH plausibel.

## 8.1.

In der LIG ist im Wesentlichen nunmehr ein Geschäftsführer für die strategische Immobilienentwicklung der nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften und der zweite für die Immobilienverwaltung der betriebsnotwendigen Liegenschaften zuständig. Weiters soll die LIG als zentrale Beschaffungsstelle für Liegenschaften des Landes und seiner Beteiligungsunternehmen dienen.

Bei der Entwicklung der nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften und der Immobilienverwaltung hat sich die LIG bzw. das Asset Team an strategische Vorgaben des Landes zu halten. Dazu wurden Leitlinien im Sinne strategischer Vorgaben entwickelt und den beiden Geschäftsführern der LIG zur Kenntnis gebracht.

Die Leitlinien für die Immobilienverwaltung lauten:

- Transparenz und Information
- Vereinheitlichung und Standardisierung
- Dienstleistungen
- Ökologie und Klimaschutz

Hinsichtlich der Ausgestaltung des Geschäftsmodells zur strategischen Immobilienentwicklung wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Asset-Klassen: Gewerbe, Wohnen und öffentliche Seegrundstücke
- Parameter der Entwicklung: Development und Redevelopment, Alleineigentum oder Vergabe Baurecht, Vermietung
- Ankauf neuer Liegenschaften: Asset-Klasse Seegrundstücke; bei den restlichen Asset-Klassen steht die Entwicklung bestehender Liegenschaften im Vordergrund; es besteht aber die Möglichkeit, strategisch wertvolle Liegenschaften zu erwerben
- Gewinnerzielungsabsicht: Es steht grundsätzlich das Erzielen von Renditen im Vordergrund, auch um dadurch den Ankauf neuer Liegenschaften finanzieren zu können. Davon ausgenommen ist die Asset-Klasse Seegrundstücke; diese dient der Daseinsvorsorge.
- Durchführung anlassbezogener Marktanalysen

Zur Priorisierung von Liegenschaftstransaktionen plant der für Immobilienentwicklung zuständige Geschäftsführer auf Grundlage der strategischen Vorgaben des Landes, vertiefte Überlegungen anzustellen. Wesentliche Fragestellungen dabei sollen laut seiner Auskunft sein:

- Machen einzelne Liegenschaften noch Sinn oder sollen sie besser verkauft werden?

- Kann mit einem Zukauf eine Aufwertung der Bestandsliegenschaften erreicht werden?
- Wie kann das Konzept „highest and best use“ dem damit verbundenen Risiko gegenübergestellt werden und welche strategischen und operativen Schritte sind dazu nötig?

## 8.2.

Die festgelegte Aufgabenverteilung und die strategischen Vorgaben erachtet der LRH als zweckmäßig und nachvollziehbar. Hinsichtlich der aus dem Verkauf von Liegenschaften lukrierten Renditen empfiehlt der LRH, diese auch für die Erhaltung bestehender Liegenschaften und Bestandsobjekte des Landes OÖ in Betracht zu ziehen.

Positiv bewertet der LRH, dass öffentliche Seegrundstücke als eine eigene Asset-Klasse definiert wurden und eine Festlegung zum Ankauf neuer Seegrundstücke im Sinne der Daseinsvorsorge getroffen wurde.

## 9.1.

Zur Übertragung der Immobilienentwicklung auf die LIG sollen zwischen den Beteiligungsgesellschaften, dem Land OÖ und der LIG Verträge – sogenannte Rahmenvereinbarungen – abgeschlossen werden. Die Rahmenvereinbarungen liegen derzeit in einem Entwurf vor und sollen noch im Herbst 2024 den Konzerngesellschaften vorgestellt werden.<sup>7</sup> In diesen Verträgen werden die Zuständigkeiten, Kompetenzen und Verantwortungen für die Entwicklung der Liegenschaften geregelt. Die Rahmenvereinbarungen wurden so ausgestaltet, dass sie einen Eigentumsübertrag von Immobilien, einen Bauvertrag oder das Erbringen von Dienstleitungen ermöglichen.

In den Vereinbarungen sind auch Regelungen zum Baumanagement sowie zum Vertragsmanagement enthalten. In diesen beiden Geschäftsfeldern kann das Asset Team nach freiwilliger Beauftragung für das Land OÖ bzw. dessen Beteiligungsgesellschaften aktiv sein.

Hinsichtlich des Vertragsmanagements ist im Entwurf der Vereinbarung auch vorgesehen, dass das Land bzw. die LIG für die Beteiligungsgesellschaften einen Zugang zum FMS des Landes einrichtet. Konkret werden den Beteiligungsgesellschaften Lese- und Einsichtsrechte sowie Änderungsrechte und der LIG Lese- und Einsichtsrechte eingeräumt. Die Beteiligungsgesellschaften verpflichten sich dazu, sämtliche mit den in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften zusammenhängende Informationen, Daten und Verträge im FMS einzuspielen und aktuell zu halten.

---

<sup>7</sup> Es liegen jeweils ein Entwurf für das Land OÖ und die Beteiligungsgesellschaften vor.

## 9.2.

Hinsichtlich des Vertragsmanagements bewertet der LRH die in den Entwürfen der Rahmenvereinbarungen angeführte, gemeinsame Nutzung des FMS des Landes OÖ positiv. Dies wird nach Ansicht des LRH wesentlich dazu beitragen, eine gesamthafte Übersicht zu den Liegenschaftsverträgen des Landes OÖ und seiner Beteiligungsgesellschaften sicherzustellen.

## AN- UND VERKAUF VON SEEZUGÄNGEN

### 10.1.

In seinem Bericht „Initiativprüfung Management Landeswohnungen und Landesobjekte“ aus dem Jahr 2018 empfahl der LRH unter dem Berichtspunkt 31.2.: „Generell empfiehlt der LRH der LIG in Zukunft bei den für die Öffentlichkeit bedeutenden Immobilien wie Seeliegenschaften keine Vorkaufsrechte einzuräumen.“

Der freie Seezugang ist außerdem seit April 2019 als Staatszielbestimmung im Oö. Landes-Verfassungsgesetz (Artikel 15 Oö. L-VG) verankert:

„(1) Das Land Oberösterreich bekennt sich zur Heimatpflege durch das Bewahren landestypischer und regionaler Bräuche und Traditionen und zum Zugang der Allgemeinheit zu Wäldern, Bergen, Seen, Flüssen und anderen Naturschönheiten.“

Auch in der Neuausrichtung der LIG bekommt das Asset Seeliegenschaften nun eine zentrale Bedeutung (Kapitel „Neuausrichtung der LIG“).

Aufgrund seiner Empfehlung aus dem Jahr 2018, der seit April 2019 verankerten Staatszielbestimmung und der Neuausrichtung der LIG wählte der LRH den Atter- und den Langbathsee aus, um den Umgang der LIG mit dem Themenkreis Seeliegenschaften zu überprüfen. Beim Attersee sicherte sich das Land OÖ bzw. die LIG Vorkaufsrechte an Liegenschaften; beim Langbathsee kaufte die LIG eine Seeliegenschaft an.

Eckdaten zu den Vorkaufsrechten am Attersee:

- Am 28.4.2022 unterzeichneten die Österreichische Bundesforste AG und das Land OÖ eine Vereinbarung betreffend die strategische Entwicklung der vom Bund an die Österreichische Bundesforste AG übertragenen Seen.
- In der Vereinbarung werden dem Land OÖ bzw. der LIG Vorkaufsrechte für die an den Attersee angrenzenden Seeuferflächen – sofern diese dem von der Österreichischen Bundesforste AG verwalteten Liegenschaftsbestand angehören – eingeräumt.
- Aktuell werden von der Österreichischen Bundesforste AG rd. 60 Liegenschaften mit Seeufer am Attersee verwaltet.

- Das Vorkaufsrecht erlischt am 31.12.2031.

Eckdaten des Ankaufs der Seeliegenschaft am Langbathsee (4.812 m<sup>2</sup> inkl. Kiosk; in der Abbildung rot markiert):

- Mai 2019: Der ausgeschriebene Kaufpreis beträgt 1 Mio. Euro. Er beinhaltet auch Abbruch- und Sprengkosten in Höhe von insgesamt 300.000 Euro. Ein vom Land OÖ beauftragtes Gutachten ermittelte einen Kaufpreis von maximal 700.000 Euro. Laut dem Gutachten können nur die Sprengkosten für den Felsen von max. 100.000 Euro anerkannt werden; nicht aber die Abbruchkosten.
- Jänner 2020: Ein weiteres vom Land OÖ beauftragtes Gutachten ermittelte einen Kaufpreis von 608.000 Euro. Dieses Gutachten beinhaltet keine Abbruch- und Sprengkosten.
- Mai 2020: Das Angebot des Landes (608.000 Euro) wird vom Verkäufer abgelehnt. Der Verkäufer argumentiert, die Abbruch- und Sprengkosten von 300.000 Euro seien notwendig gewesen, um die Liegenschaft als Seezugang nutzen zu können.
- Juni 2021: Der Verkäufer ist weiter bereit, die Liegenschaft für 1 Mio. Euro zu verkaufen.
- Juli 2021: Ein vom Land OÖ beauftragtes Gutachten ermittelt einen Kaufpreis von 912.000 Euro. Argumentiert wird mit einer Wertsteigerung aufgrund der COVID-Pandemie und der damit einhergehenden Nachfragen nach regionalen Erholungsgebieten. Abbruch- und Sprengkosten kommen im Gutachten nicht vor.
- Juli 2021: Es erfolgt die Kaufvertragsunterzeichnung mit einem Kaufpreis von 1 Mio. Euro.

Abbildung 1: Lageplan Seeliegenschaft am Langbathsee (rot markiert)



Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis DORIS des Landes OÖ

## 10.2.

Der LRH bewertet positiv, dass sich das Land OÖ bzw. die LIG Vorkaufsrechte an Uferflächen des Attersees gesichert hat. Er bekräftigt weiters seine Empfehlung an das Land aus dem Jahr 2018, keine Vorkaufsrechte für Seeliegenschaften im Eigentum des Landes einzuräumen und verweist zudem auf die entsprechende Staatszielbestimmung. Er empfiehlt dem Land, Liegenschaften mit direktem Seezugang jedenfalls nicht zu verkaufen, sich Vorkaufsrechte an derartigen Grundstücken zu sichern und gegebenenfalls Ankäufe zu prüfen.

Nach Meinung des LRH ist sicherzustellen, dass für die Allgemeinheit die Zugänglichkeit zu den oberösterreichischen Seen erhalten bleibt. In diesem Zusammenhang bewertet der LRH die Abwicklung des Ankaufs am Langbathsee als professionell, da die Aspekte der Daseinsvorsorge, der Langfristigkeit der Investition und der geringen Verfügbarkeit derartigen Liegenschaften berücksichtigt wurden.

## VERKÄUFE VON AUFGELASSENEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN BERUFS- UND FACHSCHULEN

### 11.1.

Am 27.9.2011 kündigte das Land OÖ an, ein neues Agrarbildungszentrum (ABZ) am Standort Hagenberg zu errichten. Im Frühjahr 2015 erfolgte der Baubeginn, die Gleichfeier wurde am 9.6.2016 abgehalten. Das ABZ Hagenberg wurde mit Beginn des Schuljahres 2017/18 eröffnet und vereint die ehemaligen

Landwirtschaftlichen Berufs- und Fachschulen (LWBFS) Freistadt, Katsdorf und Kirchsschlag an einem Standort. Weiters wurde der Schulbetrieb am Standort der LWBFS Weyregg beendet und in das ABZ Salzkammergut integriert. Auch der Schulbetrieb der LWBFS Bergheim soll mit dem Beginn des Schuljahres 2025/26 in das ABZ Waizenkirchen verlegt werden. Der LRH hat dazu die durchgeführten bzw. geplanten Liegenchaftsverkäufe der LIG überprüft und seine Ergebnisse in den folgenden Kapiteln dokumentiert.

## Landwirtschaftliche Berufs- und Fachschule Katsdorf

### Liegenchaft mit Schul- und Nebengebäude

#### 12.1.

Kurz nachdem feststand, dass die LWBFS Katsdorf geschlossen wird, befasste sich die Gemeinde mit der Nachnutzung der Liegenchaft. Aus den Unterlagen der Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik (Abt. UBAT) geht hervor, dass bereits 2012 von Seiten der Gemeinde Katsdorf die Entwicklung eines Gemeindezentrums auf der Liegenchaft mit dem Schul- und Nebengebäude angedacht wurde. Dafür sollte von der Gemeinde die Liegenchaft<sup>8</sup> im Gesamtausmaß von 11.777 m<sup>2</sup> erworben werden.

Die gegenständliche Liegenchaft wurde bereits am 25.11.2013 von einem Gutachter des Landes (Abt. UBAT) mit rd. 1,4 Mio. Euro bewertet.

Im Mai 2015 beauftragte die LIG ein externes Gutachten für die Ermittlung eines Verkehrswertes, das im April 2016 vorlag. Dabei hielt der Gutachter fest, dass für eine neue Nutzung des Grundstückes der Altbestand der Gebäude abgerissen werden muss. Er berechnete unter Berücksichtigung von Abbruchkosten (459.350 Euro) einen Verkehrswert von 483.000 Euro. Als Bodenwert wurde ein Betrag von 942.160 Euro angenommen.

Im April 2016 legte die Gemeinde Katsdorf der LIG ein Kaufangebot für diese Liegenchaft vor. Dabei bezog man sich auf das vorliegende externe Gutachten aus 2016 und führte weitere preismindernde Aspekte an. Das Kaufangebot der Gemeinde betrug 375.100 Euro.

Im Mai 2016 beauftragte die LIG den Gutachter des Landes mit einer Aktualisierung seines Gutachtens aus 2013. Dabei sollten auch die Abbruchkosten für die auf den Grundstücken befindlichen Gebäude ermittelt werden.

In diesem Gutachten wurde der Verkehrswert mit 947.600 Euro festgestellt, was in etwa dem Wert der unbebauten Grundstücksfläche entsprach. Die gesamten Abbruchkosten schätzte der Gutachter auf 471.500 Euro. Als Schlusskommentar

---

<sup>8</sup> Einlagezahl (EZ) 50, Katastralgemeinde (KG) 43102 Bodendorf mit den umfassten Grundstücken und Gebäuden Nr. 3121, .365 und .368

hielt er folgendes fest: „Wie die Wertermittlung zeigt, entspricht der ermittelte Verkehrswert in etwa dem Wert der unbebauten Grundstücksflächen. Das heißt, die Gebäude wirken sich nicht werterhöhend, sondern mit Berücksichtigung des Marktanpassungsabschlages wertmindernd aus, was im vorgefundenen Bauzustand, in der Gebäudegröße und in der Gebäudekonzeption ihre Begründung findet. Eine grundstücksbelastende Wirkung aller Gebäude und ein Abzug der gänzlichen Abbruchkosten werden jedoch aus heutiger Sicht nicht für notwendig erachtet. Diese Annahme wird auch damit untermauert, dass lt. bisherigem Informationsstand weite Teile des Vierkanthofgebäudes weiterverwendet werden sollen.“

Zum Kaufangebot der Gemeinde hielt er fest: „Die im Schreiben der Gemeinde Katsdorf vom 21. April 2016 bekanntgegebene Kaufangebotssumme von 375.100 Euro, auf Basis des Privat-Gutachtens abzüglich Kosten von 77.900 Euro für abzutretende Verkehrs- und Aufschließungsflächen, abzüglich 30.000 Euro für weitere Belastungen durch eingemietete Firmen, Mietvorauszahlungen, Leitungsträger, usw., liegt rd. 60 % unter dem von mir ermittelten Verkehrswert und wird daher als nicht angemessen bewertet.“

Am 4.7.2016 informierte die LIG den damaligen Landeshauptmann schriftlich über den aktuellen Stand des Verkaufsverfahrens. Angeführt wurden die in den jeweiligen Gutachten ermittelten Verkehrswerte und die zugrundeliegenden Beurteilungen der Gutachter. Es wurde auch auf die Stellungnahme im Gutachten der Abt. UBAT aus 2016 verwiesen, worin der Gutachter anmerkte, dass das Gebäude nicht zur Gänze abgerissen werden soll und sich daher die Abbruchkosten im Verkehrswert „nicht niederschlagen“ können.

Zum Schluss führte die LIG in diesem Schreiben folgendes aus: „In diesem Zusammenhang wird auch auf den Prüfbericht des Oö. Landesrechnungshofes betreffend Liegenschaftsverkäufe hingewiesen, der auch der Gemeinde Katsdorf bekannt ist. Eine der Empfehlungen im Bericht lautet, dass die Landes-Immobilien GmbH bei der Veräußerung von Liegenschaften, für die ein Marktinteresse anzunehmen ist, ein bedingungsfreies Bieterverfahren durchführen soll. Ausgenommen davon könnten Liegenschaften sein, die an die öffentliche Hand verkauft werden. Vor Akzeptanz eines Preises unterhalb des Gutachtenwertes sollte bei wesentlichen Transaktionen jedenfalls eine öffentliche Bietersuche durchgeführt werden.“

Im Büro des damaligen Landeshauptmanns fand am 7.7.2016 eine Besprechung zum Verkauf der Liegenschaft an die Gemeinde Katsdorf statt. Teilnehmer waren unter anderem der damalige Landeshauptmann, das damals für Gemeinden zuständige Regierungsmitglied, der damalige Bürgermeister, der damalige Vizebürgermeister und der Amtsleiter der Gemeinde Katsdorf. Ein Ergebnis der Besprechung war, dass die LIG ein weiteres Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen zur Festlegung des Kaufpreises einzuholen hat. Weiters wurde

in einem Aktenvermerk<sup>9</sup> festgehalten: „Auf die Nachnutzung im öffentlichen Interesse soll hingewiesen werden, und die Berechnung eventueller Abbruchkosten soll gesondert je Gebäude erfolgen. Der so ermittelte Kaufpreis dient als Grundlage für den Verkauf der Schulliegenschaft an die Gemeinde Katsdorf.“ Der damalige Landeshauptmann brachte laut Protokoll in der Besprechung zum Ausdruck, „dass dieses neue Gutachten für ihn maßgeblich ist und es kaum zu Abweichungen bei der Preisgestaltung kommen wird.“

Eine Rechtsanwaltskanzlei legte im Juli 2016 im Auftrag der LIG ein Verkaufskonzept für das Areal der LWBFS Katsdorf vor. In diesem Konzept wurde im speziellen darauf hingewiesen, dass für den Verkauf von Grundstücken, die im öffentlichen Eigentum stehen, besondere Vorschriften gelten. Es gilt zu verhindern, dass aufgrund eines unterpreisigen Verkaufs eine staatliche Beihilfe entgegen dem Verbot des Artikel 107 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union gewährt wird. Aus Sicht der Rechtsanwaltskanzlei kamen zwei Verkaufsverfahren in Betracht:

- Der Verkauf der Liegenschaft nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahren, oder
- der Verkauf aufgrund eines Gutachtens eines unabhängigen Sachverständigen auf Basis allgemeiner Marktindikatoren und Bewertungsstandards.

Im gegenständlichen Fall empfahl die Rechtsanwaltskanzlei, die Liegenschaften grundsätzlich im Rahmen eines bedingungsfreien Bieterverfahrens zu veräußern.

Im September 2016 wurde das vom damaligen Landeshauptmann geforderte, dritte Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der LIG vorgelegt. Der externe Gutachter ermittelte einen Verkehrswert von 1.653.000 Euro für die Liegenschaft.

In einer Ergänzung zum Gutachten wurden die kalkulatorischen Abbruchkosten der Gebäude mit rd. 400.000 Euro beziffert. Der Gutachter merkte weiters an: „Die Gebäude der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind allerdings weder wirtschaftlich noch augenscheinlich technisch abbruchreif.“

## 12.2.

Für den LRH ist das Interesse der Gemeinde an einer Nachnutzung der Liegenschaften der LWBFS Katsdorf verständlich. Bereits nach der Ankündigung der Schließung der Schule wurden offensichtlich Pläne für ein Gemeindezentrum auf dieser Liegenschaft entwickelt. Aus den Unterlagen der Abt. UBAT ist ersichtlich, dass bereits ab 2012 die Gemeinde Beratungsleistungen für die Planung eines Gemeindezentrums auf dieser Liegenschaft in Anspruch nahm. Die LIG war bis zum Kaufangebot der Gemeinde im April 2016 über deren Aktivitäten nicht informiert.

---

<sup>9</sup> Aktenvermerk der LIG vom 11.7.2016

Der LRH hält fest, dass von der Beauftragung des ersten externen Gutachtens bis zu dessen Vorlage an die LIG ein Zeitraum von elf Monaten verging. Kurz nach der Vorlage des Gutachtens mit einem Verkehrswert von 483.000 Euro (Abrisskosten bereits abgezogen) wurde der LIG von der Gemeinde ein Kaufangebot in Höhe von 375.100 Euro für die Liegenschaft übermittelt. Dabei bezog sich die Gemeinde auf dieses Gutachten und brachte weitere Punkte (Servitute) als wertmindernd ein.

### 12.3.

*Die Landes-Immobilien GmbH gibt dazu folgende Stellungnahme ab:*

*Es ist positiv zu werten, dass sich die Gemeinde Katsdorf proaktiv mit Nachnutzungskonzepten der Liegenschaft befasste und sich entsprechend einbrachte, zumal auch die Widmungskompetenz beim Gemeinderat der Gemeinde Katsdorf lag und liegt.*

*Die LIG beauftragte im Jahr 2015 ein Wertgutachten für die Liegenschaft. Auch weitere Gutachten wurden eingeholt, wobei aus Sicht der LIG die Gutachten schlüssig und nachvollziehbar waren und sind, jedoch jeweils von anderen Prämissen ausgegangen wurde. Aus Sicht der LIG ist im Nachhinein festzuhalten, dass die Widmungskompetenz (und damit einhergehende Wertänderungen) sowie baubehördliche Entscheidungen bei der Gemeinde Katsdorf lagen und liegen.*

*Wichtig war für das Land Oberösterreich und alle Beteiligten, als auch für die Gemeinde, eine weitere öffentliche Nutzung, was wiederum im öffentlichen Interesse lag und liegt.*

*Der LRH stellt in seiner vorliegenden Prüfung fest, dass alle formal notwendigen Schritte zur Genehmigung des Verkaufs der Liegenschaft eingehalten wurden. Diese Feststellung unterstreicht die LIG. Aus Sicht der LIG und des Landes Oberösterreich ist festzuhalten, dass alle formellen Schritte entsprechend der Vorgaben eingehalten wurden und eine sinnvolle Nachnutzung im öffentlichen Interesse für die Liegenschaft gefunden werden konnte.*

*Auch ist hervorzuheben, dass das später umgesetzte Projekt schlussendlich ein Vorzeigeprojekt wurde, das sehr gelungen ist und auch entsprechend gewürdigt wurde und wird. So wurde dem Projekt im Jahr 2022 der Oö. Ortsbildpreis verliehen, sowie 2021 der Energie Star. Im umgesetzten Projekt konnte Platz für die Verwaltung (Gemeindeamt, Standesamt), für die Kultur (Veranstaltungsraum, Räume für musikalische Bildung), für die Gesellschaft (Gastronomie, Bewegungsraum, Turnsaal, Wohnungen), für Soziales (Einrichtung der Diakonie), sowie für Bildung (bis zum Frühjahr Krabbelstube, nun Mosaikschule) geschaffen werden.*

### 12.4.

Der LRH sieht die Ermittlung des Verkaufspreises durch die aus fachlicher Sicht fragwürdige Durchschnittswertbildung aus den drei vorliegenden Gutachten (Berichtspunkt 13.1.), unter teilweise, sachlich so nicht gerechtfertigtem Abzug der Abrisskosten, nach wie vor sehr kritisch (Berichtspunkt 13.2.). Auch weist er

noch einmal darauf hin, dass für ihn die Darstellung der Informationen in den Amtsvorträgen nicht vollständig waren (Berichtspunkt 14.2.). Aus Sicht des LRH hat in diesem Fall die konkrete Art des Handelns zu einer intransparenten und nicht marktkonformen Verkaufspreisbildung um rd. 750.000 Euro unter dem Verkehrswert des aktuellsten Gutachtens zu Lasten der LIG geführt (Berichtspunkt 14.2.) und kann auch nicht mit dem „öffentlichen Interesse“ gerechtfertigt werden. Generell hält der LRH die in diesem Fall gewählte Vorgangsweise nicht für zweckmäßig, da sie als Handlungsanleitung für zukünftige, ähnlich gelagerte Fälle anderer Gemeinden untauglich ist. Den von der LIG angeführten Einfluss der Widmungs- und baubehördlichen Entscheidungskompetenz der Gemeinde auf den Verkaufsprozess und die Ermittlung des Verkaufswertes bewertet der LRH als sehr problematisch und hinterfragenswert.

### 13.1.

Die ermittelten Verkehrswerte aus den verschiedenen Gutachten stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 3: Übersicht Verkehrswertgutachten

Jahr	Gutachter	berechneter Verkehrswert in Euro	berechnete Abbruchkosten in Euro	Bodenwert in Euro	Anmerkung
2013	Land OÖ	1.400.000	k. A.	1.001.045	
2016	Extern	483.000	459.350	800.800	Abriss notwendig; Abrisskosten im Verkehrswert berücksichtigt
2016	Land OÖ	947.600	471.500	1.001.045	Abriss nicht notwendig; Abrisskosten im Verkehrswert nicht berücksichtigt
2016	Extern	1.653.000	400.000	1.218.919	Abriss nicht notwendig; Abrisskosten im Verkehrswert nicht berücksichtigt

Quelle: LRH-eigene Darstellung

Das Büro des damaligen Landeshauptmanns wurde am 28.9.2016 über das Ergebnis des beauftragten dritten Gutachtens mit einem Verkehrswert in Höhe von 1.653.000 Euro informiert. Am 3.10.2016 setzte der damalige Landeshauptmann den damaligen Bürgermeister über das Ergebnis des dritten Gutachtens in Kenntnis.

Am 18.10.2016 fand in Perg eine Besprechung statt. Anwesend waren der damalige Landeshauptmann, das damals für Gemeinden zuständige Regierungs-

mitglied, Mitarbeiter deren Büros, der damalige Bürgermeister und der damalige Vizebürgermeister der Gemeinde Katsdorf und eine Vertreterin der LIG.

In dieser Besprechung legte der damalige Landeshauptmann „verbindlich<sup>10</sup>“ fest:

- „Der Kaufpreis ermittelt sich durch den Durchschnittswert der vorliegenden Gutachten (vermindert um die Abbruchkosten)
- Der Kaufpreis ergibt somit 900.000,00 Euro
- Der Kaufpreis wird über
 

BZ	500.000,00 Euro
Gemeindeanteil	400.000,00 Euro

 getragen.
- Im Rahmen der Baumaßnahmen hinsichtlich der Verwertung des gesamten Areals werden über das übliche Ausmaß hinaus von den zuständigen Ressorts zusätzliche Förderungen geleistet, sodass die Gesamtbelastung aus dem Ankauf für die Gemeinde Katsdorf bei 250.000,00 Euro liegt. Das Delta in Höhe von 150.000,00 Euro wird daher zur gegebenen Zeit der Gemeinde Katsdorf zusätzlich zur Verfügung gestellt.“

Für die Kaufpreisermittlung wurden folgende ermittelte Verkehrswerte verwendet:

Tabelle 4: Verkehrswerte für Kaufpreisermittlung

Gutachten	Gutachter	Verkehrswert in Euro	Auftraggeber	Widmung
Wertermittlungsgutachten vom 11.4.2016	Extern	483.000	Landes-Immobilien GmbH	Sonderbauland – Schule
Wertermittlungsgutachten vom 14.6.2016	Land OÖ	947.600	Landes-Immobilien GmbH	Sonderbauland – Schule
Wertermittlungsgutachten vom 19.9.2016	Extern	1.253.000	Landes-Immobilien GmbH	Sonderbauland – Schule

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis vorliegender Gutachten

### 13.2.

Für den LRH ist die Vorgangsweise zur Berechnung des Verkaufswertes unüblich. Auch entgegen der Aussage des damaligen Landeshauptmanns, dass das dritte Gutachten für ihn das Maßgebliche sein wird, wählte er eine Preisbildung

<sup>10</sup> Zitat aus Vermerk des Regierungsbüros vom 20.10.2016; ein inhaltlich übereinstimmender Aktenvermerk der LIG vom 20.10.2016 liegt dem LRH ebenfalls vor.

auf Basis des Mittelwertes aus den drei Gutachten aus 2016. Den in die Verhandlungen involvierten Personen war – wie die Aktenlage zeigt – zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt, dass es maximal zu einem Teilabriss des Schulgebäudes kommen wird. Trotzdem wurden bei zwei der zur Durchschnittspreisbildung herangezogenen Gutachten die vollen Abrisskosten preismindernd berücksichtigt.

Der LRH merkt zur vorstehenden Tabelle an, dass beim Gutachten des Landes OÖ keine Abrisskosten abgezogen wurden. Wäre das der Fall gewesen, wäre der durchschnittliche Verkaufspreis sogar nur bei rd. 700.000 Euro gelegen.

Zur Finanzierung über Bedarfszuweisungsmittel (BZ-Mittel) ist anzumerken, dass laut Auskunft der Direktion Inneres und Kommunales der Ankauf der Liegenschaft nicht mit 500.000 Euro, sondern mit 700.000 Euro unterstützt wurde.

Der LRH bemängelt weiters, dass bei den Gesprächen zwischen dem Land OÖ und der Gemeinde Katsdorf kein Vertreter der Geschäftsführung der LIG anwesend war.

Auf Grund des weit unter dem Verkehrswert des aktuellsten Gutachtens vom 19.9.2016 gelegenen Angebotes hätte die LIG – entsprechend der Empfehlung der Rechtsanwaltskanzlei – einen Verkauf der Liegenschaft mit einem offenen Bieterverfahren durchführen sollen. Auch ein Verkauf im öffentlichen Interesse kann aus Sicht des LRH die gewählte Vorgangsweise nicht rechtfertigen. Das Land OÖ hat transparentere und zielgerichtete Förderungsmöglichkeiten, öffentliche Projekte zu unterstützen.

Weiters merkt der LRH an, dass für die abgezogenen Abrisskosten zumindest eine Nachbesserungsklausel im Vertrag vorgesehen hätte werden sollen, sodass bei Nicht- oder Teilabriss Gelder rückforderbar wären.

#### 14.1.

Am 8.11.2016 informierte die LIG per E-Mail die Gemeinde Katsdorf, dass aller Voraussicht nach der Schulbetrieb der LWBFS Katsdorf im Sommer 2017 nach Hagenberg übersiedeln wird und damit die Liegenschaft einer Nachnutzung zugeführt werden kann. Zwei Wochen später teilte die Gemeinde Katsdorf der LIG mit, dass in der Gemeinderatssitzung vom 17.11.2016 der Ankauf der Liegenschaft samt einer möglichen Finanzierung beschlossen wurde. Die Gemeinde bat daher, dass die LIG alle notwendigen Beschlüsse einholt, um die Verkaufsabwicklung in die Wege zu leiten.

Ein von der LIG verfasster Amtsvortrag wurde dem LIG-Beirat übermittelt. Er enthielt neben dem Verkaufsgegenstand auch den Hinweis auf die verschiedenen Gutachten und deren unterschiedliche Verkehrswerte. Auch die Preisbildung mittels eines Durchschnitts der Verkehrswerte der drei Gutachten wurde dargestellt. Übernommen wurde dabei auch, dass beim Gutachten vom Sachverständigen des Landes die Abrisskosten nicht abgezogen wurden. Ein Hinweis, dass kein vollständiger Abriss der Gebäude notwendig sein wird, fehlte im Amtsvortrag. Als ein Grund für die weiteren Gutachten wurde auch angeführt,

dass im ersten Gutachten aus 2013 die mögliche Nachnutzung im öffentlichen Interesse nicht gewürdigt wurde. Da der Verkaufspreis über 800.000 Euro lag, war eine Genehmigung des Verkaufs durch den Oö. Landtag notwendig. Der Beschluss des LIG-Beirats erfolgte am 27.2.2017, der Beschluss im Oö. Landtag des inhaltlich unveränderten Antrags erfolgte am 18.5.2017. Zuvor wurde der Antrag am 16.3.2017 im Finanzausschuss des Oö. Landtags behandelt.

Am 22.5.2017 informierte die LIG die Gemeinde Katsdorf über die Beschlüsse:

“Wir dürfen Ihnen mitteilen, dass der Beirat der Landes-Immobilien GmbH in seiner Sitzung am 27.2.2017 und der Oö. Landtag in seiner Sitzung am 18.5.2017 zugestimmt haben, die Grundstücke Nr. 3121, .365 und .368, EZ 50, GB 43102 Bodendorf, im Ausmaß von 11.777 m<sup>2</sup> an die Gemeinde Katsdorf zu einem Kaufpreis von € 900.000,- zu veräußern. Der Kaufpreis ist in zwei Jahresraten von je € 450.000,- zu entrichten. Der Kauf erfolgt im öffentlichen Interesse. Diese Zweckwidmung ist im Kaufvertrag entsprechend abzusichern.“

Am 5.7.2017 wurde der Vertrag vom damaligen Bürgermeister der Gemeinde Katsdorf, am 24.7.2017 vom Geschäftsführer der LIG unterzeichnet.

Im Vertrag wurde unter Pkt. 1.2 folgendes festgehalten: „Die KAUFENDE PARTEI wird das KAUFOBJEKT für überwiegend öffentliche Interessen nutzen und beabsichtigt, darauf unter anderem ein Gemeindeamt, Räume für die Musikschule sowie einen Veranstaltungssaal zu errichten.“ Weiters wurde in Pkt. 12 ein Rückkaufsrecht vereinbart: „Die VERKAUFENDE PARTEI hat das Recht, falls die KAUFENDE PARTEI das KAUFOBJEKT entgegen Punkt 1.2 nicht für überwiegend öffentliche Interessen nutzen sollte, das KAUFOBJEKT von der KAUFENDEN PARTEI zum KAUFPREIS zurückzukaufen. Das Rückkaufsrecht erlischt jedenfalls nach ungenutztem Ablauf von 5 Jahren ab ÜBERGABESTICHTAG. Während dieses Zeitraums kann die VERKAUFENDE PARTEI anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechts die KAUFENDE PARTEI auch (lediglich) auffordern, den Zustand gemäß Punkt 1.2. binnen zu setzender Frist herzustellen.“

Aus den Akten der Abt. UBAT geht hervor, dass zum Beispiel keine Räume für eine ursprünglich geplante Landesmusikschule in diesem Objekt (LWBFS Katsdorf) errichtet wurden. Für den Bau eines neuen Gemeindeamtes war 2014 von der Gemeinde Katsdorf eine andere Liegenschaft von der LIG angekauft worden. Im Zuge von Umplanungen wurde später das Gemeindeamt auf der Liegenschaft der ehemaligen LWBFS Katsdorf errichtet. Weiters befinden sich in der ehemaligen LWBFS aktuell unter anderem Wohnungen, ein Gasthaus, ein Veranstaltungssaal und eine private Mittelschule. Aus den vorliegenden Unterlagen der Abt. UBAT geht hervor, dass die Gemeinde die tatsächlichen Abrisskosten<sup>11</sup> für die Abrechnung der Bedarfszuweisungen zum Bau des Gemeindezentrums vorgelegt hat.

---

<sup>11</sup> in geringerem Ausmaß, als beim Grundstückskauf abgezogen

## 14.2.

Der LRH stellte fest, dass alle formal notwendigen Schritte zur Genehmigung des Verkaufs der Liegenchaft eingehalten wurden. Aus seiner Sicht fehlten im Amtsvortrag wesentliche Informationen wie etwa, dass der Verkehrswert im letzten Gutachten mit 1.653.000 Euro angegeben wurde. Auch wurde nicht angeführt, dass zwei der drei Gutachter einen Abriss der Gebäude als nicht erforderlich sahen und diesen daher in ihren Gutachten ursprünglich nicht berücksichtigten. Es wurde somit ein Verkaufswert genehmigt, der rd. 750.000 Euro unter dem Verkehrswert des aktuellsten Gutachtens lag. Aus Sicht des LRH lässt sich diese Unterschreitung des Verkaufspreises auch nicht mit einem „Verkauf im öffentlichen Interesse“ rechtfertigen.

Da das Bauvorhaben der Gemeinde Katsdorf nicht Gegenstand dieser Prüfung war, empfiehlt der LRH dem Land OÖ, die von verschiedenen Förderungsstellen des Landes ausbezahlten Förderungen hinsichtlich der Förderungswürdigkeit von Positionen in den Abrechnungen zu überprüfen. Dabei sollte auch darauf geachtet werden, ob Positionen mehrfach zur Förderung vorgelegt wurden.

## 14.3.

*Zu den Berichtspunkten 12 bis 14 teilte der damalige Landeshauptmann folgendes mit:*

*Zum Verkauf der Liegenchaft waren die drei folgenden Punkte aus damaliger Sicht wesentlich:*

- 1. Die Reform der landwirtschaftlichen Berufs- und Fachschulen musste möglichst konsensual durchgeführt werden.*
- 2. Mit der betroffenen Gemeinde sollte ein Einvernehmen hergestellt werden, um den Widerstand gegen die Absiedelung der Schule zu minimieren. Daher sollte die Liegenchaft des Schulgebäudes im öffentlichen Eigentum bleiben und einer dem Gemeinwohl dienenden Nutzung zugeführt werden.*
- 3. Der Kaufpreis war für die Entscheidung insofern zu relativieren, als dieser, je höher er ausfiel, durch entsprechend höhere Bedarfszuweisungen und Landesbeiträge zu decken war.*

## **Liegenchaft zur Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung mit Spielplatz**

### 15.1.

Im Juni 2021 erfolgte eine offizielle Terminanfrage der Gemeinde Katsdorf an die LIG für ein Gespräch zu einem Grundstückskauf für die Errichtung einer Krabbelstube und eines Spielplatzes. Ein danach beauftragtes externes Gutachten ermittelte einen Verkehrswert von 515.000 Euro für die in Betracht gezogenen Grundstücke.

Am 28.4.2022 erfolgte ein offizielles Kaufangebot der Gemeinde Katsdorf an die LIG für den Ankauf der Grundstücke zur Errichtung einer Krabbelstube und eines Kinderspielplatzes. Die Gemeinde schlug dabei auf Grund des Gutachtens und einer gemeinsamen Besprechung einen Kaufpreis von 386.030 Euro vor.

Im Juni 2022 wurde in einer von der LIG beauftragten Ergänzung zum letzten Gutachten eine weitere Fläche mit 25 Euro pro m<sup>2</sup> bewertet.

Auf Grund der geänderten Flächen, den Widmungen und der in den Gutachten festgestellten Verkehrswerte ergab sich aus Sicht der LIG folgender Verkaufspreis:

Tabelle 5: Verkaufspreise der Grundstücke

Widmung	Fläche in m <sup>2</sup>	Euro pro m <sup>2</sup>	Summe
Schutzzone Sportplatz	3.100	35	108.500
Bauland Sondergebiet	3.700	72	266.400
Grünland Spielplatz	2.164	25	52.500
<b>Gesamt</b>			<b>427.400</b>

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis Daten der LIG

Am 19.7.2022 informierte die LIG den Landeshauptmann über den beabsichtigten Verkauf der Grundstücke<sup>12</sup> mit der Bitte um Zustimmung, diesen dem LIG-Beirat vorlegen zu dürfen. Der im entsprechenden Amtsvortrag an den LIG-Beirat beantragte Verkauf wurde am 12.9.2022 beschlossen. Der Kaufvertrag wurde am 14.11.2022 unterschrieben. Dieser enthielt eine Nachbesserungsklausel für den Fall, dass ein Grundstück innerhalb von 15 Jahren höherwertiger gewidmet werden würde.

## 15.2.

Nach Ansicht des LRH wurde der Verkauf ordnungsgemäß abgewickelt. Die Verkaufspreise der Grundstücke orientierten sich an den in den Gutachten festgestellten Verkehrswerten. Eine Vertragsklausel für eine Nachbesserung im Falle einer späteren, höherwertigeren Widmung war im Vertrag enthalten.

Der LRH sieht eine Zustimmung des Landeshauptmanns für die Vorlage eines Amtsvortrages an den LIG-Beirat als nicht erforderlich an.

## Liegenschaft „Areal Sonnenhang“

### 16.1.

In ihrem Verkaufskonzept für die Liegenschaft „Areal Sonnenhang“ hielt die LIG fest, dass die meisten Flächen noch als Grünland gewidmet sind, jedoch bereits ein Entwurf eines Bebauungsplanes mit einer möglichen Parzellierung vorliegt. Ein

<sup>12</sup> Die Summe der m<sup>2</sup> wich dabei noch etwas von der letztlich verkauften Gesamtfläche ab, da die Teilungspläne noch nicht vollständig waren.

Teil der Liegenschaft wird vom Land OÖ als Sportplatz verpachtet. Für dieses gesamte Areal wurde ein Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Verkaufspreises erstellt, das für Flächen in optimaler Lage und Widmung für Wohnbau von bis zu 130 Euro pro m<sup>2</sup> Kaufpreis ausging.

Eine von der LIG beauftragte Rechtsanwaltskanzlei startete im Juli 2018 den Verkaufsprozess für die Grundstücke Nr. 3122, 3123/1 und 3125/1, KG Bodendorf mit der öffentlichen Bietersuche im Zuge des Vergabeverfahrens. Die Angebotseröffnung fand am 31.7.2018 statt, wobei es zwei Bieter gab. Die Bietergespräche wurden am 4.9.2018 geführt. Die Angebotseröffnung über die Nachbesserungen der Angebote erfolgte am 3.10.2018 und der Zuschlag an den Bestbieter am 18.10.2018.

Auf Grund des erstellten und genehmigten Teilungsplanes für das Areal blieben zwei Restparzellen, bestehend aus je einem Bauland- und einem Grünlandgrundstück übrig. Die Grünlandgrundstücke liegen in einer Schutzzone zum benachbarten Sportplatz. Die Rechtsanwaltskanzlei vermittelte die beiden Liegenschaften an private Interessenten, wobei sich die Kaufpreise für das Bau- und Grünland an den Gutachten orientierten.

Am 2.4.2019 genehmigte der LIG-Beirat diese Verkäufe an den Bestbieter und die beiden Privatinteressenten. Für die Liegenschaften aus dem Vergabeverfahren wurden für das Grundstück Nr. 3125/1 ein Betrag von 722.250 Euro erzielt, für das Grundstück Nr. 3122 ging man von einer umgewidmeten Baufläche von 7.300 m<sup>2</sup> aus, mit einem Verkaufspreis von 613.000 Euro. Die Aufschließungskosten waren vom Käufer zu tragen. Die beiden Liegenschaften, die an Private veräußert wurden, erzielten einen Verkaufspreis von 125.856 Euro bzw. 111.508 Euro.

Im April 2019 wurde eine weitere Teilfläche dieses Areals im Ausmaß von 2.154 m<sup>2</sup> als Grünfläche um 8 Euro pro m<sup>2</sup> an die Gemeinde Katsdorf verkauft. Diese errichtete einen Wasserhochbehälter auf diesem Grundstück.

## 16.2.

Der Verkauf der großen Teilgrundstücke mittels eines Vergabeverfahrens entsprach den Vorgaben der LIG und den Empfehlungen im Verkaufskonzept der Rechtsanwaltskanzlei. Die erzielten Preise lagen allerdings unter dem in einem Gutachten geschätzten Maximalwert von 130 Euro pro m<sup>2</sup> in optimaler Lage und Widmung für Wohnbau.

Die LIG war nach ihren Angaben nicht in die Vergabe der beiden Liegenschaften an Private eingebunden. Dieser Prozess wurde vollständig von der Rechtsanwaltskanzlei durchgeführt und das Ergebnis übernommen. Der LRH sieht diese Vorgangsweise als geeignet an, empfiehlt aber, dass die LIG künftig eine Zusammenfassung über die Aktivitäten der Rechtsanwaltskanzlei zu diesem Vorgang erhält, bevor die Liegenschaft veräußert wird.

## Liegenschaft „Areal Obstwiesen“

### 17.1.

Im Verkaufskonzept wurde das Grundstück Nr. 3120 („Areal Obstwiesen“) im Ausmaß von rd. 6.000 m<sup>2</sup> mit einer Grünlandwidmung ausgewiesen. Im Örtlichen Entwicklungskonzept war allerdings eine Baulanderweiterungsmöglichkeit abgebildet. Im Gutachten vom 25.11.2013 wurde für die Liegenschaft ein möglicher Verkaufspreis von 80 Euro pro m<sup>2</sup> als Bauland geschätzt.

Im Mai 2018 wurde von einer Rechtsanwaltskanzlei ein Bieterverfahren gestartet. In diesem wurde ein Mindestverkaufspreis von 400.000 Euro für die Liegenschaft festgelegt. Am 8.6.2018 erfolgte die Angebotseröffnung mit drei gültigen Angeboten. Die Angebotseröffnung der nach Aufforderung nachgebesserten Angebote erfolgte am 29.8.2018. Die Zuschlagserteilung erging am 7.9.2018 an den Bestbieter mit einem Verkaufspreis spürbar über dem Mindestverkaufspreis.

Der LIG-Beirat beschloss den Verkauf an den Bestbieter am 8.4.2019. Der Vertrag wurde am 23.4.2019 von der LIG und am 6.6.2019 vom Bestbieter unterzeichnet.

### 17.2.

Aus Sicht des LRH hat dieser Verkauf für die LIG ein wirtschaftlich sehr günstiges Ergebnis erbracht.

## Landwirtschaftliche Berufs- und Fachschule Freistadt

### 18.1.

Nach Bekanntwerden der Absiedelung der LWBFS Freistadt zu Beginn des Schuljahres 2017/18 traten die Stadtgemeinde Freistadt und die Interkommunale Betriebsansiedlung Region Freistadt (INKOBA) an die LIG heran, um die Liegenschaft gemeinsam zu entwickeln.

Im Vorfeld beauftragte dazu die LIG Vermessungsarbeiten sowie einen Gutachter mit der Erstellung bzw. Ergänzung eines externen Wert-Gutachtens aus 2015. In dem Gutachten vom 14.6.2016 wurde ein Verkehrswert der gesamten Liegenschaft von rd. 8 Mio. Euro festgestellt. In einer weiteren Ergänzung wurden die Flächen aktualisiert<sup>13</sup> und der neu berechnete Verkehrswert ergab rd. 7,7 Mio. Euro. Festgehalten wurde in den Gutachten auch, dass die Grundstücke als Bauerwartungsland zu bewerten sind, sofern sie noch nicht als Bauland gewidmet wurden. Allerdings wird auf Grund der Nähe zur Landeskrankenanstalt Freistadt für einige Flächen nur eine eingeschränkte Nutzung<sup>14</sup> möglich sein. Im Zuge der Verhandlungen kam es zu unterschiedlichen

---

<sup>13</sup> Der Teilungsplan ergab mehr Verkehrsflächen und dementsprechend weniger zu verkaufende Grundstücksflächen.

<sup>14</sup> Beschränkung durch Emissionen und Flugschneise für Hubschrauberlandeplatz

Auffassungen zur Höhe der Aufschließungskosten zwischen der Gemeinde Freistadt und der LIG. Im Gutachten der LIG ging man von 20 Prozent des Preises für den m<sup>2</sup> aus, im Gutachten der Gemeinde wurden 30 Euro Aufschließungskosten pro m<sup>2</sup> angeführt. Am 6.9.2016 fand unter Teilnahme des damaligen Landeshauptmanns, von Vertreter:innen der Stadtgemeinde Freistadt und der LIG sowie deren Rechtsvertreter eine Besprechung statt. In dieser wurde festgelegt, dass beide Sachverständigen gemeinsam einen monetären Wert für die Aufschließungskosten ermitteln sollen. Für den Fall, dass sie sich nicht einigen können, sollte der Wert des Sachverständigen der LIG herangezogen werden.

Am 20.12.2016 einigte man sich grundsätzlich auf einen Wert von 24 Euro pro m<sup>2</sup> für die Aufschließungskosten, die vom jeweiligen Verkaufspreis abzuziehen sind. Dieser Betrag ist vom jeweiligen Käufer an die INKOBA für die Erschließung zu bezahlen. In einem Gutachten vom 12.1.2017 wurde ein Schätzwert von 4.130.000 Euro unter Berücksichtigung von Abriss- und Aufschließungskosten ermittelt.

Im April 2017 unterfertigten die Gemeinde Freistadt, die INKOBA Region Freistadt und die LIG einen Put-Optionsvertrag und eine Vereinbarung über die Nominierung von Kaufinteressent:innen. Nicht Gegenstand der Vereinbarung waren die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bereits veräußerten Liegenschaften und rd. 15.000 m<sup>2</sup> für die Erschließung mit öffentlichen Straßen.

## 18.2.

Aus Sicht des LRH ist die Kooperation zwischen INKOBA, Gemeinde und LIG ein gangbarer Weg für die Veräußerung der Liegenschaft. Allerdings sollte dieser Schritt erst gesetzt werden, wenn andere Verwertungsmöglichkeiten für die Liegenschaft – oder auch für Liegenschaftsteile – geprüft wurden.

## 19.1.

Die LIG wickelte im Rahmen dieser Vereinbarungen die Verkäufe ab. Die Einzeltransaktionen stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 6: Verkäufe LWBFS Freistadt<sup>15</sup>

Verkaufsdatum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup> in Euro	Verkaufspreis in Euro
14.2.2017	9.450	40,00	378.000,00
30.8.2018	3.224	6,00	19.344,00
4.8.2020	2.370	7,00	16.590,00
	1.967	33,00	64.911,00
	17.953	44,00	789.932,00
25.9.2020	5.670	44,00	249.480,00
24.11.2020	16.033	44,00	705.452,00
	3.035	7,00	21.245,00
	3.157	6,00	18.942,00
11.12.2020 <sup>16</sup>	27.381	70,55	1.931.729,55
			648.000,00
5.5.2021	6.353	70,55	448.204,15
	200	6,00	1.200,00
5.5.2021	1.117	44,00	49.148,00
	253	7,00	1.771,00
	133	6,00	798,00
28.12.2022 <sup>17</sup>	9.571		600.000,00

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis Daten der LIG

Dazu wurden vor jedem einzelnen Verkauf, auf Basis der neuen Teilungspläne, Aktualisierungen der Gutachten eingeholt, die die Verkehrswerte festsetzten. Nach Abschluss der Verhandlungen wurden die entsprechenden Amtsvorträge dem LIG-Beirat zur Genehmigung vorgelegt. Dazu gab es bei diesen Verkäufen im Vorfeld immer ein Schreiben der LIG an den Landeshauptmann, ob diese Amtsvorträge auch dem LIG-Beirat vorgelegt werden dürfen (Berichtspunkt 15).

Der bisher letzte Verkauf am 28.12.2022 betraf die Liegenschaft „Weißenböckhof“, in dem auch die Krankenpflegeschule des Klinikums Freistadt untergebracht ist. Am 30.10.2001 wurde zwischen der Oö. Gesundheits- und Spitals AG<sup>18</sup> und dem Land OÖ eine nach wie vor aufrechte Nutzungsvereinbarung geschlossen. Gegenstand ist Grundstück Nr. 2049/1, KG Freistadt, samt dem Gebäude der Krankenpflegeschule. Die Nutzung erfolgt unentgeltlich auf

<sup>15</sup> ohne die Verkäufe für Verkehrsflächen und Retentionsbecken

<sup>16</sup> Verkauf einer Liegenschaft mit Gebäude; gesonderte Preise für Grundstück und Gebäude

<sup>17</sup> Verkauf einer Liegenschaft mit Gebäude; Gesamtpreis

<sup>18</sup> Am 1. Oktober 2018 wurde die Oö. Gesundheits- und Spitals-AG zur Oberösterreichische Gesundheits-holding GmbH umgegründet.

unbestimmte Zeit und gilt ausdrücklich auch für die Rechtsnachfolger der Vertragspartner.

Von einem externen Gutachter wurde unter Berücksichtigung der Nutzungsvereinbarung ein Verkaufswert für die Liegenschaft von 600.000 Euro festgestellt.

### 19.2.

Die einzelnen Verkäufe der Liegenschaften wurden von der LIG entsprechend der gewählten Vorgangsweise abgewickelt. Zur Feststellung des aktuellen Verkaufspreises wurde zumeist eine Aktualisierung auf Basis des letzten Gesamtgutachtens herangezogen.

Betreffend den Verkauf des „Weißenböckhofes“ und den Grundstücken die in direkter Nachbarschaft zum Klinikum Freistadt liegen, bemängelt der LRH die mangelnde Prüfung von alternativen Verwertungsvarianten im Vorfeld. Gerade wenn in der Nachbarschaft ein Beteiligungsunternehmen des Landes angesiedelt ist, oder – wie in diesem Fall – sogar in einem zu verkaufenden Gebäude eingemietet ist, sollten die Möglichkeiten der wirtschaftlichen Weiternutzung innerhalb der Landesholding und anderer Beteiligungsunternehmen ausgelotet werden.

## Landwirtschaftliche Berufs- und Fachschule Kirchschlag

### 20.1.

Der Liegenschaftskomplex umfasst die Grundstücke in den EZ 89, 94, 95 und 96 der KG 45628 Kirchschlag mit einer Gesamtfläche von 31.040 m<sup>2</sup> und der darauf befindlichen Schulgebäude.

Für die Abwicklung des zweistufigen Bieterverfahrens beauftragte die LIG Anfang 2016 eine Rechtsanwaltskanzlei. Nach Zustimmung des damaligen Landeshauptmanns zur Verkaufsabsicht der LIG erfolgte Anfang Mai 2016 die Interessentensuche durch Bekanntgabe in Printmedien. Innerhalb der gesetzten Frist gingen zehn Meldungen von Interessent:innen ein.

In diesem Verkaufsprozess wurde kein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes in Auftrag gegeben. Somit wurden die Interessent:innen zur Abgabe eines Angebotes ohne Mindestverkaufspreis eingeladen. Bis zum Ablauf der Angebotsfrist Mitte Juli 2016 gingen insgesamt vier gültige Angebote ein. In den folgenden drei Monaten fanden Verhandlungen statt. Den Bieter:innen wurde eine Aufforderung zur Nachbesserung der Angebote übermittelt. Bis Anfang November 2016 reichten diese ihre finalen Angebote ein.

Nach Bewertung der Angebote ging der Höchstbieter mit einem fixen Mindestpreis von 2,1 Mio. Euro und einem Maximalpreis von rd. 2,6 Mio. Euro (unter Berücksichtigung der Nachbesserungen für mehr Wohnnutzflächen)

hervor. Weiters wurde eine zusätzliche Nachbesserung von 150.000 Euro beim Wegfall von Dienstbarkeiten für Richtfunkstationen auf der Liegenschaft vereinbart.

Am 24.4.2017 übermittelte die LIG den Amtsvortrag an die Landesregierung mit der Bitte um Zustimmung als LIG-Beirat und Beschluss im Finanzausschuss des Oö. Landtags. Der Antrag wurde im LIG-Beirat am 8.5.2017 und im Landtag, nach vorheriger Behandlung im Finanzausschuss, am 8.6.2017 beschlossen. Der vom Käufer und der LIG im Oktober 2017 unterzeichnete Kaufvertrag beinhaltet eine 15-jährige Nachbesserungsklausel im Falle des Überschreitens einer bestimmten Wohnnutzfläche und bei der Umwidmung von Grünland in zusätzliches Bauland.

Am 1.2.2022 kam eine Nachbesserung zur Auszahlung, da die Richtfunkstationen vom Dach entfernt und die Servitute aufgelöst wurden. Der LIG wurden dabei vom Käufer rund 165.000 Euro überwiesen, etwa zehn Prozent mehr als ursprünglich vereinbart, da die vereinbarte Wertsicherungsklausel gegriffen hat.

## 20.2.

Der LRH erachtet das gewählte offene Bieterverfahren für den Verkauf der Liegenschaft als geeignet.

Für die Liegenschaft wurde kein Wertermittlungsgutachten erstellt, wodurch auch keine Bewertung der bestehenden Servitute erfolgte. Der LRH empfiehlt, auch bei einem Verzicht auf ein Wertermittlungsgutachten zumindest eine Bewertung von vorhandenen Servituten durchzuführen. Dies würde bei Verhandlungen eine fundierte Einschätzung der möglichen wertmindernden Auswirkungen solcher Servitute auf die betroffene Liegenschaft ermöglichen.

## Landwirtschaftliche Berufs- und Fachschule Weyregg

### 21.1.

Mit der Übersiedlung in das ABZ Salzkammergut wurde der Schulbetrieb in der LWBFS Weyregg eingestellt. Die Liegenschaft umfasst ca. 15.000 m<sup>2</sup> und darauf errichtete Gebäude. Sie ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als „Sondergebiet des Baulandes (Landwirtschaftliche Schule)“ ausgewiesen. Ein Verkauf im Jahr 2015 musste 2022 rückabgewickelt werden, da ein geplantes Hotelprojekt an der Widmung scheiterte. In einem Bewertungsgutachten vom 19.10.2021 wurde der Verkehrswert der Gesamtliegenschaft unter Zugrundelegung der aktuellen Widmung mit 935.000 Euro angegeben bzw. 3,4 Mio. Euro als angemessen beschrieben, wenn man von einer überwiegenden Nutzungsänderung (d. h. höherwertigere Umwidmung) ausgeht. Der neuerliche Verkaufsprozess wurde durch eine Rechtsanwaltskanzlei begleitet und als öffentliches Bieterverfahren (preislicher Bestbieter) abgewickelt.

Die Chronologie des Verkaufsprozesses stellt sich wie folgt dar:

- 22.10.2022

Beginn der Bekanntmachung. Es wird festgelegt, dass sich der Kaufpreis aus einem fixen Kaufpreis und einem Nachbesserungsbetrag (fällig im Umwidmungsfall) zusammensetzt. Damit der Nachbesserungsbetrag schlagend wird, muss die Liegenschaft nicht zur Gänze umgewidmet werden.

- 2.12.2022

Ende der Angebotsfrist. 39 Interessent:innen haben die Angebotsunterlagen behoben; vier davon legten ein Angebot.

- 17.1.2023 und 23.1.2023

Mit den vier verbliebenen Bieter:innen wurden Bietergespräche durchgeführt und Optionen zur Nachbesserung der Angebote erörtert. Einer der vier Bieter zog sein Angebot nach den Gesprächen jedoch zurück.

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht zu den Angeboten der drei verbliebenen Bieter:

Tabelle 7: Angebotsübersicht

Bieter	Projektbeschreibung	Kaufpreis
1	Geplant ist, das Gebäude zu erhalten und nach einer Sanierung und Erweiterung als Bildungseinrichtung für Pflegeberufe mit angeschlossenem betreuten Pflegewohnen zu führen. Der Bieter strebt eine höhere Bruttogeschossfläche (BGF) an.	<p>Fixer Kaufpreis: 3.600.000 Euro</p> <p>Nach Vertragsunterzeichnung sieht der Zahlungsplan folgende Raten vor:  1 Mio. Euro bei Vertragsunterfertigung  2,6 Mio. Euro mit Rechtswirksamkeit einer Umwidmung in eine höherwertige Kategorie des Baulandes, spätestens aber 4 Jahre und 3 Monate nach Vertragsunterfertigung.  Dieser zweite Teil des fixen Kaufpreises ist bis zur Fälligkeit mit 3,5 Prozent fix verzinst.</p> <p>Nachbesserungsbetrag:  Wenn es längstens bis 12 Jahre nach Vertragsabschluss möglich wird, mehr als die vorhandene BGF zu errichten, wird ein Nachbesserungsbetrag je zusätzlichem m<sup>2</sup> BGF zur Zahlung fällig.</p> <p>Ein Rücktritt vom Vertrag ist für beide Vertragspartner nur nach Aussichtslosigkeit einer Umwidmung möglich.</p>
2	Die Projektideen erstrecken sich von der Errichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern über ein Tourismusprojekt bis hin zu einem Gesundheitszentrum. Erfahrungen des Bieters liegen vorwiegend im Bereich Wohnbau.	<p>Fixer Kaufpreis: 2.475.000 Euro  Nachbesserungsbetrag: 1.399.200 Euro  Gesamter Kaufpreis: 3.874.200 Euro</p> <p>Die Wahrscheinlichkeit einer Wohnwidmung wird von der LIG als schwierig (Problematik der Zweitwohnsitze) und der Eintritt des Nachbesserungsbetrags daher als fraglich eingeschätzt.</p>
3	Geplant ist ein Hotelprojekt	<p>Es werden pauschal 3.500.000 Euro geboten. Ab Vertragsunterzeichnung sieht der Zahlungsplan folgende Raten vor:  14 Tage: 500.000 Euro  24 Monate: 2.000.000 Euro  36 Monate: 1.000.000 Euro</p> <p>Der Bieter besteht auf ein Rücktrittsrecht innerhalb von 36 Monaten. Dabei wären der Kaufpreis und die Kaufnebenkosten indiziert an den Käufer zurückzuzahlen. Aus Sicht der LIG ist diese Form des Rücktrittsrechts nicht akzeptabel.</p>

Quelle: LRH-eigene Darstellung auf Basis von Informationen der LIG

- 6.11.2023

Der LIG-Beirat fasst den Beschluss zum Verkauf der Liegenschaft an Bieter 1.

- 29.11.2023

Unterfertigung des Kaufvertrages zwischen Bieter 1 und der LIG

### 21.2.

Alle drei Angebote waren von der LIG hinsichtlich des preislichen Bestbieters unter der Prämisse der Umwidmung bzw. deren Wahrscheinlichkeit zu beurteilen.

Aus formalen Gründen ist für die Projektumsetzung des erstgereihten Bieters eine Umwidmung (Sonderwidmung für eine andere Schulform) im Flächenwidmungsplan der Gemeinde nötig. Aufgrund des Scheiterns des Hotelprojektes erschien der LIG diese Widmung wahrscheinlicher als eine Sonderwidmung Tourismus oder eine Baulandwidmung. Eine Baulandwidmung hätte aus Sicht der LIG möglicherweise dazu beigetragen, die Problematik der Zweitwohnsitze in der Region zu verstärken.

Aufgrund dieser Annahmen gelangte die LIG letztlich zu der Entscheidung, dass die Wahrscheinlichkeit der erforderlichen Umwidmung für das Projekt von Bieter 1 am höchsten ist und der fixe Kaufpreis in Höhe von 3,6 Mio. Euro als tatsächlich fix angenommen werden kann. Durch die von Bieter 1 geplante Erhöhung der BGF würde der Kaufpreis durch den Nachbesserungsbetrag auf rd. 4,8 Mio. Euro steigen. Unter der durchaus realistischen Prämisse der Umwidmung ist die Entscheidung der LIG für den LRH nachvollziehbar.

Die Nachbesserungsbeträge im Umwidmungsfall wurden von den drei Bietern in drei unterschiedlichen Formen gelegt:

- Pauschalbetrag
- Betrag bezogen auf die zusätzliche BGF in m<sup>2</sup>
- Pauschalbetrag (ohne Ausweisung eines Nachbesserungsbetrags) für die Liegenschaft „wie sie liegt und steht“

Unter der Prämisse der Umwidmung kam der Bestbieter zum Zug. Nach Meinung des LRH erschwerte die unterschiedliche Darstellung der Nachbesserungsbeträge die Vergleichbarkeit der Angebote. Um dem entgegenzuwirken, sollte bei zukünftigen Liegenschaftstransaktionen die einzuhaltende Form der anzubietenden Nachbesserungsbeträge in den Ausschreibungsunterlagen verbindlich und konkret vorgegeben werden.

## Landwirtschaftliche Berufs- und Fachschule Bergheim

### 22.1.

Der Schulbetrieb der LWBFS Bergheim soll mit dem Beginn des Schuljahres 2025/26 in das ABZ Waizenkirchen verlegt werden. Auf der Liegenschaft befindet sich ein denkmalgeschütztes Schloss mit Nebengebäude. Es bestehen mehrere Pacht- und Mietverträge mit Privaten, Unternehmen und der Marktgemeinde

Feldkirchen an der Donau. In einem Gutachten vom 3.3.2022 ließ die LIG den Verkehrswert der Liegenschaft schätzen und legte diesen Betrag als Mindestverkaufspreis fest.

Hinsichtlich einer Nachnutzung der Liegenschaft gab es zwischen der LIG und potenziellen Interessent:innen Gespräche, die aber nie zu Verhandlungen führten. Man entschloss sich daher, die Liegenschaft zu veräußern und beauftragte am 30.10.2023 einen Immobilienmakler. Nachdem in der Öffentlichkeit Kritik am Verkaufsprozess geäußert und die LIG-Geschäftsführung neu besetzt wurde, beendete diese im Juli 2024 den Auftrag an den Immobilienmakler. Die neue LIG-Geschäftsführung erarbeitet derzeit Möglichkeiten der Nachnutzung für die LWBFS Bergheim.

## 22.2.

Der LRH empfiehlt, die Nachnutzungsmöglichkeiten für die LWBFS Bergheim nochmals zu überdenken. Insbesondere in Hinblick auf die Vielzahl von Wünschen aus den unterschiedlichsten öffentlichen Bereichen weist der LRH darauf hin, dass die letztendlich zu treffende Entscheidung eine für die LIG und das Land OÖ zweckmäßige und wirtschaftliche Lösung sein sollte. Dies schließt daher weder ein wirtschaftlich umsetzbares und zweckmäßiges Nachnutzungskonzept im öffentlichen Interesse noch einen Verkauf an private Interessent:innen aus.

## VERKAUF DER BERUFSSCHULE BRAUNAU

### 23.1.

Mit der Einstellung des Schulbetriebs im Sommersemester 2019 wurde der Verwertungsprozess für die Liegenschaft<sup>19</sup> durch die LIG gestartet. Diese umfasste eine Gesamtfläche von 7.530 m<sup>2</sup>, davon 1.001 m<sup>2</sup> Parkfläche und 1.290 m<sup>2</sup> bebaute Fläche. Die LIG beauftragte im August 2018 die Abt. UBAT mit der Erstellung eines Wertermittlungsgutachtens. Für die gesamte Liegenschaft wurde ein Verkehrswert von rd. 1 Mio. Euro festgestellt. Im Vorfeld des Verkaufs gab es mehrere Interessent:innen.

Die Verwertung der Liegenschaft wurde durch eine Rechtsanwaltskanzlei abgewickelt. Die Bekanntmachung der Verkaufsabsicht mit einem Mindestkaufpreis von rd. 1,1 Mio. Euro erfolgte Ende März 2019 in mehreren Printmedien. Bis zum Ende der Angebotsfrist war nur ein Angebot eingelangt. Mit dem Bieter wurden Verhandlungen geführt. Während der Gespräche wurde eine vierwöchige Verhandlungsexklusivität bei gleichzeitiger Angebotserhöhung auf 1,2 Mio. Euro vereinbart. Mitte Juli 2019 legte der Bieter das finale Angebot über 1,21 Mio. Euro.

---

<sup>19</sup> Grundstück Nr. 277/29; EZ 1447 KG 40005 Braunau

Die Rechtsanwaltskanzlei erstellte den Kaufvertrag und leitete ihn an den Käufer weiter. Weiters wurden der Landeshauptmann und das für Berufsschulen zuständige Regierungsmitglied über den geplanten Verkauf informiert. In der LIG-Beiratssitzung vom 7.10.2019 stimmte der Beirat dem Verkauf zu. Der Kaufvertrag wurde am 24.10.2019 abgeschlossen.

### 23.2.

Zum Verkauf der Liegenschaft stellte der LRH fest, dass ein geeignetes Verkaufsverfahren gewählt wurde und der Verkaufserlös über der Höhe des Verkehrswertes des Wertermittlungsgutachten lag.

## EINMIETUNG DES LANDES OÖ IM LANDESDIENSTLEISTUNGSZENTRUM

### 24.1.

Das Land OÖ ist seit Herbst 2004 im Landesdienstleistungszentrum (LDZ) in Linz eingemietet. Die Mietfläche (Gesamtnutzfläche) umfasst 53.170 m<sup>2</sup>. Weiters hat das Land 812 Stellplätze für Personenkraftwagen in der LDZ-Tiefgarage angemietet. Das Bestandverhältnis wurde unbefristet abgeschlossen und seitens des Landes OÖ ein 20-jähriger Kündigungsverzicht abgegeben. Dieser lief am 31.10.2024 aus. Grundsätzlich gilt laut Vertragswerk, dass zum Ende eines jeden Quartals „unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist“ das Mietverhältnis aufgekündigt werden kann.

### 24.2.

Der LRH hat in seiner Initiativprüfung „Landesdienstleistungszentrum“ vom August 2006<sup>20</sup> die Einmietung des Landes OÖ im LDZ bereits beurteilt. Er kam damals zum Schluss, dass es zweckmäßiger gewesen wäre, wenn sich das Land OÖ intensiver um die benötigten Grundstücke gekümmert und dann das Gebäude selbst errichtet hätte. Die vom LRH im August 2006 kritisierte ungünstige Verhandlungsposition des Landes OÖ gegenüber dem privatwirtschaftlichen und dementsprechend gewinnorientierten Errichter und Vermieter des LDZ hat sich seit damals nicht verbessert.

### 25.1.

Mehrfach versuchte das Land OÖ, das LDZ vom Vermieter zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen zu erwerben (2007, 2014, 2023). Diese Versuche scheiterten jedoch. Auf die zuletzt gestellte Anfrage des Landes OÖ vom 2.5.2023 teilte der Vermieter mit Schreiben vom 8.5.2023 dem Land mit, dass „wir unsererseits derzeit keine Veräußerung des Mietgegenstandes beabsichtigen. Wir

---

<sup>20</sup> LRH-100030/11-2006-LI

stehen jedoch gerne für Mietvertragsgespräche zur Verfügung und ersuchen diesbezüglich um Ihre Terminvorschläge.“

### 25.2.

Der LRH hält fest, dass der Vermieter die früher dem Land OÖ in Aussicht gestellte Möglichkeit des Kaufes des Mietobjektes nunmehr generell verwehrt. Diese Verhandlungsposition wird durch die aktuell nach wie vor gegebene Alternativlosigkeit des Landes OÖ zur Anmietung des LDZ ermöglicht. Wie im Folgenden noch näher ausgeführt, wird das Land OÖ nur durch die Erarbeitung von Alternativkonzepten auf landeseigenen Liegenchaften seine Verhandlungsposition gegenüber dem Vermieter stärken können. Generell hält es der LRH nicht für empfehlenswert, wenn sich das Land OÖ bei derart unverzichtbaren Raumressourcen – das LDZ deckt einen wesentlichen Anteil am Raumbedarf für die Landesverwaltung in Linz, teilweise auch für hoheitliche Zwecke – in die Abhängigkeit eines privatwirtschaftlichen und dementsprechend gewinnorientierten Vermieters begibt.

Dessen ungeachtet empfiehlt der LRH, die Gestaltungsspielräume des bestehenden Mietverhältnisses aktiv zu nutzen.

### 26.1.

Die Kommunikation mit dem Vermieter in den letzten Jahren zu grundsätzlichen Fragen des Mietverhältnisses konnte dem LRH von der Landesamtsdirektion bzw. der Abt. GBM nur lückenhaft vorgelegt werden. Dies gilt insbesondere für wesentliche, die zukünftige Ausgestaltung des Mietvertrages betreffende Besprechungen.

### 26.2.

Für den LRH ist die mangelhafte Dokumentation der Kommunikation mit dem Vermieter unverständlich. Er empfiehlt dem Land OÖ, zukünftig für eine umfassende Dokumentation derartig relevanter Vorgänge bei allen involvierten Dienststellen zu sorgen.

### 27.1.

In einer gutachterlichen Stellungnahme eines Immobiliensachverständigen vom Jänner 2024 wurde festgehalten, dass die Verhandlungsposition des Landes OÖ als schwierig einzustufen ist, da es keine geeigneten Alternativen zum Standort des LDZ in Linz gibt. Laut Sachverständigen ist das Land im Wesentlichen vom Entgegenkommen des Vermieters abhängig. In diesem Zusammenhang wurde in einer fachlichen Beurteilung einer Rechtsanwaltskanzlei vom August 2024 „die Möglichkeit, auf eigenem Grund ein Ersatzobjekt für das derzeitige LDZ zu realisieren“, aufgezeigt.

## 27.2.

Der LRH teilt die Einschätzung des Sachverständigen und der Rechtsanwaltskanzlei. Er empfiehlt dem Land OÖ, die LIG umgehend mit der Erarbeitung von Konzepten zur zukünftigen Deckung des Büroraumbedarfes am Standort Linz zu betrauen. Dabei sollten zukunftsorientierte Büroraumkonzepte unter Einbindung der Nutzer:innen entwickelt werden, sowie die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit besondere Beachtung finden. Weiters wären Konzepte auf landeseigenen Liegenschaften zu bevorzugen, um nicht mehr vom Entgegenkommen eines Vermieters abhängig zu sein. Aspekte, wie z. B. die Auswirkungen von Homeoffice, Teilzeit, diverse Arten der Karenzierung, Attraktivität als Dienstgeber oder die Weiterentwicklung der Digitalisierung, sollten in die Abschätzung des zu erwartenden Raumbedarfes und die Überlegungen zu modernen Raumkonzepten jedenfalls einfließen. Auch eine Verbesserung der Flächeneffizienz gegenüber dem LDZ, die der oben erwähnte Immobiliensachverständige als nicht im üblichen Bereich liegend bezeichnete (im LDZ machen „Sonder- und Verkehrsflächen ca. 50 % der gemieteten Fläche“ aus), wäre anzustreben.

## 28.1.

Im Mietvertrag ist eine Teilkündigung von Flächen und Stellplätzen vorgesehen, sofern dieser Teil des Mietgegenstandes gesondert verwertbar ist und der Vermieter nicht bereit ist, den Mietgegenstand zum Marktpreis an den Mieter zu veräußern. Die oben erwähnte Rechtsanwaltskanzlei merkte dazu an, dass eine Teilkündigung zu einer unmittelbaren Reduktion der monatlichen Zahlungen führen würde.

## 28.2.

Nach Ansicht des LRH ist aktuell insbesondere bei den Stellplätzen eine Reduktion durch Teilkündigung überlegenswert. In welchem Ausmaß eine Reduktion von Stellplätzen zweckmäßig wäre, ist vom Bedarf abhängig. Dazu müssten demensprechende Erhebungen erfolgen. In diesem Zusammenhang wäre auch die zukünftige Gestaltung des Zuschusses des Landes an jene Landesbediensteten, die Stellplätze nutzen, von Relevanz. Dies könnte den Bedarf maßgeblich beeinflussen.

In der Beantwortung einer Landtagsanfrage wurde von der Abt. GBM im Frühjahr 2024 festgehalten, dass im Jahr 2023 die vom Land OÖ zu tragenden Gesamtkosten für die LDZ-Tiefgarage rd. 1,35 Mio. Euro ausmachten. Diesen Kosten standen lediglich rd. 0,37 Mio. Euro an Einnahmen des Landes „durch Parkplatzvermietungen“ gegenüber.

Anzumerken ist, dass der Standort LDZ bestmöglich mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen ist – in unmittelbarer Nähe befinden sich der Hauptbahnhof Linz, die Nahverkehrsdrehscheibe mit einigen Straßenbahnlinien, Haltstellen mehrerer städtischer Buslinien sowie im Erdgeschoß des LDZ der

zentrale Busterminal für weitere städtische und vor allem für eine Vielzahl regionaler Buslinien. Daher sollte hinterfragt werden, ob jene Landesbediensteten, die das LDZ nachweislich problemlos mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können, in den Genuss einer Bezuschussung des Stellplatzes kommen sollen – insbesondere da dieser Zuschuss aktuell nicht unerheblich ist.

Nach Ansicht des LRH wäre nur für jene Landesbediensteten eine Bezuschussung gerechtfertigt, die das LDZ nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohem zeitlichem Aufwand mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können. Diese an das konkrete Erfordernis eines Stellplatzes gebundene Bezuschussung sollte dann gestaffelt nach zweckmäßigen Indikatoren (z. B. Höhe des Einkommens) zwischen zehn und maximal 50 Prozent der monatlichen Stellplatzmiete, die das Land OÖ an den Vermieter zu zahlen hat, gewährt werden.

## VERKAUF EINER EIGENTUMSWOHNUNG IN WIEN

### 29.1.

Die LIG bzw. das Land OÖ besaß seit den 1980er Jahren eine Eigentumswohnung (ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie Garagenstellplatz und Kellerabteil) in der Lainzer Straße 11-13 in 1130 Wien. Diese Wohnung wurde von einer Landesbediensteten, die bei der Verbindungsstelle der Bundesländer in Wien arbeitete, genutzt. Sie hatte diese Wohnung als Dienstwohnung auf die Dauer ihrer Dienstzuteilung bei der Verbindungsstelle zugewiesen erhalten. Aufgrund der Pensionierung dieser Landesbediensteten per 31.1.2021 bestand kein Bedarf mehr an dieser Wohnung. Daher wurde sie im Wege einer öffentlichen Interessentensuche veräußert.

Ein von der LIG beauftragter Gutachter ermittelte per 6.6.2019 für die Wohnung einen Verkehrswert von 305.000 Euro.

Zur Aktualisierung des Verkehrswertes wurde im September 2020 von diesem Gutachter empfohlen, den Angebotspreis für die Veräußerung um drei bis fünf Prozent über dem zuvor ermittelten Verkehrswert anzusetzen. Das Mindestgebot wurde daher mit 320.000 Euro festgelegt. Der Verkauf wurde ab Jänner 2021 durch eine Rechtsanwaltskanzlei abgewickelt.

Am 16.3.2021 gingen drei Angebote (350.000 Euro, 337.050 Euro und 337.000 Euro) für die Wohnung ein.

Die Nachbesserungsangebote der drei Bieter betragen am 19.3.2021: 350.000 Euro, 347.050 Euro und 342.000 Euro.

Am 7.6.2021 beschloss der LIG-Beirat, dass die Wohnung an den Bestbieter um 350.000 Euro verkauft wird.

## 29.2.

Der LRH stellte eine professionelle Abwicklung des Verkaufes fest. Positiv anerkennt der LRH, dass die Wohnung um 30.000 Euro über dem ermittelten Verkehrswert veräußert wurde.

## ZUSAMMENFASSUNG DER EMPFEHLUNGEN

### 30.1.

Nachstehend fasst der LRH die Empfehlungen an die geprüften Stellen zusammen:

### 30.2.

- a) Nach Ansicht des LRH sollte entsprechend der neuen bzw. erweiterten Ausrichtung der LIG (Kapitel „Neuausrichtung der LIG“) auch die Steuerung und Kontrolle der LIG neu gestaltet werden. (Berichtspunkt 2)
- b) Der LRH empfiehlt, wie ursprünglich bei der Gründung der LIG optional vorgesehen, einen Aufsichtsrat anstelle des Beirats einzurichten. Dieser wäre überwiegend mit anerkannten und unabhängigen Fachexpert:innen zu besetzen. Gemeinsam sollten die Expert:innen mit ihrer jeweiligen Expertise all jene Fachbereiche abdecken, welche die relevanten Themenkreise des Immobilienwesens für die LIG darstellen (z. B. strategische Immobilienentwicklung, Liegenschaftstransaktionen, Baumanagement, Vertragsmanagement, Immobilienfinanzierung, Immobilienverwaltung). Der Aufsichtsrat sollte insbesondere auch mit den neuen Themenstellungen der LIG (Immobilienentwicklung und Bau- bzw. Vertragsmanagement) befasst werden. (Berichtspunkt 2 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG I)
- c) Der LRH regt an, zu überdenken, ob bei Liegenschaftsveräußerungen der LIG wieder die Zustimmung des Oö. Landtags eingeholt werden sollte. Dies könnte die Transparenz bei größeren Liegenschaftstransaktionen steigern. Eine zweckmäßige Anhebung der damaligen Wertgrenze könnte mitbedacht werden. (Berichtspunkt 2)
- d) Der LRH hält die Dienstleistungsvereinbarung zwischen der LIG und dem Land OÖ aus dem Jahr 2004 für effizient und zweckmäßig. Die Vereinbarung sollte jedoch im Zuge der Neuausrichtung der LIG (Kapitel „Neuausrichtung der LIG“) evaluiert und allenfalls den dann aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden. (Berichtspunkt 3)
- e) Nach Meinung des LRH ist es wichtig, dass die vorhandenen Daten und Informationen nach Themen und Schwerpunkten strukturiert werden. Einer dieser Schwerpunkte ist das Vertragswesen. Hier ist aus Sicht des LRH noch eine Aufbereitung der Bestandsdaten notwendig. (Berichtspunkt 5)

- f) Das FMS wird ständig weiterentwickelt und bietet sich als führendes System für die Verwaltung der Liegenchaften an. (Berichtspunkt 5)
- g) Nach Möglichkeit sollte das ELAK-System in das FMS eingebunden werden – ähnlich wie es schon bei Fachanwendungen im Landesbereich der Fall ist. Auch die Einbindung von DORIS-Informationen sollte überlegt werden. (Berichtspunkt 5)
- h) Bisher waren alle für die LIG tätigen Mitarbeiter:innen auch Landesbedienstete und somit in das IT-Netzwerk des Landes integriert. Werden zukünftig Mitarbeiter:innen direkt durch die LIG aufgenommen, ergeben sich Fragen hinsichtlich der Nutzungsrechte von Daten und Programmen. Diese Fragen wären rasch zu klären. (Berichtspunkt 5)
- i) Die Ansiedlung des Asset Teams in der LIG ist plausibel. Der LRH begrüßt, dass damit eine zentrale Steuerung bzw. ein Kompetenzzentrum für die Immobilienentwicklung nicht betriebsnotwendiger Liegenchaften des Landes OÖ sowie für Baumanagement und Immobilienverwaltung geschaffen wurde. Dieses kann auch das Land OÖ und die Tochtergesellschaften der OÖ Landesholding GmbH unterstützen. Er empfiehlt, von dieser Möglichkeit zweckmäßig Gebrauch zu machen. (Berichtspunkt 6)
- j) Hinsichtlich der aus dem Verkauf von Liegenchaften lukrierten Renditen empfiehlt der LRH, diese auch für die Erhaltung bestehender Liegenchaften und Bestandsobjekte des Landes OÖ in Betracht zu ziehen. (Berichtspunkt 8)
- k) Hinsichtlich des Vertragsmanagements bewertet der LRH die in den Entwürfen der Rahmenvereinbarungen angeführte, gemeinsame Nutzung des FMS des Landes OÖ positiv. Dies wird nach Ansicht des LRH wesentlich dazu beitragen, eine gesamthafte Übersicht zu den Liegenchaftsverträgen des Landes OÖ und seiner Beteiligungsgesellschaften sicherzustellen. (Berichtspunkt 9)
- l) Der LRH bewertet positiv, dass sich das Land OÖ bzw. die LIG Vorkaufsrechte an Uferflächen des Attersees gesichert hat. Er bekräftigt weiters seine Empfehlung an das Land aus dem Jahr 2018, keine Vorkaufsrechte für Seeliegenchaften im Besitz des Landes einzuräumen und verweist zudem auf die entsprechende Staatszielbestimmung. Er empfiehlt dem Land, Liegenchaften mit direktem Seezugang jedenfalls nicht zu verkaufen, sich Vorkaufsrechte an derartigen Grundstücken zu sichern und gegebenenfalls Ankäufe zu prüfen. (Berichtspunkt 10)
- m) Nach Meinung des LRH ist sicherzustellen, dass für die Allgemeinheit die Zugänglichkeit zu den oberösterreichischen Seen erhalten bleibt. In diesem Zusammenhang bewertet der LRH die Abwicklung des Ankaufs am Langbathsee als professionell, da die Aspekte der Daseinsvorsorge, der Langfristigkeit der Investition und der geringen Verfügbarkeit derartiger Liegenchaften berücksichtigt wurden. (Berichtspunkt 10)

- n) Da das Bauvorhaben der Gemeinde Katsdorf nicht Gegenstand dieser Prüfung war, empfiehlt der LRH dem Land Oberösterreich, die von verschiedenen Förderungsstellen des Landes ausbezahlten Förderungen hinsichtlich der Förderungswürdigkeit von Positionen in den Abrechnungen zu überprüfen. Dabei sollte auch darauf geachtet werden, ob Positionen mehrfach zur Förderung vorgelegt wurden. (Berichtspunkt 14 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG II)
- o) Der LRH sieht eine Zustimmung des Landeshauptmanns für die Vorlage eines Amtsvortrages an den LIG-Beirat als nicht erforderlich an. (Berichtspunkt 15)
- p) Der LRH empfiehlt, dass die LIG künftig eine Zusammenfassung über die Aktivitäten von beauftragten Rechtsanwaltskanzleien erhält, bevor die Liegenschaft veräußert wird. (Berichtspunkt 16)
- q) Aus Sicht des LRH ist die Kooperation zwischen INKOBA, Gemeinde und LIG ein gangbarer Weg für die Veräußerung der Liegenschaft. Allerdings sollte dieser Schritt erst gesetzt werden, wenn andere Verwertungsmöglichkeiten für die Liegenschaft – oder auch für Liegenschaftsteile – geprüft wurden. (Berichtspunkt 18)
- r) Betreffend den Verkauf des „Weißenböckhofes“ und den Grundstücken die in direkter Nachbarschaft zum Klinikum Freistadt liegen, bemängelt der LRH die mangelnde Prüfung von alternativen Verwertungsvarianten im Vorfeld. Gerade wenn in der Nachbarschaft ein Beteiligungsunternehmen des Landes angesiedelt ist, oder – wie in diesem Fall – sogar in einem zu verkaufenden Gebäude eingemietet ist, sollten die Möglichkeiten der wirtschaftlichen Weiternutzung innerhalb der Landesholding und anderer Beteiligungsunternehmen ausgelotet werden. (Berichtspunkt 19)
- s) Der LRH empfiehlt, auch bei einem Verzicht auf ein Wertermittlungsgutachten zumindest eine Bewertung von vorhandenen Servituten durchzuführen. Dies würde bei Verhandlungen eine fundierte Einschätzung der möglichen wertmindernden Auswirkungen solcher Servitute auf die betroffene Liegenschaft ermöglichen. (Berichtspunkt 20)
- t) Unter der Prämisse der Umwidmung kam der Bestbieter zum Zug. Nach Meinung des LRH erschwerte die unterschiedliche Darstellung der Nachbesserungsbeträge die Vergleichbarkeit der Angebote. Um dem entgegenzuwirken, sollte bei zukünftigen Liegenschaftstransaktionen die einzuhaltende Form der anzubietenden Nachbesserungsbeträge in den Ausschreibungsunterlagen verbindlich und konkret vorgegeben werden. (Berichtspunkt 21)

- u) Der LRH empfiehlt, die Nachnutzungsmöglichkeiten für die LWBFS Bergheim nochmals zu überdenken. Insbesondere in Hinblick auf die Vielzahl von Wünschen aus den unterschiedlichsten öffentlichen Bereichen weist der LRH darauf hin, dass die letztendlich zu treffende Entscheidung eine für die LIG und das Land OÖ zweckmäßige und wirtschaftliche Lösung sein sollte. Dies schließt daher weder ein wirtschaftlich umsetzbares und zweckmäßiges Nachnutzungskonzept im öffentlichen Interesse noch einen Verkauf an private Interessent:innen aus. (Berichtspunkt 22)
- v) Der LRH hat in seiner Initiativprüfung „Landesdienstleistungszentrum“ vom August 2006<sup>21</sup> die Einmietung des Landes OÖ im LDZ bereits beurteilt. Er kam damals zum Schluss, dass es zweckmäßiger gewesen wäre, wenn sich das Land OÖ intensiver um die benötigten Grundstücke gekümmert und dann das Gebäude selbst errichtet hätte. Die vom LRH im August 2006 kritisierte ungünstige Verhandlungsposition des Landes OÖ gegenüber dem privatwirtschaftlichen und dementsprechend gewinnorientierten Errichter und Vermieter des LDZ hat sich seit damals nicht verbessert. (Berichtspunkt 24)
- w) Generell hält es der LRH nicht für empfehlenswert, wenn sich das Land OÖ bei derart unverzichtbaren Raumressourcen – das LDZ deckt einen wesentlichen Anteil am Raumbedarf für die Landesverwaltung in Linz, teilweise auch für hoheitliche Zwecke – in die Abhängigkeit eines privatwirtschaftlichen und dementsprechend gewinnorientierten Vermieters begibt. Dessen ungeachtet empfiehlt der LRH, die Gestaltungsspielräume des bestehenden Mietverhältnisses aktiv zu nutzen. (Berichtspunkt 25)
- x) Für den LRH ist die mangelhafte Dokumentation der Kommunikation mit dem Vermieter unverständlich. Er empfiehlt dem Land OÖ, zukünftig für eine umfassende Dokumentation derartiger relevanter Vorgänge bei allen involvierten Dienststellen zu sorgen. (Berichtspunkt 26)
- y) Der LRH empfiehlt dem Land OÖ, die LIG umgehend mit der Erarbeitung von Konzepten zur zukünftigen Deckung des Büroraumbedarfes am Standort Linz zu betrauen. Dabei sollten zukunftsorientierte Büroraumkonzepte unter Einbindung der Nutzer:innen entwickelt werden sowie die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit besondere Beachtung finden. Weiters wären Konzepte auf landeseigenen Liegenschaften zu bevorzugen, um nicht mehr vom Entgegenkommen eines Vermieters abhängig zu sein. Aspekte, wie z. B. die Auswirkungen von Homeoffice, Teilzeit, diverse Arten der Karenzierung, Attraktivität als Dienstgeber oder die Weiterentwicklung der Digitalisierung, sollten in die Abschätzung des zu erwartenden Raumbedarfes und die Überlegungen zu modernen Raumkonzepten jedenfalls einfließen. Auch eine Verbesserung der Flächeneffizienz gegenüber dem LDZ, die der oben erwähnte Immobiliensachverständige als nicht im üblichen Bereich liegend bezeichnete

---

<sup>21</sup> LRH-100030/11-2006-LI

(im LDZ machen „Sonder- und Verkehrsflächen ca. 50 % der gemieteten Fläche“ aus), wäre anzustreben. (Berichtspunkt 27 – VERBESSERUNGSVORSCHLAG III)

- z) Nach Ansicht des LRH ist aktuell insbesondere bei den Stellplätzen eine Reduktion durch Teilkündigung überlegenswert. In welchem Ausmaß eine Reduktion von Stellplätzen zweckmäßig wäre, ist vom Bedarf abhängig. Dazu müssten demensprechende Erhebungen erfolgen. In diesem Zusammenhang von Relevanz wäre auch die zukünftige Gestaltung des Zuschusses des Landes an jene Landesbediensteten, die Stellplätze nutzen. Dies könnte den Bedarf maßgeblich beeinflussen. (Berichtspunkt 28)
- aa) Nach Ansicht des LRH wäre nur für jene Landesbediensteten eine Bezuschussung gerechtfertigt, die das LDZ nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohem zeitlichem Aufwand mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können. Diese an das konkrete Erfordernis eines Stellplatzes gebundene Bezuschussung sollte dann gestaffelt nach zweckmäßigen Indikatoren (z. B. Höhe des Einkommens) zwischen zehn und maximal 50 Prozent der monatlichen Stellplatzmiete, die das Land OÖ an den Vermieter zu zahlen hat, gewährt werden. (Berichtspunkt 28)

#### 1 Beilage

Linz, am 25. Februar 2025

Rudolf Hoscher

Direktor des Oö. Landesrechnungshofes

**Landes-Immobilien GmbH**  
4021 Linz • Bahnhofplatz 1



Geschäftszeichen:  
LIG-2015-253563/38-SCC

Bearbeiter/-in: Ing. Christoph Schragl, MSc  
Tel: (+43 732) 77 20-11270  
Fax: (+43 732) 77 20-211677  
E-Mail: post@ligooe.at

Oö. Landesrechnungshof  
Promenade 31  
4020 Linz

Linz, 14. Jänner 2025

### **Stellungnahme zu Pkt. 12 – Landwirtschaftliche Berufs- und Fachschule Katsdorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landes-Immobilien GmbH dankt für die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben und führt zum Berichtspunkt 12 Folgendes aus:

Es ist positiv zu werten, dass sich die Gemeinde Katsdorf proaktiv mit Nachnutzungskonzepten der Liegenschaft befasste und sich entsprechend einbrachte, zumal auch die Widmungskompetenz beim Gemeinderat der Gemeinde Katsdorf lag und liegt.

Die LIG beauftragte im Jahr 2015 ein Wertgutachten für die Liegenschaft. Auch weitere Gutachten wurden eingeholt, wobei aus Sicht der LIG die Gutachten schlüssig und nachvollziehbar waren und sind, jedoch jeweils von anderen Prämissen ausgegangen wurde. Aus Sicht der LIG ist im Nachhinein festzuhalten, dass die Widmungskompetenz (und damit einhergehende Wertänderungen) sowie baubehördliche Entscheidungen bei der Gemeinde Katsdorf lagen und liegen.

Wichtig war für das Land Oberösterreich und alle Beteiligten, als auch für die Gemeinde, eine weitere öffentliche Nutzung, was wiederum im öffentlichen Interesse lag und liegt.

Der LRH stellt in seiner vorliegenden Prüfung fest, dass alle formal notwendigen Schritte zur Genehmigung des Verkaufs der Liegenschaft eingehalten wurden. Diese Feststellung unterstreicht die LIG. Aus Sicht der LIG und des Landes Oberösterreich ist festzuhalten, dass alle formellen Schritte entsprechend der Vorgaben eingehalten wurden und eine sinnvolle Nachnutzung im öffentlichen Interesse für die Liegenschaft gefunden werden konnte.

Auch ist hervorzuheben, dass das später umgesetzte Projekt schlussendlich ein Vorzeigeprojekt wurde, das sehr gelungen ist und auch entsprechend gewürdigt wurde und wird. So wurde dem Projekt im Jahr 2022 der Oö. Ortsbildpreis verliehen, sowie 2021 der Energie Star. Im umgesetzten Projekt konnte Platz für die Verwaltung (Gemeindeamt, Standesamt), für die Kultur (Veranstaltungsraum, Räume für musikalische Bildung), für die Gesellschaft (Gastronomie, Bewegungsraum, Turnsaal, Wohnungen), für Soziales (Einrichtung der Diakonie), sowie für Bildung (bis zum Frühjahr Krabbelstube, nun Mosaikschule) geschaffen werden.

Freundliche Grüße!

Für die Landes-Immobilien GmbH



(Ing. Christoph Schragl, MSc)  
Geschäftsführer



(DI Alois Aigner)  
Geschäftsführer

**Hinweise:**

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: [https://www.ligooe.at/14\\_DEU\\_HTML.htm](https://www.ligooe.at/14_DEU_HTML.htm)

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an die Landes-Immobilien GmbH, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.