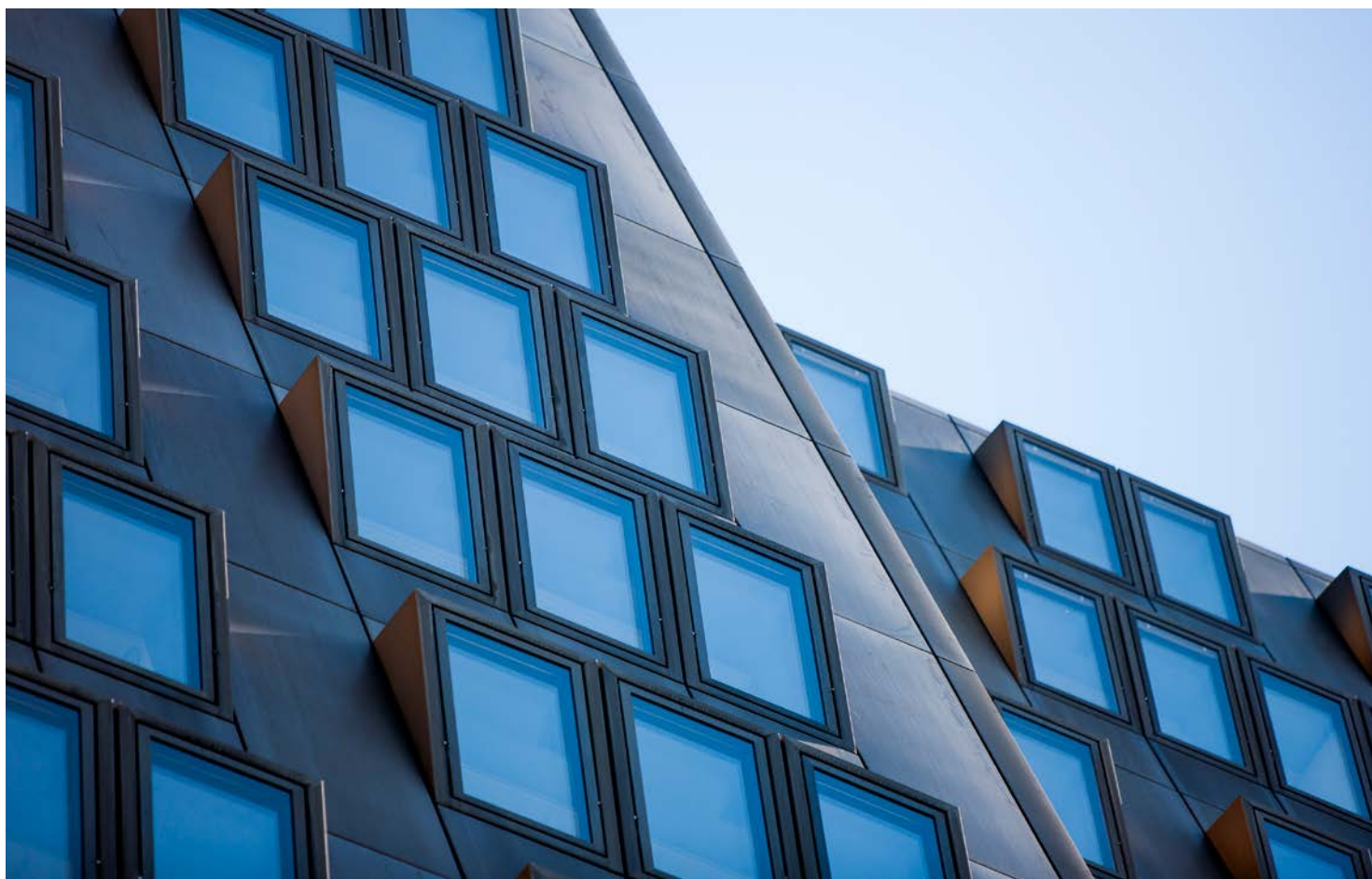




Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee

Reihe SALZBURG 2021/1

Bericht des Rechnungshofes



Vorbemerkungen

Vorlage

Der Rechnungshof erstattet der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee gemäß Art. 127a Abs. 6 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungsüberprüfung getroffen hat. Dieser Bericht wird inhalts- und zeitgleich dem Salzburger Landtag gemäß Art. 127 Abs. 6 Bundes-Verfassungsgesetz in Verbindung mit § 18 Abs. 8 Rechnungshofgesetz 1948 vorgelegt.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes www.rechnungshof.gv.at verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Rechnungshof Österreich
1031 Wien, Dampfschiffstraße 2
www.rechnungshof.gv.at
Redaktion und Grafik: Rechnungshof Österreich
Herausgegeben: Wien, im Jänner 2021

AUSKÜNFTE

Rechnungshof
Telefon (+43 1) 711 71 – 8946
E-Mail info@rechnungshof.gv.at
[facebook/RechnungshofAT](https://facebook.com/RechnungshofAT)
Twitter: @RHSprecher

FOTOS

Cover: Rechnungshof/Achim Bieniek
Seite 44: Stadtgemeinde Seekirchen

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	4
Prüfungsziel	7
Bürgerbeteiligung	7
Kurzfassung	7
Zentrale Empfehlungen	10
Zahlen und Fakten zur Prüfung	11
Prüfungsablauf und –gegenstand	13
Finanzielle Lage	14
Jahresergebnis	14
Vereinheitlichtes Jahresergebnis	15
Schulden und Leasingverpflichtungen	17
Haftungen	19
Entwicklung der Personalausgaben	20
Refundierung von Kommunalsteuer	23
Mittelfristige Finanzplanung	27
Kassen– und Rechnungswesen	29
Kassenwesen	29
Rechnungswesen	30
Überprüfungsausschuss	34
Beteiligungen	37
Seekirchen Immobilien KG	37
Seekirchen Sport GmbH	40
Gasthof Hofwirt	43
Ankauf	44
Arbeitsgruppe	47
Workshop zum Nutzungskonzept	48
Projektmanagement	49
Architekturwettbewerb	51
Bürgerbegehren	51
Fachplaner sowie einzelne Gewerke	53
Gesamtkostenplanung	56
Honorar– und Baukostensteigerungen	60
Verpachtung	62
Schlussempfehlungen	66

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einnahmen und Ausgaben sowie Jahresergebnisse _____	14
Tabelle 2:	Einnahmen und Ausgaben sowie vereinheitlichte Jahresergebnisse _____	16
Tabelle 3:	Finanzschulden und Leasingverpflichtungen _____	17
Tabelle 4:	Kennzahlen zur Verschuldung _____	18
Tabelle 5:	Haftungen _____	19
Tabelle 6:	Personalstand und –ausgaben _____	20
Tabelle 7:	Personalkennzahlen _____	22
Tabelle 8:	Wirtschaftsförderungen der Stadtgemeinde Seekirchen _____	24
Tabelle 9:	Kommunalsteueraufkommen und –refundierungen _____	25
Tabelle 10:	Mittelfristige Finanzplanung _____	27
Tabelle 11:	Liegenschaften Seekirchen Immobilien KG _____	37
Tabelle 12:	Aktiva und Passiva Seekirchen Immobilien KG _____	38
Tabelle 13:	Gewinn– und Verlustrechnung Seekirchen Immobilien KG _____	39
Tabelle 14:	Aktiva und Passiva Seekirchen Sport GmbH _____	41
Tabelle 15:	Gewinn– und Verlustrechnung Seekirchen Sport GmbH _____	41
Tabelle 16:	Entwicklung der Sanierungskosten _____	56
Tabelle 17:	Honorar– und Baukostensteigerungen _____	60

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Chronologie des Projekts Gasthof Hofwirt _____	43
Abbildung 2:	Gasthof Hofwirt _____	44

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Arbeitsgruppe
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
COVID–19	coronavirus disease 2019 (Coronavirus–Krankheit 2019)
etc.	et cetera
EUR	Euro
exkl.	exklusive
ff.	fortfolgende
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HOG	Haftungsobergrenzen
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
inkl.	inklusive
KG	Kommanditgesellschaft
km ²	Quadratkilometer
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera (Buchstabe)
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
rd.	rund
RH	Rechnungshof
SMS–TAN	Short Message Service–Transaktionsnummer

TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel



Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee

WIRKUNGSBEREICH

- Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee

Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee

Prüfungsziel



Der RH überprüfte von September bis November 2019 die Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee in Salzburg. Prüfungsziel war die Beurteilung der finanziellen Lage der Stadtgemeinde, der mittelfristigen Finanzplanung sowie des Kassen- und Rechnungswesens, der Beteiligungen sowie des Ankaufs und der Sanierung des Gasthofs Hofwirt. Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2015 bis 2018.

Bürgerbeteiligung

Die Gebarungsüberprüfung des RH geht auch auf das Bürgerbeteiligungsverfahren des RH im Rahmen seiner Prüfungsplanung zurück. Die erhaltene Anregung, den von der Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee getätigten Immobilienkauf Gasthof Hofwirt zu überprüfen, wurde bei der Gebarungsüberprüfung mitbedacht.

Kurzfassung

Finanzielle Lage

Die Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee (in der Folge: **Stadtgemeinde Seekirchen**) mit knapp 11.000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt im Flachgau im Land Salzburg. Der RH überprüfte die Stadtgemeinde noch vor dem Auftreten der COVID-19-Pandemie. Dieses außergewöhnliche Ereignis ist mit wesentlichen Auswirkungen auf die finanzielle Lage der Gemeinden verbunden. Der RH berücksichtigte dies in seinen Würdigungen und Empfehlungen insbesondere zur finanziellen Lage. (TZ 1)

Der Haushalt der Stadtgemeinde Seekirchen war im Zeitraum 2015 bis 2018 stabil und ausgeglichen. Auch die Verschuldung war rückläufig. Allerdings wird sich die Bewältigung der COVID-19-Pandemie auf die finanzielle Lage des Jahres 2020 und der Folgejahre auswirken. (TZ 2, TZ 3)

Die Stadtgemeinde sollte ihre geplanten Investitionen neu bewerten. Der mittelfristige Finanzplan für die Jahre 2020 bis 2023 sah nämlich Investitionen von 46,59 Mio. EUR vor, was im Vergleich zu den Jahren 2015 bis 2018 mit Investitionen von 14,36 Mio. EUR eine deutliche Ausweitung bedeuten würde. (TZ 8)

Die Kassenordnung, also die Regeln für die Einrichtung und Führung von Kassen der Stadtgemeinde, stammte aus dem Jahr 2005 und war nicht mehr aktuell. So fehlten etwa Regelungen zur Aufbewahrung der Bücher und Belege, zum Bargeldtransport und zur Vermengung von Gemeindegeldern mit anderen Geldern. Auch machte die Leitung der Finanzverwaltung von ihrem Recht, jederzeit die Durchführung eines Kassenabschlusses zu verlangen, in den Jahren 2015 bis 2018 keinen Gebrauch. Die Stadtgemeinde Seekirchen verfügte insgesamt über acht Girokonten bei sieben Kreditinstituten, was Mehraufwendungen etwa bei der Kontoführung zur Folge hatte. (TZ 9, TZ 10)

Schwachstellen gab es beim Überprüfungsausschuss, der insbesondere die Kassaführung der Gemeinde zu prüfen hatte. So entfiel die Prüfung der Bürgerservicekasse im Mai 2018, erfolgte bei sechs von acht Kassenprüfungen nachweislich keine Belegprüfung und erhielt die Gemeindevertretung keine Niederschriften der Kassenprüfungen. Entgegen der Salzburger Gemeindeordnung 1994 führte der Überprüfungsausschuss anlässlich des Bürgermeisterwechsels im April 2019 keine Kassenprüfung durch. (TZ 11)

Beteiligungen

Die Stadtgemeinde Seekirchen verfügte mit der 2009 gegründeten Seekirchen Immobilien KG und der 2001 gegründeten Seekirchen Sport GmbH über zwei Beteiligungen. Aufgabe der Seekirchen Immobilien KG war es, eine „geordnete Infrastrukturentwicklung“ der Stadtgemeinde Seekirchen sicherzustellen. Ein wesentliches Gründungsmotiv war die Vorsteuerabzugsberechtigung bei Immobilieninvestitionen. Im Unterschied zur Stadtgemeinde konnte die Seekirchen Immobilien KG den Vorsteuerabzug in Anspruch nehmen, wenn die Immobilien KG – nach erfolgter Ausgliederung und Investition – für die Rückmietung der Immobilien für die Dauer von mindestens zehn Jahren (bis inklusive März 2012) bzw. 20 Jahren (ab April 2012) zur Umsatzsteuerpflicht optierte. Die Stadtgemeinde Seekirchen verfügte jedoch über keine Unterlagen, die den steuerlichen Vorteil der Ausgliederung belegten. (TZ 12)

Die Seekirchen Sport GmbH beschäftigte keine Bediensteten. Laut Gesellschaftsvertrag sollte sie Sportanlagen vermieten. Aufgrund der 2012 erfolgten Einbringung der Sportanlage Aug in die Seekirchen Immobilien KG war die Seekirchen Sport GmbH im überprüften Zeitraum nicht mehr operativ tätig und hatte seitdem auch kein Immobilienvermögen. (TZ 13)

Gasthof Hofwirt

Ein Großprojekt der Stadtgemeinde Seekirchen war im überprüften Zeitraum der Kauf und die Sanierung des Gasthofs Hofwirt. Der nicht unter Denkmalschutz stehende Gasthof aus dem 15. Jahrhundert im Zentrum der Stadtgemeinde war in Privatbesitz, der Betrieb wurde 2013 insolvent. Ende 2014 legte die Stadtgemeinde zwei Kaufangebote vor, zunächst um 515.000 EUR, dann um 530.000 EUR. Erst Anfang 2015 beauftragte die Stadtgemeinde ein Wertgutachten: Laut diesem betrugen der Verkehrswert 490.000 EUR und der Wert des Zubehörs 6.500 EUR. Im Februar 2015 fasste die Gemeindevertretung den Grundsatzbeschluss, die Liegenschaft zu kaufen, und genehmigte im April 2015 den Kaufvertragsentwurf. Laut Kaufvertrag erwarb die stadteigene Seekirchen Immobilien KG die Liegenschaft samt Inventar um 550.000 EUR. Die Stadtgemeinde bezahlte einen Kaufpreis, der um 53.500 EUR bzw. 11 % über dem Verkehrswert lag. Sie begründete diese Überzahlung mit der Verfügbarkeit über die im Zentrum von Seekirchen gelegene Liegenschaft und die mögliche Bereitstellung eines gemeindeeigenen Veranstaltungssaals für die Bevölkerung. (TZ 15)

Die Gemeindevertretung setzte eine „Arbeitsgruppe Hofwirt“ ein, die ein Nutzungskonzept erstellen sollte. Das ursprüngliche Konzept sah einen Gasthof mit angeschlossener Genussgreißlerei vor. Auf Wunsch des damaligen Pachtinteressenten, der jedoch absagte, änderte die Arbeitsgruppe Mitte 2017 ihr Konzept. Nunmehr war anstatt einer Genussgreißlerei eine weitere Gaststube geplant. (TZ 16, TZ 17)

Die Stadtgemeinde Seekirchen beauftragte die Leistungen für das Projektmanagement ohne Einholung von Vergleichsangeboten. Diese Beauftragung erfolgte trotz eines Auftragswerts von letztlich rd. 81.000 EUR ohne Beschluss der Gemeindevorstellung. (TZ 18)

Die Stadtgemeinde Seekirchen und ihre Beteiligungsgesellschaften verfügten über keine Richtlinien zur Vergabeabwicklung. Dementsprechend gab es eine Reihe von Mängeln bei Vergabeverfahren. So unterblieb bei einer Ausschreibung mit einem geschätzten Auftragswert in Höhe von rd. 214.000 EUR die gemäß Bundesvergabegesetz 2006 vorgeschriebene öffentliche Bekanntmachung. (TZ 21)

Die Baukosten für die Sanierung des Hofwirts stiegen von der ersten Kostenschätzung im Dezember 2015 bis September 2019 von 1,24 Mio. EUR um 77 % auf 2,19 Mio. EUR, die Planungsleistungen von 0,25 Mio. EUR um 58 % auf 0,40 Mio. EUR. Von den ersten Investitionsüberlegungen Anfang 2015 bis zur Wiedereröffnung des Hofwirts im März 2019 vergingen mehr als vier Jahre. Die Stadtgemeinde Seekirchen führte für das Objekt Hofwirt vor dessen Sanierung keine vollständige Bestandsaufnahme durch. Dies führte zu Kostensteigerungen von mehr als 100 % für einzelne Gewerke. (TZ 22, TZ 23)

Probleme gab es auch bei der Pachtvergabe: Vom ersten Hearing von Pachtinteressenten im Juli 2015 bis zum Abschluss des Pachtvertrags im März 2019 vergingen beinahe vier Jahre. Die dreimalige Interessentensuche erhöhte die Kosten der Pächtersuche und es gelang nicht, den späteren Pächter bereits während der Planungsphase in die Sanierung des Hofwirts einzubinden. Dem jährlichen Pachtzins in Höhe von 46.800 EUR standen Gesamtinvestitionskosten von 3,17 Mio. EUR – 0,58 Mio. EUR für den Liegenschafts Kauf und 2,59 Mio. EUR für die Sanierung – gegenüber. Damit war es nicht möglich, zumindest in wirtschaftlich angemessener Zeit die Kosten zurückzuerwirtschaften. Dies war laut „Arbeitsgruppe Hofwirt“ auch nicht das Ziel der Stadtgemeinde. Vielmehr solle der sanierte Hofwirt zur Belebung der Gemeinde beitragen. Zu kritisieren war jedoch, dass weder die Stadtgemeinde Seekirchen noch die Seekirchen Immobilien KG umfassende Kosten–Nutzen–Überlegungen insbesondere aus wirtschaftlicher Perspektive und Sicht der örtlichen Gemeinschaft zur beschlossenen Nutzung des Hofwirts anstellte und diesen Alternativszenarien gegenüberstellte. (TZ 24, TZ 25)

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH folgende Empfehlungen an die Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee hervor:

ZENTRALE EMPFEHLUNGEN

- Eine nachhaltige Haushaltsführung wäre – unter Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse für die Bewältigung der COVID–19–Pandemie – im Auge zu behalten. (TZ 3)
- Die Kassenordnung aus dem Jahr 2005 wäre zu überarbeiten und zu aktualisieren. (TZ 9)
- Kaufangebote für Liegenschaften wären zukünftig nach Einholung eines Wertgutachtens und Kenntnis des Verkehrswerts zu legen, und dieser Wert wäre den Kaufangeboten zugrunde zu legen. (TZ 15)
- Eine interne Richtlinie für Beschaffungen unter 100.000 EUR wäre zu erarbeiten; darin wäre eine nach Wertgrenzen differenzierte Verpflichtung zur Einholung von Vergleichsangeboten festzulegen. (TZ 18)
- Vor Beginn von Sanierungsmaßnahmen wäre eine vollständige Bestandsaufnahme des Gebäudezustands durchzuführen, um im Laufe der Gebäudesanierung unerwartet hohe Kostensteigerungen zu vermeiden. (TZ 23)

Zahlen und Fakten zur Prüfung

Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee					
Rechtsgrundlage	Salzburger Gemeindeordnung 1994, LGBL. 107/1994 i.d.g.F. (außer Kraft getreten am 31. Dezember 2019) Salzburger Gemeindeordnung 2019, LGBL. 9/2020 i.d.g.F. (in Kraft seit 1. Jänner 2020) Gemeindehaushaltsverordnung 1998, LGBL. 39/1998 i.d.g.F.				
Einwohnerinnen und Einwohner	10.951 Bevölkerung zum Jahresanfang 2020				
Fläche	50,29 km ²				
finanzielle Lage	2015	2016	2017	2018	2019
	in Mio. EUR				
Einnahmen	26,92	26,69	27,09	30,00	36,16
Ausgaben	26,90	26,81	26,10	30,63	37,34
Jahresergebnis ¹	0,02	-0,12	0,99	-0,63	-1,18
vereinheitlichtes Jahresergebnis ²	0,02	-0,12	0,99	-0,63	-3,59
Finanzschulden	1,63	0,76	0,55	0,33	2,52
Beteiligungen	Anzahl zum 31. Dezember 2019				
direkte Beteiligungen (Mehrheitsbeteiligungen)	2				
Minderheitsbeteiligungen	—				

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Stadtgemeinde Seekirchen; Statistik Austria

¹ Saldo des Gesamthaushalts, Sollwerte ohne Abwicklung der Ergebnisse aus Vorjahren

² errechnet aus dem Jahresergebnis (Saldo 4 des Rechnungsquerschnitts) abzüglich der Aufnahme von Finanzschulden



Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee

Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1 (1) Der RH überprüfte von September bis November 2019 die Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee (in der Folge: **Stadtgemeinde Seekirchen**). Die Gebärungsüberprüfung geht auch auf das Bürgerbeteiligungsverfahren des RH im Rahmen seiner Prüfungsplanung zurück. Die erhaltene Anregung, den von der Stadtgemeinde Seekirchen getätigten Immobilienkauf Gasthof Hofwirt zu überprüfen, wurde bei der Gebärungsüberprüfung mitbedacht.

Ziel der Überprüfung war die Beurteilung

- der finanziellen Lage der Stadtgemeinde, der mittelfristigen Finanzplanung sowie des Kassen– und Rechnungswesens,
- der Gebärung der Seekirchen Immobilien KG und der Seekirchen Sport GmbH sowie
- des Ankaufs und der Sanierung des Gasthofs Hofwirt.

Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2015 bis 2018 und bezog, sofern prüfungsrelevant, auch davor liegende und aktuellere Sachverhalte mit ein. Für die überprüften Sachverhalte war die Voranschlags– und Rechnungsabschlussverordnung 1997¹ relevant.

(2) Zu dem im Juli 2020 übermittelten Prüfungsergebnis nahm die Stadtgemeinde Seekirchen im September 2020 Stellung. Der RH erstattete seine Gegenäußerung im Jänner 2021.

(3) Die Stadtgemeinde Seekirchen liegt im Flachgau im Land Salzburg. Zum Jahresanfang 2020 betrug ihre Einwohnerzahl 10.951. Ihr Gemeindegebiet erstreckt sich über 50,29 km². Die Stadtgemeinde Seekirchen führt die Stadtverwaltung, erbringt Leistungen der Daseinsvorsorge (z.B. Bauhof, Kompostieranlage, Mitglied des Reinhaltverbandes Wallersee Süd) und bietet den Bürgerinnen und Bürgern u.a. Kinderbetreuung (z.B. fünf Kindergärten, vier Krabbelgruppen, zwei Schulkindgruppen), ein Seniorenhaus sowie eine Sportanlage. Das Schul– und Bildungsangebot in der Stadtgemeinde Seekirchen umfasst u.a. ein Gymnasium, eine Neue Mittelschule, zwei Volksschulen, eine öffentliche Bibliothek und eine Privatuniversität. Die Stadtgemeinde Seekirchen ist Standort einer Vielzahl von kleineren und mittleren Handels–, Gewerbe– und Dienstleistungsunternehmen.

(4) Der RH verwendete insbesondere im Zusammenhang mit der Beurteilung der finanziellen Lage Kennzahlen, die auch für die jährlichen Gemeindefinanzberichte herangezogen werden. Ferner nahm der RH Vergleiche mit Durchschnittswerten von

¹ BGBl. 787/1996 i.d.g.F.

Gemeinden mit 10.000 bis 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern² vor (in der Folge: **Vergleichsgemeinden Salzburg** und **Vergleichsgemeinden Österreich**).

(5) Der RH konzipierte und führte die gegenständliche Gebarungsüberprüfung noch vor dem Auftreten der COVID-19-Pandemie durch. Dieses außergewöhnliche Ereignis ist mit wesentlichen Auswirkungen auf die finanzielle Lage der Gemeinden verbunden. Der RH bedachte dies in seinen Würdigungen und Empfehlungen insbesondere zur finanziellen Lage.

(6) In der Stadtgemeinde Seekirchen wird der Gemeinderat als Gemeindevertretung und der Gemeindevorstand als Gemeindevorstehung bezeichnet.

Finanzielle Lage

Jahresergebnis

- 2.1 Der Haushalt der Stadtgemeinde Seekirchen gliederte sich in den ordentlichen und den außerordentlichen Haushalt. Die Einnahmen und Ausgaben stellten sich im Zeitraum 2015 bis 2018 wie folgt dar:

Tabelle 1: Einnahmen und Ausgaben sowie Jahresergebnisse

	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015 bis 2018
	in Mio. EUR				in %
ordentlicher Haushalt					
Einnahmen	22,90	24,40	23,86	24,94	9
Ausgaben	22,89	24,41	23,86	24,93	9
Jahresergebnis (Saldo) ¹	0,01	-0,01	-0,01	0,00	–
außerordentlicher Haushalt					
Einnahmen	4,03	2,29	3,23	5,07	26
Ausgaben	4,02	2,41	2,24	5,70	42
Jahresergebnis (Saldo) ¹	0,01	-0,12	1,00	-0,63	–
Gesamthaushalt					
Einnahmen	26,92	26,69	27,09	30,00	11
Ausgaben	26,90	26,81	26,10	30,63	14
Jahresergebnis (Saldo) ¹	0,02	-0,12	0,99	-0,63	–
Rücklagensaldo (Summe Rücklagenauflösungen (Einnahmen) minus Rücklagenzuführungen (Ausgaben))	0,16	-1,75	-0,48	0,73	357

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Stadtgemeinde Seekirchen

¹ Sollwerte ohne Abwicklung der Ergebnisse aus Vorjahren

² Das waren in Salzburg neben Seekirchen die Gemeinden Bischofshofen, Saalfelden am Steinernen Meer, St. Johann im Pongau und Wals-Siezenheim; österreichweit waren es zusätzlich bis zu 57 Gemeinden.

Die Jahresergebnisse des ordentlichen und des außerordentlichen Haushalts sowie des Gesamthaushalts – jeweils ohne Berücksichtigung der Vorjahresergebnisse – glichen sich bei Gesamtbetrachtung der Jahre 2015 bis 2018 jeweils weitgehend aus.

Die Stadtgemeinde Seekirchen erhöhte in den Jahren 2016 und 2017 die Rücklagen um 2,23 Mio. EUR. Demgegenüber entnahm sie in den Jahren 2015 und 2018 Rücklagen in Höhe von 0,89 Mio. EUR. Ende 2018 betrug der Rücklagenstand 7,59 Mio. EUR (2015: 6,09 Mio. EUR).

- 2.2 Der RH hielt positiv fest, dass der Haushalt der Stadtgemeinde Seekirchen über den Zeitraum 2015 bis 2018 betrachtet weitgehend ausgeglichen war.

Vereinheitlichtes Jahresergebnis

- 3.1 (1) Gemäß Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 1997 waren Schuld- aufnahmen als Einnahmen zu verbuchen und konnten somit Fehlbeträge ausgleichen. Dadurch konnte in kameralen Rechenwerken auch in Perioden mit ökonomischen Fehlbeträgen ein ausgeglichenes Haushaltsergebnis ausgewiesen werden. Um diesen Effekt zu bereinigen, verminderte der RH das im Rechnungsquerschnitt ausgewiesene und den ordentlichen und außerordentlichen Haushalt umfassende Jahresergebnis (Saldo 4)³ um neu aufgenommene Finanzschulden. Das so ermittelte rechnerische Ergebnis bezeichnete er als vereinheitlichtes Jahresergebnis.

³ Nach § 17 Abs. 1 Z 2 Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 1997 war dem Rechnungsabschluss einer Gemeinde ein Rechnungsquerschnitt voranzustellen, der eine Gliederung der ordentlichen und außerordentlichen Einnahmen und Ausgaben in die laufende Gebarung (Saldo 1), die Vermögensgebarung (Saldo 2) und in Finanztransaktionen (Saldo 3) enthielt (Anlage 5b). Den Saldo der Einnahmen und Ausgaben aller drei Bereiche bezeichnete die Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 1997 als Saldo 4.

(2) Die Einnahmen und Ausgaben der Gesamthaushalte und die vereinheitlichten Jahresergebnisse stellten sich wie folgt dar:

Tabelle 2: Einnahmen und Ausgaben sowie vereinheitlichte Jahresergebnisse

	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015 bis 2018
	in Mio. EUR				in %
Einnahmen ¹	26,92	26,69	27,09	30,00	11
<i>davon</i>					
<i>Finanzschuldenaufnahmen</i>	0	0	0	0	–
Ausgaben ¹	26,90	26,81	26,10	30,63	14
vereinheitlichtes Jahresergebnis ²	0,02	-0,12	0,99	-0,63	–
Tilgung	0,33	0,86	0,21	0,22	-34
vereinheitlichtes Jahresergebnis abzüglich Tilgung	0,35	0,74	1,20	-0,41	–

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Stadtgemeinde Seekirchen

¹ Sollwerte ohne Abwicklung der Ergebnisse aus Vorjahren

² errechnet aus dem Jahresergebnis (Saldo 4 des Rechnungsquerschnitts) abzüglich der Aufnahme von Finanzschulden

Die vereinheitlichten Jahresergebnisse der Stadtgemeinde Seekirchen wiesen im Zeitraum 2015 bis 2018 Werte zwischen -0,63 Mio. EUR (2018) und 0,99 Mio. EUR (2017) auf. In Summe waren sie mit 0,26 Mio. EUR positiv. Die kumulierten vereinheitlichten Jahresergebnisse abzüglich der Tilgungen betrugen 1,88 Mio. EUR.

Die Ausgaben für die Sanierung des Gasthofs Hofwirt (**TZ 15**), des im Jahr 2018 größten Projekts des außerordentlichen Haushalts, finanzierte die Stadtgemeinde Seekirchen ausschließlich aus Eigenmitteln (insbesondere aus Rücklagen).

Von 2015 bis 2018 tätigte die Stadtgemeinde Seekirchen Investitionen in Höhe von insgesamt 14,36 Mio. EUR (Ausgaben im außerordentlichen Haushalt) und verringerte gleichzeitig die Finanzschulden um 1,63 Mio. EUR (**TZ 4**).⁴ Dies wies auf eine ausreichende Eigenfinanzierungskraft der Stadtgemeinde Seekirchen hin.

- 3.2 Der RH erachtete die Haushaltslage und die vereinheitlichten Jahresergebnisse der Stadtgemeinde Seekirchen für den Zeitraum 2015 bis 2018 als insgesamt stabil und ausgeglichen. Er verwies dazu auch auf die rückläufige Verschuldung der Stadtgemeinde. Dem RH war jedoch bewusst, dass sich die Bewältigung der COVID-19-Pandemie auf die finanzielle Lage des Jahres 2020 und der Folgejahre auswirken wird.

⁴ Finanzschulden 31. Dezember 2014 = 1. Jänner 2015: 1,96 Mio. EUR; 31. Dezember 2018: 0,33 Mio. EUR

Der RH empfahl, eine nachhaltige Haushaltsführung – unter Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse für die Bewältigung der COVID-19–Pandemie – im Auge zu behalten.

- 3.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Seekirchen habe sie frühzeitig auf die Folgen der COVID-19–Pandemie reagiert und entsprechende Maßnahmen ergriffen, etwa die anfängliche Ausgabensperre sowie die nachfolgenden Ausgabenminderungen bei den laufenden Instandhaltungen und „im Investitionshaushalt im Jahr 2020“. Darüber hinaus habe die Stadtgemeinde die zu erwartenden einnahmen- und ausgabenseitigen Auswirkungen sowohl im mehrjährigen Finanzplan als auch bei der jährlichen Budgetierung berücksichtigt. Zudem habe sie den Baubeginn des Projekts Schule und Kinderbetreuung von 2020 auf 2021 verschoben, das Projekt adaptiert und in drei einzeln auszuschreibende Bauabschnitte aufgeteilt.

Schulden und Leasingverpflichtungen

- 4.1 (1) Die Finanzschulden (Darlehensschulden) und Ausgaben für Leasingverpflichtungen der Stadtgemeinde Seekirchen entwickelten sich folgendermaßen:

Tabelle 3: Finanzschulden und Leasingverpflichtungen

	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015 bis 2018
	in Mio. EUR				in %
Finanzschulden	1,63	0,76	0,55	0,33	-80
Ausgaben für Leasingverpflichtungen	0,04	0,00	0,00	0,00	–

Quelle: Stadtgemeinde Seekirchen

Ende 2018 betrugen die Finanzschulden der Stadtgemeinde Seekirchen 0,33 Mio. EUR. Sie hatten sich gegenüber dem Schuldenstand Ende 2015 in Höhe von 1,63 Mio. EUR um 80 % vermindert. Ende 2018 waren die Finanzschulden (bestehend aus vier Darlehen) durchwegs fix verzinst. Es bestanden keine Fremdwährungsverbindlichkeiten.

Der im überprüften Zeitraum einzige Leasingvertrag der Stadtgemeinde lief im Jahr 2015 aus und betraf das Kindergartengebäude (Jahresausgaben 2015 rd. 39.000 EUR).

(2) Die folgende Tabelle stellt die Finanzschulden je Einwohnerin bzw. Einwohner der Stadtgemeinde Seekirchen jenen der Vergleichsgemeinden Salzburg gegenüber:

Tabelle 4: Kennzahlen zur Verschuldung

	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015 bis 2018
Finanzschulden je Einwohnerin bzw. Einwohner	in EUR				in %
Stadtgemeinde Seekirchen	160	74	53	31	-80
Vergleichsgemeinden Salzburg	198	168	179	151	-24

Quellen: Stadtgemeinde Seekirchen; Statistik Austria

In den Jahren 2015 bis 2018 sanken die Finanzschulden der Stadtgemeinde Seekirchen je Einwohnerin bzw. Einwohner um 80 %, jene der Vergleichsgemeinden Salzburg um 24 %. Damit reduzierte die Stadtgemeinde Seekirchen ihre Finanzschulden je Einwohnerin bzw. Einwohner um 129 EUR. Dies gelang den Vergleichsgemeinden Salzburg lediglich im Ausmaß von 47 EUR.

Im Vergleich zur Stadtgemeinde Seekirchen und zu den Vergleichsgemeinden Salzburg lag die Pro-Kopf-Verschuldung der Vergleichsgemeinden Österreich zwischen 1.448 EUR (2016) und 1.500 EUR (2018).

- 4.2 Der RH wies positiv auf das in den Jahren 2015 bis 2018 im Unterschied zu den Vergleichsgemeinden Salzburg und Österreich niedrige Verschuldungsniveau je Einwohnerin bzw. Einwohner der Stadtgemeinde Seekirchen sowie auf den in diesem Zeitraum erfolgten Schuldenabbau um 80 % hin. Diesbezüglich lag die Stadtgemeinde Seekirchen deutlich besser als die Vergleichsgemeinden.

Haftungen

- 5.1 (1) Die von der Stadtgemeinde Seekirchen übernommenen Haftungen sowie jene der Vergleichsgemeinden Salzburg und Österreich entwickelten sich wie folgt:

Tabelle 5: Haftungen

	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015 bis 2018
	in Mio. EUR				in %
Haftungssumme Stadtgemeinde Seekirchen (Darlehensreste)	7,64	6,90	6,22	5,38	-30
Haftungssumme je Einwohnerin bzw. Einwohner	in EUR				in %
Stadtgemeinde Seekirchen	749	672	595	507	-32
Vergleichsgemeinden Salzburg	890	833	754	679	-24
Vergleichsgemeinden Österreich	956	905	847	781	-18

Quellen: Stadtgemeinde Seekirchen; Statistik Austria

Die Haftungen der Stadtgemeinde Seekirchen sanken im Zeitraum 2015 bis 2018 von 7,64 Mio. EUR um 30 % auf 5,38 Mio. EUR. Im Jahr 2018 haftete die Stadtgemeinde Seekirchen ausschließlich für Investitionsdarlehen des Reinhaltverbandes Trumerseen und des Reinhaltverbandes Wallersee Süd. Bei beiden Verbänden war die Stadtgemeinde Seekirchen Mitglied. Ende 2015 wies die Stadtgemeinde Seekirchen um 141 EUR bzw. 207 EUR niedrigere Haftungssummen je Einwohnerin bzw. Einwohner auf als die Vergleichsgemeinden Salzburg und Österreich. Von 2015 bis 2018 fielen die Haftungssummen der Stadtgemeinde Seekirchen je Einwohnerin bzw. Einwohner um 32 %, jene der Vergleichsgemeinden Salzburg und Österreich um 24 % bzw. 18 %.

(2) Mit Inkrafttreten des Salzburger Gemeinde–Haftungsobergrenzenetzes 2018⁵ wurden die Haftungsobergrenzen (Haftungsrahmen) der Salzburger Städte und Gemeinden, mit Wirksamkeit für die Rechnungsabschlüsse ab dem Haushaltsjahr 2018, den bundesweit vereinheitlichten Haftungsregelungen⁶ unterworfen. Die bundeseinheitliche Regelung vereinheitlichte die bis dahin länderspezifischen Gewichtungen der Haftungen nach Risikoklassen.

⁵ LGBl. 10/2018

⁶ Die HOG–Vereinbarung, LGBl. 76/2017, zwischen Bund und Ländern legte in Art. 7 fest, dass ab 1. Jänner 2019 das vereinbarte System einheitlicher Haftungsobergrenzen anzuwenden ist. Mit dem Gemeinde–Haftungsobergrenzenetz 2018 übernahm das Land Salzburg die HOG–Vereinbarung materiell gleichlautend in ihr Landesrecht. Dieses war ab den Rechnungsabschlüssen 2018 verbindlich anzuwenden.

Gemäß Gemeinde–Haftungsobergrenzengesetz 2018 hatten die Gemeinden in den Rechnungsabschlüssen ihre Haftungen mit dem Nominalwert bezogen auf den jeweiligen Haftungsrahmen und den jeweiligen Ausnützungsstand (Stände am Beginn und am Ende des Jahres sowie Veränderungen während des Jahres) auszuweisen. Der Rechnungsabschluss 2018 der Stadtgemeinde Seekirchen enthielt diese Angaben nicht. Der Haftungsrahmen war im Jahr 2018 zu 53 % ausgeschöpft.

- 5.2 Der RH wies darauf hin, dass der Rechnungsabschluss 2018 der Stadtgemeinde Seekirchen die gemäß Gemeinde–Haftungsobergrenzengesetz 2018 vorgesehenen Informationen über ihre Haftungen nicht enthielt.

Er empfahl, in den Rechnungsabschlüssen den Haftungsrahmen und den jeweiligen Ausnützungsstand gemäß Gemeinde–Haftungsobergrenzengesetz 2018 – gegliedert nach den gesetzlich vorgesehenen Untergruppen – auszuweisen.

- 5.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Seekirchen werde sie die Empfehlung des RH aufgreifen und im Zuge der Erstellung des Jahresabschlusses 2020 berücksichtigen.

Entwicklung der Personalausgaben

- 6.1 (1) Der Personalstand und die Personalausgaben der Stadtgemeinde Seekirchen entwickelten sich wie folgt:

Tabelle 6: Personalstand und –ausgaben

	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015 bis 2018
Personalstand zum Jahresende	in Vollzeitäquivalenten				in %
aktive Bedienstete	126	134	132	139	10
Personalausgaben	in Mio. EUR				
aktive Bedienstete	5,86	6,44	6,49	6,92	18
aktive Bedienstete zuzüglich Leasingpersonal, Zivildienern und Personal einer Arbeitsstiftung	5,94	6,59	6,55	6,94	17
laufende Einnahmen¹	22,25	22,30	22,90	24,95	12
Personalausgaben im Verhältnis zu den laufenden Einnahmen	in %				
betreffend aktive Bedienstete	26	29	28	28	5
betreffend aktive Bedienstete zuzüglich Leasingpersonal, Zivildienern und Personal einer Arbeitsstiftung	27	30	29	28	4

¹ gemäß Rechnungsquerschnitten

Quellen: Stadtgemeinde Seekirchen; Statistik Austria

Von 2015 bis 2018 stieg die Anzahl der aktiven Bediensteten der Stadtgemeinde Seekirchen gemessen in Vollzeitäquivalenten um 10 %. Die Personalausgaben der Stadtgemeinde für die aktiven Bediensteten zuzüglich des Leasingpersonals, der Zivildieners und des im Seniorenwohn- und Pflegeheim (in der Folge: **Seniorenhaus**) eingesetzten Personals einer Arbeitsstiftung stiegen von 2015 bis 2018 von 5,94 Mio. EUR auf 6,94 Mio. EUR. Der Anteil der Personalausgaben an den laufenden Einnahmen erhöhte sich im selben Zeitraum von 27 % auf 28 %.

Von den Personalausgaben des Jahres 2018 in Höhe von 6,94 Mio. EUR entfielen 4,95 Mio. EUR (71 %) auf das Seniorenhaus, die soziale Wohlfahrt sowie die Schüler- und Kinderbetreuung.

(2) Im Zeitraum 2015 bis 2018 betrugen die Ausgaben für die Mehrdienstleistungsvergütungen im Jahresdurchschnitt zwischen rd. 47.000 EUR (2015 und 2018) und rd. 72.000 EUR (2016). Davon entfielen im Durchschnitt jährlich rd. 15.000 EUR auf Ausgaben, die mit der Abwicklung von Wahlen in Zusammenhang standen.

(3) Laut dem Prüfbericht der Gemeindeaufsicht des Amtes der Salzburger Landesregierung von September 2016 (überprüfter Zeitraum 2011 bis 2015)⁷ stiegen die Personalausgaben der Stadtgemeinde Seekirchen stetig an, entsprach der Gemeindestellenplan (Anzahl und Bewertung der Planstellen) den einschlägigen Richtlinien und blieben die Personalausgaben in Höhe von jeweils knapp 30 % der laufenden Einnahmen für Gemeinden mit selbst betriebenen Seniorenhäusern im üblichen Rahmen.

⁷ Ein aktuellerer Bericht lag zur Zeit der Gebarungsüberprüfung nicht vor.

(4) Die folgende Tabelle stellt die Personalkennzahlen der Stadtgemeinde Seekirchen jenen der Vergleichsgemeinden Salzburg und Österreich gegenüber:

Tabelle 7: Personalkennzahlen

Personalausgaben für aktive Bedienstete	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015 bis 2018
je Einwohnerin bzw. Einwohner	in EUR				in %
Stadtgemeinde Seekirchen	575	627	621	652	14
Vergleichsgemeinden Salzburg	708	759	771	800	13
Vergleichsgemeinden Österreich	606	627	642	665	10
im Verhältnis zu den laufenden Einnahmen ^{1, 2}	in %				in Prozentpunkten
Stadtgemeinde Seekirchen	26	29	28	28	2
Vergleichsgemeinden Salzburg	28	29	30	30	2
Vergleichsgemeinden Österreich	24	25	25	25	1

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: Stadtgemeinde Seekirchen; Statistik Austria

¹ gemäß Rechnungsquerschnitten

² Der Ausgabenvergleich zwischen den Gemeinden, insbesondere von Personalausgaben, wird u.a. durch das unterschiedliche kommunale Leistungsangebot, durch die unterschiedliche Intensität der Ausgliederung und die länderspezifisch unterschiedlich geregelten kommunalen Organisationsstrukturen (z.B. ungleiche buchhalterische Zuordnung der Kindergartenbetreuung) erschwert.

In den Jahren 2015 bis 2018 lagen die Personalausgaben der Stadtgemeinde Seekirchen für aktive Bedienstete je Einwohnerin bzw. Einwohner mit 575 EUR (2015) bis 652 EUR (2018) durchschnittlich um 19 % unter jenen der Vergleichsgemeinden Salzburg. Hingegen war der Anteil dieser Personalausgaben an den laufenden Einnahmen bei der Stadtgemeinde Seekirchen ähnlich hoch wie in den Vergleichsgemeinden Salzburg.

- 6.2 Der RH stellte fest, dass im Jahr 2018 71 % der Personalausgaben der Stadtgemeinde Seekirchen für aktive Bedienstete auf das Seniorenhaus, die soziale Wohlfahrt sowie die Schüler- und Kinderbetreuung entfielen und dass der Anteil der Personalausgaben an den laufenden Einnahmen von 2015 auf 2018 um zwei Prozentpunkte stieg.

Der RH empfahl, weiterhin auf die Personalausgabenentwicklung für soziale Dienstleistungen – generell und insbesondere im Vergleich zur Entwicklung der laufenden Einnahmen – zu achten.

- 6.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Seekirchen habe sie aufgrund ihrer dynamischen (Bevölkerungs-)Entwicklung sowie der sich in den letzten Jahren verändernden demografischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen das Kinderbetreuungsangebot (Kleinkindgruppen, Kindergärten, schulische Tagesbetreuung, Mittagstisch) ausgebaut. Dies habe zu steigenden Personalausgaben im laufenden Betrieb geführt.

Im Unterschied zu den Vergleichsgemeinden Salzburg würden die Personalausgaben je Einwohnerin bzw. Einwohner um durchschnittlich 19 % und im Verhältnis zu den laufenden Einnahmen um durchschnittlich 5 % (2 Prozentpunkte) unter jenen des Landesdurchschnitts liegen.

Refundierung von Kommunalsteuer

- 7.1 (1) Die Stadtgemeinde Seekirchen gewährte Wirtschaftsförderungen. Eine der Förderungen bestand darin, dass sie ortsansässigen Unternehmen Teile ihrer Kommunalsteuer refundierte, sofern diese die Schaffung neuer Arbeitsplätze nachwiesen.

Die Höhe der Refundierung basierte auf dem Kommunalsteuerzuwachs. Bis September 2013 errechnete die Stadtgemeinde Seekirchen den Kommunalsteuerzuwachs, indem sie das Kommunalsteueraufkommen des jeweils aktuellen Jahres mit dem des jeweils fünf Jahre zurückliegenden Jahres verglich. Ab Oktober 2013 verglich sie aufgrund einer geänderten Regelung das Aufkommen des Basisjahres 2008 mit jenem des jeweils aktuellen Jahres. Dies begünstigte insbesondere ein Unternehmen, das seit 2008 in Seekirchen angesiedelt war und in den Jahren 2015 bis 2018 rund ein Viertel des jährlichen Kommunalsteueraufkommens aufbrachte. Im März 2016 beschloss die Gemeindevertretung, die im Oktober 2013 in Kraft getretene Regelung bis Ende 2020 zu verlängern.

(2) In den Jahren 2015 bis 2018 entwickelten sich die von der Stadtgemeinde Seekirchen gewährten Wirtschaftsförderungen inklusive der Kommunalsteuerrefundierungen wie folgt:

Tabelle 8: Wirtschaftsförderungen der Stadtgemeinde Seekirchen

	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015 bis 2018
	in EUR				in %
Wirtschaftsförderungen	349.993	300.243	343.876	416.324	19
<i>davon</i>					
<i>Kommunalsteuer- refundierungen</i>	156.382	187.436	230.658	287.349	84

Quelle: Stadtgemeinde Seekirchen

Im Jahr 2018 führten insgesamt 314 Unternehmen Kommunalsteuer an die Stadtgemeinde Seekirchen ab (2015: 249). Die 30 größten Kommunalsteuerzahler leisteten dabei 73 % des Steueraufkommens.

Der Anteil der Kommunalsteuerrefundierungen an den gesamten Wirtschaftsförderungen betrug im überprüften Zeitraum zwischen 45 % (2015) und 69 % (2018). Während die im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2018 von der Stadtgemeinde Seekirchen insgesamt ausbezahlten Wirtschaftsförderungen um 19 % stiegen, erhöhten sich die von ihr refundierten Kommunalsteuereinnahmen um 84 % und damit mehr als viermal so stark.

(3) Laut Mitteilung der Stadtgemeinde Seekirchen sah sie die Kommunalsteuerrefundierungen nicht als reine Abgabennachlässe, sondern als wirtschaftspolitische Fördermaßnahmen an. Die Kommunalsteuer stelle eine unbürokratische und praktikable Bemessungsgrundlage dar, um das Ziel der Förderung, Arbeitsplätze zu schaffen und Betriebe anzusiedeln, zu erreichen.

(4) Die folgende Tabelle zeigt die jährlichen Kommunalsteueraufkommen und Kommunalsteuerrefundierungen der Jahre 2015 bis 2018 insgesamt sowie das Steueraufkommen des meistzahlenden und gleichzeitig am höchsten geförderten Unternehmens:

Tabelle 9: Kommunalsteueraufkommen und –refundierungen

	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015 bis 2018
	in EUR				in %
Kommunalsteueraufkommen¹	2.742.671	2.926.646	3.085.718	3.479.241	27
<i>davon</i>					
<i>Aufkommen des meistzahlenden Unternehmens</i>	523.249	667.391	828.999	1.030.619	97
ausbezahlte Kommunalsteuer- refundierungen²	156.382	187.436	230.658	287.349	84
<i>davon</i>					
<i>Refundierung an meistzahlendes Unternehmen (entspricht maximaler Refundierung je Unternehmen)</i>	148.341	171.593	219.600	273.431	84
	in %				
Anteil der ausbezahlten Refundierungen am gesamten Kommunalsteueraufkommen	6	6	7	8	45
Anteil des meistzahlenden Unternehmens am gesamten Kommunalsteueraufkommen	19	23	27	30	55
Anteil der an das meistzahlende Unternehmen ausbezahlten Refundierung an der gesamten Refundierung	95	92	95	95	0
Anteil des meistzahlenden Unternehmens am gesamten Kommunalsteueraufkommen nach Berücksichtigung der Refundierung	14	17	20	22	59

¹ Einnahmen aus den Rechnungsabschlüssen (Soll)

Quelle: Stadtgemeinde Seekirchen

² Die Ausgaben laut Rechnungsabschluss entsprechen den zuerkannten Refundierungen für das Vorjahr.

Im Zeitraum 2015 bis 2018 trug das meistzahlende Unternehmen im Ausmaß von 19 % bis 30 % zum jährlichen Kommunalsteueraufkommen der Stadtgemeinde bei; nach Berücksichtigung der Kommunalsteuerrefundierungen betrug dieser Wert zwischen 14 % und 22 % des jährlichen Kommunalsteueraufkommens der Stadtgemeinde. Auch nach Berücksichtigung der Kommunalsteuerrefundierungen trug dieses Unternehmen mit zuletzt 0,76 Mio. EUR am meisten zum Kommunalsteueraufkommen bei. Von den insgesamt jährlich ausbezahlten Refundierungen erhielt das meistzahlende Unternehmen zwischen 92 % und 95 %.

- 7.2 Der RH wies auf das im überprüften Zeitraum um 27 % gestiegene Kommunalsteueraufkommen der Stadtgemeinde Seekirchen hin und hielt fest, dass die Stadtgemeinde Seekirchen davon jährlich bis zu rd. 287.000 EUR bzw. bis zu 8 % als Förderungen für die Schaffung neuer Arbeitsplätze refundierte.

Der RH hielt weiters fest, dass das Unternehmen mit dem höchsten Kommunalsteueraufkommen die höchste Förderung bzw. bis zu 95 % der jährlichen Kommunalsteuerrefundierungen erhielt.

Die Vorgehensweise seit 2013, das Jahr 2008 als Vergleichsjahr zur Bemessung der Arbeitsplatzzuwächse heranzuziehen, führte im Ergebnis zur Förderung von Arbeitsplätzen, die bis zu mehr als zehn Jahre vorher entstanden waren. Somit förderte die Stadtgemeinde neben der Schaffung neuer Arbeitsplätze auch deren Erhalt.

Der RH empfahl, die Förderung von Arbeitsplätzen und Betriebsansiedlungen in Form von Kommunalsteuerrefundierungen bis zum Ablauf der Förderperiode Ende 2020 zu evaluieren und dabei die pandemiebedingte Krise der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes zu berücksichtigen.

- 7.3 Die Stadtgemeinde Seekirchen sagte die Umsetzung zu.

Mittelfristige Finanzplanung

- 8.1 (1) Gemäß Salzburger Gemeindeordnung 1994⁸ hatten die Salzburger Gemeinden alljährlich gemeinsam mit den Voranschlägen auch mehrjährige mittelfristige Finanzpläne zu erstellen. Die mittelfristige Finanzplanung der Stadtgemeinde Seekirchen zum Voranschlag 2019 wies folgende Entwicklung auf:

Tabelle 10: Mittelfristige Finanzplanung

	Rech- nungs- abschluss 2017	Vor- anschlag 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Veränderung 2017 bis 2023
	in Mio. EUR ¹						in %
Einnahmen	27,09	32,31	31,44	33,39	43,52	45,78	69
davon							
Finanzschuldenaufnahmen	0,00	2,29	0,57	3,86	1,42	4,32	–
Einnahmen ohne neu aufgenommene Finanzschulden	27,09	30,02	30,88	29,53	42,11	41,45	53
Ausgaben	26,10	31,57	31,49	33,41	43,55	45,80	75
Saldo Gesamthaushalt	0,99	0,74	-0,04	-0,02	-0,03	-0,03	–
vereinheitlichtes Jahresergebnis ²	0,99	-1,55	-0,61	-3,88	-1,44	-4,35	–
Tilgung	0,21	0,39	0,39	0,39	0,54	0,62	194
vereinheitlichtes Jahresergebnis abzüglich Tilgung	1,20	-1,16	-0,22	-3,49	-0,90	-3,73	–
Finanzschulden zum 31. Dezember	0,55	2,23	2,40	5,88	6,75	10,45	>100

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Stadtgemeinde Seekirchen

¹ gemäß Rechnungsquerschnitten

² errechnet aus dem Jahresergebnis (Saldo 4 des Rechnungsquerschnitts) abzüglich der Aufnahme von Finanzschulden

Die Finanzplanung der Stadtgemeinde Seekirchen sah für die vier Planungs-
jahre 2020 bis 2023 Investitionen (Ausgaben im außerordentlichen Haushalt) von
insgesamt 46,59 Mio. EUR vor (im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2018 waren es
14,36 Mio. EUR). Der Einnahmenanstieg von 2021 auf 2022 (33,39 Mio. EUR auf
43,52 Mio. EUR) würde im Wesentlichen auf die Finanzierungsbeiträge des Bundes
und des Landes (Projekt Rückhaltebecken) zurückzuführen sein. In den Planungsjah-
ren 2022 und 2023 waren dafür jeweils 8,78 Mio. EUR budgetiert.

⁸ § 49a, LGBl. 107/1994 i.d.g.F.

(2) Die größten Ausgabenpositionen betrafen

- das Rückhaltebecken „Augbach – Becken Neu, Optimierung Hochwasserschutz“ (21,79 Mio. EUR),
- den Umbau und die Erweiterung der Volksschule (9,33 Mio. EUR) sowie
- bauliche Maßnahmen für die Neue Mittelschule (7,47 Mio. EUR).

Allein für diese drei Projekte betrugen die geplanten Ausgaben 38,59 Mio. EUR. Die von Land und Bund erwarteten Finanzierungsbeiträge beliefen sich auf 22,88 Mio. EUR. Diese würden das von der Stadtgemeinde zu tragende Finanzierungsvolumen verringern.

(3) Für die Planungsjahre 2020 bis 2023 sah die Finanzplanung aufgrund der verstärkten Investitionstätigkeit Schuldenaufnahmen in Höhe von 10,17 Mio. EUR vor. Die darüber hinaus erforderlichen Finanzmittel sollten im ordentlichen Haushalt erwirtschaftet werden. Laut mittelfristiger Finanzplanung würde sich der Schuldenstand bis Ende 2023 auf 10,45 Mio. EUR erhöhen.

- 8.2 Der RH stellte fest, dass der mittelfristige Finanzplan für die Jahre 2020 bis 2023 im Vergleich zum überprüften Zeitraum 2015 bis 2018 eine deutliche Ausweitung der Investitionstätigkeit vorsah. Die geplanten Ausgaben für die drei größten Vorhaben betrugen insgesamt 38,59 Mio. EUR.

[Angesichts des bis 2023 geplanten Anstiegs der Investitionstätigkeit und des damit einhergehenden Fremdmittelbedarfs empfahl der RH, auf eine zuverlässige Detailplanung zu achten und das Erfordernis, die Finanzierbarkeit und den Zeitpunkt der geplanten Investitionen nochmals zu prüfen.](#)

- 8.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Seekirchen habe sie frühzeitig auf die Folgen der COVID–19–Pandemie reagiert und entsprechende Maßnahmen ergriffen, etwa die anfängliche Ausgabensperre sowie die nachfolgenden Ausgabenminderungen bei den laufenden Instandhaltungen und „im Investitionshaushalt im Jahr 2020“. Darüber hinaus habe die Stadtgemeinde die zu erwartenden einnahmen– und ausgabenseitigen Auswirkungen sowohl im mehrjährigen Finanzplan als auch bei der jährlichen Budgetierung berücksichtigt. Zudem habe sie den Baubeginn des Projekts Schule und Kinderbetreuung von 2020 auf 2021 verschoben, das Projekt adaptiert und in drei einzeln auszuschreibende Bauabschnitte aufgeteilt.

Kassen– und Rechnungswesen

Kassenwesen

- 9.1 (1) Gemäß Gemeindehaushaltsverordnung 1998⁹ hatte die Bürgermeisterin bzw. der Bürgermeister Regeln für die innere Einrichtung der Kasse und die Führung der Kassengeschäfte zu treffen (Kassenordnung).

Die Kassenordnung der Stadtgemeinde Seekirchen stammte aus dem Jahr 2005. Sie enthielt u.a. Regelungen zur Organisation der Finanzverwaltung, zu den Bargeldbeständen, zur Übergabe von Schlüsseln und Berechtigungen, zu den Sparbüchern und zum Abschluss der Kassen, aber z.B. nicht zur Aufbewahrung der Bücher und Belege, zum Bargeldtransport und zur Vermengung von Gemeindegeldern mit anderen Geldern.

Laut Kassenordnung der Stadtgemeinde Seekirchen waren neben einer Hauptkasse eine Bürgerservicekasse, eine Jugendzentrumskasse und eine Kasse im Seniorenhaus eingerichtet, obwohl die Seniorenhauskasse bereits seit Mai 2018 geschlossen war. Ende 2019 nahmen die Funktionen Leiterin bzw. Leiter der Finanzverwaltung sowie der Hauptkasse nicht mehr die in der Kassenordnung genannten Personen, sondern andere Bedienstete wahr. Die tatsächlichen Kassenöffnungszeiten stimmten mit jenen gemäß Kassenordnung nicht überein.

(2) Gemäß Kassenordnung waren die Bargeldbestände niedrig zu halten. Überstieg der Bargeldbestand der Hauptkasse 2.500 EUR bzw. jener der Bürgerservicekasse (ausschließlich Einzahlungen möglich) 3.500 EUR, so war dieser auf ein Girokonto der Stadtgemeinde Seekirchen einzuzahlen. Laut Mitteilung der Stadtgemeinde Seekirchen halte sie bei Transaktionen zwischen den Kassen und Kreditinstituten das Vier-Augen-Prinzip ein. Laut Kassenordnung waren die Gelder der Hauptkasse im Tresor der Finanzverwaltung, jene der Bürgerservicekasse in einem verschließbaren Dokumentenschrank zu verwahren.

Zur Kontrolle der bar abgewickelten Gebarungsfälle waren eigene, täglich abzuschließende, Aufzeichnungen zu führen. In den Kassenaufzeichnungen waren die Kassenabschlüsse sowie die korrekte Höhe des Geldbestands durch die jeweils verantwortliche Person zu dokumentieren. Die Leiterin bzw. der Leiter der Finanzverwaltung konnte jederzeit die Durchführung eines Kassenabschlusses verlangen.

Im Zeitraum 2015 bis Jänner 2019 wiesen die Kassenabschlüsse der Stadtgemeinde Seekirchen zweimal Fehlbestände auf. Deren Höhe betrug insgesamt 210 EUR. Die Stadtgemeinde buchte die Fehlbeträge auf Anweisung der Amtsleitung als Scha-

⁹ § 34 Abs. 4, LGBl. 39/1998 i.d.g.F.

densfälle aus. Von 2015 bis 2018 fanden keine von der Leiterin der Finanzverwaltung veranlassten, unangekündigten Kassenabschlüsse statt.

- 9.2 Der RH kritisierte, dass die Kassenordnung aus dem Jahr 2005 nicht mehr aktuell war. Sie enthielt u.a. Bestimmungen zu einer bereits aufgelösten Kasse und nicht mehr zutreffende personelle Zuständigkeiten.

Der RH empfahl, die Kassenordnung aus dem Jahr 2005 zu überarbeiten und zu aktualisieren.

Der RH wies darauf hin, dass die Leiterin der Finanzverwaltung von ihrem Recht, jederzeit die Durchführung eines Kassenabschlusses zu verlangen, im überprüften Zeitraum keinen Gebrauch machte.

Er empfahl, in unregelmäßigen Abständen die Durchführung eines Kassenabschlusses zu verlangen.

- 9.3 Die Stadtgemeinde Seekirchen sagte in ihrer Stellungnahme zu, die Kassenordnung zu überarbeiten und zu aktualisieren. Sie teilte mit, dass sie wöchentlich einen Kassenabschluss der Hauptkasse durchführe. Die Hauptkasse weise lediglich etwa fünf Bewegungen pro Woche auf, der Großteil der Bewegungen betrage weniger als 50 EUR. Die Abrechnung der Bürgerservicekasse erfolge monatlich. Dennoch werde die Stadtgemeinde Seekirchen zukünftig in unregelmäßigen Abständen unangekündigte Kassenabschlüsse durchführen.

Rechnungswesen

- 10.1 (1) Gemäß Gemeindehaushaltsverordnung 1998¹⁰ waren für jede Zahlung Annahmeanordnungen bzw. Auszahlungsanordnungen durch förmliche Kassenanordnungen zu erteilen. Die Anordnungsbefugnis übte die Bürgermeisterin bzw. der Bürgermeister aus. Diese bzw. dieser konnte die Anordnungsbefugnis jedoch Mitgliedern der Gemeindevorstellung oder Gemeindebediensteten für genau festzulegende Fälle schriftlich übertragen.¹¹

In der Gemeindevertretungssitzung der Stadtgemeinde Seekirchen vom April 2019 ermächtigte die Gemeindevertretung den Bürgermeister, den beiden Vizebürgermeisterinnen die Anordnungsbefugnis für ihre jeweiligen Ressortbereiche¹² zu übertragen.

¹⁰ § 24

¹¹ § 23 Abs. 1 Gemeindehaushaltsverordnung 1998

¹² Ressortbereich Bürgermeister: Bau, Raumplanung und infrastrukturelle Angelegenheiten; Ressortbereich Vizebürgermeisterin A: Gesundheit, Umwelt, Sport und Kultur; Ressortbereich Vizebürgermeisterin B: Schule, Soziales und Wohnungsvergaben

(2) In der Sitzung des Überprüfungsausschusses vom April 2015 beschrieb die Leiterin der Finanzverwaltung einmalig im überprüften Zeitraum die Abläufe in den Bereichen Buchhaltung und Kasse wie folgt:

„Rechnungslauf: Eingang im Sekretariat, Eingangsstempel, Weitergabe an die Finanzverwaltung, Komplettierung der Rechnung mit Auftrag und Bestellung, Vorlage an die sachlich prüfenden Mitarbeiter (Bestellermächtige) und Genehmigung mittels Abzeichnung, Prüfung der rechnerischen Richtigkeit sowie Kontierung der Rechnung und Erstellen der Auszahlungsanordnung.

Unterfertigung der Auszahlungsanordnung durch die prüfenden Mitarbeiter, Vorlage der Anordnung samt Rechnung an die Kassenleitung, Freigabe durch die Kassenleitung (Rechnung wird vorläufig ‚Soll‘ gebucht, es erfolgt jedoch noch keine Zahlung), Vorlage der Anordnung an die Anordnungsbefugte bzw. den Anordnungsbefugten, Freigabe durch Unterschrift, Zahlung der Rechnung (für die Zahlung gilt das ‚Vier-Augen-Prinzip‘ mittels SMS–TAN¹³ oder Unterschrift). Nach Verbuchung der Zahlung wird der komplette Schriftverkehr eingescannt.

Es gibt eine strikte Trennung zwischen jenen Personen, die die Rechnungen bzw. Zahlungen einbuchen und jenen Personen, die die Rechnungen zur Zahlung freigeben.“

(3) Ende 2019 unterhielt die Stadtgemeinde Seekirchen bei sieben verschiedenen Kreditinstituten insgesamt acht Girokonten. Die Seekirchen Immobilien KG und die Seekirchen Sport GmbH hatten jeweils ein Girokonto. Gemäß Gemeindehaushaltsverordnung 1998¹⁴ durften Überweisungsaufträge ausschließlich kollektiv gezeichnet werden. Ende 2019 waren für die Stadtgemeinde Seekirchen und die Seekirchen Immobilien KG insgesamt sechs und für die Seekirchen Sport GmbH fünf Personen, jeweils zu zweit, zeichnungsberechtigt. Die Zeichnungsberechtigungen umfassten jeweils sämtliche Girokonten und Sparbücher der Stadtgemeinde Seekirchen bzw. der beiden Gesellschaften. Die anordnungsbefugten Personen verfügten – wie in der Gemeindehaushaltsverordnung 1998¹⁵ vorgesehen – über keine Zeichnungsberechtigungen für Konten und Sparbücher.

(4) Gemäß Gemeindehaushaltsverordnung 1998¹⁶ musste jede Anordnung im Wesentlichen das Haushaltsjahr, den Auftrag zur Leistung bzw. Annahme einer Zahlung und die Vollzugsart, den zu leistenden Betrag in Ziffern und Worten, die Bezeichnung der Empfängerin bzw. des Empfängers, den Zahlungsgrund, den Fälligkeitszeitpunkt, den Bedeckungsvermerk, die Verrechnungsanweisung, die Beschei-

¹³ Short Message Service–Transaktionsnummer

¹⁴ § 44 Abs. 2

¹⁵ § 23 Abs. 3

¹⁶ § 24 Abs. 3

nigung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit, erforderlichenfalls einen Inventarisierungsvermerk sowie den Ort und Tag der Ausstellung sowie die eigenhändige Unterschrift des Anordnungsbefugten aufweisen. Gemäß der am 1. Jänner 2020 in Kraft getretenen Gemeindehaushaltsverordnung 2020 war nur mehr der „zu leistende Betrag“ in Ziffern anzugeben.¹⁷

Der RH wählte zufällig fünf Eingangsrechnungen des Jahres 2019 der Stadtgemeinde Seekirchen aus. Alle fünf Rechnungen entsprachen, mit Ausnahme des durchgängig fehlenden Betrags in Worten, den rechtlichen Vorgaben.

(5) Gemäß Gemeindehaushaltsverordnung 1998¹⁸ hatten die Anordnungsbefugten den Eingang der angeordneten Einnahmen und die Einhaltung der veranschlagten Ausgabenbeträge nach der im Voranschlag vorgesehenen Ordnung zu überwachen und Kontrollaufzeichnungen zu führen („z.B. Haushaltsüberwachungsliste“).

Die Stadtgemeinde Seekirchen legte ihren Organisationseinheiten (Kindergärten, Schulen, Seniorenhaus, Wasser, Abwasser etc.) vierteljährlich die Haushaltsüberwachungslisten zur Stellungnahme vor. Die Zuständigen hatten Mindereinnahmen und Mehrausgaben zu begründen und der Kassenleiterin Vorschläge zur weiteren Einhaltung des Voranschlags zu unterbreiten.

Ebenfalls vierteljährlich fanden Sitzungen des aus Mitgliedern der Gemeindevertretung sowie aus Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung bestehenden Koordinationsteams statt. In den Koordinationssitzungen berichtete die Kassenleiterin über die finanzielle Lage der Stadtgemeinde (Ertragsanteile, Kommunalsteueraufkommen, Einnahmen und Ausgaben, Abweichungen zum Voranschlag sowie Begründungen dafür, Projekte des außerordentlichen Haushalts, geplante bzw. gesetzte Maßnahmen). Das Koordinationsteam erarbeitete – sofern erforderlich – Finanzierungsvorschläge und legte diese der Gemeindevorsteherung zur Beschlussfassung vor.

- 10.2 Der RH wies darauf hin, dass die Leiterin der Finanzverwaltung dem Überprüfungsausschuss die Abläufe der Bereiche Buchhaltung und Kasse zuletzt im April 2015 zur Kenntnis brachte.

Er empfahl, den Überprüfungsausschuss über die wesentlichen aufbau- und ablauforganisatorischen Neuerungen laufend zu informieren und die Organisation der Finanzverwaltung sowie deren Verfahrensabläufe regelmäßig zu evaluieren.

¹⁷ LGBl. 10/2020

¹⁸ § 25 Abs. 1

Der RH hielt fest, dass die für Girokonten und Sparbücher der Stadtgemeinde Seekirchen, der Seekirchen Immobilien KG und der Seekirchen Sport GmbH vorgesehenen Kollektivzeichnungsberechtigungen sowie die Trennung der Anordnungs- und Anweisungsbefugnis den Vorgaben der Gemeindehaushaltsverordnung 1998 entsprachen.

Dass in der Stadtgemeinde Seekirchen insgesamt acht Girokonten bei sieben verschiedenen Kreditinstituten bestanden, erachtete der RH im Hinblick auf die damit verbundenen Mehraufwendungen im Liquiditätsmanagement und für die Kontoführung als kritisch.

Er empfahl, die Anzahl der Girokonten zu verringern.

Der RH hielt fest, dass die Stadtgemeinde Seekirchen die rechtlich vorgesehenen Haushaltsüberwachungslisten führte, diese ihren Organisationseinheiten vierteljährlich zur Stellungnahme vorlegte und erforderlichenfalls Vorschläge zur weiteren Einhaltung des Voranschlags erarbeitete.

- 10.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Seekirchen habe es sich bei den im April 2015 im Überprüfungsausschuss referierten Abläufen zu Buchhaltung und Kasse um eine Serviceleistung des Amtes gehandelt, der keine rechtliche Verpflichtung zugrunde gelegen sei.

Die Vielzahl an Girokonten diene der Übersicht und Transparenz (für jedes spezifische Anliegen ein eigenes Girokonto). Darüber hinaus strebe sie eine weitestgehende Risikostreuung durch Veranlagungen bei unterschiedlichen Banken an.

- 10.4 Der RH entgegnete der Stadtgemeinde Seekirchen, dass er die regelmäßige Information des Überprüfungsausschusses über Neuerungen im Kassenablauf und Rechnungswesen als wesentliche Unterstützungsleistung für die Wahrnehmung von dessen Überwachungsfunktion erachtete. Er hielt daher entsprechende Informationen an den Überprüfungsausschuss für zweckmäßig und verblieb bei seiner diesbezüglichen Empfehlung.

Der RH teilte grundsätzlich die Überlegungen der Stadtgemeinde Seekirchen zur Risikostreuung bei Geldveranlagungen. Er erachtete jedoch die dauerhafte Verwahrung höherer Geldbeträge auf vorrangig dem Zahlungsverkehr dienenden Girokonten als wenig geeignet, weshalb er den Bestand von acht Girokonten weiterhin kritisch sah. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung, die Anzahl der Girokonten zu verringern.

Überprüfungsausschuss

- 11.1 (1) Die Stadtgemeinde Seekirchen hatte einen Überprüfungsausschuss eingerichtet, der gemäß Salzburger Gemeindeordnung 1994¹⁹ die Kassaführung, die laufende Gebarung und den Rechnungsabschluss der Gemeinde zu prüfen hatte. Dem Überprüfungsausschuss oblag weiters die Prüfung der Gebarung von Unternehmungen mit eigener Rechtspersönlichkeit, an denen die Gemeinde mit mindestens 50 % beteiligt war.

Die Stadtgemeinde Seekirchen war sowohl an der Seekirchen Immobilien KG als auch an der Seekirchen Sport GmbH zu mehr als 50 % beteiligt. In den Jahren 2015 bis 2018 prüfte der Überprüfungsausschuss zwar jährlich die Rechnungsabschlüsse der Stadtgemeinde Seekirchen und die Jahresabschlüsse der Seekirchen Immobilien KG, nicht jedoch jene der Seekirchen Sport GmbH. Der Überprüfungsausschuss begründete dies mit der fehlenden operativen Tätigkeit der Seekirchen Sport GmbH und der ohnehin in der Generalversammlung erfolgten Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses.

- (2) Gemäß Salzburger Gemeindeordnung 1994²⁰ hatten die Sitzungen des Überprüfungsausschusses mindestens zweimal jährlich stattzufinden, wobei die Zeitspanne zwischen zwei Sitzungen sieben Monate nicht übersteigen durfte.

In den Jahren 2015, 2016 und 2018 tagte der Überprüfungsausschuss jeweils zweimal, im Jahr 2017 dreimal und im Jahr 2019 viermal. Die Zeitspanne zwischen den Sitzungen betrug jeweils weniger als sieben Monate.

- (3) Der Überprüfungsausschuss hatte u.a. die buchmäßige Übereinstimmung des Kassenbestands mit dem tatsächlichen Geldbestand zu prüfen. Die Kassenprüfungen waren mindestens halbjährlich vorzunehmen. Deren Ergebnisse waren in Niederschriften festzuhalten und mit einer Äußerung der Bürgermeisterin bzw. des Bürgermeisters und der Kassenverwalterin bzw. des Kassenverwalters der Gemeindevertretung vorzulegen.²¹

Im überprüften Zeitraum fanden die Kassenprüfungen der Stadtgemeinde Seekirchen, mit Ausnahme der für Mai 2018 geplanten Prüfung der Bürgerservicekasse – sie entfiel, weil diese zum geplanten Prüfungszeitpunkt noch Kundenverkehr

¹⁹ § 54 Abs. 1 Salzburger Gemeindeordnung 1994 (außer Kraft getreten am 31. Dezember 2019) und gleichlautend § 61 Abs. 1 Salzburger Gemeindeordnung 2019 (in Kraft getreten am 1. Jänner 2020)

²⁰ § 54 Abs. 1a lit. d

²¹ § 54 Abs. 2 und 4 Salzburger Gemeindeordnung 1994

hatte – halbjährlich statt.²² In seinen halbjährlichen Prüfungen stellte der Überprüfungsausschuss keine Mängel in der Kassenführung fest.

Im Zeitraum 2015 bis 2018 nahm der Überprüfungsausschuss bei sechs von acht Kassenprüfungen nachweislich keine Belegprüfungen vor, obwohl laut Salzburger Gemeindeordnung 1994 Kassenprüfungen auch die richtige Belegung einzelner Rechnungen zu umfassen hatten.²³ Bei zwei der acht Prüfungen fehlten Anmerkungen in den Niederschriften, ob Belegprüfungen stattfanden.

Die Stadtgemeinde Seekirchen hielt die Ergebnisse der Kassenprüfungen in Niederschriften fest. Über diese berichtete der Vorsitzende des Überprüfungsausschusses in der Gemeindevertretung. Die gemäß Salzburger Gemeindeordnung 1994²⁴ vorgesehene Vorlage der Niederschrift mit Äußerungen der Bürgermeisterin bzw. des Bürgermeisters sowie der Kassenverwalterin unterblieb.

(4) Anlässlich des Wechsels der Bürgermeisterin bzw. des Bürgermeisters oder des Kassenverwaltenden musste jedenfalls eine Kassenprüfung stattfinden. Dabei war den ausscheidenden Personen die Gelegenheit zur Äußerung zu geben.²⁵

Beim im April 2019 stattgefundenen Bürgermeisterwechsel fand keine gesonderte Kassenprüfung statt. Laut Mitteilung der Stadtgemeinde Seekirchen sei diese vorgesehene Prüfung bei der im Mai 2019 durchgeführten Prüfung miterledigt worden. Äußerungen der scheidenden Bürgermeisterin sowie der Kassenverwalterin lagen keine vor.

- 11.2 Der RH bemängelte, dass der Überprüfungsausschuss die Jahresabschlüsse der Seekirchen Sport GmbH nicht prüfte.

Er empfahl, die Gebarung der Seekirchen Sport GmbH regelmäßig zu prüfen.

Der RH kritisierte, dass die Prüfung der Bürgerservicekasse im Mai 2018 entfiel, der Überprüfungsausschuss bei sechs von acht Kassenprüfungen nachweislich keine Belegprüfung durchführte sowie die Niederschriften der Kassenprüfungen der Gemeindevertretung nicht vorgelegt wurden.

²² Die Salzburger Gemeindeordnung 1994 forderte ausdrücklich halbjährliche Kassenprüfungen. Die Textierung der Salzburger Gemeindeordnung 2019 (Inkrafttreten im Wesentlichen am 1. Jänner 2020) lautete: „Sitzungen des Überprüfungsausschusses haben mindestens halbjährlich stattzufinden. Darüber hinaus hat eine Kassenprüfung bei jedem Wechsel in der Person der Bürgermeisterin bzw. des Bürgermeisters oder der Kassenverwalterin bzw. [des] Kassenverwalters stattzufinden.“

²³ § 54 Abs. 2

²⁴ § 54 Abs. 4

²⁵ § 54 Abs. 3 und 4 Salzburger Gemeindeordnung 1994

Der RH empfahl, die Bestimmungen der Salzburger Gemeindeordnung 2019 zum Überprüfungsausschuss, insbesondere die Regelungen zu den Kassenprüfungen (Vorlage der Niederschriften), einzuhalten und regelmäßig Belegprüfungen durchzuführen.

Der RH kritisierte, dass der Überprüfungsausschuss – entgegen der Salzburger Gemeindeordnung 1994 – anlässlich des Bürgermeisterwechsels im April 2019 keine Kassenprüfung durchführte.

Er empfahl, künftig die anlässlich eines Bürgermeisterwechsels vorgesehene Kassenprüfung durchzuführen.

- 11.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Seekirchen habe die Generalversammlung die Gebarung der Seekirchen Sport GmbH geprüft, die Jahresabschlüsse beschlossen und die Geschäftsführung entlastet. Die Stadtgemeinde Seekirchen sagte jedoch zu, die Gebarung der Seekirchen Sport GmbH vom Überprüfungsausschuss regelmäßig prüfen zu lassen und die Bestimmungen der Salzburger Gemeindeordnung 2019 zum Überprüfungsausschuss, insbesondere die Regelungen zu den Kassenprüfungen (Vorlage der Niederschriften), einzuhalten und regelmäßig Belegprüfungen durchzuführen.

Die Kassenprüfung anlässlich des Bürgermeisterwechsels habe in der konstituierenden Sitzung des Überprüfungsausschusses am 2. Mai 2019 – drei Wochen nach Angelobung des neuen Bürgermeisters und der neuen Gemeindevertretung am 11. April 2019 – im Rahmen einer regelmäßigen Kassenprüfung stattgefunden. Die Salzburger Gemeindeordnung gebe dafür keine Frist vor.

- 11.4 Der RH wies gegenüber der Stadtgemeinde Seekirchen darauf hin, dass eine Kassenprüfung die Feststellung des Kassenbestands und des Buchstands sowie eine Beurteilung, inwiefern der tatsächliche Kassenbestand mit dem buchmäßigen Kassenstand übereinstimmt, umfasst. Die Kassenprüfung soll der abgetretenen Bürgermeisterin bzw. Kassenverwalterin oder dem abgetretenen Bürgermeister bzw. Kassenverwalter die Möglichkeit geben, sich zum Ergebnis der Kassenprüfung, die sich auf die Dauer der jeweiligen Amtsperiode erstreckt, zu äußern.²⁶ Im Hinblick auf die Relevanz des tatsächlichen Kassenbestands im Zeitpunkt des Bürgermeister- bzw. Kassenverwalterwechsels erachtete der RH daher eine möglichst zeitnah zum Funktionswechsel stattfindende Kassenprüfung als zweckmäßig. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung, künftig die anlässlich eines Bürgermeisterwechsels vorgesehene Kassenprüfung durchzuführen.

²⁶ 180 der Beilagen zur 1. Session, 5. Wahlperiode, Ausschussbericht zur Gemeindeordnungs-Novelle 1965, LGBl. 37/1965, zitiert nach *Giese/Huber*, Kommentar zur Sbg GdO (1995)

Beteiligungen

Seekirchen Immobilien KG

- 12.1 (1) Die Stadtgemeinde Seekirchen verfügte mit der Seekirchen Immobilien KG und der Seekirchen Sport GmbH über zwei Beteiligungen. Die 2009 gegründete Seekirchen Immobilien KG hatte einen Komplementär (Stadtgemeinde Seekirchen) und einen Kommanditisten (Seekirchen Sport GmbH). Alleiniger Gesellschafter der Seekirchen Sport GmbH war wiederum die Stadtgemeinde Seekirchen.

Die Seekirchen Immobilien KG erwarb, verwaltete und verwertete Liegenschaften, Gebäude und sonstige Bauwerke mit dem Zweck, eine „geordnete Infrastrukturentwicklung“ der Stadtgemeinde Seekirchen sicherzustellen. Darüber hinaus verfügte sie über Baurechte, Dienstbarkeiten und sonstige Nutzungsrechte, die ihr sowohl die Stadtgemeinde Seekirchen als auch Dritte einräumten. Außerdem errichtete, sanierte und erweiterte sie in ihrem Eigentum befindliche Gebäude und sonstige Bauwerke bzw. baute diese um. Die Seekirchen Immobilien KG vermietete bzw. verpachtete ihre Immobilien mit Ausnahme der Sportanlage Aug und des Hofwirts ausschließlich an die Stadtgemeinde Seekirchen.

- (2) Die im Herbst 2019 im Eigentum der Seekirchen Immobilien KG stehenden Liegenschaften wiesen zu Jahresende 2015 bis 2018 folgende Buchwerte auf:

Tabelle 11: Liegenschaften Seekirchen Immobilien KG

Buchwerte	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015 bis 2018
	in Mio. EUR				in %
Bauhof	0,20	0,20	0,20	0,19	-5
Mehrzweckhalle	1,38	1,36	1,31	1,29	-7
Volksschule	0,99	1,07	1,05	1,04	5
Hauptschule, Neue Mittelschule	1,19	1,24	1,15	1,15	-3
Volksschule und Kindergarten Mödlham	0,44	0,46	0,44	0,44	0
Feuerwehrgaststätte	1,19	1,18	1,17	1,17	-2
Krabbelstube Grubingerhaus	0,52	0,59	0,51	0,51	-2
Sportanlage Aug	2,10	2,07	2,02	2,43	16
Hofwirt	0,58	0,58	0,58	0,58	0
Schulsportplatz	0,14	0,14	0,22	0,22	57
Summe	8,72	8,87	8,65	9,02	3

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Seekirchen Immobilien KG

Der Buchwert des Liegenschaftsvermögens errechnete sich aus den Anschaffungs- und Herstellungskosten der Liegenschaften zuzüglich Investitionen sowie abzüglich der Abgänge und Abschreibungen. Der Buchwert der Sportanlage Aug stieg aufgrund der Errichtung eines Kunstrasenplatzes von 2015 auf 2018 um 16 %, jener des Schulsportplatzes wegen des Baus einer Flutlichtanlage um 57 %.

(3) Die Aktiva und Passiva der Seekirchen Immobilien KG entwickelten sich wie folgt:

Tabelle 12: Aktiva und Passiva Seekirchen Immobilien KG

	Bilanzposition ¹	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015 bis 2018
		in Mio. EUR				in %
Aktiva	Anlagevermögen	8,73	8,92	8,85	11,78	35
	Umlaufvermögen	0,25	0,42	0,40	0,55	>100
	Summe	8,98	9,34	9,25	12,33	37
Passiva	Eigenkapital	8,92	9,20	9,22	11,56	30
	Verbindlichkeiten	0,06	0,14	0,03	0,78	>100
	Summe	8,98	9,34	9,25	12,33	37

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Seekirchen Immobilien KG

¹ Bilanzstichtag jeweils 31. Dezember

Von 2015 bis 2018 stieg das Anlagevermögen der Seekirchen Immobilien KG um 35 %. Dies lag insbesondere an den aktivierten Sanierungsaufwendungen für den Hofwirt in Höhe von 2,55 Mio. EUR. Auf der Passivseite stieg das Eigenkapital aufgrund von Zuschüssen des Komplementärs, der Stadtgemeinde Seekirchen, von 8,92 Mio. EUR (2015) auf 11,56 Mio. EUR (2018). Die Verbindlichkeiten, insbesondere jene aus Lieferungen und Leistungen, erhöhten sich von 2017 auf 2018 aufgrund der Sanierungsarbeiten für den Hofwirt von rd. 34.000 EUR auf rd. 777.000 EUR.

(4) Die Gewinn– und Verlustrechnung der Seekirchen Immobilien KG entwickelte sich wie folgt:

Tabelle 13: Gewinn– und Verlustrechnung Seekirchen Immobilien KG

Position	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015 bis 2018
	in 1.000 EUR				in %
Betriebsleistung ¹	290	299	295	402	39
<i>davon</i>					
<i>Umsatzerlöse</i>	285	290	291	401	41
Aufwendungen	299	322	278	391	31
<i>davon</i>					
<i>Abschreibungen</i>	113	115	120	124	10
<i>Instandhaltung</i>	60	67	37	44	-26
Jahresüberschuss/–fehlbetrag	-9	-23	18	11	–

¹ Umsatzerlöse
 +/-Bestandsveränderungen
 + andere aktivierte Eigenleistungen
 + sonstige betriebliche Erträge
 = Betriebsleistung

Quelle: Seekirchen Immobilien KG

Die Betriebsleistung der Seekirchen Immobilien KG bestand neben den durchlaufen- den Betriebskosten fast ausschließlich aus Einnahmen für Miete.

Die Betriebsleistung stieg von 2017 auf 2018 aufgrund eines Einmaleffekts um rd. 107.000 EUR deutlich an. Aufgrund einer vom Finanzamt rückwirkend vorge- nommenen Bewertung der Objekte Volksschule und Neue Mittelschule war die Grundsteuer für diese Objekte für fünf Jahre nachzuzahlen. Die Seekirchen Immobi- lien KG verrechnete diese Nachzahlung ihren Mieterinnen und Mietern im Wege der Betriebskosten weiter. Die Jahresergebnisse der Seekirchen Immobilien KG waren 2015 und 2016 knapp negativ, danach geringfügig positiv. Von 2015 bis 2018 beschäf- tigte die Seekirchen Immobilien KG keine Bediensteten.

Ein wesentliches Gründungsmotiv der Seekirchen Immobilien KG war die Vorsteuer- abzugsberechtigung bei Immobilieninvestitionen. Im Unterschied zur Stadtgemeinde konnte die Seekirchen Immobilien KG den Vorsteuerabzug in Anspruch nehmen, wenn die Seekirchen Immobilien KG – nach erfolgter Ausgliederung und Investition – für die Rückmietung der Immobilien für die Dauer von mindestens zehn Jahren (bis inklusive März 2012) bzw. 20 Jahren (ab April 2012) zur Umsatzsteuerpflicht optierte.

Laut Mitteilung der Stadtgemeinde Seekirchen verfüge sie über keine Quantifizie- rung der aus dem Vorsteuerabzug resultierenden Vorteile (Saldo zwischen dem Vorsteuerabzug und der auf den Mieterlösen lastenden Umsatzsteuer).

- 12.2 Der RH bemängelte, dass die Stadtgemeinde Seekirchen über keine den steuerlichen Vorteil der Ausgliederung belegenden Unterlagen verfügte und keine dahingehende laufende Evaluierung vornahm.

Er empfahl, die mit der Gründung von gemeindeeigenen Gesellschaften verbundenen steuerlichen Auswirkungen laufend zu quantifizieren, nach Ablauf der Fristen zur Umsatzsteuerentrichtung die Kostenvorteile der gewählten Vorsteueroption zu prüfen und gegebenenfalls aus diesem Modell auszusteigen.

- 12.3 Die Stadtgemeinde Seekirchen sagte in ihrer Stellungnahme die Umsetzung der Empfehlung zu. Sie hielt fest, dass nur die Seekirchen Immobilien KG, aber nicht die Stadtgemeinde Seekirchen die Vorsteueroption beanspruchen könne.

Die für die Inanspruchnahme des Vorsteuerabzugs maßgebliche Zeitspanne habe zum Zeitpunkt der Gründung der Seekirchen Immobilien KG noch zehn statt nunmehr 20 Jahre betragen.

Seekirchen Sport GmbH

- 13.1 (1) Im Jahr 2001 gründete die Stadtgemeinde Seekirchen die in ihrem Alleineigentum stehende Seekirchen Sport GmbH. Die Gesellschaft beschäftigte im überprüften Zeitraum keine Bediensteten.

Laut Gesellschaftsvertrag sollte die Seekirchen Sport GmbH Sportanlagen vermieten, Werbeflächen verpachten und vermieten, Werbe- und sonstige Veranstaltungen durchführen sowie Sport- und Veranstaltungsanlagen inklusive beigeschlossener Gastwirtschaften betreiben.

Aufgrund der Einbringung der Sportanlage Aug in die Seekirchen Immobilien KG im Jahr 2012 war die Seekirchen Sport GmbH im überprüften Zeitraum nicht mehr operativ tätig und hatte seitdem auch kein Immobilienvermögen.

Die folgende Tabelle zeigt die Vermögensentwicklung der Seekirchen Sport GmbH:

Tabelle 14: Aktiva und Passiva Seekirchen Sport GmbH

	Bilanzposition ¹	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015 bis 2018
		in Mio. EUR				in %
Aktiva	Anlagevermögen	0,01	0,01	0,01	0,01	0
	Umlaufvermögen	2,20	2,19	2,19	2,19	-1
	Summe	2,20	2,20	2,19	2,19	-1
Passiva	Eigenkapital	2,20	2,19	2,19	2,19	-1
	Verbindlichkeiten	0,01	0,01	0,01	0,01	0
	Summe	2,20	2,20	2,19	2,19	-1

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Seekirchen Sport GmbH

¹ Bilanzstichtag jeweils 30. September

Das Umlaufvermögen der Seekirchen Sport GmbH bestand beinahe ausschließlich aus Forderungen gegenüber der Seekirchen Immobilien KG. Das Eigenkapital setzte sich aus der Stammeinlage des Gesellschafters zusammen sowie aus einer freien Rücklage, die auf die 2012 erfolgte Einbringung der Sportanlage Aug in die Seekirchen Immobilien KG zurückzuführen war.

(2) Die Gewinn– und Verlustrechnung der Seekirchen Sport GmbH zeigte folgenden Verlauf:

Tabelle 15: Gewinn– und Verlustrechnung Seekirchen Sport GmbH

Position	2015	2016	2017	2018	Veränderung 2015 bis 2018
	in EUR				in %
Betriebsleistung	0	0	0	0	0
sonstige betriebliche Aufwendungen (Steuerberater, Spesen des Geldverkehrs etc.)	-2.512	-1.701	-872	-725	-71
Betriebsergebnis	-2.512	-1.701	-872	-725	-71
Finanzerfolg (aus Beteiligung an der Seekirchen Immobilien KG)	-420	-649	-1.586	1.261	–
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Ergebnis vor Steuern	-2.932	-2.350	-2.458	536	–
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.437	-1.750	-2.063	-1.750	22
Jahresüberschuss/–fehlbetrag	-4.369	-4.100	-4.521	-1.214	-72
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	-327.027	-331.127	-335.647	-336.861	3

Quelle: Seekirchen Sport GmbH

Die Seekirchen Sport GmbH erwirtschaftete im überprüften Zeitraum keine Umsatzerlöse. Die Aufwendungen (z.B. Steuerberater, Spesen des Geldverkehrs) sowie Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betrugen bis zu rd. 3.900 EUR jährlich. Aufgrund der laufenden Jahresfehlbeträge (von 2015 bis 2018 insgesamt rd. 14.000 EUR) erhöhte sich der Bilanzverlust der Gesellschaft auf zuletzt rd. 337.000 EUR (2018). Die einzige Aufgabe der Seekirchen Sport GmbH war es, als Kommanditist der Seekirchen Immobilien KG zu fungieren. Die Gesellschaftseinlage der Sport Seekirchen GmbH an der Seekirchen Immobilien KG betrug 5.000 EUR.

(3) Seit dem Jahr 2002 führte ein Mitarbeiter der Stadtgemeinde Seekirchen die Geschäfte der Seekirchen Sport GmbH. Dieser übte seine Funktion unentgeltlich aus. Ein schriftlicher Geschäftsführungsvertrag lag nicht vor. Die Rechte und Pflichten des Geschäftsführers waren somit nicht nachvollziehbar dokumentiert.

- 13.2 Die Seekirchen Sport GmbH war im überprüften Zeitraum nicht operativ tätig. Sie hatte ausschließlich die Funktion eines Kommanditisten der Seekirchen Immobilien KG inne. Andere Aufgaben und Tätigkeiten oblagen ihr nicht. Ihre kumulierten Jahresfehlbeträge für den Zeitraum 2015 bis 2018 betrugen insgesamt rd. 14.000 EUR und waren insbesondere auf Aufwendungen für Steuerberatung, Spesen des Geldverkehrs sowie Steuern vom Einkommen und vom Ertrag zurückzuführen.

Der RH kritisierte, dass die Rechte und Pflichten der Geschäftsführung mangels Geschäftsführungsvertrags nicht nachvollziehbar dokumentiert waren.

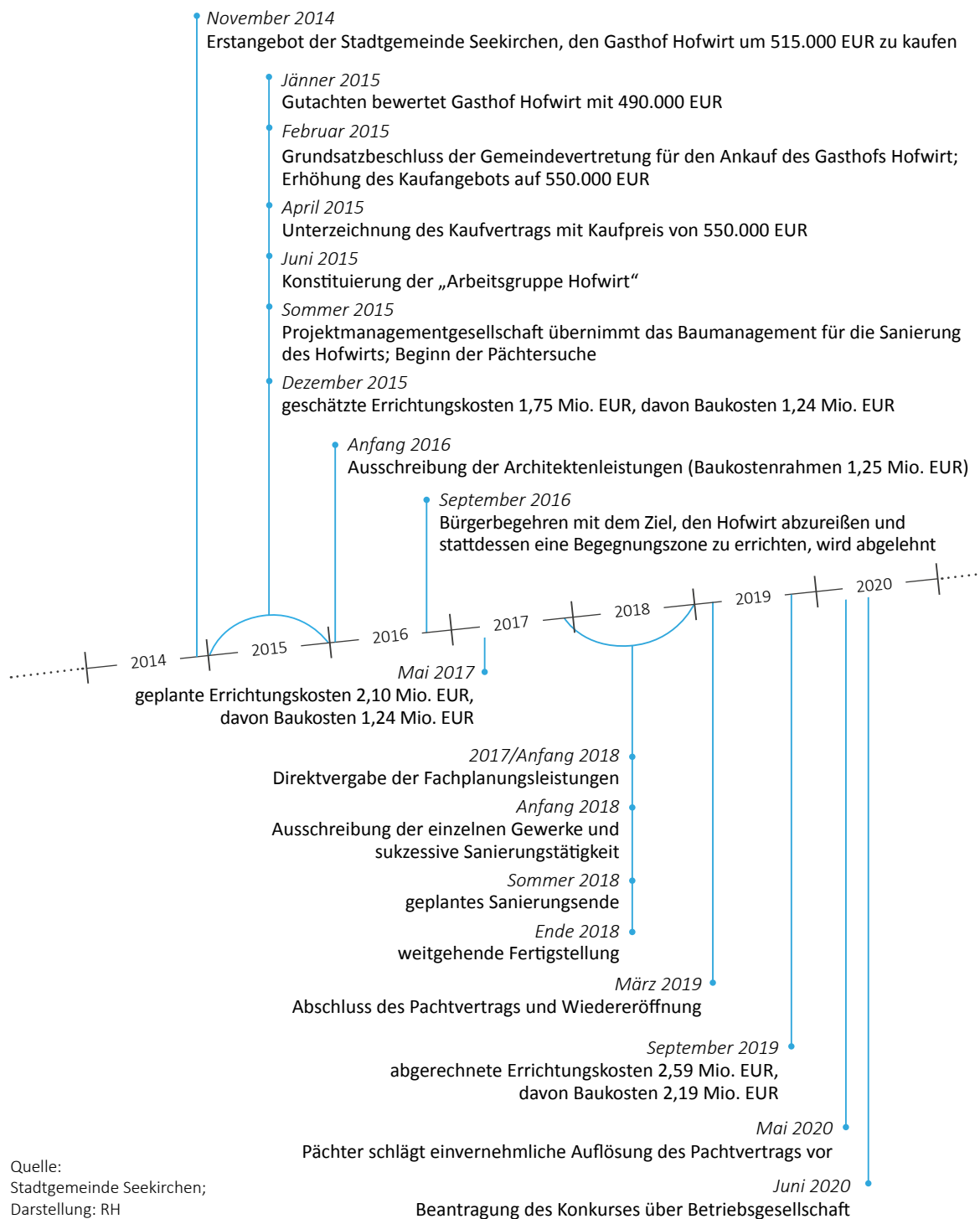
Er empfahl, aus Gründen der Rechtssicherheit mit dem Geschäftsführer der Seekirchen Sport GmbH einen schriftlichen Geschäftsführungsvertrag abzuschließen, der dessen Rechte und Pflichten regelt.

- 13.3 Die Stadtgemeinde Seekirchen sagte dies zu.

Gasthof Hofwirt

- 14 Nachstehende Abbildung zeigt die Chronologie des Projekts „Gasthof Hofwirt“ im Zeitraum 2014 bis 2020:

Abbildung 1: Chronologie des Projekts Gasthof Hofwirt



Ankauf

- 15.1 (1) Der Hofwirt ist ein Gasthof im Zentrum der Stadtgemeinde Seekirchen, der im 15. Jahrhundert errichtet wurde und nicht unter Denkmalschutz steht. Die 679 m² große Liegenschaft ist beinahe gänzlich bebaut und umfasst den Gasthof, eine Terrasse sowie einen kleinen Abstellplatz. Die Flächenwidmung lautet auf Bauland/Kerngebiet. Die Nutzflächen des Erdgeschoßes (Gasthof) und des Obergeschoßes (Veranstaltungssaal für bis zu 150 Personen) betragen jeweils rd. 350 m², jene des nicht ausgebauten Dachbodens rd. 410 m².

Abbildung 2: Gasthof Hofwirt



Quelle: Stadtgemeinde Seekirchen

- (2) Im Jahr 2006 kauften zwei Privatpersonen die Liegenschaft. Der Kaufpreis betrug 375.000 EUR. Einer der beiden Erwerbenden war Alleingesellschafter und selbstständig vertretungsbefugter Geschäftsführer einer Gaststättenbetriebs-GmbH. Diese betrieb den Hofwirt.

Im November 2009 wies das Landesgericht Salzburg einen gegen die Gaststättenbetriebs-GmbH eingebrachten Konkursantrag mangels Vermögens ab. Die Gesellschaft setzte ihre Geschäftstätigkeit fort. Im Jänner 2013 eröffnete das Landesgericht Salzburg ein Konkursverfahren, das nach der Vermögensverteilung im zweiten Halbjahr 2013 die Löschung der Gaststättenbetriebs-GmbH zur Folge hatte. Als Insolvenzsache stellte ein Gläubigerschutzverband den nicht kostendeckenden Betrieb des Gasthofs fest.

(3) Im November 2014 bot die Stadtgemeinde Seekirchen einer der beiden Privatpersonen, die mittlerweile Alleineigentümer der Liegenschaft war, an, die Liegenschaft samt Ausstattung und Einrichtung um 515.000 EUR zu kaufen. Im Dezember 2014 erhöhte sie ihr Angebot auf 530.000 EUR.

In der Gemeindevorstellungssitzung vom 15. Jänner 2015 teilte die damalige Bürgermeisterin mit, dass sie für die Liegenschaft mehr auszugeben bereit sei, als diese wert ist. Die Stadtgemeinde Seekirchen könne nach dem Kauf über die weitere Nutzung der Immobilie selbst entscheiden und den im Obergeschoß befindlichen Veranstaltungssaal der Bevölkerung für Veranstaltungen zur Verfügung stellen. Eine nähere Begründung für die Höhe des Angebots bzw. eine Quantifizierung des für die Stadtgemeinde Seekirchen genannten Werts erfolgte nicht. Die Bürgermeisterin verwies auf ein beauftragtes Wertgutachten.

Laut diesem Gutachten von Ende Jänner 2015 betrug der Verkehrswert 490.000 EUR und der Wert des Zubehörs 6.500 EUR. Der Verkehrswert in Höhe von 490.000 EUR setzte sich aus einem Sechstel des Sachwerts von 997.000 EUR (davon 238.000 EUR Bodenwert²⁷ sowie 759.000 EUR Bauzeitwert) und aus fünf Sechstel des Ertragswerts von 388.000 EUR zusammen. Den Ertragswert leitete der Gutachter aus den Umsatzerlösen der Gaststättenbetriebs-GmbH des Jahres 2010 in Höhe von 333.000 EUR ab. Die Umsatzerlöse enthielten auch Cateringumsätze in für den Gutachter unbekannter Höhe.

Am 10. Februar 2015 erhöhte die Stadtgemeinde Seekirchen ihr Kaufangebot – vorbehaltlich eines entsprechenden Gemeindevertretungsbeschlusses – auf 550.000 EUR.

(4) In der Sitzung vom 19. Februar 2015 fasste die Gemeindevertretung den Grundsatzbeschluss, die Liegenschaft zu kaufen, und genehmigte am 9. April 2015 den Kaufvertragsentwurf. Für den Kauf sollten insbesondere die für den Ausbau der Seeburg²⁸ nicht mehr benötigten finanziellen Mittel in Höhe von 260.000 EUR und Teile der Grundbesitzrücklage in Höhe von 304.500 EUR herangezogen werden.

Laut Kaufvertrag vom 22. April 2015 erwarb die gemeindeeigene Seekirchen Immobilien KG die Liegenschaft samt Inventar um 550.000 EUR. Die Ankaufskosten betrugen einschließlich der Nebenkosten rd. 577.000 EUR.

²⁷ Zu einem späteren Zeitpunkt argumentierte die Stadtgemeinde Seekirchen in einer abgabenbehördlichen Angelegenheit, dass das Gebäude keinen Wert darstelle und die Ankaufskosten allein dem Bodenwert geschuldet seien.

²⁸ Die Seeburg war ein Schloss im Eigentum der Stadtgemeinde Seekirchen. Es beherbergte u.a. eine Privatuniversität, das Standesamt der Stadtgemeinde und einen Gastronomiebetrieb.

(5) Die Stadtgemeinde Seekirchen verfügte über keinen Veranstaltungssaal. Jedoch befand sich etwa 50 Meter vom Hofwirt entfernt ein im Privateigentum stehender Gasthof mit einem etwa 150 Personen fassenden Veranstaltungssaal, der damit ähnlich groß war wie jener des Hofwirts. In der Gemeindevorstellungssitzung vom 2. Mai 2016 bezeichnete die Bürgermeisterin den Bedarf nach einem zweiten Veranstaltungssaal als evident. Eine Bedarfserhebung sei jedoch nicht erfolgt.

- 15.2 Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Seekirchen zwei Kaufangebote für die Liegenschaft Hofwirt abgab, ohne zu diesem Zeitpunkt über ein Wertgutachten zu verfügen und eine Bedarfsanalyse durchgeführt zu haben.

Der RH wies kritisch darauf hin, dass die Stadtgemeinde Seekirchen für den Hofwirt einen Kaufpreis bezahlte, der um 53.500 EUR bzw. 11 % über dem Verkehrswert lag und diese Überzahlung mit der Verfügbarkeit über die im Zentrum von Seekirchen gelegene Liegenschaft und die mögliche Bereitstellung eines gemeindeeigenen Veranstaltungssaals für die Bevölkerung begründete.

Der RH empfahl der Stadtgemeinde Seekirchen, Kaufangebote für Liegenschaften zukünftig nach Einholung eines Wertgutachtens und Kenntnis des Verkehrswerts zu legen und diesen Wert ihren Kaufangeboten zugrunde zu legen.

- 15.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Seekirchen habe sie – wie empfohlen – ein Gutachten eingeholt. Die Höhe des Kaufangebots habe letztlich aus den Vertragsverhandlungen mit dem Verkäufer resultiert. Die Überzahlung sei in den mit dem Hofwirt verbundenen Zielen – Erhaltung und Sanierung des über 500 Jahre alten Gebäudes, Belebung des Ortszentrums und Schaffung bzw. Erhalt wichtiger Infrastruktur (Veranstaltungssaal) – begründet. Nach Ansicht der Stadtgemeinde wären ohne Überzahlung andere Kaufinteressierte zum Zug gekommen. Dies hätte eine den Interessen der Stadtgemeinde Seekirchen widersprechende Nutzung des Hofwirts zur Folge haben können.

- 15.4 Der RH wiederholte seine Kritik, dass die Stadtgemeinde Seekirchen zunächst zwei Kaufangebote für die Liegenschaft Hofwirt abgab, ohne zuvor ein Wertgutachten eingeholt und eine Bedarfsanalyse durchgeführt zu haben. Er hielt fest, dass die im Vergleich zum Wertgutachten erfolgte Überzahlung in den vorgelegten Protokollen weder mit der Dringlichkeit des Ankaufs noch mit der Existenz weiterer Kaufinteressierter begründet war. Daher hielt der RH seine Empfehlung aufrecht.

Zum Hinweis der Stadtgemeinde, einen Veranstaltungssaal für die Bevölkerung erhalten zu wollen, merkte der RH an, dass sowohl ein privater Veranstaltungssaal in einem zentral gelegenen Gasthof in Seekirchen als auch ein Veranstaltungszentrum für bis zu 900 Personen in einer Nachbargemeinde vorhanden waren.

Arbeitsgruppe

- 16.1 Gemäß Salzburger Gemeindeordnung 1994²⁹ war zugleich mit der Einberufung der Gemeindevertretung auch deren Tagesordnung bekanntzugeben. Beschloss die Gemeindevertretung die Dringlichkeit des Antrags, so musste dieser in die Tagesordnung derselben Sitzung aufgenommen werden. Eine Änderung der Tagesordnung war auch ohne Dringlichkeitsbegehren möglich, sofern ein diesbezüglicher Antrag der Bürgermeisterin bzw. des Bürgermeisters spätestens zwei Tage vor der Sitzung den Fraktionen zukam und die Gemeindevertretung dem zustimmte. Ein Antrag auf dringliche Behandlung wurde nicht gestellt.

Im April 2015 beschloss die Gemeindevertretung, die „Arbeitsgruppe Hofwirt“ einzurichten, ohne den Beschlussgegenstand gemäß Salzburger Gemeindeordnung 1994 in die Tagesordnung aufgenommen zu haben. In der Sitzung vom Mai 2015 legte die Gemeindevertretung die personelle Zusammensetzung der Arbeitsgruppe fest. Im Juni 2015 konstituierte sich die Arbeitsgruppe. Sie sollte „ein beschlussreifes Projekt vorbereiten“, sich mit der weiteren Verwendung des Hofwirts auseinandersetzen sowie ein erfolgversprechendes Nutzungskonzept erarbeiten.

- 16.2 Der RH kritisierte, dass die Gemeindevertretung den Beschluss fasste, eine „Arbeitsgruppe Hofwirt“ einzurichten, obwohl kein entsprechender Antrag in der Tagesordnung aufgenommen war.

Er empfahl, zukünftig in der Gemeindevertretung nur über Themen zu beschließen, die auf der Tagesordnung stehen.

- 16.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Seekirchen seien die Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter berechtigt, Anträge zu einem Gegenstand der Tagesordnung zu stellen. In der Gemeindevertretungssitzung vom April 2015 habe eine Gemeindevertreterin den Antrag gestellt, für den Fall des Kaufs des Hofwirts eine Arbeitsgruppe Hofwirt einzurichten. Dies sei in der folgenden Sitzung im Mai 2015 auf Basis eines entsprechenden Tagesordnungspunkts auch erfolgt.

- 16.4 Der RH entgegnete der Stadtgemeinde Seekirchen, dass gemäß den dem RH vorgelegten Gemeindevertretungsprotokollen die Gemeindevertretung im April 2015 sowohl über den Ankauf des Hofwirts als auch über die Einrichtung der Arbeitsgruppe abstimmte, obwohl die Einrichtung der Arbeitsgruppe nicht auf der Tagesordnung stand. In der Sitzung vom Mai 2015 stimmte die Gemeindevertretung nur mehr über die „Zusammensetzung AG Hofwirt“ ab.

²⁹ § 25

Damit wich die Stadtgemeinde Seekirchen auch von ihrer bis dahin geübten Praxis ab, die Einrichtung von (Projekt-)Arbeitsgruppen (z.B. „Einrichtung einer Projektgruppe Fischachpromenade“, Februar 2016 und „Einrichtung einer Projektgruppe – Umbau Neue Mittelschule“, November 2015) zuerst in die Tagesordnung aufzunehmen und danach darüber zu beschließen. Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung.

Workshop zum Nutzungskonzept

- 17.1 Im September 2015 führte die „Arbeitsgruppe Hofwirt“ unter Einbindung eines Gastronomieconsulters einen „Findungsworkshop“ durch. Ziel war es, für den Gasthof ein geeignetes Gastronomiekonzept zu entwickeln. Das Consultingunternehmen stellte für das Erdgeschoß des Gasthofs zwei Konzepte vor: einen Gasthof mit angeschlossener Genussgreißlerei einerseits und die „Veranstaltungs–Gastronomie Hofwirt“ (ohne Genussgreißlerei) andererseits.

Laut den Workshopteilnehmenden habe das Konzept „Veranstaltungs–Gastronomie Hofwirt“ für die Gäste, den Eigentümer und die Betreibenden keine Vorteile, sondern ausschließlich Nachteile geboten. Das Konzept Gasthof mit angeschlossener Genussgreißlerei habe aus Gästesicht fünf Vorteile und einen Nachteil (zu geringes Platzangebot), aus Eigentümersicht einen Vorteil (Präsentation regionaler Produkte und Lieferanten) und zwei Nachteile (Konkurrenz zu ansässigen Biomärkten und Gastronomiebetrieben sowie Schwierigkeiten bei der Suche nach geeigneten Betreibenden) aufgewiesen.

Aufgrund des Überwiegens der Vorteile befürwortete die „Arbeitsgruppe Hofwirt“ das Konzept Gasthof mit angeschlossener Genussgreißlerei, und die Gemeindevorstellung fasste in der Folge einen entsprechenden Beschluss.

Im Juli 2017 legte die Arbeitsgruppe auf Wunsch des – letztlich nicht ausgewählten – Pachtinteressenten (TZ 24) fest, anstatt der geplanten Genussgreißlerei eine weitere Gaststube einzuplanen.

- 17.2 Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Seekirchen auf Wunsch des damaligen Pachtinteressenten, jedoch gegen die ursprüngliche Empfehlung der „Arbeitsgruppe Hofwirt“ (Realisierung des Konzepts Gasthof mit angeschlossener Genussgreißlerei), eine weitere Gaststube einplante.

Er empfahl, die Wünsche von Pachtinteressenten erst nach hinreichender Bindung der Pachtinteressenten an das Pachtobjekt – z.B. in Form einer Absichtserklärung mit einer verbindlichen Verpflichtung bzw. nach entsprechendem finanziellem oder personellem Einsatz für das Pachtobjekt – zu berücksichtigen.

- 17.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Seekirchen lasse sich die Gaststube auch nachträglich als Genussgreißlerei nutzen. Die „Projektumstände“ (z.B. Verzögerung durch Bürgerbegehren) hätten den Fertigstellungstermin verzögert und eine frühzeitige vertragliche Bindung einer Pachtinteressentin bzw. eines Pachtinteressenten erschwert.
- 17.4 Der RH wies positiv auf die alternative Nutzungsmöglichkeit der Gaststube hin, gab jedoch zu bedenken, dass ein allfälliger Umbau der Gaststube zu einer Genussgreißlerei mit zusätzlichen Kosten bzw. verlorenen Ausgaben (z.B. für Teile der Einrichtung) verbunden sein könnte.

Projektmanagement

- 18.1 (1) Gemäß Salzburger Gemeindeordnung 1994 oblagen der Abschluss von Rechtsgeschäften über bewegliche Sachen und die Vergabe von Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträgen je Einzelfall bis zu 40.000 EUR der Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister, darüber hinausgehend, mit 150.000 EUR begrenzt, der Gemeindevorstellung und über 150.000 EUR der Gemeindevertretung. Bei unbefristeten oder ein Jahr übersteigenden Rechtsgeschäften war das jährliche Entgelt heranzuziehen.³⁰

(2) Im Sommer 2015 beauftragte die Stadtgemeinde Seekirchen eine ihr aus einem anderen Bauvorhaben bekannte Projektmanagementgesellschaft mit dem Bau- und Projektmanagement für die Sanierung des Hofwirts. Die Gesellschaft sollte u.a. die vorhandenen Bestandsunterlagen auswerten, Nutzungsziele erarbeiten, die Bebauungsbestimmungen klären, die Planungsvorgaben festlegen, mehrere Planungsvorschläge einholen, die Grobkosten ermitteln sowie eine konkrete Projektentscheidung herbeiführen. Weder die Stadtgemeinde Seekirchen noch die Seekirchen Immobilien KG holte Alternativangebote anderer Projektgesellschaften ein.

Für das Projekt Sanierung Hofwirt veranschlagte die Projektmanagementgesellschaft 280 Honorarstunden, woraus sich ein geschätzter Honoraraufwand von insgesamt 25.000 EUR exkl. USt ergab. Die Abrechnung sollte nach Aufwand und tatsächlich erbrachter Leistung erfolgen.

Aufgrund der hohen Anzahl an geleisteten Stunden stiegen die Kosten für das Projektmanagement bis September 2019 auf insgesamt rd. 81.000 EUR exkl. USt an. Der Leistungszeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2016 bis 2019. Allein für das Jahr 2018 überstiegen die fakturierten Rechnungen in Höhe von rd. 50.000 EUR inkl. USt die Wertgrenze für von der Gemeindevorstellung zu beschließende Rechts-

³⁰ Die Salzburger Gemeindeordnung 1994 legt nicht ausdrücklich fest, ob die Beträge exkl. USt zu verstehen sind. Die Stadtgemeinde Seekirchen betrachtete sie als Inklusivbeträge, damit sowohl für hoheitliche als auch für nicht-hoheitliche Aufgaben dieselbe Genehmigungsgrenze gilt.

geschäfte (über 40.000 EUR bis 150.000 EUR). Ein Beschluss der Gemeindevorstellung unterblieb jedoch.

- 18.2 Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Seekirchen Leistungen für das Projektmanagement ohne Einholung von Vergleichsangeboten beauftragte.

Er empfahl, eine interne Richtlinie für Beschaffungen unter 100.000 EUR zu erarbeiten; darin wäre eine nach Wertgrenzen differenzierte Verpflichtung zur Einholung von Vergleichsangeboten festzulegen.

Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Seekirchen trotz eines Auftragswerts von letztlich insgesamt rd. 81.000 EUR für das Projektmanagement des Hofwirts im Jahr 2018 keinen Beschluss der Gemeindevorstellung einholte.

Der RH empfahl, bei Rechtsgeschäften über bewegliche Sachen und bei der Vergabe von Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträgen mit einem geschätzten Auftragswert von mehr als 40.000 EUR vorab einen Gremialbeschluss herbeizuführen.

- 18.3 Die Stadtgemeinde Seekirchen sagte in ihrer Stellungnahme zu, eine interne Richtlinie für Beschaffungen unter 100.000 EUR zu erarbeiten. Sie hielt fest, dass das Vergaberecht keine Verpflichtung enthalte, im Vorfeld von Direktvergaben Vergleichsangebote einzuholen. Insbesondere im Falle von Projektmanagementleistungen könne die Preisangemessenheit von Angeboten auch an anerkannten Honorarrichtlinien bemessen werden. Der Stundensatz der Projektmanagementleistungen sei mit rd. 3 % des Projektvolumens angemessen gewesen. Im Regelfall hole die Stadtgemeinde jedoch auch bei Direktvergaben mehrere Angebote ein.

Die Auftragsvergaben würden grundsätzlich von den zuständigen Organen beschlossen. Beim fehlenden Gremialbeschluss zum Projektmanagement Hofwirt handle es sich um einen Einzelfall.

- 18.4 Der RH entgegnete der Stadtgemeinde Seekirchen, dass er im Hinblick auf die haushaltsrechtlichen Vorgaben der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit die Einholung von Vergleichsangeboten bei Direktvergaben als zweckmäßig erachtete. Er sah die Zusage, eine interne Beschaffungsrichtlinie für Direktvergaben zu erstellen, daher positiv.

Architekturwettbewerb

- 19 Anfang 2016 wies die Stadtgemeinde Seekirchen die Projektmanagementgesellschaft an, für die architektonischen Planungsleistungen einen geladenen Realisierungswettbewerb (ohne Bekanntmachung) mit anschließendem Verhandlungsverfahren durchzuführen.

Laut den erstellten Vergabeunterlagen durften die Baukosten³¹ inklusive Einrichtung den vorgegebenen finanziellen Rahmen von 1,25 Mio. EUR exkl. USt nicht übersteigen. Zuschlagskriterien waren die Qualität der Leistung unter besonderer Berücksichtigung des Gastronomiekonzepts (maximal 40 Punkte), der Preis (maximal 40 Punkte) sowie das Auftreten des Schlüsselpersonals (maximal 20 Punkte). Von elf geladenen Unternehmen nahmen fünf am Wettbewerb teil. Als Bestbieter ermittelte die aus drei Mitgliedern bestehende Jury eine Planungsgesellschaft, die 89,44 von 100 möglichen Punkten erreichte. Das siegreiche Projekt sah einen Gasthofbetrieb samt Terrasse mit einer Genussgreißlerei, die eigenständig geführt werden kann, vor. An Baukosten veranschlagte der Billigstbieter 1,00 Mio. EUR, der Bestbieter 1,24 Mio. EUR.

Im Mai 2016 beschloss die Gemeindevorsteherung, die Planungsgesellschaft (Bestbieter) mit den baulichen Planungsleistungen, der Freianlagengestaltung und der Einrichtungsplanung zu beauftragen. Das geplante Honorar errechnete sich aus einer einvernehmlich festgelegten Formel und betrug 88.779 EUR exkl. USt.

Bürgerbegehren

- 20.1 Anfang 2016 befürworteten Mandatäre der in der Gemeindevertretung vertretenen Initiative Lebenswertes Seekirchen (LESE) ein Bürgerbegehren, das den Abriss des Hofwirts zum Ziel hatte.

In der Gemeindevorsteherungssitzung vom 2. Mai 2016 lehnten die Gemeindevorsteherungsmitglieder den Antrag, die Entscheidung über die Beauftragung der im Architekturwettbewerb siegreichen Planungsgesellschaft bis zum Abschluss des diskutierten Bürgerbegehrens zum Hofwirt zurückzustellen, mehrheitlich ab. Sie begründeten dies mit den noch fehlenden Unterschriften für das Bürgerbegehren und der von der Stadtgemeinde Seekirchen für die Vergabe der architektonischen Planungsleistungen einzuhaltenden fünfmonatigen Zuschlagsfrist.

Laut Sitzungsprotokoll würden bei ausbleibendem oder zu spätem Zuschlag Ausgleichszahlungen für entgangene Gewinne „kaum wesentlich unter“ 106.000 EUR inkl. USt (88.779 EUR exkl. USt; dies entsprach dem Auftragsvolumen) zu leisten

³¹ gemäß ÖNORM B 1801-1

sein. Tatsächlich betrug die vereinbarte Zuschlagsfrist nicht fünf Monate, sondern einen Monat.³² Der entgangene Gewinn konnte nicht 106.000 EUR inkl. USt betragen, da dies dem Auftragsvolumen, aber nicht dem entgangenen Gewinn entsprach.

Im Laufe des Mai 2016 forderte die Initiative Lebenswertes Seekirchen (LESE) die Durchführung eines Bürgerbegehrens gemäß Salzburger Gemeindeordnung 1994³³. Sie begehrte den Abriss des Hofwirts und die Nutzung des Grundstücks als Platz der Begegnung bzw. als Teil einer weiter gefassten Begegnungszone.

Nachdem mehr als 10 % der wahlberechtigten Personen Unterstützungserklärungen abgegeben hatten, fand am 25. September 2016 ein Bürgerbegehren statt. 68 % der Abstimmungsteilnehmenden stimmten gegen den Abriss des Hofwirts. Die Wahlbeteiligung lag bei 43 %. Die mit dem Bürgerbegehren verbundenen Kosten betrugen 28.264 EUR, jene für die dazu stattgefundene Podiumsdiskussion 3.040 EUR.

- 20.2 Der RH verwies darauf, dass – entgegen der Information in der Gemeindevorstellungssitzung vom 2. Mai 2016 – die Zuschlagsfrist statt fünf Monaten einen Monat betrug und eine allfällige Ausgleichszahlung für entgangene Gewinne zu hoch beziffert war.

Der RH empfahl, in Gremialsitzungen genannte rechtliche bzw. betriebswirtschaftliche Sachverhalte im Vorfeld auf ihre Richtigkeit zu prüfen und gegebenenfalls im Zuge der Protokollnachbearbeitung zu korrigieren bzw. eine Sanierung von auf nicht korrekten Angaben beruhenden Beschlüssen vorzunehmen.

- 20.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Seekirchen sei die Zuschlagsfrist – im Unterschied zum Protokoll – im Amtsbericht zu diesem Tagesordnungspunkt korrekt dargestellt worden. Auf den Beschluss habe dies jedoch keine Auswirkungen gehabt. Die Sitzungsniederschrift gebe die in den Sitzungen getätigten Feststellungen unabhängig von ihrer Richtigkeit wieder. Eine nachträgliche Korrektur eines genehmigten Protokolls sei in der Salzburger Gemeindeordnung nicht vorgesehen.
- 20.4 Der RH stimmte der Stadtgemeinde Seekirchen zu, dass die nicht korrekte Fristnennung keine Auswirkungen auf die konkrete Beschlussfassung hatte. Er vertrat jedoch die Ansicht, dass als nicht korrekt erkannte Sachverhaltsdarstellungen und Wertungen durch entsprechende Richtigstellungen oder Anmerkungen zur Niederschrift

³² Gemäß § 112 Abs. 1 Bundesvergabegesetz 2006 begann die Zuschlagsfrist mit dem Ablauf der Angebotsfrist. Sie umfasste den Zeitraum, innerhalb dessen die Erteilung des Zuschlags vorgesehen war. Die Zuschlagsfrist war kurz zu halten. Sie durfte fünf Monate nicht überschreiten, sofern nicht in Einzelfällen aus zwingenden Gründen bereits in den Ausschreibungsunterlagen ein längerer Zeitraum angegeben war; dieser durfte sieben Monate nicht überschreiten. War in der Ausschreibung keine Zuschlagsfrist angegeben, wie dies auf die Ausschreibung der Stadtgemeinde Seekirchen zutraf, so betrug sie einen Monat.

³³ §§ 71 ff.

korrigiert werden sollten, insbesondere wenn sie in nachfolgenden Gremialsitzungen zur (Mit-)Entscheidungsgrundlage von Beschlüssen gemacht werden.

Fachplaner sowie einzelne Gewerke

21.1 (1) Da der Eigentümer der Liegenschaft Hofwirt, die Seekirchen Immobilien KG, über kein Personal verfügte, oblag es den Bediensteten der Stadtgemeinde Seekirchen, die wichtigsten Entscheidungen bei der Sanierung des Hofwirts vorzubereiten. Die formale Abwicklung, z.B. die Beauftragung einzelner Gewerke, übernahm die Seekirchen Immobilien KG. Über interne Vorgaben zur Durchführung von Vergaben verfügte die Stadtgemeinde Seekirchen nicht.

(2) Im Jahre 2017 sowie Anfang 2018 wies die Stadtgemeinde Seekirchen die Projektmanagementgesellschaft an, Direktvergaben für die Fachplanungsbereiche Statik, Bauphysik, Brandschutztechnik, Elektro- und Haus- und Küchentechnik sowie die Örtliche Bauaufsicht durchzuführen. Die geschätzten Auftragswerte lagen bis auf eine Ausnahme (Örtliche Bauaufsicht) jeweils unter 40.000 EUR inkl. USt und konnten somit von der Bürgermeisterin, ohne Gremialbeschluss, genehmigt werden. Für die Örtliche Bauaufsicht lag ein Beschluss der dafür zuständigen Gemeindevorstellung vor.

Die Stadtgemeinde Seekirchen schloss mit den Auftragnehmern gesonderte Verträge ab, die den Leistungsumfang, den vereinbarten Preis und die sonstigen Konditionen regelten. Die Stadtgemeinde beauftragte durchgängig die preisgünstigsten Anbieter mit der Leistungserbringung.

(3) Anfang 2018 schrieb die Projektmanagementgesellschaft die einzelnen Gewerke (Baumeisterarbeiten, Elektroinstallationen, Lüftung, Malerei etc.) aus.³⁴

Bei geschätzten Auftragswerten von wenigen hundert Euro bis zu rd. 52.000 EUR exkl. USt (Fliesenleger) erfolgten Direktvergaben ohne vorherige Bekanntmachung. Für zehn Gewerke mit geschätzten Auftragswerten von rd. 23.000 EUR exkl. USt³⁵ bis zu mehreren 100.000 EUR führte die Projektmanagementgesellschaft Direktvergaben mit vorheriger Bekanntmachung durch. Somit fanden bei Auftragswerten zwischen rd. 23.000 EUR exkl. USt und rd. 52.000 EUR exkl. USt einerseits Direktvergaben mit und andererseits ohne vorherige Bekanntmachung statt. Dies entsprach den gesetzlichen Vorgaben des Bundesvergabegesetzes 2006.

³⁴ Gemäß Bundesvergabegesetz 2006 konnten bei Bauaufträgen bis zu einem geschätzten Auftragswert von 100.000 EUR Direktvergaben, darüber hinaus bis zu einem Wert von 500.000 EUR Direktvergaben mit vorheriger Bekanntmachung durchgeführt werden.

³⁵ z.B. Bauspenglerarbeiten rd. 23.000 EUR und fördertechnische Anlagen rd. 25.000 EUR

In der Regel machte die Projektmanagementgesellschaft die Ausschreibungen öffentlich bekannt. Zusätzlich lud sie ihr geeignet erscheinende Unternehmen zur Angebotsabgabe ein. In einem Fall (geschätzter Auftragswert rd. 214.000 EUR exkl. USt) unterblieb die gemäß Bundesvergabegesetz 2006 erforderliche Bekanntmachung.

(4) In zumindest acht Fällen führte die Projektmanagementgesellschaft Direktvergaben durch, obwohl die Vergaben in den Ausschreibungsunterlagen als Direktvergaben mit vorheriger Bekanntmachung bezeichnet waren. Laut Mitteilung der Projektmanagementgesellschaft sei die Bezeichnung irrtümlich erfolgt.

(5) Für die Reihung der abgegebenen Angebote war in der Regel die Planungsgesellschaft zuständig. Bis auf eine Ausnahme³⁶ schloss die Seekirchen Immobilien KG mit dem jeweils preisgünstigsten Anbieter einen Werkvertrag ab. Eine gemeindeeigene Regelung bzw. Richtlinie über die Abwicklung von Auftragsvergaben lag weder bei der Stadtgemeinde noch bei der Seekirchen Immobilien KG vor.

(6) Gemäß Bundesvergabegesetz 2006³⁷ konnte der Auftraggeber von den am Vergabeverfahren teilnehmenden Unternehmen (Eignungs-)Nachweise soweit verlangen, als dies durch den Gegenstand des Auftrags gerechtfertigt war.

Laut den Ausschreibungsunterlagen für den Hofwirt hatten die Bieter Eignungsnachweise für ihre Zuverlässigkeit (Firmenbuchauszug, Lastschriftanzeige der zuständigen Abgabenbehörde, Kontoauszug der zuständigen Sozialversicherungsanstalt, Strafregisterauszug) und ihre Befugnis zur Ausführung der ausgeschriebenen Leistungen (Auszug aus dem Gewerberegister), zur finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Umsatzerlöse, Haftpflichtversicherung) sowie zu ihrer technischen Leistungsfähigkeit (Referenzprojekt) zu erbringen. Die Nachweise konnten auch in Form einer Eigenerklärung beigebracht werden.

Die Stadtgemeinde Seekirchen teilte dem RH mit, dass von sechs vom RH zufällig ausgewählten Bietern einer die geforderten Nachweise vollumfänglich und nachvollziehbar erbracht habe. Bei fünf Bietern seien die für die Auftragsausführung erforderlichen Befugnisse vorausgesetzt worden. Mit diesen fünf Bietern habe es ausführliche Gespräche über deren „wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit“ gegeben. Die finanzielle Leistungsfähigkeit sei mittels beigebrachter Bankgarantien nachgewiesen worden. Zur Prüfung von deren Zuverlässigkeit äußerte sich die Stadtgemeinde nicht.

³⁶ Sie begründete diese mit der geringen Preisdifferenz zwischen dem ortsansässigen zweitgünstigsten Bieter und dem ortsfremden preisgünstigsten Bieter.

³⁷ § 70, BGBl. I 17/2006 i.d.g.F.

(7) Gemäß den Ausschreibungsunterlagen hatten die Auftragnehmer über Aufforderung binnen 14 Tagen eine unbedingte Bankgarantie (Kaution) in Höhe von 15 % des Angebotsnettopreises zu erlegen, um der auftraggebenden Seekirchen Immobilien KG aus dem Vertragsverhältnis allenfalls erwachsende Ansprüche abgelten zu können. Fehlte die Garantie, konnten die betroffenen Bieter aus dem Vergabeverfahren ausgeschieden werden.

Der Auftraggeber forderte in insgesamt 18 Fällen unbedingte Bankgarantien ein. Davon brachten die Bestbieter in fünf Fällen – trotz Urgenz – keine Bankgarantie bei. Der Auftraggeber schied in keinem Fall Bieter aus dem Vergabeverfahren aus.

- 21.2 Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Seekirchen und ihre Beteiligungsgesellschaft über keine Richtlinien zur Vergabeabwicklung verfügten.

Er empfahl, eine interne Verfahrensanleitung zur Durchführung von Vergaben zu erstellen und die Geltung auch auf ihre Beteiligungsunternehmen auszudehnen.

Der RH kritisierte, dass bei einer Ausschreibung mit einem geschätzten Auftragswert von rd. 214.000 EUR exkl. USt die gemäß Bundesvergabegesetz 2006 vorgeschriebene öffentliche Bekanntmachung unterblieb.

Er kritisierte weiters, dass die Stadtgemeinde Seekirchen Mängel im Vergabeverfahren – u.a. nicht korrekte Bezeichnung des Vergabeverfahrens, nicht beigebrachte Nachweise und Verzicht auf vereinbarte Bankgarantien – nicht erkannte bzw. billigte.

Der RH empfahl, im Falle der Betrauung externer Dienstleister mit der Abwicklung von Vergabeverfahren zumindest die Eckpunkte der Ausschreibungsunterlagen auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen und diese Prüfungen auch für die Seekirchen Immobilien KG vorzusehen.

- 21.3 Die Stadtgemeinde Seekirchen sagte in ihrer Stellungnahme die Umsetzung der Empfehlungen zu.

Die nicht korrekte Bezeichnung des Vergabeverfahrens sei auf einen Tippfehler zurückzuführen, habe jedoch keine Auswirkungen verursacht. Bei den fehlenden Bankgarantien handle es sich um vor Leistungserbringung abzugebende Vertragserfüllungs-Bankgarantien – die Haftrücklass-Bankgarantien würden vorliegen.

Gesamtkostenplanung

- 22.1 (1) Laut Mitteilung eines Gemeindevertretungsmitglieds in der Gemeindevertretungssitzung vom Februar 2015 habe die Bürgermeisterin „in Vorgesprächen“ die Kosten für die Sanierung des Hofwirts mit „etwa 450.000 EUR“ beziffert. Demgegenüber betrug der finanzielle Kostenrahmen für die Sanierung der Anfang 2016 ausgeschriebenen Architektenleistungen gemäß den Ausschreibungsunterlagen 1,25 Mio. EUR exkl. USt.

Insgesamt entwickelten sich die geplanten und abgerechneten Sanierungskosten – jeweils exkl. USt, weil die Seekirchen Immobilien KG vorsteuerabzugsberechtigt war – wie folgt:

Tabelle 16: Entwicklung der Sanierungskosten

	Dezember 2015	Jänner 2016	Mai 2017	Sommer 2017	Juli 2017	September 2019	Entwicklung Dezember 2015 bis September 2019
	geplante Kosten					abgerechnete Kosten ¹	
	in Mio. EUR						in %
Baukosten	1,24	1,24	1,24	2,14	1,77	2,19	77
Planungsleistungen	0,25	0	0,27	0,33	0,33	0,40	58
Errichtungskosten exklusive Reserven	1,49	1,24	1,51	2,47	2,10	2,59	74
Reserven	0,26	0	0,59	0	0,21	0	–
Errichtungskosten inklusive Reserven	1,75	1,24	2,10	2,47	2,31	2,59	48

¹ enthalten noch 22.424 EUR an Plankosten

Quelle: Stadtgemeinde Seekirchen

Von Dezember 2015 (erste Kostenschätzung) bis September 2019 (Projekt beinahe vollständig endabgerechnet) stiegen die Errichtungskosten inklusive Reserven von 1,75 Mio. EUR um 48 % auf 2,59 Mio. EUR, davon die Baukosten³⁸ von 1,24 Mio. EUR um 77 % auf 2,19 Mio. EUR und die Kosten für Planungsleistungen (Honorare und Gebühren) von 0,25 Mio. EUR um 58 % auf 0,40 Mio. EUR. Die Finanzierung der Sanierungskosten erfolgte aus dem ordentlichen Haushalt des Jahres 2018 sowie der aufgelösten Hofwirt-Rücklage.

³⁸ Die ÖNORM B 1801-1 sah die Gliederung zusammenhängender Kosten in zehn bezifferte Kostenbereiche vor: Grund (0), Aufschließung (1), Bauwerk – Rohbau (2), Bauwerk – Technik (3), Bauwerk – Ausbau (4), Einrichtung (5), Außenanlagen (6), Honorare (7), Nebenkosten (8) und Reserven (9). Die Kostenbereiche 1 bis 6 ergaben die Baukosten und die Kostenbereiche 1 bis 9 die Errichtungskosten.

(2) Im Dezember 2015 schätzte die Projektmanagementgesellschaft die Errichtungskosten inklusive Reserven auf 1,75 Mio. EUR (u.a. exklusive Erstausrüstung für Geschirr und Gläser, Klimatisierung, neuem Dachstuhl, großflächigen Deckenverstärkungen, Finanzierungskosten, Anschlussgebühren, gehobener Sonderausstattung sowie Personenaufzug). Der Projektmanagementgesellschaft zufolge sei darüber hinaus, insbesondere aufgrund des Alters des Gebäudes, mit unvorhersehbaren Kosten bzw. Einsparungen in einer Schwankungsbreite von +/-25 % zu rechnen.

(3) In der Gemeindevorstellungssitzung vom 28. Jänner 2016 berichtete der Vorsitzende der „Arbeitsgruppe Hofwirt“, dass die Obergrenze der Baukosten 1,24 Mio. EUR betrage. Im Vergleich zu den von der Projektmanagementgesellschaft im Dezember 2015 genannten Errichtungskosten in Höhe von 1,75 Mio. EUR seien darin aus nicht näher benannten Gründen „nicht unbedingt notwendige Maßnahmen“ sowie Reserven nicht mehr enthalten.³⁹ Das vorgesehene Budget von 1,24 Mio. EUR sei einzuhalten.

(4) Die Baukostenschätzung vom Sommer 2017 belief sich auf 2,14 Mio. EUR. Damit lag die Schätzung um 0,90 Mio. EUR über jener vom Dezember 2015. Als Ursachen gab die Projektmanagementgesellschaft einen mittlerweile höheren Planungsgrad sowie kostenerhöhende Maßnahmen, wie insbesondere die Lüftungstechnik (+157.000 EUR), die Sanierung des Dachstuhls (+76.500 EUR), die Erneuerung der Heizungsanlage (+70.000 EUR), die notwendige Verstärkung der Stromanbindung (+48.000 EUR) und die neue Cateringküche im Obergeschoß (+100.000 EUR), an.

(5) Im Juli 2017 stimmte die „Arbeitsgruppe Hofwirt“ den von der Projektmanagementgesellschaft vorgeschlagenen baukostenmindernden Maßnahmen in Höhe von 0,37 Mio. EUR zu. Dies betraf insbesondere die Redimensionierung der Cateringküche auf eine Ausschank (-45.000 EUR) sowie die Stornierung der Kühlung der Zuluft (-53.000 EUR), der WC-Anlage im Obergeschoß (-50.000 EUR) und der gehoben ausgeführten Einrichtung und Beleuchtung (-40.000 EUR). Dies ermöglichte, die geplanten Errichtungskosten exklusive Reserven auf 2,10 Mio. EUR zu senken. Zudem sollte die Genussgreißlerei nicht mehr realisiert werden. Die Sanierungsarbeiten hätten bis Sommer 2018 abgeschlossen sein sollen.

(6) Von Juli 2017 bis September 2019 stiegen die Baukosten, insbesondere aufgrund der zusätzlichen Baumeisterarbeiten (+268.000 EUR vornehmlich für die sanierungsbedürftigen Fundamente), der Zimmererarbeiten (+76.000 EUR; u.a. für die Sanierung angefallter Holzträger) sowie der Behördenauflagen (Fluchtwege, Brandschutz, Bedienstetenschutz etc.), von 1,77 Mio. EUR um 0,42 Mio. EUR auf 2,19 Mio. EUR.

³⁹ Die vermeintlichen Ersparnisse für die im Budget nicht mehr enthaltenen „nicht unbedingt notwendigen Maßnahmen“ waren im Detail nicht quantifiziert. Aus dem Sitzungsprotokoll war nicht klar ersichtlich, ob zu diesem Zeitpunkt mit zusätzlich zu budgetierenden Planungsleistungen und Reserven zu rechnen war oder diese nunmehr auch in den 1,24 Mio. EUR enthalten waren.

Die Sanierungsarbeiten begannen im Frühjahr 2018 und dauerten im Wesentlichen bis Ende 2018 an. Im März 2019 wurde der Hofwirt wieder eröffnet.

- 22.2 Der RH kritisierte, dass die abgerechneten Baukosten für die Sanierung des Hofwirts um knapp 1 Mio. EUR (77 %) über den geschätzten Kosten vom Jänner 2016 lagen. Er kritisierte weiters, dass die Sanierungskosten ohne baukostenmindernde Maßnahmen, wie z.B. die Redimensionierung der Cateringküche, um weitere 0,37 Mio. EUR höher ausgefallen wären.

Der RH empfahl, beim Bauen im Bestand auf fundierte Planungsgrundlagen und Planungen zu achten, um das Risiko von Kostenüberschreitungen zu minimieren.

Der RH verwies in diesem Zusammenhang auf seine Empfehlung in TZ 23 zur vollständigen Bestandsaufnahme des Gebäudezustands vor Baubeginn.

Der RH kritisierte, dass aus dem Protokoll der Gemeindevorstellungssitzung vom 28. Jänner 2016 nicht klar hervorging, aus welchen Kostenbestandteilen (nicht näher benannte „nicht unbedingt notwendige Maßnahmen“, Planungsleistungen, Reserven) sich die Sanierungskosten neben den Baukosten in Höhe von 1,24 Mio. EUR noch zusammensetzten bzw. mit welchen Kosten die „Arbeitsgruppe Hofwirt“ insgesamt rechnete.

Der RH empfahl, in Gremialsitzungen über die insgesamt zu erwartenden Kosten (inklusive Planungsleistungen und erforderlicher Reserven) und deren Zusammensetzung klar und vollumfänglich zu informieren.

Der RH wies darauf hin, dass ab den ersten Investitionsüberlegungen Anfang 2015 bis zur Wiedereröffnung des Hofwirts im März 2019 – inklusive der für das Bürgerbegehren aufgewendeten Zeit – mehr als vier Jahre vergingen.

Er empfahl, Investitionen zügig voranzutreiben, um den von ihnen angestrebten Nutzen zeitnah beanspruchen zu können, und dies auch für Investitionen der Seekirchen Immobilien KG sicherzustellen.

- 22.3 (1) Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Seekirchen bleibe für Gebäude mit einem Alter von über 500 Jahren selbst bei intensiven Voruntersuchungen und bei Berücksichtigung finanzieller Reserven ein Restrisiko, die geplanten Kosten zu überschreiten. Die Investitionen seien zügig vorgenommen worden, jedoch seien nicht steuerbare äußere Einflüsse (Bürgerbegehren) aufgetreten. Die eingeplanten Zeitreserven hätten diese Einflüsse nicht ausgleichen können.

(2) Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Seekirchen sei über den jeweiligen Projektstand samt Kostenaufstellung in den Gemeindevorstellungssitzungen, in der „Arbeitsgruppe Hofwirt“ detailliert und in den Gemeindevertretungssitzungen gemäß ÖNORM B 1801–1 berichtet worden.

(3) In den Jahren 2015 und 2016 seien Bestandserhebungen, Konzeptionierungen, ein Architektenwettbewerb, ein Bürgerbegehren und erste Planungen sowie 2017 Ausschreibungen durchgeführt worden. Der tatsächliche Umbau habe Ende 2017 begonnen; mit der Wiedereröffnung im März 2019 habe die reine Bautätigkeit rd. 16 Monate betragen.

22.4 (1) Der RH wies gegenüber der Stadtgemeinde Seekirchen nochmals darauf hin, dass von den Investitionsüberlegungen Anfang 2015 bis zur Wiedereröffnung des Hofwirts im März 2019 mehr als vier Jahre vergangen waren. Das Bürgerbegehren verzögerte das Projekt um vier Monate (von der unterschiftengestützten Forderung nach der Durchführung eines Bürgerbegehrens im Mai 2016 bis zu dessen Durchführung im September 2016).

(2) Der RH entgegnete weiters, dass die Niederschrift der Gemeindevorstellungssitzung vom 28. Jänner 2016 zwar Kostenangaben enthielt. Aus diesen ging jedoch nicht klar hervor, aus welchen Kostenbestandteilen (nicht näher benannte „nicht unbedingt notwendige Maßnahmen“, Planungsleistungen, Reserven) sich die Sanierungskosten – neben den Baukosten von 1,24 Mio. EUR – noch zusammensetzten bzw. mit welchen Kosten die „Arbeitsgruppe Hofwirt“ insgesamt rechnete. Eine Bezugnahme auf die ÖNORM B 1801–1 war der Niederschrift nicht zu entnehmen.

Der RH hielt daher seine Empfehlung zur klaren und umfänglichen Kosteninformation aufrecht.

(3) Seiner Empfehlung, Investitionen zügig voranzutreiben, hatte der RH die Dauer des Leerstands und nicht die Dauer des Umbaus zugrunde gelegt. Er verblieb daher bei der Empfehlung.

Honorar– und Baukostensteigerungen

- 23.1 (1) Von August 2015 bis September 2016 ließ die Stadtgemeinde Seekirchen vereinzelt Bestandsaufnahmen zum Zustand des Hofwirts, konkret zur Statik, zu den Installationen, zur Lüftungsanlage und zum Dach, durchführen. Darüber hinaus hatte bereits im November 2014 ein Baumeister die Immobilie begangen. Eine vollständige Bestandsaufnahme des Gebäudes war mit den gesetzten Maßnahmen jedoch nicht verbunden.

Die Bestandsaufnahmen ergaben elektro– und haustechnische Mängel (veraltete Hauptverteiler und unzureichende Elektroinstallationen, zwingend zu erneuernde Lüftungsanlage etc.). Die Heizung sah der Gutachter als „in gutem Zustand“ an. Mangelhaft erwiesen sich insbesondere die Unterzüge⁴⁰ der Decke im Erdgeschoß. Laut Begutachtung war weder der Nachweis der Tragfähigkeit noch jener der Gebrauchstauglichkeit „auch nur annähernd erfüllt“. Bei Veranstaltungen im Obergeschoß bestand somit „Gefahr im Verzug“.

- (2) Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kostensteigerungen jener Projektmanagement– und Planungsleistungen sowie Gewerke, die von Mai bzw. Juli 2017 bis September 2019 um mehr als 50.000 EUR stiegen:

Tabelle 17: Honorar– und Baukostensteigerungen

	geplante Kosten (exklusive USt)		abgerechnete Kosten (exklusive USt)		Kosten- steigerung		Grund der Kostensteigerung
	in EUR	per	in EUR	per	in EUR	in %	
Projektmanagement	25.000	Mai 2017	80.561	September 2019	55.561	222	Abrechnung nach (erhöhtem) Stundenaufwand
Planung Architektur	88.800		141.529		52.729	59	Honorar auf Basis gestiegener Baukosten
Baumeisterarbeiten	217.900		494.053		276.153	127	ungeplante Sanierung der Fundamente
Gas–, Wasser– und Heizungsinstallationen	83.000		186.932		103.932	125	Erneuerung der Heizungsanlage
Elektroinstallationen	107.000		225.925		118.925	111	Verstärkung der Elektrozuleitung sowie gänzliche Erneuerung der Elektrik
Zimmererarbeiten	76.500	Juli 2017	152.963	September 2019	76.463	100	Durchführung von Decken– und Dachstuhlarbeiten
Lüftungstechnik	115.000	Mai 2017	187.882		72.882	63	Erfordernis einer größeren Dimensionierung der Anlage
Summe	713.200		1.469.845		756.645	106	

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Stadtgemeinde Seekirchen

USt = Umsatzsteuer

⁴⁰ Ein Unterzug ist ein Träger, der die Last einer Decke, eines Bogens oder einer Wand aufnimmt und auf andere Bauteile ableitet. Auf diese Weise kann z.B. die Tragkraft bzw. Spannweite einer Decke erhöht werden.

Die von der Stadtgemeinde Seekirchen beauftragte Bestandsaufnahme des Gebäudezustands reichte nicht aus, um die Sanierungsbedürftigkeit der Fundamente, die notwendige Erneuerung der Heizungsanlage (laut Mitteilung der Stadtgemeinde Seekirchen wurde im Laufe der Sanierungsplanung die Brennkammer defekt; die erforderlichen Ersatzteile waren nicht mehr lieferbar), den Umfang der unumgänglichen Decken-, Dachstuhl- und Elektroarbeiten sowie die erforderliche größere Dimensionierung der Lüftungsanlage bereits im Mai bzw. Juli 2017 festzustellen und in die Planung einfließen zu lassen. Dies führte zu Kostensteigerungen von mehr als 100 % für einzelne Gewerke und von mehr als 200 % für das Projektmanagement.

- 23.2 Der RH kritisierte, dass die Stadtgemeinde Seekirchen das Objekt Hofwirt vor der Sanierung keiner vollständigen Bestandsaufnahme unterzog. Dies führte zu Kostensteigerungen von mehr als 100 % für einzelne Gewerke.

Der RH empfahl, vor Beginn von Sanierungsmaßnahmen eine vollständige Bestandsaufnahme des Gebäudezustands durchzuführen, um im Laufe der Gebäudesanierung unerwartet hohe Kostensteigerungen zu vermeiden.

- 23.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Seekirchen bleibe für Gebäude mit einem Alter von über 500 Jahren selbst bei intensiven Voruntersuchungen und bei Berücksichtigung finanzieller Reserven ein Restrisiko, die geplanten Kosten zu überschreiten. Die Investitionen seien zügig vorgenommen worden, jedoch seien nicht steuerbare äußere Einflüsse (Bürgerbegehren) aufgetreten. Die eingeplanten Zeitreserven hätten diese Einflüsse nicht ausgleichen können.

- 23.4 Der RH wies gegenüber der Stadtgemeinde Seekirchen darauf hin, dass sie zwar Teiluntersuchungen zum Zustand des Hofwirts hatte durchführen lassen, damit jedoch keine vollständige Bestandsaufnahme des Gebäudes verbunden war. Außerdem hatte laut Protokoll des Überprüfungsausschusses vom Mai 2018 ein Vertreter der beauftragten Projektmanagementgesellschaft Anfang 2018 darauf hingewiesen, dass für eine „genauere Kostenschätzung“ eine Bestandsaufnahme des Gebäudes erforderlich gewesen wäre.

Verpachtung

Pächtersuche

- 24.1 Anfang Sommer 2015 suchte die „Arbeitsgruppe Hofwirt“ im Wege von Zeitungsanzeigen geeignete Pächterinnen und Pächter für den Hofwirt. Ziel war es, die Pachtinteressenten bereits während der Planungsphase in die Sanierung einzubinden. Im Juli 2015 lud die Arbeitsgruppe die Pachtinteressenten zu einem Hearing ein. Da die gastronomischen Vorstellungen der drei Bewerbungen die Arbeitsgruppe nicht überzeugten, vertagte sie ihre Entscheidung.

Anfang 2017 setzte die Arbeitsgruppe die Pächtersuche fort. Der in einem Hearing erstgereichte Kandidat war gelernter Koch, verfügte über internationale Erfahrung und hatte sich laut eigenen Angaben bereits Auszeichnungen erkocht.

Im Mai 2017 übermittelte die Seekirchen Immobilien KG diesem Pachtinteressenten einen Pachtvertragsentwurf. Dieser unterfertigte den Vertragsentwurf nicht, weil er frühestens zwei Monate vor Beendigung der Sanierungsarbeiten ein Pachtverhältnis einzugehen bereit war. Nach mehrmaligen Urgenzen der Stadtgemeinde Seekirchen sagte der Pachtinteressent im Oktober 2018 aus persönlichen Gründen ab.

Im November 2018 fand ein neuerliches Hearing, diesmal mit vier Pachtinteressenten, statt. Eine Woche später beschloss die Gemeindevorsteherung, mit dem von der Arbeitsgruppe erstgereichten Pachtinteressenten einen Pachtvertrag abschließen zu wollen. Der Abschluss des Pachtvertrags erfolgte im März 2019. Die mit der dreimaligen Pächtersuche verbundenen externen Kosten betrugen rd. 8.000 EUR.

- 24.2 Der RH bemängelte, dass vom ersten Hearing der Pachtinteressenten bis zum Abschluss des Pachtvertrags beinahe vier Jahre vergingen und die Stadtgemeinde Seekirchen während dieser Zeit keine endgültige Entscheidung erwirken konnte. Die dreimalige Pächtersuche erhöhte die Kosten, und es gelang nicht, den späteren Pächter bereits während der Planungsphase in die Sanierung des Hofwirts einzubinden.

Der RH empfahl, bei zukünftigen Pächtersuchen möglichst zeitnah mit der ausgewählten Pächterin bzw. dem ausgewählten Pächter einen Pachtvertrag abzuschließen oder zumindest eine verbindliche Zusage von dieser bzw. diesem, z.B. in Form eines schriftlichen Vorvertrags, zu erwirken.

- 24.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Seekirchen habe sie bei der nochmaligen Pächtersuche (Hearing im November 2018) die Empfehlung des RH bereits umgesetzt.

Pachtvertrag

25.1 (1) Im September 2015 schätzte ein Gastronomieconsulter das jährliche Pachtzinspotenzial für den Hofwirt auf 5.000 EUR bis 30.000 EUR. Er leitete dieses aus den kalkulierten Jahresumsatzerlösen von 300.000 EUR bis 400.000 EUR (3.000 EUR bis 4.000 EUR Umsatzerlöse je Sitzplatz und Jahr), dem geschätzten Wareneinsatz, dem Personalaufwand, dem Sachaufwand und einem veranschlagten Unternehmerlohn ab. Allfällige Erlöse aus der Bewirtschaftung des Veranstaltungssaals im Obergeschoß waren in den Umsatzerlösen nicht enthalten. Die Stadtgemeinde Seekirchen wollte zu diesem Zeitpunkt den Veranstaltungssaal noch selbst vermieten.

(2) Im Dezember 2018 genehmigte die Gemeindevertretung der Seekirchen Immobilien KG, mit der im Eigentum des erstgereihten Pachtinteressenten stehenden Betriebsgesellschaft einen Vorvertrag über die Eckpunkte des Pachtvertrags abzuschließen. Dieser beinhaltete abschließende Bestimmungen zur Pachtdauer, zum Pachtzins, zur Kautions, zum Betriebskostenkonto und zur Nutzung des Hofwirts, aber keine Betriebspflicht.

(3) Im März 2019 schloss die Seekirchen Immobilien KG mit der Betriebsgesellschaft des erstgereihten Pachtinteressenten einen unbefristeten Pachtvertrag ab. Die Seekirchen Immobilien KG verpflichtete sich, ab Beginn des Vertragsverhältnisses für fünf Jahre auf eine Kündigung zu verzichten. Die Betriebsgesellschaft hatte das Recht, das Pachtvertragsverhältnis unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum jeweils Monatsletzten aufzukündigen.

Die Betriebsgesellschaft hatte der Seekirchen Immobilien KG monatliche Akontozahlungen in Höhe von 2.200 EUR exkl. USt für die Abgeltung der Betriebskosten zu leisten. Der fixe, umsatzunabhängige Pachtzins sollte sich ausgehend von 3.300 EUR exkl. USt für die Monate März bis September 2019 auf monatlich 3.600 EUR exkl. USt und ab März 2020 auf monatlich 3.900 EUR exkl. USt steigern und war wertgesichert. Ab März 2020 belief sich der jährliche Pachtzins auf 46.800 EUR exkl. USt.

Einen niedrigeren Pachtzins als 3.300 EUR exkl. USt schloss die Seekirchen Immobilien KG aus, weil ansonsten das Pachtverhältnis zwischen ihr und der Betriebsgesellschaft steuerlich nicht anerkannt worden und für die aktivierten Investitionen die Vorsteuerabzugsmöglichkeit verloren gegangen wäre.⁴¹

(4) Dem jährlichen Pachtzins in Höhe von 46.800 EUR exkl. USt standen Gesamtinvestitionskosten von 3,17 Mio. EUR (0,58 Mio. EUR für den Liegenschafts Kauf und 2,59 Mio. EUR für die Sanierung (Stand September 2019)) gegenüber. Bereits im

⁴¹ Umsatzsteuerrichtlinien 2000, Randziffer 274: „AfA–Bemessungsgrundlage (*Absetzung für Abnutzung*): Als AfA–Komponente pro Jahr sind mindestens 1,5 % der Anschaffungs– oder Herstellungskosten des Gebäudes und der dazugehörigen Betriebsvorrichtungen einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen anzusetzen.“

Oktober 2016 hatten zwei Mitglieder der „Arbeitsgruppe Hofwirt“ festgehalten, dass die Stadtgemeinde Seekirchen nicht beabsichtige, die in den Hofwirt getätigten Investitionen zurückzuerwirtschaften. Vielmehr solle der sanierte Hofwirt zur Belebung der Gemeinde beitragen. Die Stadtgemeinde Seekirchen stellte zum Projekt Hofwirt daher weder Rentabilitätsberechnungen noch Überlegungen zu möglichen alternativen Investitionen oder Veranlagungen an. Der Pachtvertrag sah keine Einschaurechte des Verpächters in die Gebarung der Betriebsgesellschaft vor.

(5) Im Mai 2020 schlug der Pächter eine einvernehmliche Auflösung des Pachtvertrags vor. Im Juni 2020 wurde der Konkurs über seine Betriebsgesellschaft beantragt.

- 25.2 Der RH wies darauf hin, dass der ab März 2020 wertgesicherte Jahrespachtzins in Höhe von 46.800 EUR exkl. USt nicht ausreichte, um die Gesamtinvestitionskosten von 3,17 Mio. EUR, zumindest in wirtschaftlich angemessener Zeit, zurückzuerwirtschaften. Dies war laut der „Arbeitsgruppe Hofwirt“ auch nicht das Ziel der Stadtgemeinde. Der RH hielt jedoch kritisch fest, dass weder die Stadtgemeinde Seekirchen noch die Seekirchen Immobilien KG umfassende Kosten–Nutzen–Überlegungen insbesondere aus wirtschaftlicher Perspektive und Sicht der örtlichen Gemeinschaft zur beschlossenen Nutzung des Hofwirts anstellte und diesen Alternativszenarien gegenüberstellte.

Der RH empfahl, vor Investitionsentscheidungen umfassende Kosten–Nutzen–Überlegungen anzustellen bzw. alternative Szenarien zu prüfen.

Der RH wies darauf hin, dass der ab März 2020 vereinbarte jährliche Fixpachtzins 836 % über dem laut Gastronomieconsulter mindestens zu erwirtschaftenden Pachtzins bzw. 56 % über dem bestenfalls zu erwirtschaftenden Pachtzins lag.

Der RH empfahl, nach Möglichkeit auch bei einem wertgesicherten, fixen Pachtzins Einsichtsrechte in die wichtigsten Gebarungsunterlagen der Pächterin bzw. des Pächters zu vereinbaren, um im Falle einer sich erkennbar verschlechternden oder verbessernden wirtschaftlichen Lage mögliche Maßnahmen vereinbaren zu können.

- 25.3 Laut Stellungnahme der Stadtgemeinde Seekirchen sei im Jahr 2008 die alte Festhalle der Stadtgemeinde Seekirchen abgerissen worden. In Folge dessen seien im Ort über viele Jahre zu wenige Veranstaltungsräumlichkeiten verfügbar gewesen, weshalb Vereine, Veranstalter und die Bevölkerung den Neubau einer Festhalle gefordert hätten. Auf weitere Veranstaltungsstätten (Kunstbox, Seeburg etc.) habe nicht zurückgegriffen werden können, weil diese intensiv genutzt würden und daher nicht zur Verfügung stünden.

Durch den Ankauf und die Sanierung des Hofwirts habe die Stadtgemeinde Seekirchen der Bevölkerung neben dem Saal in einem zentral gelegenen Gasthof einen weiteren Veranstaltungssaal zugänglich gemacht. Außerdem habe sie dadurch die Errichtung einer neuen Festhalle vermeiden können.

Die Stadtgemeinde Seekirchen hob nochmals hervor, dass beim Ankauf und bei der Revitalisierung des Hofwirts neben erwerbswirtschaftlichen Zielen die Erhaltung und Sanierung des über 500 Jahre alten Gebäudes, die Belebung des Ortszentrums bzw. der Erhalt wichtiger sozialer Infrastruktur (Veranstaltungssaal) im Vordergrund gestanden seien.

Die Stadtgemeinde Seekirchen beabsichtige, zukünftig nach Möglichkeit auch bei einem wertgesicherten, fixen Pachtzins Einsichtsrechte in die wichtigsten Gebärungsunterlagen der Pächterin bzw. des Pächters zu vereinbaren.

- 25.4 Der RH nahm die von der Stadtgemeinde Seekirchen mit dem Ankauf des Hofwirts verbundenen Überlegungen zur Kenntnis. Er gab – im Lichte des Investitionsvolumens von 2,59 Mio. EUR und der mit dem Hofwirt verbundenen laufenden Kosten – jedoch zu bedenken, dass dem Projekt Hofwirt keine umfassende, quantifizierte Kosten–Nutzen–Analyse zugrunde lag. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung, vor Investitionsentscheidungen umfassende Kosten–Nutzen–Überlegungen anzustellen bzw. alternative Szenarien zu prüfen.

Schlussempfehlungen

- 26 Zusammenfassend empfahl der RH der Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee:
- (1) Eine nachhaltige Haushaltsführung wäre – unter Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse für die Bewältigung der COVID–19–Pandemie – im Auge zu behalten. (TZ 3)
 - (2) In den Rechnungsabschlüssen wären der Haftungsrahmen und der jeweilige Ausnützungsstand gemäß Gemeinde–Haftungsobergrenzenengesetz 2018 – gegliedert nach den gesetzlich vorgesehenen Untergruppen – auszuweisen. (TZ 5)
 - (3) Auf die Personalausgabenentwicklung für soziale Dienstleistungen – generell und insbesondere im Vergleich zur Entwicklung der laufenden Einnahmen – wäre zu achten. (TZ 6)
 - (4) Die Förderung von Arbeitsplätzen und Betriebsansiedlungen in Form von Kommunalsteuerrefundierungen wäre bis zum Ablauf der Förderperiode Ende 2020 zu evaluieren; dabei wäre die pandemiebedingte Krise der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes zu berücksichtigen. (TZ 7)
 - (5) Angesichts des bis 2023 geplanten Anstiegs der Investitionstätigkeit und des damit einhergehenden Fremdmittelbedarfs wäre auf eine zuverlässige Detailplanung zu achten; das Erfordernis, die Finanzierbarkeit und der Zeitpunkt der geplanten Investitionen wären nochmals zu prüfen. (TZ 8)
 - (6) Die Kassenordnung aus dem Jahr 2005 wäre zu überarbeiten und zu aktualisieren. (TZ 9)
 - (7) Die Durchführung eines Kassenabschlusses wäre in unregelmäßigen Abständen zu verlangen. (TZ 9)
 - (8) Der Prüfungsausschuss sollte über die wesentlichen aufbau– und ablauforganisatorischen Neuerungen laufend informiert, die Organisation der Finanzverwaltung sowie deren Verfahrensabläufe sollten regelmäßig evaluiert werden. (TZ 10)
 - (9) Die Anzahl der Girokonten sollte verringert werden. (TZ 10)
 - (10) Die Gebarung der Seekirchen Sport GmbH wäre regelmäßig zu prüfen. (TZ 11)

- (11) Die Bestimmungen der Salzburger Gemeindeordnung 2019 zum Prüfungsausschuss, insbesondere die Regelungen zu den Kassenprüfungen (Vorlage der Niederschriften), wären einzuhalten und es wären regelmäßig Belegprüfungen durchzuführen. (TZ 11)
- (12) Die anlässlich eines Bürgermeisterwechsels vorgesehene Kassenprüfung wäre künftig durchzuführen. (TZ 11)
- (13) Die mit der Gründung von gemeindeeigenen Gesellschaften verbundenen steuerlichen Auswirkungen wären laufend zu quantifizieren; nach Ablauf der Fristen zur Umsatzsteuerentrichtung wären die Kostenvorteile der gewählten Vorsteueroption zu prüfen, gegebenenfalls wäre aus diesem Modell auszuweichen. (TZ 12)
- (14) Aus Gründen der Rechtssicherheit wäre mit dem Geschäftsführer der Seekirchen Sport GmbH ein schriftlicher Geschäftsführungsvertrag abzuschließen, der dessen Rechte und Pflichten regelt. (TZ 13)
- (15) Kaufangebote für Liegenschaften wären zukünftig nach Einholung eines Wertgutachtens und Kenntnis des Verkehrswerts zu legen und dieser Wert wäre den Kaufangeboten zugrunde zu legen. (TZ 15)
- (16) Zukünftig wäre in der Gemeindevertretung nur über Themen zu beschließen, die auf der Tagesordnung stehen. (TZ 16)
- (17) Die Wünsche von Pachtinteressenten wären erst nach hinreichender Bindung der Pachtinteressenten an das Pachtobjekt – z.B. in Form einer Absichtserklärung mit einer verbindlichen Verpflichtung bzw. nach entsprechendem finanziellem oder personellem Einsatz für das Pachtobjekt – zu berücksichtigen. (TZ 17)
- (18) Eine interne Richtlinie für Beschaffungen unter 100.000 EUR wäre zu erarbeiten; darin wäre eine nach Wertgrenzen differenzierte Verpflichtung zur Einholung von Vergleichsangeboten festzulegen. (TZ 18)
- (19) Bei Rechtsgeschäften über bewegliche Sachen und bei der Vergabe von Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträgen mit einem geschätzten Auftragswert von mehr als 40.000 EUR wäre vorab ein Gremialbeschluss herbeizuführen. (TZ 18)
- (20) In Gremialsitzungen genannte rechtliche bzw. betriebswirtschaftliche Sachverhalte wären im Vorfeld auf ihre Richtigkeit zu prüfen und gegebenenfalls im Zuge der Protokollnachbearbeitung zu korrigieren bzw. wäre eine Sanierung von auf nicht korrekten Angaben beruhenden Beschlüssen vorzunehmen. (TZ 20)

- (21) Eine interne Verfahrensanleitung zur Durchführung von Vergaben wäre zu erstellen und ihre Geltung auch auf die Beteiligungsunternehmen der Stadtgemeinde auszudehnen. (TZ 21)
- (22) Im Falle der Betrauung externer Dienstleister mit der Abwicklung von Vergabeverfahren sollten zumindest die Eckpunkte der Ausschreibungsunterlagen auf ihre Richtigkeit hin überprüft und diese Prüfungen auch für die Seekirchen Immobilien KG vorgesehen werden. (TZ 21)
- (23) Beim Bauen im Bestand wäre auf fundierte Planungsgrundlagen und Planungen zu achten, um das Risiko von Kostenüberschreitungen zu minimieren. (TZ 22)
- (24) In Gremialsitzungen wäre über die insgesamt zu erwartenden Kosten (inklusive Planungsleistungen und erforderlicher Reserven) und deren Zusammensetzung klar und vollumfänglich zu informieren. (TZ 22)
- (25) Investitionen sollten zügig vorangetrieben werden, um den von ihnen angestrebten Nutzen zeitnah beanspruchen zu können; dies sollte auch für Investitionen der Seekirchen Immobilien KG sichergestellt werden. (TZ 22)
- (26) Vor Beginn von Sanierungsmaßnahmen wäre eine vollständige Bestandsaufnahme des Gebäudezustands durchzuführen, um im Laufe der Gebäudesanierung unerwartet hohe Kostensteigerungen zu vermeiden. (TZ 23)
- (27) Bei zukünftigen Pächtersuchen wäre möglichst zeitnah mit der ausgewählten Pächterin bzw. dem ausgewählten Pächter ein Pachtvertrag abzuschließen oder zumindest eine verbindliche Zusage von dieser bzw. diesem, z.B. in Form eines schriftlichen Vorvertrags, zu erwirken. (TZ 24)
- (28) Vor Investitionsentscheidungen wären umfassende Kosten–Nutzen–Überlegungen anzustellen bzw. alternative Szenarien zu prüfen. (TZ 25)
- (29) Nach Möglichkeit sollten auch bei einem wertgesicherten, fixen Pachtzins Einsichtsrechte in die wichtigsten Gebarungsunterlagen der Pächterin bzw. des Pächters vereinbart werden, um im Falle einer sich erkennbar verschlechternden oder verbessernden wirtschaftlichen Lage mögliche Maßnahmen vereinbaren zu können. (TZ 25)



**Rechnungshof
Österreich**



Wien, im Jänner 2021

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

R
—
H

