

**Tabakfabrik Linz
Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH**

NACHFRAGEVERFAHREN

Inhaltsverzeichnis

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND UND -METHODIK	3
2. UNTERNEHMENSDATEN	3
3. EMPFEHLUNGEN	4
Tabellenverzeichnis	17
Abkürzungsverzeichnis	17

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND UND -METHODIK

Gegenstand dieses Nachfrageverfahrens war die Überprüfung der Umsetzung von Empfehlungen aus der Initiativprüfung vom 3.12.2024. Dieses Verfahren entspricht dem System der Wirkungskontrolle, in welchem der Umsetzungsstand der Empfehlungen ermittelt und dargestellt wird.

Das vorläufige Ergebnis der Prüfung wurde der Geschäftsführung der Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft GmbH sowie dem Teilnehmungsmanagement der UGLH am 5.3.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt. Beide haben am 9.3.2026 auf die Abgabe einer solchen verzichtet.

2. UNTERNEHMENS DATEN

Die Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH (im Folgenden TFL genannt) ist unter der Nummer 329891i im Firmenbuch eingetragen. Gemäß den Kriterien des § 221 Abs. 1 UGB ist sie unverändert eine *kleine* GmbH¹.

Das Unternehmen steht nach wie vor im Eigentum der ILG GmbH & Co KG (89,442%), der ILG GmbH (0,512%) sowie der Stadt Linz (10,047%).

Die TFL ist gem. § 29 Abs. 1 u. 2 GmbHG nicht aufsichtsratspflichtig, verfügt jedoch freiwillig über einen Aufsichtsrat mit 11 Mitgliedern. 9 Mitglieder (Eigentümergevertreter*innen) davon werden gemäß dem Gesellschaftsvertrag von der Stadt Linz entsandt.

Die Bilanzsumme verringerte sich von 2023 auf 2024 um rd. € 3,9 Mio.² Der Umsatz blieb konstant bei rd. € 7,9 Mio. Das positive Jahresergebnis wurde von rd. € 39.000 (2023) auf rd. € 91.000 (2024) mehr als verdoppelt. Dadurch verringerte sich der Bilanzverlust von rd. € 2,5 Mio. auf rd. € 2,4 Mio. (der im Verlustvortrag aus Vorjahren begründet ist), das Eigenkapital erhöhte sich von € 18,8 Mio. auf € 18,9 Mio.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer*innen betrug im Jahr 2024 16 Personen. Gegenüber 2023 ist das ein Rückgang um 4 Mitarbeiter*innen, da in der Berechnung für 2023 noch freie Mitarbeiter*innen und ruhende Dienstverhältnisse enthalten waren, die 2024 nicht mehr berücksichtigt wurden.

Die TFL hat in den letzten Jahren einen markanten Wandel von einer Immobilienentwicklerin mit Pionierfunktion für die Stadt Linz zu einer überwiegenden Vermietungsgesellschaft vollzogen. Die Herausforderungen, im dynamischen Wettbewerb von gewerblichen Immobilien in Linz bestehen zu können, zeigen sich u.a. darin, dass sich die Ansprüche der Mieter*innen in vergleichsweise kurzen Zyklen verändern können und die TFL in der Lage sein muss, rasch und flexibel darauf

¹ Dadurch erwachsen dem Unternehmen bei den Jahresabschlüssen Erleichterungen. Gemäß § 279 UGB ist ein geringerer Detaillierungsgrad der Bilanz erforderlich und der Lagebericht kann entfallen (§ 278 (1) UGB). Weiters besteht keine Verpflichtung zu einem Abschlussprüfer (§ 268 (1) UGB) – die TFL kommt dieser externen Prüfung dennoch freiwillig nach.

² Das Sachanlagevermögen ging v.a. durch die AfA um € 1,3 Mio. und das Umlaufvermögen durch einen Rückgang der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen um € 2,5 Mio. zurück. Bei Letzterem handelt es sich um einen Gesellschafterzuschuss der ILG an die TFL, der 2023 beschlossen, aber erst 2024 realisiert wurde.

zu reagieren. Aktuell steigt nach Aussage der Geschäftsführung die Nachfrage nach kleineren Mietflächen, auf die flexibel reagiert werden muss. Ebenso verlangt der im TFL-Geviert errichtete ‚Quadrill‘, dass auf neue Anspruchsgruppen eingegangen wird (Mieter*innen, Hotelgäste, Gastronomie- und Handelsbetriebe).

3. EMPFEHLUNGEN

Die Initiativprüfung vom 3.12.2024 enthielt insgesamt 17 Empfehlungen. 14 davon waren ausschließlich an die TFL gerichtet, drei ganz oder teilweise an die ILG, die Stadt Linz bzw. das UGLH-Beteiligungsmanagement. Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die Empfehlungen 2, 11 und 14 in Unterpunkte gegliedert, da die darin angesprochenen Themen einen unterschiedlichen Umsetzungsgrad aufweisen. Im nachfolgenden tabellarischen Überblick wurden diese Unterpunkte getrennt gezählt, sodass sich die darin dargestellte Gesamtzahl der Empfehlungen auf 22 erhöht.

Der Umsetzungsstand der Empfehlungen im Überblick:

Tabelle 1:
Übersicht Status der Empfehlungen

Status	Anzahl der Empfehlungen
Umgesetzt	16
In Bearbeitung	6
davon anderer Adressat	3
davon umgesetzt	1
davon in Bearbeitung	2

Erläuterungen zu den einzelnen Empfehlungen:

<p>1 Die derzeitige Positionierung der Tabakfabrik ist massiv zu stärken, um in den kommenden Jahren im Immobilienbereich konkurrenzfähig zu bleiben.</p> <p>Berichtspunkt 2.</p>	<p>in Bearbeitung</p>
---	------------------------------

Zur strategischen Neuausrichtung (Re-Branding) wurde von der TFL bereits im Jahr 2022 ein externes Beratungsunternehmen mit einer systematischen Untersuchung³ beauftragt und darauf aufbauend 2023 ein strategischer Leitfaden erarbeitet, an dessen Operationalisierung aktuell gearbeitet wird. Sowohl im Ergebnisbericht der Untersuchung als auch im strategischen Leitfaden sind die wesentlichen Erwartungen der Bestandsmieter*innen berücksichtigt. Über die geplante strategische Neuausrichtung wurde dem Aufsichtsrat Ende 2023 (59. Sitzung am

³ Die Studie arbeitet auf Basis einer quantitativen und qualitativen Erhebung unter den in der TFL eingemieteten Unternehmen die Erwartungen an die TFL und deren Entwicklungsoptionen heraus.

12.12.2023) von der Geschäftsführung erstmals berichtet. Seither informiert diese in den AR-Sitzungen regelmäßig über den Stand und die relevanten Entwicklungen dazu. Sie trägt damit dem Transparenz- und Informationsgebot gegenüber dem Aufsichtsrat Rechnung.

Das Kontrollamt begrüßt die bisher gesetzten Schritte zur Anpassung der Unternehmensstrategie an die geänderten Anforderungen. Die Erwartungen potenzieller Interessent*innen und die Erfahrungen ausgeschiedener Mieter*innen wurden in der Studie 2022 nicht erhoben oder im strategischen Leitfaden berücksichtigt. Jedoch können auch diese Gruppen wertvollen Aufschluss über potenzielle Anforderungen und Verbesserungsmöglichkeiten geben. Bei künftigen Strategieanpassungen sollte dieses Feedback daher mit einbezogen werden.

2		
2.1.	Alle im Gesellschaftsvertrag festgelegten Regelungen sind jedenfalls einzuhalten. Die künftige Entwicklung des Unternehmens in Form des Wirtschaftsplans inklusive Personal- und Investitionsplan für das Folgejahr ist in jedem Fall von der vorherigen Zustimmung der Generalversammlung abhängig. Die Geschäftsführung ist angehalten, den gesellschaftsrechtlichen Vorgaben das notwendige Augenmerk zu schenken, diese einzuhalten und termingerecht zu erfüllen.	umgesetzt
2.2.	Das Beteiligungsmanagement der UGLH ist aufgerufen, geeignete Maßnahmen zu entwickeln, mit denen die Vollziehung der notwendigen gesellschaftsrechtlichen Schritte der städtischen Gesellschaften überwacht werden kann.	in Bearbeitung
2.3.	In der neuen Geschäftsverteilung sollte aus Sicht des Kontrollamtes eine möglichst eindeutige und präzise Aufteilung der Agenden festgeschrieben sein, um im Innenverhältnis die notwendige Klarheit über Zuständigkeiten herzustellen und potenzielle Konflikte von vorneherein zu vermeiden.	umgesetzt
	Berichtspunkt 2.1.	

Die Wirtschaftspläne für die Geschäftsjahre 2024 und 2025 wurden – nach vorheriger Zustimmung durch den Aufsichtsrat (59. bzw. 63. bzw. 67. AR-Sitzung) – von der Generalversammlung ordnungsgemäß genehmigt.

Das Beteiligungsmanagement teilte mit, dass zur Steuerung der Unternehmensgruppe aktuell eine eigene Beteiligungssoftware implementiert wird, dieser Prozess jedoch noch nicht abgeschlossen ist. Die Anregungen des Kontrollamtes zu Funktionalitäten des Programms (z.B. Erinnerungsfunktion erforderlicher Beschlüsse) werden dabei nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten berücksichtigt. Überdies wurde die TFL-Geschäftsführung zur Einhaltung der Satzungen sensibilisiert.

Die neue Geschäftsverteilung für die Geschäftsführung wurde am 10.12.2024 vom Aufsichtsrat beschlossen.⁴ Sowohl die Aufteilung der Zuständigkeiten der einzelnen Geschäftsführer*innen als auch die gemeinsamen Agenden sind taxativ angeführt. Die Aufgabenzuordnung orientiert sich nicht ausschließlich am Organigramm der TFL, sondern vor allem an den zentralen betriebswirtschaftlichen Unternehmensfunktionen. Die Geschäftsverteilung enthält zudem ein ausdrückliches Bekenntnis der beiden Geschäftsführer*innen zu einer kollegialen und abgestimmten Zusammenarbeit. Strategische Entscheidungen werden in allen Unternehmensbereichen demnach einvernehmlich getroffen.

- 3 Das Kontrollamt sieht sich veranlasst, die Eigentümerin dahingehend zu sensibilisieren, dass sie auf die Anwesenheitspflicht der Aufsichtsratsmitglieder verstärkt hinweist und deren Verantwortung auch im Falle einer Abwesenheit zur Sprache bringt.

Für die Neubesetzung des Aufsichtsratsvorsitzes und künftiger Aufsichtsratsmandate wäre es sinnvoll, externes Expert*innentum heranzuziehen.

Berichtspunkt 2.2.

in Bearbeitung

Das Kontrollamt hat Anwesenheitslisten der AR-Mitglieder in den AR-Sitzungen der TFL vom Dezember 2023 bis Dezember 2025 (59. – 67. Sitzung) analysiert. Es wird die Empfehlung an die Eigentümerin aufrecht erhalten, auf die Anwesenheitserfordernis bei AR-Sitzungen hinzuweisen, da zu den grundlegenden Pflichten jedes Aufsichtsratsmitglieds die Einbindung in die strategische Planung des Unternehmens zählt. Ebenso verpflichtet der Gesellschaftsvertrag der TFL den Aufsichtsrat, die Geschäftsführung in allen Zweigen der Geschäftstätigkeit zu überwachen und sich zu diesem Zweck vom Gang der Angelegenheiten der Gesellschaft zu informieren. Um die dafür erforderliche – gesicherte – Informationsgrundlage zu erreichen, hat ein Aufsichtsrat alle ihm zur Verfügung stehenden Möglichkeiten auszuschöpfen.⁵ Dies erfordert auch einen regelmäßigen und unmittelbaren Austausch mit den anderen Organmitgliedern und mit der Geschäftsführung im Rahmen gemeinsamer Sitzungen. Bei AR-Mitgliedern mit einer unterdurchschnittlichen Anwesenheitsquote sollten die dahinter stehenden Gründe erhoben und ggf. Neubesetzungen angedacht werden.

Das Beteiligungsmanagement verweist in diesem Zusammenhang auf die grundsätzlich höchstpersönliche Verantwortung der Aufsichtsratsmitglieder bei deren Funktionsausübung und auf aktuell intensive Diskussionen auf Ebene der Stadt bzw. der UGLH. Entsprechende Ausbildungsformate für Mitglieder von Aufsichtsräten der Unternehmensgruppe Stadt Linz seien in Ausarbeitung. Das Kontrollamt

⁴ Ohne rechtlich dazu verpflichtet zu sein, wurde darüber hinaus dazu am 19.12.2024 auch von den Eigentümerinnen Stadt Linz, ILG GmbH & Co KG sowie ILG GmbH ein Gesellschafterbeschluss eingeholt.

⁵ Vgl. Schauer M./Reiter S. in Kalss/Kunz, Handbuch Aufsichtsrat (2025) RZ 18/19/32/40.

hofft auf eine rasche UGL-weite Umsetzung, da dies inhaltlich die Mandatsausübung aller AR-Mitglieder stärkt.

Im Zeitraum von der ursprünglichen Initiativprüfung (3.12.2024) bis zum Abschluss des gegenständlichen Nachfrageverfahrens erfolgte – infolge des Ausscheidens des ehemaligen Bürgermeisters als Aufsichtsratsvorsitzender – zunächst eine Neubesetzung. Dieses Mitglied wurde in der Sitzung vom 18.3.2025 auch zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Die externe betriebswirtschaftliche und wissenschaftliche Expertise dieses Mitglieds ist dokumentiert. Eine weitere Neubesetzung eines Aufsichtsratsmitglieds fand am 18.11.2025 statt. Die externe fachliche Expertise dieses Mitglieds ist ebenfalls dokumentiert.

Auf die aufgezeigten Mängel in den Jahren 2019 und 2024, dass in Sitzungen des Aufsichtsrats aufgrund der gleichzeitigen Abwesenheit des Vorsitzenden und seines Stellvertreters keine Beschlussfähigkeit gegeben war, hat das Gremium in der Sitzung am 18.3.2025 ebenfalls reagiert und (erstmalig) zwei Vorsitzenden-Stellvertreter*innen gewählt. § 30g Abs. 1 GmbHG räumt diese Möglichkeit implizit ein.

- 4 Mit der Intensivierung der Geschäftstätigkeit auf dem Areal durch die Besiedelung des Quadrill-Komplexes wird eine der Hauptaufgaben der TFL GmbH darin bestehen, die unterschiedlichen Unternehmen zu einem funktionierenden Gebilde zusammenzuführen.

Berichtspunkt 3.1.

in Bearbeitung

Die Erweiterung des TFL-Areals um den Quadrill-Komplex, dessen Nutzer*innen und neue Infrastrukturangebote sind Schwerpunkte in der neuen TFL-Strategie. Operative Maßnahmen dazu werden von der Geschäftsführung aktuell erarbeitet bzw. sind bereits in Umsetzung (sh. Empfehlung 15).

Eine maßgebliche Verknüpfung zwischen TFL und Quadrill wurde auf technisch-organisatorischer Ebene bereits durch eine gemeinsame Hausverwaltung geschaffen. Inwieweit eine funktionierende Abstimmung der beiden baulich zwar verbundenen, aber in der Eigentümerschaft getrennten Immobilien tatsächlich gelang, wird bei einer späteren Prüfung des Kontrollamtes festzustellen sein.⁶

- 5 Die detaillierte schriftliche Darstellung des Wirtschaftsplans inklusive Investitions- und Personalplan, wie er im Jahr 2023 für das Jahr 2024 vorgelegt worden ist, und dessen ausführliche Erläuterung im Aufsichtsrat sollten zum Standard erhoben werden, um damit den Gremien eine fundierte Grundlage für die Diskussion über die weitere Entwicklung der Gesellschaft zu liefern und so dem Aufsichtsrat, dem

umgesetzt

⁶ Zum Zeitpunkt des Abschlusses des gegenständlichen Nachfrageverfahrens war der Quadrill noch nicht offiziell in Betrieb.

Beteiligungsmanagement und der Generalversammlung ein Controlling-Instrument an die Hand zu geben. Bei dessen Ausbleiben sollte der Aufsichtsrat dies aktiv einfordern.

Berichtspunkt 4.

Die Wirtschaftspläne der GJ 2025 und 2026 sind in den dem Kontrollamt vorliegenden Unterlagen mit einem angemessenen Detaillierungsgrad dargestellt. Aus den korrespondierenden Sitzungsprotokollen geht hervor, dass diese im Aufsichtsrat eingehend erörtert und stets einstimmig beschlossen wurden. Ebenso sind regelmäßige Berichte der Geschäftsführung in den unterjährigen AR-Sitzungen über die Quartalsergebnisse und wesentliche betriebliche Vorgänge dokumentiert.

- 6 Damit das Areal für die Beschäftigten, deren Kund*innen und die Besucher*innen von Veranstaltungen stets ein attraktiver Ort bleibt, ist auf die Reinigung des Areals innen und außen verstärkt zu achten. Die Anlagen sind frei von Abfällen zu halten und den Grünanlagen ist jenes Augenmerk zu schenken, wie es in den vergangenen Presseaussendungen jeweils angekündigt worden ist.

Berichtspunkt 4.3.1.

umgesetzt

Die Geschäftsführung legte dem Kontrollamt ein überarbeitetes Konzept zur Unterhalts- und Außenreinigung vor. Deren wirksame Umsetzung war bei unangekündigten Begehungen erkennbar, das Kontrollamt hat keine augenscheinlichen Reinigungsdefizite festgestellt. Seit 1.1.2026 liegen Unterhalts- und Außenbereichsreinigung am gesamten TFL-Areal bei der neuen Hausverwaltung, einem renommierten und markterprobten Unternehmen.

Die große Zahl der im Innenhof der TFL aktuell geparkten Autos vermindert die Attraktivität des gesamten Areals massiv. Die geplante Errichtung von Ersatzflächen außerhalb des Areals bzw. in der Quadrill-Tiefgarage soll rasch vorangetrieben werden.

Die vom Kontrollamt angeregte Prüfung der Pflege der Grünanlagen durch den GB SGS wurde von diesem mit der Begründung abgelehnt, dass die TFL-Grünanlagen nur einem eingeschränkter Nutzer*innenkreis zugutekommen und somit kein Mehrwert für die Allgemeinheit gegeben sei.

- 7 Die Geschäftsführung der TFL GmbH ist angehalten, zum frühestmöglichen günstigen Zeitpunkt auf Kredite mit Fixzinsen umzusteigen.

Berichtspunkt 4.3.2.

umgesetzt

Per April 2025 erfolgte die Umschuldung eines aus der Bauphase noch offenen, variabel verzinsten Darlehens mit einer Laufzeit von 25 Jahren – die ersten 20 Jahre fix und die letzten 5 Jahre variabel verzinst. Darüber hinaus wurde in etwa zeitgleich für die Finanzierung einer Dachsanierung und die Errichtung einer Photovoltaikanlage ein weiteres Darlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren aufgenommen, jedoch zu einem durchgehend fixen Zinssatz. Beide Darlehensvorhaben wurden vom Aufsichtsrat am 18.3.2025 genehmigt.

In der TFL bestehen aktuell zwei weitere langfristige Kreditlinien aus früheren Bauphasen. Diese beiden Darlehen sind nach Auskunft der Geschäftsführung bereits von Beginn vollständig an einen Fixzinssatz gebunden, wodurch keine nachträgliche Umschuldung erforderlich ist.

- 8 Das Kontrollamt empfiehlt der Geschäftsführung, die bestehenden Abrechnungsprozesse neu zu analysieren, einen angemessenen und transparenten Modus aufzusetzen und softwaretechnisch so weit wie möglich zu automatisieren.

Berichtspunkt 5.1.

umgesetzt

Die Geschäftsführung der TFL hat im Laufe des Jahres 2025 die Kostentransparenz der Betriebskostenabrechnungen deutlich erhöht. Die neu strukturierten Abrechnungen enthielten eine klarere Aufschlüsselung der Kostenkomponenten. Anteilige Gemeinkosten und Einzelkosten (Fernwärme, Fernkälte) wurden nunmehr getrennt ausgewiesen und unterjährige Zahlungen der/des Mieter*in den tatsächlich angefallenen Kosten gegenübergestellt. Zudem enthielt jede Abrechnung einen Link zu einem allgemeinen Erklärvideo über die grundsätzliche Zusammensetzung und Aufteilung von Allgemeinkosten in der TFL. Per 1.1.2026 wurden auch diese kaufmännischen Routineaufgaben an ein Unternehmen der UGL übertragen (s. auch Empfehlung 6). Die langjährige Erfahrung und die Marktexpertise dieses Unternehmens sind unbestritten, sodass nach Ansicht des Kontrollamtes bei der Betriebskostenabrechnungen nun dauerhaft ein hoher Qualitätsstandard gewährleistet ist. Die Geschäftsführung teilte darüber hinaus mit, dass bei künftigen Mietverträgen eine Klausel aufgenommen wird, die die Meldepflicht von Untervermietungen vorsieht.

- 9 Für die Bewerbung von Veranstaltungsräumen sind die Daten auf der Homepage stets aktuell zu halten.

Berichtspunkt 5.2.

umgesetzt

Die dem Kontrollamt präsentierte neue Homepage ist klar an den Anforderungen der externen Zielgruppen (Mieter*innen inkl. Quadrill, Veranstalter*innen,

Besucher*innen, Entscheider*innen, Öffentlichkeit) orientiert.⁷ Bei der Erarbeitung der Anforderungen an die neue Website (Customer Journey) legte die TFL die Vorgabe fest „[...] besser auf sie [die Zielgruppen, Anm.] einzugehen, ihre Bedürfnisse und Erwartungen kennen zu lernen, als auf eine gesichtslose Masse anonymer Mieter*innen“ und unterstreicht diese Anforderung im Lastenheft der neuen Homepage mit „[...] nicht was die TFL anbieten/beschreiben möchte, sondern die für die User*innen relevanten Informationen und geplanten Absprungpunkte“.

Die Website bietet Veranstalter*innen und Veranstaltungsbesucher*innen auch neue Funktionalitäten, wovon eine zentrale Neuerung die „Digitale Anreise“ ist. Sie gibt den Zielgruppen durch eine intuitive und mit Fotos hinterlegte Seitenführung die Möglichkeit, sich bereits online in der TFL zu orientieren. Am TFL-Gelände selbst wird die Orientierung künftig verstärkt durch Bildschirminformationen in den jeweiligen Bereichen ergänzt.

Auch die Einbuchung externer Veranstalter*innen in TFL-Räumlichkeiten erfährt im neuen System eine deutliche Beschleunigung. Nach der Eingabe der Daten durch die Veranstalter*innen auf der Homepage ermöglicht eine digitale Durchbindung zu den hausinternen Organisationseinheiten, dass dort alle internen organisatorischen Schritte ohne Zeitverlust eingeleitet werden können. Die Veranstaltungsräume werden auf der neuen Homepage durch Planskizzen, Fotos und verbale Beschreibungen wie z.B. Fassungsvermögen oder Bestuhlungsmöglichkeiten kund*innengerecht veranschaulicht. Die neue Homepage gewährleistet einen jederzeitigen Überblick über die Verfügbarkeit der Räumlichkeiten und einen aktuellen Veranstaltungskalender.

- 10 Die Kommunikation zwischen den Verwaltern des Areals und den Mieter*innen ist dahingehend zu verbessern, dass die Zuständigkeiten der einzelnen Player transparent dargestellt werden. Das Kontrollamt begrüßt die beabsichtigte Entwicklung eines Onboarding-Manuals mit FAQs zum Mietvertrag.

Die Inventurrichtlinie ist neu abzufassen und um wesentliche Inhalte wie Prozesse, Verantwortlichkeiten und Inventurverfahren zu erweitern.

Berichtspunkt 6.1.

umgesetzt

Als Einstiegsinformation für neue Mieter*innen liegt nunmehr eine digitale Onboarding-Mappe vor, deren Ausgangsdokument der Leitfaden „FAQs Tabakfabrik“ ist. Dieser bietet neben Antworten auf allgemeine Fragen auch zahlreiche Verlinkungen zu Detailinformationen wie z.B. Hausordnung, Community Benefits, Parkplatzordnung etc.

⁷ Die Website geht im 2. Quartal 2026 online.

Eine den Empfehlungen der Initiativprüfung entsprechend ergänzte Inventarisierungsrichtlinie liegt vor.

11	
11.1. Das Unternehmen sollte den Abbau der Zeitguthaben aus nicht konsumierten Urlauben und Zeitausgleich durch entsprechende Maßnahmen in Angriff nehmen.	in Bearbeitung
11.2. Ebenso ist verstärkt in die Mitarbeiter*innen-Bindung zu investieren, um eine Kontinuität in der Belegschaft aufzubauen und die kostspielige Fluktuation zu stoppen. Berichtspunkt 6.2.	umgesetzt

Die Auswertung der Zeitguthaben per 31.12.2025 ergab ein Zeitgesamtguthaben von 204,8 Stunden und ein Urlaubsgesamtguthaben von 245,7 Tagen. Daraus ergibt sich ein durchschnittliches Guthaben von 15,8 Gleitzeitstunden und von 12,9 Urlaubstagen pro Mitarbeiter*in⁸. Bei der Gleitzeit zeigen sich insbesondere bei drei nicht pauschalieren Mitarbeiter*innen vergleichsweise hohe Guthaben (39,6 Std.; 41,9 Std.; 49,6 Std.). Statistische Ausreißer nach oben weisen auch die Urlaubsguthaben bei drei Mitarbeiter*innen auf (30,7 Tage; 47,5 Tage; 52,4 Tage). Bei zwei dieser Fälle bestand zum Jahresende ein Guthaben von ca. zwei Jahresurlauben. Angesichts der bilanziellen Auswirkungen durch die dafür erforderlichen Rückstellungen (Verschlechterung des Bilanzergebnis) ist den hohen Zeit- und Urlaubsguthaben im Rahmen der arbeitsrechtlichen Möglichkeiten weiterhin konsequent gegenzusteuern.

Zur Stärkung der Mitarbeiter*innenbindung hat die Geschäftsführung inzwischen vier primäre Handlungsfelder definiert: Unternehmenszweck und Einbindung, Vertrauen und Führungskultur, Feedback und Mitbestimmung sowie Anerkennung und Wertschätzung. Dies soll durch regelmäßige Teamklausuren und -Meetings, Teambuildingaktivitäten, auf dem Feedback der Mitarbeiter*innen basierende Weiterbildungsangebote, ein individuell angepasstes Arbeitsplatzambiente und freiwillige Sozialleistungen (Kostenzuschuss zu ÖV-Jahrestickets, Essenzuschuss etc.) verwirklicht werden. Für 2026 ist auch die Einführung eines Stimmungsbarometer-Tools vorgesehen.

⁸ Fünf Mitarbeiter*innen haben eine Überstundenpauschale. Bis zum Erreichen dieser Grenze können keine Mehrdienstleistungen geltend gemacht werden, mit Ausnahme von Wochenend- und Nachtüberstunden - diese werden ausbezahlt. Bei der Berechnung des durchschnittlichen Jahresurlaubs waren alle Mitarbeitenden inkl. ein Mitglied der Geschäftsführung zu berücksichtigen. Das zweite Mitglied fällt nicht in den Personalstand der TFL, es wird im Zuge einer Dienstleistungsvereinbarung bei der Miteigentümerin ILG geführt.

- 12 Eine Überarbeitung von veralteten Anweisungen im VergabeprocEDURE und Anpassung an zeitgemäße Schwellenwerte ist zu empfehlen. Auch sollte die regelmäßige Überprüfung auf Aktualität von allgemeinen Grundsätzen und Vorgaben institutionalisiert werden. Die jeweiligen Verantwortlichkeiten sind schriftlich zu fixieren, um so im Vorfeld bereits Missverständnisse und Konflikte zu vermeiden.

Berichtspunkt 6.3.

umgesetzt

Die Geschäftsführung hat dem Kontrollamt eine aktualisierte Vergaberichtlinie, eine Dienstanweisung zur Freigabe von Eingangs- und Ausgangsrechnungen bzw. zu Zeichnungserfordernissen von Auftragsvergaben sowie zum Abschluss von Miet- und Veranstaltungsverträgen⁹ übermittelt, ergänzt um ein Mustervergabeprotokoll. Darin sind transparente und verbindliche Vorgaben zu allen Vergabevorgängen in der TFL getroffen, die auch den Besonderheiten in der betrieblichen Praxis der TFL gerecht werden.

Sowohl in der Vergaberichtlinie als auch in der korrespondierenden Dienstanweisung ist nun klar definiert, welchen Funktionsträger*innen bei welchen Schwellenwerten der Genehmigungsvorbehalt obliegt (Abteilungsleiter*innen, Geschäftsführer*innen). Vergaben bis € 3.000 können von Mitarbeiter*innen mit alleiniger Zustimmung der Abteilungsleitung erfolgen¹⁰. Alle Vergaben, die darüber hinaus gehen, erfordern abgestuft nach Auftragsvolumen im Sinn eines noch strengeren Vier-Augen-Prinzips zusätzlich die Genehmigung einer/eines oder beider Geschäftsführer*innen. Miet- und Veranstaltungsverträge unterliegen der ausschließlichen Genehmigung durch beide Geschäftsführer*innen.

Darüber hinaus enthält die Vergaberichtlinie taxative Vorgaben, welche Inhalte bei Vergabevorgängen zu dokumentieren sind. Aufgezählt sind auch begründete Ausnahmefälle, für die vom StandardvergabeprocEDURE abgewichen werden kann (z.B. geistig-schöpferische Leistungen unter € 40.000 oder es liegt lediglich ein potenzieller Bieter oder eine Auftragserweiterung oder Nachbestellung etc. vor). Ebenso legt die Richtlinie Art und Anzahl der Angebotseinholung fest.

Nach Auskunft der Geschäftsführung ist vorgesehen, die Richtlinie in einem Dreijahresintervall zu überarbeiten.

- 13 Eine ausreichend detaillierte Vergaberichtlinie ist zu entwickeln, in der der Prozess einer Vergabe inklusive der intern zu setzenden Wertgrenzen fixiert wird, die Entscheidungsprozesse definiert sind und Vergabeentscheidungen transparent und ausführlich zu dokumentieren sind. Alleingänge sind auszuschließen.

umgesetzt

⁹ Die Vergaberichtlinie und die Dienstanweisung wurden den Bereichsleitungen am 6.5.2025 zur Kenntnis gebracht (= Inkraftsetzung).

¹⁰ Dieser Schwellenwert ist in vergleichbarer Höhe auch in anderen UGL-Unternehmen anzutreffen.

Die Art der Angebotseinholung sollte sich nach der zu vergebenden Dienstleistung richten, Designentwicklungen benötigen ein anderes Auswahlverfahren als die Vergabe von handwerklichen Tätigkeiten.
Berichtspunkt 6.3.1.

Siehe bereits Empfehlung 12.

14

- 14.1. Die Stadt Linz und die UGLH sind angehalten, eine Neufassung der Dienstleistungsvereinbarung mit der TFL GmbH auszuarbeiten.
- 14.2. Die TFL GmbH sollte weiters ein neues Vertragsverhältnis mit der ILG KG anstreben.
- 14.3. Auch sollte sie aktiv die Synergien innerhalb der UGLH ausloten, etwa bei der Grünraumpflege und ähnlichen Dienstleistungen, die innerhalb der Holding angeboten werden.
Berichtspunkt 6.4.

umgesetzt

in Bearbeitung

umgesetzt

Die Dienstleistungsvereinbarung zwischen der Stadt Linz und der TFL wurde erneuert. Die Genehmigung des aktualisierten Vertrages durch den Stadtsenat erfolgte am 8.1.2026, bei Abschluss des gegenständlichen NFV befand sich der Vertrag noch auf dem Unterschriftenweg.

Weiters wurde dem Kontrollamt ein erster Entwurf für eine aktualisierte Vereinbarung zwischen der TFL und der ILG GmbH & Co KG vorgelegt. Lt. Geschäftsführung sind für eine finalen Fassung noch einige Ergänzungen zu treffen, jedoch wird die Finalisierung für das 1. HJ 2026 angestrebt.

Zur empfohlenen Forcierung von UGL-weiten Synergien dokumentiert die TFL eine Reihe von Kooperationen:

- › GWG: kaufmännische und infrastrukturelle Hausverwaltung der TFL
- › ILG GmbH & Co KG: Projektmanagement bei größeren Bauprojekten
- › Linz AG: Lieferant bei Strom, Fernwärme, Fernkälte, Müllentsorgung; Errichtung von Photovoltaik-Anlagen; Datenleitungen LINZ AG und LIWEST, LINZ AG Dependance in der Strada del Startup etc.
- › IKT Linz GmbH: IT-Service-Providerin und Mieterin
- › Stadt Linz: aktualisierte Dienstleistungsvereinbarung (neu aufgenommen: Kooperation mit dem Teleservice-Center des Magistrats)
- › Creative Region GmbH: Mieterin und wichtiger Knotenpunkt der TFL-Community
- › Ars Electronica Solutions: Mieterin
- › Museen der Stadt Linz GmbH: Mieterin (Nordico-Depot, Valie Export Center)

Darüber hinaus verweist die Geschäftsführung auf einen regelmäßigen inhaltlichen Austausch mit UGL-Unternehmen wie z.B. Ars Electronica Center, LIVA, Design Center, Museen der Stadt Linz, Tourismusverband etc.

- 15 Die TFL GmbH ist angehalten, die Umsetzung der Konzepte der Abteilung Community Management umgehend in die Wege zu leiten, damit rechtzeitig auf die Erweiterung mit den neuen Mieter*innen im Quadrill-Komplex reagiert werden kann. Auch ist die dafür benötigte Software rasch zu implementieren.

Weiters sollte die Belegschaft der TFL GmbH ihre Sichtbarkeit am Gelände erhöhen.

Berichtspunkt 7.1.

umgesetzt

Für das Jahr 2025 wurde dem Kontrollamt eine Auflistung und Beschreibung von 24 Veranstaltungen des Community Managements vorgelegt. Ein Schwerpunkt lag dabei auf der Förderung von Begegnungen, Austausch und Vergemeinschaftung. Neben konkreten Austausch- und Kennenlernveranstaltungen wurde 2025 auch ein Community Newsletter eingeführt. Dem Thema „Matchmaking“ – die gezielte, auch branchenübergreifende Vernetzung von in der TFL angesiedelten Unternehmen – wurde ebenfalls verstärkte Aufmerksamkeit geschenkt.

Für das Jahr 2026 wurde die Zahl der geplanten Kommunikationsformate insbesondere mit Blick auf den Anfang 2026 in Betrieb genommenen Quadrill-Komplex und die damit verbundene Erweiterung der „TFL-Community“ auf 45 erhöht und damit fast verdoppelt. Diese Formate tragen auch dazu bei, die Sichtbarkeit der TFL-Crewmitglieder bei den Mieter*innen zu erhöhen und informelle Kommunikationskanäle zu öffnen. Die Anschaffung einer eigenen Software dafür ist nicht vorgesehen.

Das Kontrollamt anerkennt die Maßnahmen der TFL, die Kommunikationsangebote für TFL-Mieter*innen – und künftig auch den Mieter*innen des Quadrill-Komplexes – proaktiv zu gestalten und zu erweitern. Die Anzahl von Veranstaltungen und Interaktionsangeboten ist für sich genommen jedoch noch kein Indikator für deren Wirksamkeit. Aufgabe der Geschäftsführung wird es sein, die einzelnen Formate regelmäßig auf ihre hinreichende Zweckerfüllung und ihre Wirtschaftlichkeit zu evaluieren.

- 16 Eine der Unternehmensphilosophie adäquate Homepage ist schnellstmöglich umzusetzen. Auch wenn dies für die nächste Zeit beabsichtigt und bereits in Arbeit ist, so ist die noch online präsente Site in beiden Sprachversionen bis zum letzten Tag aktuell zu halten.

umgesetzt

Vor der Ausschreibung von komplexen Vorhaben wie die Kreation und Implementierung einer neuen Website sollten intern alle Anforderungen technischer, inhaltlicher und struktureller Natur möglichst detailliert definiert werden. Dieses Lastenheft sollte die Grundlage für die Ausschreibung darstellen, um Verzögerungen und Mehrkosten zu vermeiden.

Die Informationen über die Tabakfabrik auf Wissensplattformen wie Wikipedia sollten in der deutschen und englischen Version aktualisiert und erweitert werden. Diese Plattformen werden künftig wesentliche Informationsquellen für KI-Systeme darstellen, wodurch das Informationsprivileg zumindest einigermaßen in eigenen Händen bleibt.

Berichtspunkt 7.2.

Die neue TFL-Website ist an der grundsätzlichen Corporate Identity, dem Corporate Design und insbesondere auch an der aktualisierten Unternehmensstrategie der TFL ausgerichtet. Der erkennbare Schwerpunkt der neuen Website liegt auf ihrer Servicefunktion und dem Nutzen für die User*innen. Die Homepage wird nach Aussage der Projektverantwortlichen jedenfalls in einer englischsprachigen Version verfügbar sein. Weitere Sprachen sind derzeit nicht geplant, der Wartungsaufwand dafür wäre nach derzeitiger Einschätzung der TFL nicht wirtschaftlich. Eine gute Alternative für andere Sprachen bieten zuverlässige, im Netz frei verfügbare Übersetzungstools für alle gängigen Verkehrssprachen.¹¹

Der Vergabe der Leistungen für die neue Website ging die Erarbeitung eines nutzer*innenorientierten Anforderungsprofils voraus. Die Vergabe selbst erfolgte – konform zu der TFL-internen Vergaberichtlinie¹² – nach Einholung mehrerer Angebote bei einschlägigen Anbieter*innen. 8 Unternehmen wurden zur Angebotslegung eingeladen, 3 davon gaben auch ein Angebot ab. Die von einer 5-köpfigen TFL-internen Jury ausgewählte (heimische) Agentur weist zahlreiche Referenzprojekte bei renommierten österreichischen Unternehmen und mehrere einschlägige Auszeichnungen im Web-Marketing auf. Die inhaltliche Betreuung der Website erfolgt durch eine spezialisierte Mitarbeiter*in der Marketingabteilung der TFL.

Zur Aktualisierung der TFL-Inhalte auf Wikipedia weist die Geschäftsführung darauf hin, dass die Editierung einer Wikipedia-Seite einen zwingenden Review-Prozess in der Wikipedia-Autor*innencommunity durchläuft. Die TFL könne selbst keine Änderungen ihres Wikipediaeintrages vornehmen, sondern dazu nur Anstöße geben bzw. den berechtigten Community-Autor*innen Vorschläge machen. Dies erfolge auch regelmäßig, wenngleich eine einfachere Möglichkeit wünschenswert wäre.

¹¹ Zu weiteren Informationen über die neue Homepage wird auch auf die Ausführungen zur Empfehlung 9 verwiesen.

¹² Die TFL GmbH unterliegt nicht dem Vergabegesetz.

- 17 Eine Beschränkung auf die Promotion der aktiv genutzten Kanäle auf der Homepage im Bereich der Social Media ist anzuraten. Dies würde den Nutzer*innen der Angebote Klarheit bringen, welche Kanäle tatsächlich bespielt werden.

Berichtspunkt 7.3.

umgesetzt

Dem Kontrollamt liegen die TFL Social Media Guidelines 2025 vor. Diese definieren, welche Social Media Kanäle genutzt werden dürfen bzw. derzeit nicht in Betracht kommen. Sie legen auch detailliert fest, welche Inhalte in den ausgewählten Social Media Kanälen in welcher Form gepostet, geliked, geteilt oder kommentiert werden.

Die Erfahrungen mit der bisherigen, mit der Zeit komplex und unübersichtlich gewordenen Homepage wurden beim Relaunch der Website berücksichtigt. Durch die Beschränkung bzw. den Verzicht auf bestimmte Formate wie z.B. ‚Rauchzeichen – Tabakfabrik Linz on air‘ und ‚tabakfabrik-tv‘ wird das Risiko inaktiver Links künftig weitgehend vermieden.

Freundliche Grüße

Der Kontrollamtsdirektor:



Dr. Gerald Schönberger MPM

Verteiler

1. B
2. GR Mag. Georg Redlhammer, Vorsitzender des Kontrollausschusses
3. GR Mag. Manuel Danner, Vorsitzender-Stellvertreter
4. GRⁱⁿ Andrea Heimberger
5. GR Daniel Höllinger
6. GR Georg Hubmann
7. GR Manfred Schauburger
8. GR Mag. Michael Obrovsky
9. GRⁱⁿ Mag.^a Helena Ziegler
10. GRⁱⁿ Ursula Roschger
11. GR DI Dr. Norbert Obermayr
12. GRⁱⁿ Mag.^a Gerlinde Grün
13. GR Lorenz Potocnik
14. MDⁱⁿ
15. PDⁱⁿ
16. FD
17. TFL GmbH

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Status der Empfehlungen

4

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Abschreibung für Abnutzung
AktG	Aktiengesetz
AR	Aufsichtsrat
BM	Beteiligungsmanagement
GJ	Geschäftsjahr/e
GmbHG	GmbH Gesetz
HJ	Halbjahr
ILG	Immobilien Linz GmbH & Co KG bzw. Immobilien Linz GmbH
KI	Künstliche Intelligenz
NFV	Nachfrageverfahren
TFL	Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH
UGL	Unternehmensgruppe Stadt Linz
UGLH	Unternehmensgruppe Stadt Linz Holding GmbH
USP	Unique Selling Proposition (Alleinstellungsmerkmal)