

**STEIERMÄRKISCHER LANDTAG**

**LANDESRECHNUNGSHOF**



# **BERICHT**

**LRH 20 L 7 – 1998/15**

**„betreffend die Überprüfung des Bauvorhabens  
Erweiterung der Ruheräume und  
des Kinderbereiches  
in der Therme Loipersdorf“**

<b>I. PRÜFUNGSGEGENSTAND</b>	<b>1</b>
<b>II. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE FIRMEN- STRUKTUR</b>	<b>3</b>
<b>III. BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
<b>IV. BAUABLAUF</b>	<b>15</b>
<b>V. KOSTENVERLAUF</b>	<b>23</b>

## I. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Landesrechnungshof hat in der ersten Phase seiner Tätigkeit bei der Überprüfung des Bauvorhabens

### „Erweiterung der Ruheräume und des Kinderbereiches in der Therme Loipersdorf“

die Planungsarbeiten, die Kostenermittlung und die Durchführung der Ausschreibung und Vergabe der Generalunternehmerleistungen geprüft.

Dieser Bericht wurde am 26. Jänner 1999 fertig gestellt und nach Durchführung des Anhörungsverfahrens am 20. Mai 1999 dem Kontrollausschuss des Steiermärkischen Landtages zugeleitet. Am 22. Juni 1999 wurde dieser Bericht im Kontrollausschuss zur Kenntnis genommen.

Der gegenständliche Teil der Überprüfung umfasst die Abwicklung des Bauvorhabens und die Schlussrechnung und erstreckte sich auf

- die Ausführung der Anlagen
- die Einhaltung der vorgegebenen Termine und
- die Schlussabrechnung und Einhaltung des vorgegebenen Kostenrahmens

Die **Prüfungszuständigkeit** des Landesrechnungshofes ist im § 3 Abs. 1 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes (LRH-VG) geregelt. Gemäß § 3 Abs. 1 LRH-VG obliegt dem Landesrechnungshof u.a. die Kontrolle der Gebahrung von Unternehmungen, an denen das Land Steiermark mit mind. 25 v.H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist. Das Land Steiermark ist an der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. mit 85% und an der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG ebenfalls mit 85% beteiligt. Es wird daher

festgestellt, dass **die Prüfkompetenz des Landesrechnungshofes gegeben ist.**

Dabei wurde in die von der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG und der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung 4 b, die die begleitende Kontrolle bzw. die Bauoberaufsicht ausübte, zur Verfügung gestellten Unterlagen Einsicht genommen und Prüfungen an Ort und Stelle durchgeführt. Als Auskunftspersonen standen vor allem der Geschäftsführer der Gesellschaft, die zuständigen Bearbeiter in der Fachabteilung 4 b, sowie die Geschäftsführer der Steiermärkischen Landesholding Ges.m.b.H. zur Verfügung.

***Zum gegenständlichen Bericht wurde nachstehende Stellungnahme von Landesrat Dr. Gerhard Hirschmann abgegeben:***

*„Der Bericht des Landesrechnungshofes wird zur Kenntnis genommen.“*

## II. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE FIRMIENSTRUKTUR

Mit dem Gesellschaftsvertrag vom 30. Juni 1975 haben das Land Steiermark, 11 Gemeinden und ein Bankinstitut die „Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H.“ gegründet.

Gemäß dem Umwandlungsbeschluss vom 10. September 1984 zum Bilanzstichtag vom 31. Dezember 1983 wurde das gesamte Vermögen der Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. der mit Gesellschaftsvertrag vom 10. September 1984 errichteten Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. - Nachfolge KG als Nachfolgeunternehmen übertragen.

Mit dem Gesellschaftsvertrag vom 10. September 1984 haben das Land Steiermark, die Gemeinde Loipersdorf bei Fürstenfeld, die Stadtgemeinde Fürstenfeld, die Stadtgemeinde Jennersdorf, die Gemeinde Söchau, die Marktgemeinde Ilz, die Gemeinde Übersbach, die Gemeinde Altenmarkt bei Fürstenfeld, die Gemeinde Stein, die Gemeinde Blumau in Steiermark, die Gemeinde Großwilfersdorf, die Gemeinde Unterlamm und die Raiffeisenkasse Fürstenfeld reg. Gen.m.b.H., die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. errichtet. Dieser Gesellschaft trat die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. - Nachfolge KG als Arbeitsgesellschafterin ein.

Am 10. September 1984 haben die Gesellschafter

- die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. als Komplementärin und
- das Land Steiermark, die vorhin genannten 11 Gemeinden und die Raiffeisenkasse Fürstenfeld reg.Gen.m.b.H. als Kommanditisten

einen Gesellschaftsvertrag über die Errichtung der Firma Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG geschlossen.

**Komplementär** dieser Kommanditgesellschaft ist die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H.

- die allein persönlich haftet und
- der die Geschäftsführung obliegt.

### **Thermalquelle Loipersdorf Gesellschaft m.b.H.**

Die letzte Änderung im Gesellschaftsvertrag erfolgte am 3.7.1998 .

Das **Stammkapital** der Ges.m.b.H. beträgt **500.000,-- Schilling** und wurde von den Gesellschaftern wie folgt übernommen ( derzeitiger Stand ):

Land Steiermark	S	425.000,--	85%
Gemeinde Loipersdorf	S	10.000,--	2%
Stadtgemeinde Fürstenfeld	S	10.000,--	2%
Stadtgemeinde Jennersdorf	S	10.000,--	2%
Gemeinde Söchau	S	5.000,--	1%
Marktgemeinde Ilz	S	5.000,--	1%
Gemeinde Übersbach	S	5.000,--	1%
Gemeinde Unterlamm	S	5.000,--	1%
Gemeinde Stein	S	5.000,--	1%
Gemeinde Blumau	S	5.000,--	1%
Gemeinde Großwilfersdorf	S	5.000,--	1%
Raiffeisenkasse Fürstenfeld	S	5.000,--	1%
Oststeir. Thermalwasserverw.ges.m.b.H.	S	5.000.-	1%
<b>Stammkapital Ges.m.b.H.</b>	<b>S</b>	<b>500.000,--</b>	<b>100%</b>

**Gegenstand des Unternehmens** ist die Planung, die Erschließung und Führung des Kur- Heilbad- und Freizeitbetriebes sowie von Fremdenverkehrsbetrieben aller Art und eines Reisebüros, der Erwerb, die Verpachtung und Benützung von Liegenschaften zur Erreichung des Gesellschaftszweckes, der Erwerb oder Betrieb aller für diesen Gesellschaftszweck erforderlichen Gewerbeberechtigungen und Konzessionen sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen.

### **Organe der Ges.m.b.H.**

Die Organe der Ges.m.b.H. sind:

- \* Generalversammlung
- \* Aufsichtsrat
- \* Arbeitsausschuss
- \* Geschäftsführung

Die **Generalversammlung** ist beschlussfähig, wenn mindestens 75% des Stammkapitals vertreten sind. Sie fasst die Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Die Generalversammlung beschließt insbesondere über

- a) die Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses
- b) die Einforderung von Einzahlungen auf die Stammeinlagen
- c) die Rückzahlung von Nachschüssen

- d) die Entscheidung ob Prokura oder Handelsvollmacht zum gesamten Geschäftsbetrieb erteilt werden darf
- e) die Maßregeln zur Prüfung und Überwachung der Geschäftsführung
- f) die Geltendmachung der Ersatzansprüche, die der Gesellschaft aus der Errichtung oder Geschäftsführung gegen die Geschäftsführer, deren Stellvertreter oder dem Aufsichtsrat zustehen, sowie die Bestellung eines Vertreters zur Prozessführung, wenn die Gesellschaft weder durch den Geschäftsführer noch durch den Aufsichtsrat vertreten werden kann
- g) Erhöhung oder Herabsetzung des Stammkapitals
- h) Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

Die Gesellschaft hat einen **Aufsichtsrat**, der aus den Bürgermeistern der beteiligten Gemeinden und maximal sechs weiteren Personen besteht. Das Land Steiermark hat das Recht, vier Personen für den Aufsichtsrat zu nominieren. Derzeit ist das Land Steiermark im Aufsichtsrat durch nachstehende Personen vertreten:

Wirkl. Hofrat Dr. Karl Heinz Feil (Vorsitzender)  
Hofrat Dr. Gerhard Wurm (Vorsitzender Stellvertreter)  
Mag. Siegfried Feldbaumer  
Hofrat Dr. Manfred Lind

Folgende **Geschäfte** dürfen nur mit **Zustimmung des Aufsichtsrates** vorgenommen werden:



- a) der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen sowie der Erwerb, die Veräußerung und Stilllegung von Unternehmen und Betrieben
- b) der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Liegenschaften
- c) die Errichtung und Schließung von Zweigniederlassungen
- d) Investitionen ab einer Höhe von S 350.000,-- im Einzelnen bzw. insgesamt von S 1.000.000,-- , wenn sie nicht im genehmigten Wirtschafts-, Investitions- und Finanzplan enthalten sind. Ab einer Investitionshöhe von 1,5 Mio. S ist die Genehmigung und Zustimmung zur Auftragsvergabe jedenfalls einzuholen.
- e) die Aufnahme von Anleihen, Darlehen und Krediten
- f) die Gewährung von Darlehen und Krediten, soweit sie nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehören
- g) die Aufnahme und Aufgabe von Geschäftszweigen und Produktionsarten
- h) die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik
- i) die Festlegung von Grundsätzen über die Gewährung von Gewinn oder Umsatzbeteiligungen und Pensionszusagen an Geschäftsführer und leitende Angestellte im Sinne des § 80 Absatz 1 des Aktiengesetzes 1965
- j) die Erstellung einer Tarifordnung und Festsetzung der Tarife für Leistungen der Gesellschaft, einschließlich der Sondertarife und Tarifiermäßigung
- k) Erstellung eines jährlichen Wirtschafts-, Investitions-, Finanz- und Personalplanes

l) die Einstellung von Personal , soweit es nicht im jährlich genehmigten Personalplan Deckung findet, ausgenommen reines Aushilfspersonal, Saisonkräfte und Lehrlinge; ab einer Höhe von S 25.000,-- Monatsbruttogehalt in jedem Fall, unabhängig vom genehmigten Personalplan

m) der Abschluss und die Auflösung von Bestand- und Leasingverträgen.

Der Landesrechnungshof sieht es als positiv an, dass die ursprünglich im Gesellschaftsvertrag festgelegte Obergrenze von S 50.000.-- für Investitionen, ab der der Geschäftsführer die Zustimmung des Aufsichtsrates bzw. des Arbeitsausschusses bedarf bei der im Jahr 1998 durchgeführten Änderung des Gesellschaftsvertrages auf S 350.000.-- angehoben wurde. Damit wurde einer langjährigen Empfehlung des Landesrechnungshofes Rechnung getragen.

Der Aufsichtsrat hat auch einen Arbeitsausschuss zu bilden und er ist berechtigt, die Zustimmung für wichtige Angelegenheiten an den Arbeitsausschuss zu übertragen. Der Aufsichtsrat hat weiters den Rechnungsabschluss, den Jahresbericht und die Vorschläge über die Gewinnverteilung zu prüfen und darüber der Generalversammlung vor Beschlussfassung zu berichten.

Die Gesellschaft hat derzeit einen **Geschäftsführer**, der von den Gesellschaftern bestellt wurde und denen auch die Abberufung zukommt. Seit 1. April 1993 hat Herr Riener die Geschäftsführung.

Die Ges.m.b.H. ist mit der Geschäftsführung der KG betraut. Sie erfüllt diese Verpflichtung, indem sie die zu ihrer eigenen Vertretung berufenen, natürlichen Personen auch mit der Geschäftsführung der KG betraut.

## Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG

Die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. ist die einzige vollhaftende Gesellschafterin und vertritt die Kommanditgesellschaft nach außen.

Die **Kommanditeinlagen** teilen sich derzeit wie folgt auf:

Land Steiermark	S	8,500.000,--	85%
Gemeinde Loipersdorf	S	200.000,--	2%
Stadtgemeinde Fürstenfeld	S	200.000,--	2%
Stadtgemeinde Jennersdorf	S	200.000,--	2%
Gemeinde Söchau	S	100.000,--	1%
Marktgemeinde Ilz	S	100.000,--	1%
Gemeinde Übersbach	S	100.000,--	1%
Gemeinde Unterlamm	S	100.000,--	1%
Gemeinde Stein	S	100.000,--	1%
Gemeinde Blumau/Stmk.	S	100.000,--	1%
Gemeinde Großwilfersdorf	S	100.000,--	1%
Raiffeisenkasse Fürstenfeld reg.Gen.m.b.H.	S	100.000,--	1%
Oststeir. Thermalwasserverwertungsgesellschaft.m.b.H.	S	100.000,--	1%
<b>Gesamte Einlagen</b>	<b>S</b>	<b>10,000.000,--</b>	<b>100%</b>

Das Land Steiermark ist mit 8,5 Millionen Schilling oder 85% an den Einlagen der Kommanditgesellschaft beteiligt. Die persönliche haftende Gesellschafterin, die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H., ist am Vermögen der Kommanditgesellschaft nicht beteiligt.

### Organe der Kommanditgesellschaft

Die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H. & Co. KG verfügt über folgende **Organe**:

- \* Gesellschafterversammlung
- \* Geschäftsführung

Die **Gesellschafterversammlung** fasst ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Die Gesellschafterversammlung ist für die Entscheidung folgender Angelegenheiten zuständig:

- a) Prüfung und Genehmigung des Rechnungsabschlusses
- b) Entlastung der Geschäftsführung
- c) Beschlussfassung über Änderung des Gesellschaftsvertrages und Aufnahme neuer Gesellschafter
- d) Entscheidungen über Handlungen die über den gewöhnlichen Betrieb der Gesellschaft hinausgehen oder bei denen die Gesellschafterversammlung sich die Zustimmung ausdrücklich vorbehalten hat
- e) Bestellung eines Abschlussprüfers.

Die **Geschäftsführung der KG** erfolgt durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die Thermalquelle Loipersdorf Ges.m.b.H., welche durch ihre satzungsgemäß bestellten Organe handelt und allein vertretungsbefugt ist. Der Geschäftsführer der Ges.m.b.H. ist daher auch der Geschäftsführer der KG. Die **Geschäftsführung** obliegt demnach seit 1. April 1993 Herrn Riener. Die Geschäftsführung umfasst die Leitung der Kommanditgesellschaft, die Entscheidung und Verfügung in allen Angelegenheiten der KG, die nicht durch Gesetz, Gesellschaftsvertrag oder Gesellschafterbeschluss den anderen Organen der Gesellschaft vorbehalten sind.

### III. BAUBESCHREIBUNG

Wie schon im ersten Teil des Überprüfungsberichtes beschrieben, veranlasste die Sanierungsbedürftigkeit der Becken im Erlebnisbereich samt Selbstbedienungsrestaurant sowie der wachsende Bedarf an Ruheräumen und an Bereichen für Kleinkinder die Thermenleitung einen Umbau bzw. Neubau dieser Bereiche durchzuführen.

Außerdem wollte man einen neuen attraktiveren Bereich für die Kinderbetreuung schaffen. Das Kinderhaus sollte auch einen Betriebskindergarten für die Thermenbeschäftigten beherbergen.

Im Zuge der Abbrucharbeiten und der Detailplanung wurde die Möglichkeit einer zusätzlichen verkehrstechnischen Erschließung des Erlebnisbades entdeckt. Dieser neue Zugang zum Erlebnisbad ist von eminenter Bedeutung für die Verkehrssituation in der Therme. Es entlastet den Zugang durch das Selbstbedienungsrestaurant. Als zusätzlichen Effekt brachte die Neuansbindung eine Erweiterung des Spielecenters.

Das gesamte Projekt ermöglicht eine Mehraufnahme von durchschnittlich 310 Besuchern.

Bruttogrundrissfläche gesamt: 3091 m<sup>2</sup>

Bruttogrundrissfläche Umbau: 2365m<sup>2</sup>

Nettogrundrissfläche:2804 93 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen:278 80 m<sup>2</sup>

Versorgungsflächen:373,82 m<sup>2</sup>

Nutzflächen:2152,31 m<sup>2</sup>

Das gesamte Projekt mit einer Bruttogrundrissfläche für den Neubau von 726m<sup>2</sup> und für den Umbau von 2.365m<sup>2</sup> unterteilt sich in 7 Abschnitte:

1. Eltern/Kindbereich
2. Ruheraum
3. SB-Restaurant samt Rutsche
4. Cafe/Fernsehraum
5. Spielecenter

6. Sanierung Erlebnisbecken
7. Kinderhaus

— Der Eltern/Kindbereich ist zur Gänze ein Neubau und beinhaltet im Kellergeschoss die gesamte Haustechnik für das darüber liegende Sandbecken. Es ist der technisch aufwendigste Bauteil mit dem höchsten Ausbaugrad und mit der aufwendigsten Wellnessanlage.

Im Erdgeschoss ist ein Becken mit einem künstlichen Sandstrand. Dieses Becken ist ein Prototyp und wurde erstmals bei diesem Bauvorhaben realisiert. Es waren Laborversuche erforderlich, um die Funktionsfähigkeit der Anlage zu garantieren. Zudem enthält dieser Bereich einen Whirlpool, eine Wärmehöhle und eine Kinderrutsche in das Sandbecken. Von einer Wellenmaschine, die in der Mitte des Beckens steht, werden die Wellen erzeugt. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich die Kinder-WC-Anlagen sowie ein Wickelraum und eine Stillecke für Babys.

Die darüber liegende Dachterrasse ist mit einem Natursteinbelag versehen.

Der Eltern/Kindbereich schließt mit einem Stiegenhaus, das vom Keller bis zur Dachterrasse reicht, ab.

— Der Ruheraum besteht aus einer Erweiterung und Aufstockung des ehemaligen Ruheraumes vor dem Sportbecken. Der Ruheraum mit einer entlang des Beckens verlaufenden Galerie, enthält eine Duschanlage vor dem Einstieg zum Sportbecken samt Wärmeliegen und eine Märchenecke für die Kinder. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss wurden die WC-Anlagen im Anschluss an das Erlebnisbecken adaptiert. Die Wände zum Sportbecken bestehen aus einer Alu-Glasfassade. Das Dach ist ein begrüntes Flachdach mit einer Holzunterkonstruktion.

==

Der 3. Abschnitt umfasst den Umbau und die Erweiterung des Selbstbedienungsrestaurants sowie den anschließenden Tropengarten. Weiters wird noch die Rutsche mit dem neu errichteten Rutschenturm dazugezählt. Das Selbstbedienungsrestaurant erhielt eine neue Dachverglasung im Gästebereich und wurde somit heller und freundlicher gestaltet. Eine Bar im Zentrum des SB-Restaurants soll die revitalisierte Ausgabezone des alten Restaurants entlasten und zusätzliche Verkaufsflächen schaffen. Direkt neben dem Selbstbedienungs-Restaurant befindet sich der Tropengarten mit Wärmeliegen, Hängematten, Brunnen, Fischteich und einer üppigen Vegetation. Der neue Rutschenturm befindet sich neben dem Tropengarten und ist nur vom Erlebnisbecken aus zugänglich. Das Selbstbedienungs-Restaurant und das Erlebnisbecken sind miteinander durch eine bestehende Stiege verbunden.

==Das ehemalige Unterwassercafe wurde zu einem Fernsehraum umfunktio- niert. Zudem wurde eine Lüftungszentrale für den neuen Ruheraum eingebaut. Darüber liegt das neue Inselcafe, das Sport- und Spielbecken voneinander trennt. Es liegt im Zentrum der Thermenlandschaft und besteht aus einer Alu- Glaskonstruktion.

==Hier wurde ein zusätzlicher innen liegender Zugang zum Spielecenter direkt neben dem Selbstbedienungs-Restaurant geschaffen. Das Spielecenter sollte zuerst in seiner ursprünglichen Größe erhalten bleiben. Infolge des neu konzi- pierten Zuganges zum Erlebnisbecken wanderte das Spielecenter in einen da- hinter liegenden neu geschaffenen Raum. Zur Anbindung an das Erlebnisbe- cken musste ein Wanddurchbruch direkt neben der Grotte erfolgen.

==Die Sanierung des Sport- und Spielbeckens umfasst auch die Neugestaltung der Badehalle, der Grotte und der umliegenden Freiterrassen. In der Badehalle wurden die Duschen und Wärmewand erneuert und die Bademeisterkabine neu errichtet. Eine bogenförmige Brücke aus Edelstahl und Glas vor der Grotte sorgt für die Anbindung an das Spielecenter. Die Grotte wurde mit einem neuen Durchblicksfenster und einer Steinverkleidung attraktiver gestaltet. Die Beckenverfließung und Abdichtung im gesamten Erlebnisbecken wurde zur Gänze erneuert. Die umliegenden Terrassen erhielten anstatt der Waschbetonplatten einen Natursteinbelag.

=

Ursprünglich sollte das im Osten der Therme gelegene Gartenhaus zu einem Kinderhaus umgebaut und erweitert werden. Nach eingehender Untersuchung der Bausubstanz durch einen Gutachter wurde entschieden, dass ein Abbruch und die Neuerrichtung des Kinderhauses wirtschaftlicher ist. Die Anbindung erfolgt direkt an den Eltern/Kindbereich. Aufgrund der Anforderungen für die Kindergartenförderung des Landes musste das Kinderhaus erweitert werden. Somit wurden 2 Gruppenräume ( 1 Raum für die Kinder der Betriebsangehörigen und 1 Raum für die Gäste), 1 Bewegungsraum, WC-Anlagen, Lager und Büro geschaffen.

Außerdem erhielt das Kinderhaus auch einen eigenen vom Thermenareal abgetrennten Spielplatz im Freien.



## IV. BAUABLAUF

Am 21. Oktober 1998 wurden die Ruheräume und das Sportbecken von der Thermenleitung gesperrt und somit für den Abbruch freigegeben. Zugleich wurde die Umverlegung der östlichen Hauptkanalisation und der Aushub in Angriff genommen. Am 20. November 1998, nach Fertigstellung der Aushubarbeiten, wurde die Bodenplatte des Eltern/Kind-Bereiches betoniert. Gleichzeitig erfolgte die Anbindung an den Verbindungsgang zum Schaffelbad und die Verlegung der Lüftungskanäle im Ruheraum. Parallel dazu wurde ab 9. November 1998 der Rohbau des innenliegenden Zugangs zum Spielecenter hergestellt und das Solarium für den Umbau des Selbstbedienungsrestaurants abgebrochen. Die Arbeiten in diesem Bereich mussten innerhalb von wenigen Wochen abgeschlossen werden.

Im November und Dezember 1998 kam es zu einigen Behinderungen durch die schlechten Witterungsverhältnisse. Die daraus entstandenen Verzögerungen konnten nicht zuletzt durch das gute Bauwetter im Jänner 1999 wieder wett gemacht werden.

Nach den Weihnachtsferien am 3. Jänner 1999 wurde der Rutschenturm samt Rutsche und Nebenräumen zum Abbruch frei gegeben.

Im Februar 1999 wurde der Großteil der Betonarbeiten abgeschlossen.

Am 24. Februar 1999 begannen die Haustechnikarbeiten, am 15. März 1999 die Estricharbeiten. Die Fliesenlegerarbeiten bei den Becken wurden ebenfalls im März 1999 begonnen.

Ende März 1999 wurden die Abdichtungsarbeiten am Dach fertiggestellt und mit der Verlegung des Natursteines auf der Dachterrasse begonnen. Auch die Schrägdachverglasungen im Selbstbedienungsrestaurant-Bereich und Tropengarten wurden zur selben Zeit fertiggestellt.

Der Montagebeginn der Attraktionen (Heißluftöhle, Schneekenduschen, Wärmebänke usw.) war Ende April 1999. Zu diesem Zeitpunkt wurden die Verputzarbeiten zum Großteil abgeschlossen.

Die Montage der Innenschale der Rutsche erfolgte von März bis Ende Juni 1999, wobei die Außenschale im Juli 1999 fertiggestellt wurde.

Die von der Therme vergebenen Arbeiten für die Herstellung der Rutsche wurde dem Generalunternehmer gegen einen Generalunternehmer-Zuschlag von 5% für die Übernahme des Termin- und Ausführungsrisikos übertragen.

Die Terrassen um das Erlebnisbecken sind zum Teil unterkellert. Da die bestehende Abdichtung nur einlagig vorhanden war und sich in einem sehr schlechten Zustand befand, hat man sich zu einer Sanierung dieser Dachflächen entschlossen. Die Kosten waren im Gesamtbudget enthalten.

Die Sanierung der Brücke über den künstlichen Wildbach war aufgrund des schlechten Bauzustandes ebenfalls aufwendiger als ursprünglich angenommen. Die Montage der Fassade erfolgte von Mitte März bis Ende Juni 1999, die Fliesenlegerarbeiten wurden ebenfalls von März bis Juni durchgeführt.

Die Möblierung wurde zeitgerecht im Mai 1999 vergeben und dem Generalunternehmer lt. Vertrag überbunden.

Einige kleinere Gewerke wurden von der Therme direkt vergeben. Das sind die Endreinigung, die Bepflanzung, Wandmalerei und die Spritzfiguren. Weiters bestellte die Therme direkt Sand und Muscheln aus Florida. Da diese Bereiche nicht direkt in den Bauablauf des Generalunternehmers eingreifen, war es sinnvoll die Arbeiten nicht dem Generalunternehmer zu übertragen und damit den 5%-igen Generalunternehmer-Zuschlag einzusparen.

Beim Hauptprojekt erfolgte die Übergabe am 27. Juli 1999.

Das Erlebnisbecken ging 3 Wochen vor dem vereinbarten Endtermin in Betrieb. In dieser Zeit wurden einige Mängel behoben, die den Thermenbetrieb jedoch nicht behinderten.

Die Abbrucharbeiten am Kinderhaus erfolgten bereits im November 1998. Im Zuge der Abbrucharbeiten wurde festgestellt, dass sich das Blockhaus in einem schlechten Bauzustand befindet. Ein Gutachten über den Zustand und die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurden in Auftrag gegeben. Die geschätzten Kosten für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen beliefen sich auf ca. ATS 400.000,00. Nach einer Überprüfung der Kosten für die Neuerrichtung brachte die Thermenleitung einen Antrag auf Erweiterung des Budgetrahmens für die Neuerrichtung des Kinderhauses um 9.5 Mio. ATS beim Aufsichtsrat ein. Da der damals geplante Neubau eine wesentliche Verbesserung der Grundriss-situation bzw. der Raumaufteilung bewirkten und somit eine bessere Nutzung

der Räumlichkeiten möglich gemacht hatte, stimmte der Aufsichtsrat diesem Antrag auf Neuerrichtung zu. Außerdem wurde um Landesförderung für den Betriebskindergarten angesucht.

Um eine sorgfältige Planung und den Einsatz der Fördermittel zu ermöglichen wurde dieser Bereich vom Projekt ausgegliedert und die Bauarbeiten für diesen Bereich zum damaligen Zeitpunkt eingestellt. Die vorzeitige Entscheidung der Förderstelle für Landeskindergärten bewirkte, dass das Kinderhaus während der Bauphase wieder ins Projekt aufgenommen wurde. Der Kostenrahmen des Projektes erweiterte sich um die Fördersumme.

Die Entwurfs- und Einreichplanung wurde vom Architekten auf die neuen Anforderungen erweitert und als Generalunternehmerprojekt inkl. Detailplanung ausgeschrieben. Die Leistungen für das ursprüngliche Kinderhaus wurden vom Auftrag des Generalunternehmers mit dessen Einverständnis herausgenommen.

Die Angebotseröffnung erfolgte am 26. Mai 1999. Die Fachabteilung 4b der Landesbaudirektion führte die Bestbieterermittlung durch, wobei der Billigstbieter beauftragt wurde.

Die Bauarbeiten für das Kinderhaus begannen am 7. Juni 1999. Nach anfänglichen Problemen mit der Fundierung wurde der Rohbau Ende Juli 1999 fertiggestellt. Die Übergabe des Kinderhauses erfolgte am 29. September 1999.

=

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass sowohl die Pläne als auch die Bauzeitpläne ordnungs- bzw. vereinbarungsgemäß geliefert wurden .

Die Planlieferungen wurden durch ein Planlieferprogramm vom Generalunternehmer zu Baubeginn vorgegeben:

## Planlieferungsprogramm

Wie aus den folgenden Bauzeitplänen hervorgeht, sind die Baufertigstellungstermine in 7 Abschnitte unterteilt. Der Landesrechnungshof stellt fest, dass **alle vorgegebenen Termine eingehalten wurden**. Eine Terminverschiebung gab es lediglich beim Kinderhaus, wo aufgrund der Umplanung und neuerlichen Ausschreibung dieses Bereiches der Fertigstellungstermin auf September 1999 verschoben wurde.

## Terminplan

## Terminplan

## Terminplan



## V. KOSTENVERLAUF

Der ursprüngliche Budgetrahmen war ATS 120.000.000 netto. Während der zwischenzeitlichen Ausgliederung des Kinderhauses wurde der Budgetrahmen auf ATS 116.900.000,00 reduziert.

Durch die Förderung des Kinderhauses vom Land und zusätzliche Sanierungsarbeiten, wie die Dachverglasung über dem Erlebnisbereich und die Adaptierung der Technikzentrale 3, wurde der Budgetrahmen jedoch wieder angehoben. Der zusätzliche Sanierungsbedarf wurde erst im Zuge der Bauarbeiten festgestellt.

Mit Abschluss des Projektes liegt der **Budgetrahmen somit bei ATS 126.100.000,00 netto.**

Bisher wurden laut Summenblatt folgende **Rechnungsbeträge** pro Rechnungsjahr **bezahlt**:

1998	ATS	9,711.657,87
1999	ATS	93,952.976,84
2000	ATS	7,653685,33
Rechnungsausgleich	ATS	12,914.751,32

==Zum Rechnungsausgleich wurde dem Landesrechnungshof folgende Erklärung gegeben:

In den Rechnungsbeträgen pro Rechnungsjahr sind zwar die Teilrechnungen des Generalunternehmers selbst enthalten, nicht aber die Abrechnungen der von ihm beauftragten Subunternehmer. Diese Subunternehmer wurden vom Auftraggeber nach eigenen Ausschreibungen ausgewählt und dem Generalunternehmer zur Abwicklung überbunden.

Um die Gesamtkosten der bezahlten Rechnungen richtig zu stellen, wurde daher die Summe aller Subunternehmeraufträge als Rechnungsausgleich hinzugefügt.

In den nachfolgenden Tabellen sind die Kosten nach Gewerken aufgelistet:









Der Landesrechnungshof stellt fest, dass sich nach Abschluss des Bauvorhabens „Erweiterung der Ruheräume und des Kinderbereiches in der Therme Loipersdorf“ eine **endgültige Herstellungskosten­summe von ATS 124,233.071,36** ergibt, die dem ursprünglichen Budgetrahmen von ATS 126,100.000,-- gegenüber zu stellen ist. Damit ergibt sich eine **Kosteneinsparung von ATS 1,866.928,64 oder von 1,5%**.

Dies bestätigt eine exakte Bauvorbereitung, eine straff geführte Kostenverfolgung und eine gute örtliche Bauaufsicht. Dies wird vom Landesrechnungshof positiv gewertet.

Graz, am 23. März 2001

Der Landesrechnungshofdirektorstellvertreter:

(Dr. Leikauf)