MARKUS ACHLEITNER
WIRTSCHAFTS-LANDESRAT

Frau Landtagsabgeordnete
Mag. Dr. Julia Bammer
NEOS Landtagsklub Oberösterreich
Rudigierstraße 3
4020 Linz

E-Mail: LR.Achleitner@ooe.gv.at
Tgb.Nr.-220.025-2023-At/Gl

14. August 2023

Herr Klubobmann
Mag. Felix Eypeltauer
NEOS Landtagsklub Oberösterreich
Rudigierstraße 3
4020 Linz

Schriftliche Anfrage der Landtagsabgeordneten Mag. Dr. Julia BAMMER und des Klubobmann Mag. Felix EYPELTAUER an Landesrat Markus ACHLEITNER betreffend Verpachtung der Toscana-Halbinsel

Sehr geehrte Frau Landtagsabgeordnete!
Sehr geehrter Herr Klubobmann!

Nachstehend übermittle ich Ihnen die Beantwortung Ihrer schriftlichen Anfrage vom 15. Juni 2023 zum Thema „Verpachtung Toscana Halbinsel".

Eingangs möchte ich darauf verweisen, dass Investitionen in den Tourismus stets auch wichtige Impulse und Wertschöpfungseffekte für die regionale Wirtschaft haben, weshalb die Initiative der Projektinitiatoren auch ausdrücklich zu begrüßen ist. Nach Fertigstellung der Vorhaben ergibt sich ein touristischer und kultureller Mehrwert für die Region Gmunden. Insbesondere wird es zusätzliche Hotelbetten geben, die in Gmunden und in der gesamten Traunsee-Region dringend benötigt werden.

1. **Wurden die vertraglich vereinbarten Pachtzahlungen durch die Toscana Hotel Errichtungsgesellschaft mbH als Pächterin der Liegenschaften auf der Toscana-Halbinsel in Gmunden bislang in voller Höhe geleistet?**

   Die Toscana Hotel Errichtungsgesellschaft mbH & Co KG als Pächterin hat bislang sämtliche Pachtzahlungen in der vereinbarten Höhe geleistet.

   a. **Soll die vertraglich vereinbarte Grundpacht von 12.000,- € p.a. (zzgl. UST) in regelmäßigen Abständen evaluiert und ggfs. erhöht werden?**
      i. **Wenn nein, weshalb nicht?**

   Die vereinbarte Grundpacht ist wertgesichert entsprechend dem VPI 2015 (Ausgangszahl Dezember 2020) und wird entsprechend den Indexanpassungen geändert.

   b. **In welcher Höhe wurde bislang die restliche (gästezimmerabhängige) Pacht geleistet?**
      i. **Wie setzt sich dieser Zins im Detail zusammen?**

   Die restliche (gästezimmerabhängige) Pacht wurde bislang in voller Höhe geleistet. Der gesamte Pachtzins setzt sich aus einer vereinbarten Grundpacht und einer gästezimmerabhängigen Pacht (zumindest 100 Gästezimmer) zusammen.

   c. **Wurde seitens der Pächterin das Verlangen kundgetan, etwaige vereinbarte Zahlungsverpflichtungen zu stunden?**

   Seitens der Pächterin wurde der vereinbarte Pachtzins bereits vorausbezahlt.

2. **Welche Kriterien unterlag die Vergleichsprüfung hinsichtlich der Angemessenheit der Höhe des Pachtzinses dieser Liegenschaften?**

Altstadt 17, 4021 Linz | Telefon: +43 732 7720-15100 | lr.achleitner@ooe.gv.at
www.markus-achleitner.at

Die Pächterin war Teilnehmerin einer von den Grundstückseigentümern international veröffentlichten Interessentensuche. Im Zuge dieser Interessentensuche hat sich die Pächterin unter insgesamt 11 Teilnehmern als Bestbieterin qualifiziert.

Durch dieses Vorgehen ist ein europarechtskonformes Vorgehen zur Feststellung eines angemessenen Pachtzinses sichergestellt. Darüber hinaus wurde zur Absicherung auch noch eine Stellungnahme eines externen Wirtschaftsprüfers der „big-four" eingeholt. Ein Tourismusberatungsunternehmen hat im Übrigen die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes geprüft.

a. Auf welche am Markt verfügbaren Objekte bezog sich dieses Gutachten?

Beim Pachtgegenstand handelt es sich um ein renovierungsbedürftiges, denkmalgeschütztes Landschloss mit Nebengebäuden, historische und renovierungsbedürftige Villen sowie einem zu revitalisierenden Kongresszentrum. Diese Zusammensetzung eines Pachtgegenstandes ist einzigartig, insbesondere weil die Pächterin zur Gänze für die Entwicklung, Renovierung und Erhaltung des Standortes verantwortlich ist und es nur eine sehr eingeschränkte Nutzung als „Sondergebiet des Baulandes Hotel- und Kongresszentrum" gibt.

Vor diesem Hintergrund wurde die Höhe des Pachtzinses (auch vom Gutachter) als fremdüblich betrachtet, da der Projektvergabe eine international veröffentliche Interessentensuche vorausgegangen ist. Wie bereits angemerkt, hat zusätzlich ein Tourismusberatungsunternehmen die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes geprüft.

b. Durch welchen externen Wirtschaftsprüfer wurde dieses Gutachten bestätigt?

Die Prüfung erfolgte durch einen externen Wirtschaftsprüfer der „big-four" sowie durch ein Tourismusberatungsunternehmen.

Altstadt 17, 4021 Linz | Telefon: +43 732 7720-15100 | lr.achleitner@ooe.gv.at
www.markus-achleitner.at

c. Ist dieses Gutachten öffentlich einsehbar?

i. Wenn nein, welche Gründe sprechen gegen die Offenlegung dieses Gutachtens?

Derartige Gutachten unterliegen, wie international üblich, einem durch die Gutachter vorgegebenen Weitergabe- und Veröffentlichungsverbot.

3. Wie wurde der Ausschreibungsprozess um die Verpachtung der Liegenschaften auf der Toscana-Halbinsel geführt (Bitte um Angabe Zeitpunkt, Veröffentlichungsmedium, Adressatenkreis)?

Die Interessentensuche wurde in folgenden Medien veröffentlicht: Am 20.05.2017 im Amtsblatt der Wiener Zeitung, am 20.05.2017 in den Oberösterreichischen Nachrichten, am 20.05.2017 in der Allgemeine Hotel- und Gastronomie Zeitung, am 02.06.2017 in der Tourist Austria International und am 02.06.2017 in der Österreichische Gastronomie- und Hotel-Zeitung.

Der beabsichtigte Abschluss des Pachtvertrages wurde darüber hinaus am 01.07.2021 im Amtsblatt der Wiener Zeitung, am 03.07.2021 in den Oberösterreichischen Nachrichten, am 10.07.2021 in der Allgemeine Hotel- und Gastronomie Zeitung, am 16.07.2021 in der Tourist Austria International und am 27.08.2021 in der Österreichische Gastronomie- und Hotel-Zeitung veröffentlicht.

a. Unter welchen Bedingungen wurde der Pachtzuschlag erteilt?

Der Pachtzuschlag wurde aufgrund des bestmöglichen Entsprechens der Projektvorgaben durch die Pächterin erteilt.

Gründe für die Nichtberücksichtigung der sonstigen Bieter waren insbesondere:

- Wohnbebauung samt Verwertung
- Finanzierung rein über Förderungen des Landes Oberösterreich
- Nichtvorlage von Produktdetails
- Ablehnung von Renovierungs- und Erhaltungspflichten
- Fokus des Konzepts lag nicht eindeutig auf der touristischen Nutzung, etc.

Altstadt 17, 4021 Linz | Telefon: +43 732 7720-15100 | lr.achleitner@ooe.gv.at
www.markus-achleitner.at

b. Gab es weitere juristische oder natürliche Personen, die ein Interesse am Abschluss des gegenständlichen Pachtvertrages bekundet haben?

i. Wenn ja, mit welchen juristischen oder natürlichen Personen wurden konkretere Gespräche geführt?

Ja, es wurden ursprünglich 11 Interessenten evaluiert. Mit den damaligen Anbietern wurden, wie international üblich, umfassende Vertraulichkeitsvereinbarungen geschlossen, sodass diese im Einzelnen nicht bekannt gegeben werden können.

c. Sieht der Pachtvertrag Ausstiegsklauseln vor?

Die Verpächterin ist berechtigt, den Pachtvertrag vorzeitig aufzulösen, wenn wichtige Gründe eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses unzumutbar machen. Dies betrifft insbesondere die Verletzung wesentlicher gesetzlicher und/oder vertraglicher Vereinbarungen.

4. Unter welchen (vertraglichen) Voraussetzungen kann die Verpachtung rückabgewickelt werden?

Vgl. hierzu Punkt 3.

5. Wurden am gegenständlichen Pachtvertrag seit April 2022 Änderungen vorgenommen?

a. Wenn ja, welcher Art?

Am Vertragstext wurden keine Änderungen vorgenommen. Einzelne in der Vergangenheit gelegene Fälligkeitszeitpunkte wurden dem Projektverlauf entsprechend angepasst und seitens der Pächterin jeweils fristgerecht erfüllt.

6. Bestehen vertragliche Nebenabreden zwischen der Toscana Hotel Errichtungsgesellschaft mbH und der Toscana Verpachtungs GmbH?

a. Wenn ja, wie lauten diese?

Nein.

Altstadt 17, 4021 Linz | Telefon: +43 732 7720-15100 | lr.achleitner@ooe.gv.at
www.markus-achleitner.at

7. Sind dem Land die avisierten Zeitpunkte des Baubeginns, der Fertigstellung und des Betriebsstarts der Hotelanlage bekannt?

Von der Pächterin wurde folgender ungefährer Zeitplan bekanntgegeben:

- Geplanter Baubeginn mit Herbst/Winter 2023
- Geplante Fertigstellung mit Herbst/Winter 2025
- Geplanter Betriebsstart mit Winter/Frühling 2025/2026

Aufgrund der schwierigen Situation am Bau- und Immobilienmarkt sowie am Finanz- und Kapitalmarkt könnten allfällige Verzögerungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

a. Kann für besagtes Hotelprojekt bereits ein Investor namhaft gemacht werden?

Laut Pachtvertrag ist die HTA Holding GmbH der Investor. Eine allfällige Änderung ist nach Maßgabe der vertraglich vereinbarten Change-of-Control-Rechte genehmigungspflichtig.

b. Wenn ja, wer soll die geplante Hotelanlage errichten und künftig betreiben?

Der Errichter und Betreiber sind, wie international in derartigen Projekten üblich, nach den uns erteilten Informationen nicht ident. Die Pächterin wird jedenfalls die Hotelanlage errichten und steht laut eigenen Auskünften in Verhandlungen mit mehreren interessierten, hoch qualifizierten Betreibern.

8. Welchen Betriebspflichten hat die Pächterin gemäß Pachtvertrag konkret nachzukommen?

Die Betriebspflichten sind im Pachtvertrag entsprechend geregelt. Die Pächterin bzw. der von dieser ausgewählte Betreiber ist verpflichtet, den auf eigene Kosten zu errichtenden Pachtgegenstand auf eigene Rechnung und eigenes Risiko zu betreiben. Die Betriebspflicht umfasst insbesondere den Abschluss und Aufrechterhaltung eines Betriebsführungsvertrages oder dergleichen oder den Eigenbetrieb, zumindest 100

Altstadt 17, 4021 Linz | Telefon: +43 732 7720-15100 | lr.achleitner@ooe.gv.at
www.markus-achleitner.at

Gästezimmer, mindestens Kategorie 4-Stern oder vergleichbar, ganzjähriger Betrieb des Betriebs Toscana-Kongresszentrums und ganzjährige, marktübliche Öffnungszeiten für die Hotelanlage.

a. Wurden diese Betriebspflichten bislang in vollem Ausmaß erfüllt?

Bislang besteht unter Berücksichtigung der Fristen in den behördlichen Bewilligungen kein Anlass für die Annahme einer Verletzung der Betriebspflicht.

9. Welche Vereinbarungen gibt es seitens des Landes Oberösterreich mit der Toscana Hotel Errichtungsgesellschaft zur Instandhaltung der Liegenschaften, Wege und des Parks?

Zwischen den Vertragspartner des Pachtvertrages wurden umfassende Pflichten zur Wartung und Instandhaltung auf Kosten und Risiko der Pächterin vereinbart.

a. Wurden diese Erhaltungspflichten bislang in vollem Ausmaß nachgekommen?

Die Wartungs- und Instandhaltungspflichten wurden – soweit ersichtlich – erfüllt.

b. Welche Konsequenzen hätte eine Nichterfüllung dieser Pflichten?

Bei entsprechenden wesentlichen Vertragsverstößen bestehen unter Setzung angemessener Nachfristen entsprechende Auflösungsrechte.

c. Ist das Land Oberösterreich mittels genanntem Pachtvertrag von jeglichen Instandhaltungen und Erhaltungspflichten auf obigen Liegenschaften ausgenommen?

i. Wenn nein, inwiefern und in welchem Ausmaß ist das Land Oberösterreich weiterhin verpflichtet für etwaige Instandhaltungen aufzukommen?

Ja.

Altstadt 17, 4021 Linz | Telefon: +43 732 7720-15100 | lr.achleitner@ooe.gv.at
www.markus-achleitner.at

d. Wie hoch waren die jährlichen Kosten für die Parkpflege seit 2019?

Die Kosten für die Pflegemaßnahmen im Toscanapark von 2019 bis 2021 belaufen sich im Jahresdurchschnitt auf knapp TEUR 100, im Jahr 2022 wurde die Pflege bereits durch die Pächterin übernommen.

e. Welche Maßnahmen werden derzeit ergriffen, um die Substanz der Gebäude vor einem Verfall zu schützen?

Die Gebäude sind Bestandteil des Pachtvertrages. Daher ist die Pächterin verpflichtet, diese zu warten und instandzuhalten. Als Eigentümerin der verpachteten Liegenschaften werden unter anderem von der Landes-Immobilien GmbH (LIG, als teilweise Grundeigentümerin) regelmäßig Sichtkontrollen auf augenscheinliche Mängel durchgeführt.

10. Ist dem Land bekannt, ob seitens der Pächterin die Verlegung des Uferwegs zur Wittgenstein-Allee oder eine etwaige Sperre der Begehbarkeit für die Öffentlichkeit geplant ist?

Nein, ist nicht bekannt.

Es sei nochmals darauf verwiesen, dass sich die Pächterin gemäß Pachtvertrag verpflichtet, die öffentliche Zugänglichkeit der öffentlichen Parkflächen und damit verbundenen Wegen und Seezugängen jederzeit kostenlos, zumindest in jenem Ausmaß, wie diese bislang üblich und zulässig war, zu ermöglichen.

Sollte eine Verlegung des Uferweges zur Wittgenstein-Allee geplant werden, ist im Pachtvertrag vereinbart, dass dafür das Einvernehmen der Pächterin, der LIG und der Stadtgemeinde Gmunden, unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses sowie des Hotelbetriebes, herzustellen ist.

Altstadt 17. 4021 Linz | Telefon: +43 732 7720-15100 | lr.achleitner@ooe.gv.at
www.markus-achleitner.at

11. Ist dem Land bekannt, ob die Liegenschaften der Halbinsel (wie bspw. Landschloss Ort und Nebengebäude, Villa Stonborough oder Villa Toscana) aktuell einer privaten Wohn-Nutzung dienen?

Mit Ausnahme der Wohnnutzung der Villa Stonborough, die jedoch Ende September 2023 endet, gibt es keine Wohnnutzung.

a. Dürfen diese Liegenschaften künftig einer privaten Wohn-Nutzung dienen?

Nein, sämtliche Liegenschaften dürfen vereinbarungsgemäß keinen Wohnzwecken zugeführt werden.

12. Wie stellt das Land sicher, dass der öffentliche Nutzen der gesamten Parkanlage im bisherigen Umfang zukünftig nicht eingeschränkt wird?

Vgl. Antwort zu Frage 10.
Sofern eine Nutzung bislang rechtlich zulässig war, ist diese durch entsprechende vertragliche Pflichten auch zukünftig sichergestellt.

13. Welche Veranstaltungen werden im Zuge der Austragung der Kulturhauptstadt Salzkammergut in den Räumlichkeiten genannten Liegenschaften geplant?

- Salon Format: „Zwischen Zeiten und Künsten" mit Ausstellung, Villa Toscana
- Ausstellung Arnold Schönberg, Villa Toscana

a. Gibt es Gründe, die gegen die Austragung in diesen Räumlichkeiten sprechen würden?

Nein, sofern sämtliche vertraglichen und/oder gesetzlichen Verpflichtungen bzw. behördliche Aufträge in Zusammenhang mit diesen Veranstaltungen eingehalten werden.

14. Welche Miet- und Tagessätze hat das Land Oberösterreich in der Vergangenheit für das Kongresszentrum, die Villa Toscana oder einzelne Räumlichkeiten etwa für Bälle, Kongresse und Hochzeiten verrechnet?

Altstadt 17, 4021 Linz | Telefon: +43 732 7720-15100 | lr.achleitner@ooe.gv.at
www.markus-achleitner.at

Das Land Oberösterreich hat den laufenden Betrieb der genannten Liegenschaften nicht innegehabt. Die Traunsee Touristik GmbH Nfg. & Co KG als Tochterunternehmen der Oö. Seilbahnholding GmbH ist in einem privatwirtschaftlichen Marktumfeld tätig, die Bekanntgabe von Preisen kann in diesem Marktsegment zu Wettbewerbsnachteilen führen.

a. Welche Miet- und Tagessätze für obige Räumlichkeiten verrechnet die Pächterin oder plant künftig zu verlangen?

Operative Kalkulation und Tarifgestaltung obliegen nicht dem Verpächter und sind daher auch nicht bekannt.

Mit besten Grüßen

KommR Markus Achleitner
Wirtschafts-Landesrat

Altstadt 17, 4021 Linz | Telefon: +43 732 7720-15100 | lr.achleitner@ooe.gv.at
www.markus-achleitner.at

NEOS
Landtagsklub
Oberösterreich

Rudigierstraße 3
E-Mail: NEOS.Klub@ooe.gv.at
Tel.: (43 732) 7720-17455

Anfrage

An den Ersten Präsidenten des Oö. Landtages Herrn Landtagsabgeordneten Max Hiegelsberger

im Wege der Landtagsdirektion

Schriftliche Anfrage

des **Klubobmannes Mag. Felix Eypeltauer** und der **Abgeordneten Mag. Dr. Julia Bammer** betreffend **Verpachtung der Toscana-Halbinsel** an Herrn **Landesrat Markus Achleitner**

Sehr geehrter Herr **Landesrat Markus Achleitner,**

betreffend **Verpachtung der Toscana-Halbinsel** erlauben wir uns an Sie folgende Fragen zu richten:

1. Wurden die vertraglich vereinbarten Pachtzahlungen durch die Toscana Hotel Errichtungs-gesellschaft mbH als Pächterin der Liegenschaften auf der Toscana-Halbinsel in Gmunden bislang in voller Höhe geleistet?
    a. Soll die vertraglich vereinbarte Grundpacht von 12.000,- € p.a. (zzgl. UST.) in regelmäßigen Abständen evaluiert und ggfs. erhöht werden?
        i. Wenn nein, weshalb nicht?
    b. In welcher Höhe wurde bislang die restliche (gästezimmerabhängige) Pacht geleistet?
        i. Wie setzt sich dieser Zins im Detail zusammen?
    c. Wurde seitens der Pächterin das Verlangen kundgetan, etwaige vereinbarte Zahlungsverpflichtungen zu stunden?
2. Welchen Kriterien unterlag die Vergleichsprüfung hinsichtlich der Angemessenheit der Höhe des Pachtzinses dieser Liegenschaften?
    a. Auf welche am Markt verfügbaren Objekte bezog sich dieses Gutachten?
    b. Durch welchen externen Wirtschaftsprüfer wurde dieses Gutachten bestätigt?
    c. Ist dieses Gutachten öffentlich einsehbar?

        i. Wenn nein, welche Gründe sprechen gegen eine Offenlegung dieses Gutachtens?

3. Wie wurde der Ausschreibungsprozess um die Verpachtung der Liegenschaften auf der Toscana-Halbinsel geführt (Bitte um Angabe Zeitpunkt, Veröffentlichungsmedium, Adressatenkreis)?
    a. Unter welchen Bedingungen wurde der Pachtzuschlag erteilt?
    b. Gab es weitere juristische oder natürliche Personen, die ein Interesse am Abschluss des gegenständlichen Pachtvertrages bekundet haben?
        i. Wenn ja, mit welchen dieser juristischen oder natürlichen Personen wurden konkretere Gespräche geführt?
    c. Sieht der Pachtvertrag Ausstiegsklauseln vor?
4. Unter welchen (vertraglichen) Voraussetzungen kann die Verpachtung rückabgewickelt werden?
5. Wurden am gegenständlichen Pachtvertrag seit April 2022 Änderungen vorgenommen?
    a. Wenn ja, welcher Art?
6. Bestehen vertragliche Nebenabreden zwischen der Toscana Hotel Errichtungs-gesellschaft mbH und der Toscana Verpachtungs GmbH?
    a. Wenn ja, wie lauten diese?
7. Sind dem Land die avisierten Zeitpunkte des Baubeginns, der Fertigstellung und des Betriebsstarts der Hotelanlage bekannt?
    a. Kann für besagtes Hotelprojekt bereits ein Investor namhaft gemacht werden?
    b. Wenn ja, wer soll die geplante Hotelanlage errichten und künftig betreiben?
8. Welchen Betriebspflichten hat die Pächterin gemäß Pachtvertrag konkret nachzukommen?
    a. Wurden diese Betriebspflichten bislang in vollem Ausmaß erfüllt?
9. Welche Vereinbarungen gibt es seitens des Landes Oberösterreich mit der Toscana Hotel Errichtungsgesellschaft zur Instandhaltung der Liegenschaften, Wege und des Parks?
    a. Wurde diesen Erhaltungspflichten bislang in vollem Ausmaß nachgekommen?
    b. Welche Konsequenzen hätte eine Nichterfüllung dieser Pflichten?
    c. Ist das Land Oberösterreich mittels genanntem Pachtvertrag von jeglichen Instandhaltungen und Erhaltungspflichten auf obigen Liegenschaften ausgenommen?
        i. Wenn nein, inwiefern und in welchem Ausmaß ist das Land Oberösterreich weiterhin verpflichtet für etwaige Instandhaltungen aufzukommen?
    d. Wie hoch waren die jährlichen Kosten für die Parkpflege seit 2019?

e. Welche Maßnahmen werden derzeit ergriffen, um die Substanz der Gebäude vor einem Verfall zu schützen?

10. Ist dem Land bekannt, ob seitens der Pächterin die Verlegung des Uferwegs zur Wittgenstein-Allee oder eine etwaige Sperre der Begehbarkeit für die Öffentlichkeit geplant ist?

11. Ist dem Land bekannt, ob die Liegenschaften der Halbinsel (wie bspw. Landschloss Ort und Nebengebäude, Villa Stonborough oder Villa Toscana) aktuell einer privaten Wohn-Nutzung dienen?

    a. Dürfen diese Liegenschaften künftig einer privaten Wohn-Nutzung dienen?

12. Wie stellt das Land sicher, dass der öffentliche Nutzen der gesamten Parkanlage im bisherigen Umfang zukünftig nicht eingeschränkt wird?

13. Welche Veranstaltungen sind im Zuge der Austragung der Kulturhauptstadt Salzkammergut in den Räumlichkeiten genannter Liegenschaften geplant?

    a. Gibt es Gründe, die gegen die Austragung in diesen Räumlichkeiten sprechen würden?

14. Welche Miet- und Tagessätze hat das Land Oberösterreich in der Vergangenheit für das Kongresszentrum, die Villa Toscana oder einzelne Räumlichkeiten etwa für Bälle, Kongresse und Hochzeiten verrechnet?

    a. Welche Miet- und Tagessätze für obige Räumlichkeiten verrechnet die Pächterin oder plant künftig zu verlangen?

Ihrer Antwort sehen wir mit Interesse entgegen und verbleiben in der Zwischenzeit mit freundlichen Grüßen