

# Beilage 1164/2007 zum kurzschriftlichen Bericht des Öö. Landtags, XXVI. Gesetzgebungsperiode

## Vorlage

der Oberösterreichischen Landesregierung

betreffend die im Rahmen der geplanten Großinvestitionen bei der Kaisertherme Bad Ischl nFG. & Co. KG und Tassilo Kurbetriebe Bad Hall GmbH nFG & Co. KG (Öö. Thermenoffensive) zu übernehmenden Mehrjahresverpflichtungen und Haftungen sowie die vorzunehmenden Liegenschaftsübertragungen

(Fin-040101/5-2007)

Das Land Oberösterreich ist indirekt über die Öö. Landesholding GmbH und die Öö. Thermenholding GmbH alleiniger Eigentümer der Tassilo Kurbetriebe Bad Hall GmbH & Co. KG sowie der Kaisertherme Bad Ischl GmbH & Co. KG.

Im Zuge der "Öö. Thermenoffensive" sollen bei diesen Unternehmen nunmehr Großinvestitionen zur nachhaltigen Absicherung der Standorte vorgenommen werden.

Diese Maßnahmen sollen von der neu gegründeten Öö. Thermen-Immobilien GmbH (100 %-ige Tochter der Öö. Thermenholding GmbH) - kurz TIG - wie folgt umgesetzt werden:

### Tassilo Kurbetriebe Bad Hall:

#### Neu- und Ausbau Therme

- \* zusätzliche Wasserattraktionen indoor & outdoor
- \* Schaffung eines Kleinkinderbereichs
- \* Erweiterung der Liegeflächen
- \* Verbesserung der Gastrobereiche
- \* Sanierung der gesamten Haustechnik: 11,1 Mio. Euro

#### Ausbau Tassilo-Hotel

- \* Ausbau Lobby-Restaurants-Seminarbereiche-Gänge
- \* Erneuerung von 50 Zimmern 6,2 Mio. Euro
- \* Ausbau der Therapie- und Wellnessbereiche:

#### Neu- und Ausbau Kurheim & Therapiezentrum

- \* Neubau des Eingangsbereiches, der Garderoben und des Therapiebeckens
- \* Ausbau sämtlicher Therapie- & Medizinbereiche-Restaurant-Lobby: 9,6 Mio. Euro

#### Voraussichtliche Gesamtkosten

- zuzüglich der Ankaufskosten des Eisenbahnerheimes in der Höhe von 26,9 Mio. Euro
- 0,35 Mio. Euro**

### Kaisertherme Bad Ischl:

#### Neu- und Ausbau Therme & Therapie

- \* zusätzliche Wasserattraktionen indoor & outdoor
- \* Schaffung Kleinkinderbereich
- \* Erweiterung Liegeflächen
- \* Gastrobereiche

- \* zentraler gemeinsamer Eingang mit Anbindung Tiefgarage
- \* Sanierung gesamte Haustechnik 18,4 Mio. Euro
- \* Sanierung bestehender Therapieräume:

**Neu- & Ausbau Thermenhotel**

- \* Ausbau Lobby-Restaurants-Seminarbereiche-Gänge
- \* Errichtung eines neuen Verbindungsganges
- \* Neubau von zusätzlich 30 Zimmern & Suiten: **13,5 Mio. Euro**

**Voraussichtliche Gesamtkosten**  
**31,90 Mio. Euro**

**Thermen-Gesamtinvestitionen durch TIG**  
**59,15 Mio. Euro**

Zudem soll durch die zur Schaffung erforderlicher zusätzlicher Abstellflächen neu gegründete Tiefgarage Bad Ischl GmbH (TIBIG), an der die TIG 89,3 % hält (10,7 % Stadtgemeinde Bad Ischl), in Kooperation mit der Stadt Bad Ischl das Tiefgaragenprojekt Bad Ischl mit einer voraussichtlichen Investitionssumme von 8,3 Mio. Euro umgesetzt werden. Hievon soll durch die TIG ein Betrag von

2,85 Mio. Euro

aufgebracht werden.

62,00 Mio. Euro.

Einschließlich dieses Betrages belaufen sich die von der TIG im Zusammenhang mit den vorstehenden Investitionsmaßnahmen aufzubringenden Mittel auf

Die Umsetzung des Projektes und die diesbezüglich noch zu fassenden Organbeschlüsse auf Landes- und Gesellschaftsebene erfordern als Grundlage verschiedene Genehmigungen durch den Oö. Landtag:

**1. Genehmigung von Mehrjahresverpflichtungen:**

Das von der Oö. Thermenholding GmbH erstellte Finanzierungsmodell für die 62 Mio. Euro erfordert folgende Mittelaufbringung:

- 50 % Land Oberösterreich in Form von Gesellschafterzuschüssen
- 50 % TIG über Genussscheinmodell.

Der auf das Land Oberösterreich entfallende Hälftebetrag von 31 Mio. Euro soll grundsätzlich in **7 Tranchen wie folgt** zur Verfügung gestellt werden:

2008	3 Mio. Euro
2009	3 Mio. Euro
2010 bis 2014	je 5 Mio. Euro

Zur Ermöglichung größtmöglicher budgetärer Flexibilität ist die diesbezügliche Finanzierungsvereinbarung jedoch so abzuschließen, dass das Land Oberösterreich die Jahrestanchen einseitig der Höhe nach abändern bzw. aussetzen kann. Als spätester Zeitpunkt für die gänzliche Hingabe der Landesmittel ist der 31.12.2020 anzusetzen.

Durch die zeitlich versetzte Hingabe der Landesmittel werden sich bei der TIG entsprechende Zwischenfinanzierungserfordernisse ergeben, deren Kosten ebenfalls vom Land Oberösterreich übernommen werden müssen. Die Höhe wird insbesondere vom Zeitpunkt der Bezahlung der Baurechnungen, vom Eingang der Zahlungen der Zuschüsse des Landes und vom Zinsniveau abhängen.

Die Bereitstellung dieser Landesmittel ist in einer Finanzierungsvereinbarung zu regeln. Darin wird im Zusammenhang mit der Übertragung der Liegenschaften in Bad Hall auch die Fortsetzung des Ersatzes der Kosten für die Pflege des Kurparks in Bad Hall durch das Land Oberösterreich in Höhe von 470.000 Euro p.a. auf die Dauer von vorerst 10 Jahren aufzunehmen sein.

Die seitens des Landes Oberösterreich vorgesehene Abwicklung der Mittelhingaben und die diesbezügliche vertragliche Festlegung führen zu **Mehrjahresverpflichtungen**, die vom Oö. Landtag zu genehmigen sind.

## **2. Haftungsübernahmen:**

Laut Planrechnung der TIG können Beträge in Höhe des Genussscheinkapitals bzw. die darauf zu leistenden Ausschüttungen aus den künftigen Cash-flows der TIG finanziert werden. Dieses Modell impliziert ein Andienungsrecht, welches zu Lasten der Oö. Thermenholding GmbH gehen soll.

Für den Fall der Inanspruchnahme des Andienungsrechtes muss daher die Oö. Thermenholding GmbH in der Lage sein, den nicht durch Eigenfinanzierungen abdeckbaren Teil des Genussscheinkapitals von max. 31 Mio. Euro zuzüglich allenfalls nicht geleisteter Gewinnausschüttungen bedecken zu können. Dazu ist eine entsprechende **Haftung** durch das Land Oberösterreich abzugeben, die vom Oö. Landtag zu genehmigen ist.

Weiters ist es aus Kostengründen als zweckmäßig anzusehen, zur Optimierung der letztlich vom Land Oberösterreich zu tragenden Kosten der für die TIG erforderlichen Zwischenfinanzierungen aus der zeitverzögerten Hingabe der Zuschüsse **Haftungserklärungen** abzugeben, die ebenfalls einer Genehmigung durch den Oö. Landtag bedürfen.

## **3. Übertragung der Landesliegenschaften:**

Zur Umsetzung der Investitionsmaßnahmen ist es erforderlich, dass jene noch im Landeseigentum stehenden Liegenschaften, die von der Kaisertherme Bad Ischl GmbH und der Tassilo Kurbetriebe Bad Hall GmbH genutzt werden, nunmehr an die TIG mittels Sacheinlage übertragen werden. In der Beilage 2, Punkte 2. und 3., sind die von dieser Transaktion betroffenen Landesliegenschaften aufgelistet.

Gleichzeitig sollten nunmehr auch die in der Beilage 2 unter Punkt 1. genannten Grundstücke mittels Sacheinlagevertrag in die zu 99,7 % im Eigentum der Oö. Thermenholding GmbH stehende Eurotherme Bad Schallerbach GmbH übertragen werden. Dabei handelt es sich um den an das Areal der Eurotherme angrenzenden Kurpark, der ohnedies von der Eurotherme Bad Schallerbach GmbH unentgeltlich angepachtet und betreut wird.

Die Abteilung Umwelt- und Anlagentechnik hat für diese Liegenschaften einen Wert von rd. 20,6 Mio. Euro ermittelt.

Die Einbringung der Liegenschaften soll aus betriebswirtschaftlichen Gründen unentgeltlich erfolgen. Die Sacheinlage drückt sich durch eine entsprechende Erhöhung der bilanziellen Wertansätze bei den Unternehmen aus.

Die Einbringung dieser Liegenschaften ist gemäß Art. 34 Budgetbegleitgesetz 2001 gebühren- und steuerfrei. Diese Steuerfreiheit gemäß der genannten Bestimmung sollte sich auf Grund des Umstandes, dass eine Übertragung der gegenständlichen Liegenschaften nur in Verbindung mit den Neuinvestitionen im Bereich der Thermen-Infrastruktur in Höhe von 62 Mio. Euro betriebswirtschaftlich argumentierbar ist, auch auf

das Genussscheinmodell im Rahmen der Umsetzung der Thermenoffensive erstrecken, da ein unmittelbarer Zusammenhang mit der Ausgliederung und Übertragung von Aufgaben des Landes Oberösterreich besteht.

Gemäß Art. III Z. 3 des Vorberichts zum Voranschlag des Landes Oberösterreich für das Verwaltungsjahr 2007 sind diese Transaktionen vom Oö. Landtag zu genehmigen.

Die konkreten Abschlüsse der Finanzierungsvereinbarung, Sacheinlageverträge und der Übernahme der Haftungen bedürfen gesonderter Beschlussfassungen durch die Oö. Landesregierung.

Im Hinblick auf die Bauzeitpläne, die einen Beginn der Baumaßnahmen bereits im Mai 2007 vorsehen, sollen die erforderlichen Genehmigungen des Oö. Landtages in der Plenarsitzung am 10. Mai 2007 behandelt werden. Dazu ist es erforderlich, dass der Oö. Landtag gemäß § 26 Abs. 5 der Landtagsgeschäftsordnung wegen der besonderen Dringlichkeit von der Zuweisung dieser Regierungsvorlage an einen Ausschuss absieht.

**Die Oberösterreichische Landesregierung beantragt, der Hohe Landtag möge beschließen:**

**1. Wegen der besonderen Dringlichkeit wird gemäß § 26 Abs. 5 der Landtagsgeschäftsordnung von der Zuweisung dieser Regierungsvorlage an einen Ausschuss abgesehen.**

**2. Die Oö. Landesregierung wird ermächtigt, die in der Subbeilage unter Punkt 2. und 3. aufgelisteten Landesliegenschaften in die Oö. Thermen-Immobilien GmbH und die unter Punkt 1. aufgelisteten in die Eurotherme Bad Schallerbach GmbH jeweils unentgeltlich als Sacheinlage einzubringen.**

**3. Die Gewährung von Gesellschafterzuschüssen aus Mitteln des Landes Oberösterreich an die Oö. Thermen-Immobilien GmbH in Höhe von insgesamt 31 Mio. Euro, zahlbar bis spätestens 31.12.2020, wird genehmigt. Ebenso wird die Übernahme der sich allenfalls aus einer zeitversetzten Hingabe der 31 Mio. Euro ergebenden Zwischenfinanzierungskosten bis längstens 31.12.2020 durch das Land Oberösterreich genehmigt.**

**4. Die Bereitstellung eines Kostenersatzes für die Pflege des Kurparks in Bad Hall in Höhe von jeweils höchstens 470.000 Euro p.a. auf die Dauer von vorerst 10 Jahren durch das Land Oberösterreich wird genehmigt.**

**5. Die Oö. Landesregierung wird ermächtigt, für eventuelle Verbindlichkeiten der Oö. Thermenholding GmbH aus dem Andienungsrecht in Höhe von max. 31 Mio. Euro im Rahmen eines zur Finanzierung der Investitionen der Oö. Thermen-Immobilien GmbH vorgesehenen Genussscheinmodells zu Gunsten der Oö. Thermenholding GmbH eine Haftung zu übernehmen, die auch allenfalls nicht geleistete Ausschüttungen aus dem Genussrecht umfasst.**

**6. Die Oö. Landesregierung wird weiters ermächtigt, für eine von der Oö. Thermen-Immobilien GmbH bis zum Einlangen der Gesellschafterzuschüsse des Landes Oberösterreich gemäß Punkt 3. hereinzunehmende Zwischenfinanzierung in Höhe von maximal 31 Mio. Euro zuzüglich der darauf entfallenden Finanzierungskosten eine Haftung zu übernehmen.**

**Subbeilage**

Linz, am 23. April 2007

Für die Oö. Landesregierung:

**Dr. Pühringer**

Landeshauptmann

## **Subbeilage zu Beilage 1164/2007**

### **Punkt 1.**

#### **Eurotherme Bad Schallerbach GmbH:**

**EZ. 178, GB. 44030 Schönau**, bestehend aus den Grundstücken 797, 798, 799, 800, 802/3, 805/2, 860, 861, 875/3, 876, 877/1, 878/1, 879/1, 880, 881, 882, 883/1, 883/2, 884, 886, und 887 im Gesamtausmaß von 146.345 m<sup>2</sup>

### **Punkt 2.**

#### **Kaiser Therme Bad Ischl GmbH:**

##### **GB. 42002 Bad Ischl:**

EZ. 435: Gst. 443/1 (Kurmittelhaus), Gst. 418 (Wirtschaftshof) im  
Flächenausmaß von 22.377 m<sup>2</sup>

EZ. 504: Gst. 417/5, 417/8 (Panzlvilla), im Flächenausmaß von 2.933 m<sup>2</sup>

EZ. 493: Gst. 417/1, 417/10, 417/11 (Hotel) im Flächenausmaß von 10.050  
m<sup>2</sup>

EZ. 13: Gst. 454/2 (Parkplatz) im Flächenausmaß von 561 m<sup>2</sup>

EZ. 554 Baurecht Hotel

### **Punkt 3.**

#### **Tassilo Kurbetriebe Bad Hall GmbH:**

##### **GB. 51002 Bad Hall:**

EZ. 89, 91, 125, 126, 139, 195, 205, 231, 285, 315, 323, 419, 545, 546,  
547, 549, 952, und 1309

Gesamtausmaß 385.707 m<sup>2</sup>

##### **GB. 51017 Pfarrkirchen bei Bad Hall**

EZ. 15: Gst. 164, 169, 263/2, und .31/1 im Flächenausmaß von 3.514 m<sup>2</sup>

EZ. 219 (850/1000-Anteile) im Flächenausmaß von 5.148 m<sup>2</sup>

##### **GB. 49001 Adlwang**

EZ. 81 im Flächenausmaß von 15.084 m<sup>2</sup>