

Im Zusammenhang mit dem Thermenprojekt setzte die Gemeinde für Liegenschaftstransaktionen und Subventionen an potenzielle, private Thermenerrichter Gemeindemitte in Höhe von 3,75 Mill. EUR ein. Diesen Aufwendungen stand ein um 2,74 Mill. EUR erworbenes Vermögen (Grundstücke, Bohrungsrechte, Projektunterlagen) gegenüber. Diese Vorgehensweise der Gemeinde war unzweckmäßig und unwirtschaftlich. (TZ 10)

Im Juni 2003 gründete die KWM — ein 100 %iges Tochterunternehmen der Gemeinde Fohnsdorf — die Therme Fohnsdorf GmbH. Diese beauftragte im Juli 2004 eine Marktanalyse für eine Therme. Die Marktanalyse errechnete unter Zugrundelegung fehlerhafter und tendenziell zu optimistischer Annahmen ein Marktpotenzial von 311.000 Tagesgastbesuchern pro Jahr. Auf dieser Grundlage erstellte Planungsrechnungen sowie Plangewinn- und Verlustrechnungen kamen zu einer EGT-Kurve mit positiven Ergebnissen ab dem Jahr 2010. Diese Berechnungen waren Grundlage für die Bau- bzw. Betriebsentscheidung für die Therme Fohnsdorf. (TZ 15, 16)

Unter Zugrundelegung korrekter Berechnungen und damit realistischer Annahmen lag das Marktpotenzial bei 214.000 Tagesgastbesuchern pro Jahr (normal case). Unter der Annahme einer 20 %igen Bandbreite (+/-10 %) ergab sich ein Marktpotenzial von 157.000 (worst case) bis 247.000 (best case) Tagesgastbesuchern pro Jahr. Bei diesem Marktpotenzial war bis zum Planungsende im Jahr 2022 kein positives EGT erreichbar. Lediglich unter der Annahme des best case-Szenarios wäre ab dem Jahr 2018 mit einem positiven Ergebnis zu rechnen gewesen. (TZ 16)

Die tatsächlichen Besucherzahlen lagen mit rd. 130.900 (2008) bzw. 137.000 (2009) zwischen 45 % und 47 % unter den prognostizierten Werten. Die zumindest für die Abdeckung der betrieblichen Aufwendungen (ohne Abschreibungen sowie ohne Zinsaufwand) notwendige Auslastung war an rd. 32 % der Öffnungstage der Therme erfüllt. Die bisherige Entwicklung der Besucherzahlen reichte bei weitem nicht aus, um einen positiven Fortbestand der Therme zu sichern. (TZ 34)

Bau der Therme

Im Zuge der Projektkonkretisierung machte die Therme Fohnsdorf GmbH in Verhandlungen mit dem späteren Generalunternehmer (GU) mehrfach Abstriche vom ursprünglichen Konzept und den Kostenvorgaben. Der GU verpflichtete sich, eine benutzerfertige Therme inklusive Ausstattung um einen Pauschalpreis von 21,50 Mill. EUR zu errichten. Eine detaillierte Kostenaufschlüsselung fehlte, der Pauschalpreis war nicht nachvollziehbar. In der letzten Phase wurden Leistungen und Preis reduziert; eine Kosten-differenz von bis zu 1,00 Mill. EUR war nicht nachvollziehbar. (TZ 14)