

Beilage 1377/2007 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö. Landtags, XXVI. Gesetzgebungsperiode

Vorlage

der Oberösterreichischen Landesregierung

betreffend Projektvorbereitungskosten für das Musiktheater Blumau bzw. Finanzierung der Musiktheater Linz GmbH Erweiterung der bestehenden Finanzierungsvereinbarung zum Erwerb von Liegenschaften

[K-410.045/142-2007]

1. Vorbericht

1.1. In der Sitzung des Oö. Landtags vom 8. März 2007 wurde der Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung zwischen dem Land OÖ und der Musiktheater Linz GmbH genehmigt.

Mit der durch diesen Beschluss abgedeckten Finanzierung sind eine Reihe von Vorlaufkosten abgedeckt, nicht jedoch Aufwendungen für den Erwerb von Liegenschaften.

1.2. Das Areal des vormaligen Linzer Unfallkrankenhauses steht im Eigentum der Blumauerplatz Immobilien Projektentwicklungs GmbH und ist Standort für das neue Musiktheater samt der damit im Zusammenhang stehenden Verkehrslösung.

Die Oö. Landesregierung hat bereits in ihrer Sitzung vom 14.2.2005 zustimmend zur Kenntnis genommen, dass zur Realisierung des neuen Musiktheaters ein Verfügungsrecht über dieses Areal nötig ist. In ihrer Sitzung vom 5.12.2005 hat die Oö. Landesregierung die Rechtsstruktur der Bereitstellung der Liegenschaft EZ 2944, GB Linz (Blumauerplatz 1, Blumauerstraße 2 und 4 sowie Landstraße 121), sowie zum anderen die Konditionen der Liegenschaftstransaktion zustimmend zur Kenntnis genommen. In Würdigung von drei Wertermittlungsgutachten wurde ein Kaufpreis von 13,976.000 Euro vereinbart, wovon 3,2 Mio. Euro auf Abbruch- und Dekontaminierungskosten sowie 981.000 Euro auf Vorkosten auf Verkäuferseite entfallen.

Damals wurde einer Rechtskonstruktion zugestimmt, die auf einem Vertragsverhältnis zwischen dem Land OÖ, der Oö. Theater und Orchester GmbH und der Blumauerplatz Immobilien Projektentwicklungs GmbH basiert, da die Musiktheater Linz GmbH als Projektgesellschaft zu diesem Zeitpunkt noch nicht gegründet war. Zudem wurde einer Rechtskonstruktion zugestimmt, in welcher das Grundstückseigentum auch an einen dritten Partner übergehen könnte.

1.3. Nunmehr soll das Grundstück von der Musiktheater Linz GmbH (als gesellschaftsrechtlicher "Enkeltochter" der OÖ. Landesholding GmbH) erworben werden, sodass die Verfügungsrechte zur Gänze im Einflussbereich des Landes liegen. Der Aufsichtsrat der OÖ. Theater und Orchester GmbH hat einem solchen Erwerb bereits zugestimmt.

1.4. Es konnte nunmehr in den Verhandlungen mit der Blumauerplatz Immobilien Projektentwicklungs GmbH eine Einigung erzielt werden, dass diese einer solchen veränderten Vertragspartnerschaft zustimmt. Die Konditionen für den Erwerb sind unverändert wie in den von der Oö. Landesregierung 2005 zur Kenntnis genommenen Vertragsentwürfen. Anstelle der möglichen Übertragbarkeit an einen Dritten soll die Liegenschaft

nun jedoch direkt von der Musiktheater Linz GmbH erworben werden.

1.5. Zudem wird für das neue Musiktheater samt der damit im Zusammenhang stehenden Verkehrslösung auch ein kleineres Grundstück im Kreuzungsbereich zwischen Wiener Straße und Bahnhofstraße benötigt, das derzeit im Besitz der ÖBB steht (Gst. 1299/3 [neu] im Ausmaß von 1.688 m², 1299/4 [neu] im Ausmaß von 100 m², 1299/5 [neu] im Ausmaß von 292 m², Gst. 1330/54 [neu] im Ausmaß von 293 m² und 1330/55 im Ausmaß von 81 m², insgesamt somit 2.454 m²).

Auch dieses Grundstück soll nunmehr von der Musiktheater Linz GmbH erworben werden. Der durch ein Wertermittlungsgutachten ermittelte und zugunsten der Musiktheater Linz GmbH nachverhandelte Preis dafür liegt bei EUR 2,135.900,00.

Der Aufsichtsrat der MTG hat auch den Erwerb dieser Liegenschaft bereits grundsätzlich genehmigt.

1.6. Der Ankauf der Liegenschaften ist kein Präjudiz und unabhängig von der noch zu entscheidenden Form der Abwicklung der Errichtung des Theatergebäudes selbst. Der Ankauf der Liegenschaften ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nötig, um im Jahr 2008 die Bauarbeiten zur Straßenverlegung durchführen zu können, für die im Vorfeld im 1. Quartal 2008 die entsprechenden Vergabeverfahren zu beenden und Aufträge zu vergeben sind, was eine Grundstücksverfügbarkeit voraussetzt.

2. Finanzierung der MTG

2.1. Die Finanzierung des Erwerbs der angeführten Liegenschaften soll durch die Erweiterung des bestehenden Finanzierungsvertrags zwischen dem Land OÖ und der Musiktheater Linz GmbH erfolgen.

2.2 Die Erweiterung betrifft folgende Passagen bzw. Punkte:

2.2.1. Der Katalog der für die Vorbereitungsarbeiten zur Errichtung des Musiktheaters anfallenden Aufwendungen wird erweitert um die Positionen:

- Kosten für den Erwerb des Grundstücks des früheren Unfallkrankenhauses (Liegenschaft EZ 2944 Grundbuch 45203 Linz, bestehend aus dem Grundstück 1226/8 im Flächenausmaß von 13.697 m² mit der Gebäudeanschrift Blumauerplatz 1, Blumauerstraße 2 und 4 und Landstraße 121),

- Kosten für den Erwerb des für die Straßenverlegung und den Theaterbau nötigen Teilgrundstücks im Kreuzungsbereich Wiener Straße - Bahnhofstraße von den ÖBB (Gst. 1299/3 [neu] im Ausmaß von 1.688 m², 1299/4 [neu] im Ausmaß von 100 m², 1299/5 [neu] im Ausmaß von 292 m², Gst. 1330/54 [neu] im Ausmaß von 293 m² und 1330/55 im Ausmaß von 81 m², insgesamt somit 2.454 m²),

- Kosten für die anfallende Grunderwerbssteuer beim Erwerb der Liegenschaften.

2.2.2 Der Gesamtbetrag der vom Land OÖ zu leistenden indirekten Gesellschafterzuschüsse nach Maßgabe des § 2 der Vereinbarung wird auf maximal 37,4 Mio. Euro aufgestockt.

2.2.3. Unter den Finanzierungskosten gem. § 3 sind Finanzierungskosten im engeren Sinn, Finanzierungskosten im Rahmen einer allfälligen Ratenzahlungsvereinbarung und auch Vorhaltekosten für Liegenschaften zu verstehen.

3. Landtagsgenehmigung

Aus der Erweiterung der Finanzierungsvereinbarung resultieren zusätzliche Mehrjahresverpflichtungen im Gesamtbetrag von 16,7 Mio. Euro zuzüglich Finanzierungskosten, die einer Genehmigung durch den Oö. Landtag bedürfen.

Ebenso ist die zur Optimierung der Fremdfinanzierungskosten zugunsten der MTG seitens des Landes OÖ zu erklärende Haftungsübernahme von ebenso zusätzlich bis zu 16,7 Mio. Euro zuzüglich Fremdfinanzierungskosten vom Oö. Landtag zu genehmigen. Die mit Beschluss des Oö. Landtags vom 8. März 2007 zugunsten der MTG erteilte Ermächtigung der Oö. Landesregierung zur Übernahme einer Haftung bleibt unverändert aufrecht.

4. Dringlichkeit

Auf Grund der Dringlichkeit der Angelegenheit wird dem Oö. Landtag vorgeschlagen, gemäß § 26 Abs. 5 Landtagsgeschäftsordnung davon abzusehen, diese Regierungsvorlage einem Ausschuss zuzuweisen.

Es ergeht daher nachstehender Antrag:

Die Oö. Landesregierung beantragt, der Oö. Landtag möge beschließen:

1. Gemäß § 26 Abs. 5 der Landtagsgeschäftsordnung wird wegen der Dringlichkeit davon abgesehen, diese Regierungsvorlage einem Ausschuss zur Vorberatung zuzuweisen.

2. Zur Bedienung der von der Musiktheater Linz GmbH zur Bedeckung der Liegenschaftserwerbe für das Musiktheater aufzunehmenden Fremdmittel in Höhe von max. 16,7 Mio. Euro leistet das Land Oberösterreich bis spätestens 31.12.2012 Gesellschafterzuschüsse in Höhe von max. 16,7 Mio. Euro zzgl. der darauf entfallenden Finanzierungskosten.

3. Die Oö. Landesregierung wird ermächtigt, für eine Fremdfinanzierung der Musiktheater Linz GmbH bis zu einem Maximalbetrag von weiteren 16,7 Mio. Euro zuzüglich der Fremdfinanzierungskosten die Haftung zu übernehmen. Die mit Beschluss des Oö. Landtags vom 8. März 2007 zugunsten der Oö. Musiktheater Linz GmbH erteilte Ermächtigung der Oö. Landesregierung zur Übernahme einer Haftung bleibt aufrecht.

Subbeilage

Linz, am 26. November 2007

Für die Oö. Landesregierung:

Dr. Pühringer

Landeshauptmann

Subbeilage zu Beilage 1377/2007

Finanzierungsvereinbarung

abgeschlossen auf Basis des Beschlusses des Oö. Landtags vom 1.2.2007

adaptiert auf Basis des Beschlusses des OÖ. Landtags vom 4.12.2007

zwischen

1. dem Land Oberösterreich, Klosterstraße 7, 4021 Linz, im Folgenden als

"Land OÖ." bezeichnet, einerseits und

2. der Musiktheater Linz GmbH, Promenade 39, 4020 Linz, im Folgenden als "MTG" bezeichnet, andererseits

wie folgt:

§ 1

Zur Bedeckung der für die Vorbereitungsarbeiten zur Errichtung des Musiktheaters anfallenden Aufwendungen, insbesondere (aber nicht ausschließlich) zur Bedeckung von

- Planungskosten bis zur Einreichplanung inkl. allfälliger Gutachterkosten,
- Kosten für die Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit bzw. für Nutzungsrechte an erforderlichen Liegenschaften,
- Kosten für den Erwerb des Grundstücks des früheren Unfallkrankenhauses (Liegenschaft EZ 2944 Grundbuch 45203 Linz, bestehend aus dem Grundstück 1226/8 im Flächenausmaß von 13.697 m² mit der Gebäudeanschrift Blumauerplatz 1, Blumauerstraße 2 und 4 und Landstraße 121),
- Kosten für den Erwerb des für die Straßenverlegung und den Theaterbau nötigen Teilgrundstücks im Kreuzungsbereich Wiener Straße - Bahnhofsstraße von den ÖBB (Gst. 1299/3 (neu) im Ausmaß von 1.688 m², 1299/4 (neu) im Ausmaß von 100 m², 1299/5 (neu) im Ausmaß von 292 m², Gst. 1330/54 (neu) im Ausmaß von 293 m² und 1330/55 im Ausmaß von 81 m², insgesamt somit 2.454 m²),
- Kosten für die Baufreimachung bzw. für Bauprovisorien,
- Kosten für externe Ressourcen,
- Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit,
- Kosten für Gebühren, Steuern und Versicherungen
- insbesondere Kosten für die anfallende Grunderwerbssteuer beim Erwerb der Liegenschaften und
- Kosten für den Struktur, Personal- und Betriebsaufwand der MTG

im Gesamtbetrag von maximal 37,4 Mio. Euro leistet das Land OÖ. indirekte Gesellschafterzuschüsse nach Maßgabe des § 2 dieser Vereinbarung.

§ 2

Das Land OÖ. gewährt der MTG nach Maßgabe der Bestimmungen des § 3 dieser Vereinbarung

2.1 einen einmaligen indirekten Gesellschafterzuschuss im Ausmaß von 2.000.000 Euro.

in 2 Tranchen wie folgt :

1.000.000 Euro bis längstens 30.3.2007,

1.000.000 Euro bis längstens 31.1.2008

2.2 weitere indirekte Gesellschafterzuschüsse in Höhe von insgesamt höchstens 35,4 Millionen Euro zuzüglich Finanzierungskosten bis spätestens 31.12.2012.

§ 3

(1) Die in § 2 dieser Vereinbarung genannten Zuschüsse im Gesamtbetrag von höchstens 37,4 Millionen Euro zzgl. Finanzierungskosten (darunter sind Finanzierungskosten im engeren Sinn, Finanzierungskosten im Rahmen einer

allfälligen Ratenzahlungsvereinbarung und auch Vorhaltekosten für Liegenschaften zu verstehen) gem. § 2 Z. 2.2 dieser Vereinbarung hat das Land OÖ. der MTG auf ein von ihr bekanntzugebendes Konto bei einem inländischen Geldinstitut zu überweisen. Diese Leistungsverpflichtung reduziert sich nach Maßgabe des § 4 dieser Vereinbarung.

(2) Die Gesellschafterzuschüsse gem. § 2 Z. 2.2 dieser Vereinbarung dienen zur Abdeckung der von der MTG zur Finanzierung der in § 1 dieser Vereinbarung umschriebenen Maßnahmen hereinzunehmenden Fremdmittel einschließlich der daraus resultierenden Kosten. Sie werden nach Maßgabe der Verfügbarkeit im jeweiligen Voranschlag des Landes OÖ., spätestens jedoch bis 31.12.2012 vom Land OÖ. an die MTG überwiesen. Bei den Rückzahlungsmodalitäten des von der MTG aufzunehmenden Fremdkapitals ist dies entsprechend zu berücksichtigen (d.h. Fremdfinanzierung mit Laufzeit bis max. 31.12.2012, ohne fixe Rückzahlungsquoten, mit der Möglichkeit, jederzeit Teilrückführungen vornehmen zu können).

(3) Jedenfalls sind die vom Land OÖ. diesbezüglich geleisteten Beträge unmittelbar zur Verminderung der Fremdfinanzierung und der Fremdfinanzierungskosten zu verwenden. Es sind daher mit den Kreditgebern Rückführungsmodalitäten zu vereinbaren, die eine umgehende Verwendung der Mittel des Landes OÖ. zur Abdeckung der Verbindlichkeit erlauben bzw. ist die Mittelhingabe durch entsprechende Abstimmung zwischen MTG und Land OÖ. unter diesem Gesichtspunkt vorzunehmen.

(4) Gemäß der Ermächtigung der Oö. Landesregierung durch den Oö. Landtag ist der Fremdfinanzierung eine Haftungsübernahme durch das Land OÖ. zu unterlegen, wodurch die Fremdfinanzierungskosten entsprechend minimiert werden können.

§ 4

(1) Wenn es vor dem 31.12.2012 zu Vereinbarungen der MTG mit Dritten kommen sollte, wonach Aufwendungen der MTG gem. dieser Vereinbarung zum Teil oder zur Gänze durch einen Dritten bedeckt bzw. von diesem übernommen werden (z.B. durch einen PPP-Partner sei es in Form einer Einmalzahlung oder in Form längerfristiger Ratenzahlungen), so reduzieren sich die Zuschussleistungen des Landes OÖ. gem. § 2 dieser Vereinbarung in gegengleichem Umfang.

(2) Bereits geleistete Zuschüsse gem. § 2 dieser Vereinbarung sind dem Land OÖ. innerhalb von 2 Wochen nach rechtswirksamen Zustandekommen allfälliger zwischen der MTG und Dritten abgeschlossener Vereinbarungen und Einlangen der Mittel auf dem Konto der MTG von dieser zurückzuzahlen. Von dieser Rückzahlungsverpflichtung sind allfällige Fremdfinanzierungskosten nicht umfasst, sofern diese nicht ebenfalls von dem Dritten übernommen worden sind.

§ 5

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages tritt nach Genehmigung durch die zuständigen Organe und Unterfertigung durch die legitimierten Vertreter der Vertragsteile ein.

§ 6

(1) Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über.

(2) Sofern der Rechtsübergang nicht aufgrund des Gesetzes erfolgt, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Rechte und Pflichten auf ihre

Rechtsnachfolger zu überbinden.

§ 7

(1) Die Vertragspartner vereinbaren hiermit, dass

- a) der Gegenstand des vorliegenden Vertrages durch das vorliegende Vertragswerk erschöpfend und unbeschadet der Bestimmungen unter lit. c abschließend geregelt ist,
- b) alle aus früherer Zeit allenfalls noch bestehende, den Gegenstand dieses Vertrages betreffende, mündliche oder schriftliche Vereinbarungen zwischen dem Land OÖ. und der MTG durch diesen vorliegenden Vertrag aufgehoben werden, sowie
- c) Abänderungen und Ergänzungen des gegenständlichen Vertrages zu ihrer Rechtsverbindlichkeit der schriftlichen Form bedürfen.

(2) Salvatorische Klausel - sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung rechtsunwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung davon unberührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, allenfalls unwirksame Bestimmungen durch Bestimmungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der jeweiligen Bestimmung möglichst nahe kommen und wirksam sind.

(3) Allfällige aus dieser Vereinbarung resultierende Steuern, Gebühren oder sonstige

Abgaben werden von der MTG getragen. Die Kosten der Errichtung dieser

Vereinbarung sowie allfälliger rechtsfreundlicher Beratung trägt jeder Vertragspartner selbst.

(4) Dieses Übereinkommen wird in 2-facher Ausfertigung errichtet, wobei jeder Vertragsteil eine Ausfertigung erhält.

Linz,

Für das Land Oberösterreich:

Für die MTG:

.....

.....

Dr. Josef Pühringer
Landeshauptmann

Geschäftsführung