

**BERICHT ÜBER DIE
PRÜFUNG VON TEILBEREICHEN DER RECHTSGESCHÄFTE
BEZÜGLICH DES ANKAUFS UND DER VERMIETUNG
VON FLÄCHEN IM ZUSAMMENHANG
MIT DER STADTBIBLIOTHEK**

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung von Teilbereichen der Rechtsgeschäfte bezüglich des Ankaufs und der Vermietung von Flächen im Zusammenhang mit der Stadtbibliothek eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 27.09.2019 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 27.08.2019, Zl. KA-03529/2019 ist allen Klubobleuten zugegangen; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat in der Geschäftsstelle für Gemeinderat und Stadtsenat einzusehen, verwiesen.

1 Prüfauftrag

Prüfkompetenz

Gemäß § 74c des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 (IStR) hat die Kontrollabteilung der Stadt Innsbruck im Rahmen der ihr in § 74 Abs. 2 und 3 leg. cit. zugeschriebenen Prüfzuständigkeit eine Prüfung dann durchzuführen „wenn dies der Gemeinderat, der Stadtsenat oder der Kontrollausschuss beschließt oder mindestens ein Viertel der Mitglieder des Gemeinderates oder der Bürgermeister verlangt. Im Übrigen hat der Leiter der Kontrollabteilung zu bestimmen, welche Prüfungen durchzuführen sind, sowie Art und Umfang der Prüfung im Einzelfall festzulegen“.

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Innsbruck vom 15.11.2018 wurde nachfolgender (auszugsweise dargestellter) Antrag mittels einstimmigem Beschluss dem Inhalt nach angenommen:

„Herr Bürgermeister Georg Willi möge das Kontrollamt der Stadt Innsbruck unverzüglich damit beauftragen, sämtliche Rechtsgeschäfte, Vereinbarungen, Absprachen, etc. im Zusammenhang mit der neuen Stadtbibliothek im PEMA-2-Gebäude zu prüfen und dem Gemeinderat zu berichten. Insbesondere gilt das für die diesbezügliche Vereinbarung zwischen der Stadt Innsbruck und der IIG.“

Prüfungsschwerpunkte

Die Schwerpunkte der stichprobenhaft durchgeführten Prüfung wurden von der Kontrollabteilung dabei vorrangig auf

- die Genese der gekauften Liegenschaftsanteile durch die IIG KG samt Beschlüssen der Stadt Innsbruck,
- den Kaufvertrag inklusive wesentlicher Dienstbarkeiten,
- die Nutzung der angekauften Liegenschaftsanteile,
- die Finanzierung der Anschaffungskosten durch die IIG KG sowie
- die Mietverträge und die Kalkulationsgrundlagen der jeweiligen Mietzinsvorschreibung.

gelegt.

- Gender-Hinweis** Die Kontrollabteilung weist darauf hin, dass die in diesem Bericht gewählten personenbezogenen Bezeichnungen aus Gründen der Übersichtlichkeit und leichten Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform formuliert werden und gleichermaßen für Frauen und Männer gelten.
- Anhörungsverfahren** Das in § 53 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Magistrates der Landeshauptstadt Innsbruck (MGO) festgelegte Anhörungsverfahren ist durchgeführt worden.

2 Vorbemerkungen

- Klarstellung** Wie aus dem Prüfauftrag abzuleiten ist, betraf ein wesentliches Rechtsgeschäft den Mietvertrag der Stadtbibliothek zwischen der IIG KG und der Stadt Innsbruck. Die Stadtbibliothek wurde zum Prüfungszeitpunkt vom städtischen Referat Stadtbücherei betrieben, welches als Betrieb gewerblicher Art von Körperschaften des öffentlichen Rechts gemäß § 2 Abs. 1 Körperschaftsteuergesetz 1988 geführt worden ist. Organisatorisch war bzw. ist dieses Referat beim Amt für Kultur in der MA V / Gesellschaft, Kultur, Gesundheit und Sport angesiedelt.
- Die Kontrollabteilung stellte klar, dass der laufende Betrieb der Stadtbibliothek bzw. des Referates Stadtbücherei nicht Prüfungsgegenstand war und daher nur insofern in den vorliegenden Bericht eingeflossen ist, als es Auswirkungen auf die im Prüfauftrag vorgegebenen Themenschwerpunkte hatte.

3 Kauf von Liegenschaftsanteilen durch die IIG KG – Genese der Flächen

3.1 Gemeinderatsbeschluss vom 22.01.2015

- Nutzungsrechte** Bereits bevor die Stadt Innsbruck als Mieterin oder die IIG KG als Käuferin im Zusammenhang mit Gebäudeteilen an der Amraser Straße 2-4 auftrat, wurden der Stadt Innsbruck (u.a. als Vertretung der Allgemeinheit) Nutzungsrechte an Gebäudeteilen seitens der Errichtungsgesellschaft (Amraser-Straße 2-4 Entwicklungs- und Beteiligungs GmbH kurz AEB GmbH) eingeräumt.
- Die Nutzungsrechte sind in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt worden, welcher wiederum in der Gemeinderatssitzung vom 22.01.2015 beschlossen worden ist. Die Unterfertigung dieses Vertrages erfolgte seitens der Stadt Innsbruck am 06.02.2015. Dieser Dienstbarkeitsvertrag wurde im Grundbuch eingetragen und liegt dort somit zur öffentlichen Einsicht auf.
- Der verschriftlichte Zweck der vertraglichen Vereinbarung (Punkt. 1.4 der Dienstbarkeit) bestand darin
- einen Platz (sog. „Kulturplateau“) für die Öffentlichkeit dauerhaft, unentgeltlich und ohne jede Konsumationspflicht zugänglich zu machen und

- Regelungen für die Nutzung von 120 m² Nettonutzfläche durch die Stadt Innsbruck insbesondere auch durch die Weitergabe dieser Räumlichkeit (sog. „Kulturraum“) durch die Stadt Innsbruck an Dritte für kulturelle Zwecke zu treffen.

Bezüglich des „Kulturraumes“ war vorgesehen, einen ca. 120 m² großen Raum (auf Niveau des 2. OG und mit Zugang zum Kulturplateau) für einen Zeitraum von 120 Kalendermonaten der Stadt Innsbruck unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Ausgenommen von der Unentgeltlichkeit waren die anteilmäßig anfallenden Betriebskosten des Kulturraumes. Die Stadt Innsbruck wurde berechtigt, diesen Raum für kulturelle Zwecke an Dritte weiter zu geben.

Nach Ablauf der erwähnten 120 Kalendermonate bzw. 10 Jahre war der Stadt Innsbruck das Recht eingeräumt worden, den Kulturraum zu den dann marktüblichen Bedingungen für weitere (mindestens) 120 Kalendermonate samt Verlängerungsoption zu mieten.

3.2 Beschluss des Stadtsenates vom 21.07.2015

Standortwechsel der Stadtbibliothek

Die Absicht der Stadt Innsbruck, in dem geplanten Gebäude der AEB GmbH weitere Flächen zu nutzen, wurde aus Sicht der Kontrollabteilung erstmals im Stadtsenat vom 21.07.2015 in einem städtischen Gremium mit Beschlusskompetenz gem. IStR behandelt und beschlossen.

Der Beschluss beinhaltete weiters, dass an diesem Standort bzw. in den angemieteten Räumlichkeiten gleichzeitig ein seinerzeitig geplantes Stadtmodell, die Andechsgalerie sowie temporär ein Gründerzentrum realisiert werden sollte.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurden bezüglich Kauf bzw. Anmietung mit dem Bauträger Gespräche geführt. Der (nicht endverhandelte) Kaufpreis pro m² betrug seinerzeit ca. netto € 5.000,00 und wurde von der IISG als hoch eingeschätzt.

3.3 Aktenvermerk vom 11.01.2016 und 19.01.2016

Allgemeines

Aus den vorliegenden Prüfungsunterlagen war zu entnehmen, dass vom Geschäftsführer der IISG zwei Aktenvermerke über den jeweiligen seinerzeitigen Verhandlungsstand erstellt und an die Stadt Innsbruck weitergeleitet worden sind.

Aktenvermerk vom 11.01.2016

Unter den allgemeinen Ausführungen wurde erläutert, dass von der IISG am 02.11.2015 Bau- und Ausstattungsbeschreibungen samt Plänen an die AEB GmbH übermittelt worden sind. Darin enthalten waren u.a. bauliche Nutzeranforderungen für den Betrieb als Bibliothek. Diese baulichen Mehrkosten wurden von der Anbieterin mit netto € 1,6 Mio. geschätzt.

Laut dem Aktenvermerk der IISG vom 11.01.2016 umfasste die Mietvariante 3.909 m² Bruttogeschossfläche (BGF) und bezog sich auf das EG sowie das 1. OG. In dieser Flächenberechnung bzw. Mietvariante war der Kulturraum nicht inkludiert.

Bei der Kaufvariante hingegen musste laut Forderung der Verkäuferin die gesamte Sockelzone (EG bis einschließlich 2. OG) mit einer Bruttogeschossfläche von 4.900 m² (inkl. Kulturraum) erworben werden.

Der Kaufpreis wurde mit netto € 5.200,00 /m² BGF angeboten und von der IISG als sehr hoch bezeichnet. Die gesamte Fläche (4.900 m² – EG bis 2. OG. inkl. Kulturraum) wurde im erwähnten Schriftstück seitens der IISG mit einem Kaufpreis von ca. netto € 25,00 Mio. beziffert.

Aktenvermerk vom
19.01.2016

Die IISG wies im Aktenvermerk vom 19.01.2016 darauf hin, dass ein Abstimmungstermin zwischen Vertretern der Stadt Innsbruck und der IISG einerseits und den Eigentümern der Liegenschaft der Amraser Straße 2-4 andererseits am 15.01.2016 stattgefunden hatte. Auf dieses Gespräch aufbauend wurden Änderungen bzw. der aktuelle Verhandlungsstand gegenüber dem vorherigen Aktenvermerk (11.01.2016) eingearbeitet.

Unter den allgemeinen Ausführungen wurde erläutert, dass eine Abstimmung mit den Technikern des Anbieters nun bauliche Mehrkosten für den Betrieb einer Bibliothek von ca. € 775.000,00 ergeben habe.

Bei der Mietvariante wurde nochmals festgehalten, dass eine Bruttogeschossfläche von 3.909 m² angeboten wurde und sich die betroffenen Flächen auf das Erdgeschoss sowie auf das 1. OG verteilen. Der Kulturraum (mindestens 120 m² Nettonutzfläche) war dabei nicht umfasst bzw. kein Flächenbestandteil.

Das Gespräch vom 15.01.2016 brachte bei der Kaufvariante die größte Änderung zu früheren Verhandlungsständen. Das Angebot umfasste nunmehr das EG und 1. OG mit einer BGF von ca. 4.035 m² inkl. des Kulturraums (120 m² Nettonutzfläche lt. Dienstbarkeitsvertrag).

Bei der neu vorgeschlagenen Kaufvariante waren Flächen von rd. 950 m² BGF nicht mehr kaufgegenständlich (sogenannte Galerie und Gastronomie im 2. OG). Der Kaufpreis wurde nunmehr mit netto € 4.200 pro m² angeboten (also € 1.000,00 bzw. 19,23 % geringer pro m² als gegenüber dem Angebot laut Aktenvermerk vom 11.01.2016).

Die im Aktenvermerk der IISG erwähnten Änderungen der Kauf- bzw. Mietvariante wurden auch seitens der Verkäuferin bereits am 15.01.2016 schriftlich bestätigt. Aus dem der Kontrollabteilung vorliegenden Datenmaterial war ersichtlich, dass die Verkäuferin – aufbauend auf das Gespräch am 15.01.2016 – diesbezüglich adaptierte Angebote an die seinerzeitige Bürgermeisterin mittels Email übermittelte.

3.4 Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 27.01.2016

Finales Angebot

Dem hier behandelten Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 27.01.2016 ging ein finales Angebot der AEB GmbH vom 25.01.2016 voraus.

Demnach wurde ein Kaufpreis von netto € 4.095,00 für 4.060 m² (BGF) festgesetzt. Gegenüber dem Offert vom 15.01.2016 wurde nochmals eine Reduktion von € 105,00 pro m² (BGF) angeboten. Der Kaufpreis für die Gesamtfläche ergab einen Betrag von insgesamt € 16.625.700,00.

Der Kaufgegenstand wurde ebenfalls nochmals definiert. Dieser umfasste das gesamte Erdgeschoss und das gesamte 1. OG des Objektes mit der postalischen Anschrift Amraser Straße 2-4. Darüber hinaus wurde beim Kaufgegenstand der Kulturraum ausführlich behandelt. Es wurde festgehalten, dass der Kaufgegenstand die Räumlichkeiten für den Kulturraum enthält, so wie dieser im Dienstbarkeitsvertrag vom 22.01.2015 / 06.02.2015 zwischen der Stadtgemeinde Innsbruck und der AEB GmbH beschrieben wurde.

Zudem wurde zu der Thematik des Kulturraums im finalen Angebot wie folgt ausgeführt: *„Bei der Kaufpreisberechnung wurde bereits (kaufpreismindernd) berücksichtigt, dass bei einer Mietvariante diese Räumlichkeit für einen Zeitraum von 10 Jahren ohne Bezahlung einer Miete (aber gegen Bezahlung der Betriebskosten) zu Verfügung zu stellen wäre.“*

Laut den Prüfungsunterlagen war eine Kaufpreisminderung im Zusammenhang mit der Mietvariante des Kulturraumes in vorherigen Angeboten der Verkäuferin nicht dokumentiert, sondern wurde erstmals mit dem finalen Angebot aktenkundig bzw. verschriftlicht.

Beschlussinhalt

Mittels Gemeinderatsbeschluss vom 27.01.2016 nahm die Stadt Innsbruck das finale Angebot zur Kenntnis und ermächtigte die IIG KG, die Kaufverhandlungen unter Berücksichtigung der städtischen Interessen zu führen und die notwendigen Verträge mit der Verkäuferin abzuschließen.

Der Beschluss definierte u.a. die zukünftige Nutzung, indem die Stadt Innsbruck die gekauften Flächen von der IIG KG mietet. Dabei war die geplante Nutzung grundsätzlich für die Stadtbibliothek vorgesehen. Weitere Nutzungen konnten von der Stadt Innsbruck vorgegeben werden, wobei auf die Vorsteuerabzugsberechtigung zu achten war.

Bauliche Mehrkosten von ca. € 770.000,00 für die Sonderausstattung der Bibliothek wurden mit dem Beschluss ebenfalls genehmigt und die MA IV ermächtigt, die Finanzmittel im Voranschlag 2017/2018 zu präliminieren.

Die von der IIG KG ausverhandelten Verträge wie Kaufvertrag, Wohnungseigentumsvertrag und Verwaltungsvertrag wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.05.2016 zustimmend zur Kenntnis genommen.

4 Kaufvertrag

Allgemeines

Der Kaufvertrag bezüglich des oben erwähnten Angebotes wurde schließlich am 24.05.2016 zwischen der AEB GmbH (Verkäuferin) und der IIG KG (Käuferin) unterfertigt.

Der Neubau des Objektes wurde frei finanziert, sohin ohne Inanspruchnahme einer Wohnbauförderung und damit auch ohne förderungsrechtliche Beschränkungen der späteren Nutzung des Objektes.

Baubewilligung und Dienstbarkeiten

Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden Baubewilligungen wurde das Gebäude im Kaufvertrag wie folgt beschrieben:

„Das Gebäude wird aus einer dreigeschossigen Tiefgarage, einem zweigeschossigen Sockelgebäude, einem mehrgeschossigen Turmgebäude im Süden des Sockelgebäudes, sowie aus einem eingeschossigen Gastronomiebetrieb im Norden des Sockelgebäudes gebildet. Zwischen Turmgebäude und Gastronomiebetrieb wird ein Kulturplateau errichtet....

...Die rechtskräftige und aufrechte Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 19.11.2015 (Maglbk/5371/BW-BV-BA/3) erteilt. Mit Tekturbescheid vom 27.04.2016 (Maglbk/5371/BW-BV-BA/4) wurde unter anderem die Realisierung eines zusätzlichen Wohngeschosses (Ebene 13 bewilligt).“

Die Vertragspartner hielten im Kaufvertrag des Weiteren mehrere auf dem Grundstück einverleibte Dienstbarkeiten fest. Im Zusammenhang mit der Stadt Innsbruck stachen für die Kontrollabteilung zwei dieser Servitute heraus, die im Vertrag angeführt worden sind.

Die erste Dienstbarkeit betraf die grundbücherliche Sicherstellung des Kulturplateaus, um dies für die Öffentlichkeit dauerhaft, unentgeltlich und ohne jede Konsumationspflicht zugänglich zu machen.

Das zweite Servitut beinhaltete eine eingetragene Dienstbarkeit eines Bauverbots. Dieses Bauverbot beruhte auf einem Projektsicherungsvertrag (kurz PSV), abgeschlossen zwischen der Stadt Innsbruck und der AEB GmbH im Juli 2014. Seitens der Stadt Innsbruck wurde die Unterzeichnung des Vertrages in Vollziehung eines Grundsatzbeschlusses aus dem Jahr 2002 (Stadtsenatsbeschluss vom 03.07.2002) im PSV begründet. Im nachfolgenden Exkurs wird auf diese Thematik des Bauverbots noch näher eingegangen.

4.1 Exkurs: Dienstbarkeit des Bauverbotes

Dienstbarkeitsvertrag (Projektsicherungsvertrag) vom 30.07.2014

Hinsichtlich der betroffenen Liegenschaft (EZ 1718, KG 81113 Innsbruck, BG Innsbruck) war zum Zeitpunkt der Prüfung der Kontrollabteilung zu Gunsten der Stadt Innsbruck die „Dienstbarkeit des Bauverbotes auf Gst 468/10 gem. Pkt III Dienstbarkeitsvertrag + Projektmappe 2014-07-30“ grundbücherlich eingetragen. Die dahingehenden Vertragspartner waren die Amraser-Straße 2-4 Entwicklungs- und Beteiligungs GmbH und die Stadt Innsbruck.

Dieser Dienstbarkeitsvertrag ist im Zusammenhang mit den im Vorfeld seitens der Stadt Innsbruck zu schaffenden Erfordernissen im Hinblick auf Flächenwidmung und Bebauungsplan bezüglich des maßgeblichen Grundstücks zur Unterzeichnung gelangt.

Operative Zuständigkeit für Vertragsabschluss bei MA I – Amt für Präsidialangelegenheiten

Von der MA III – Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration werden derartige auch als Projektsicherungsverträge (PSV) bezeichnete zivilrechtliche Verträge bei einer Vielzahl von größeren Bauprojekten abgeschlossen. Operativ fällt der Abschluss derartiger

Dienstbarkeitsverträge in den Zuständigkeitsbereich der MA I – Amt für Präsidialangelegenheiten, welche dazu vom Stadtsenat ausdrücklich ermächtigt worden ist.

Projektbeschreibung gemäß Vertrag

Im konkreten Fall des Objektes Amraser Straße 2-4 (Pema 2) verpflichtete sich die Projektwerberin zur Umsetzung eines im unterzeichneten Dienstbarkeitsvertrag (grundsätzlich) wie folgt beschriebenen Bauprojektes:

„Das Projekt sieht über einer dreigeschossigen Tiefgarage ein zwei- bis teilweise dreigeschossiges Sockelbauwerk vor. Im Sockelbauwerk sind Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Das Dach des Sockels wird über zwei Freitreppen erschlossen und als öffentliche Terrasse angeboten. Dieses ‚Kulturplateau‘ bringt einen öffentlichen Mehrwert. Es soll durch einen Ausstellungsraum, öffentliche Nutzung und Gastronomie angereichert und aktiv genutzt werden.

...

Darüber hinaus sieht das Projekt im Bereich des turmartigen Gebäudes in zehn Geschossen Wohnungen vor.“

Im PSV räumte die Projektwerberin der Stadt Innsbruck eine Dienstbarkeit des Bauverbotes (unentgeltlich) ein. Dies zur Absicherung der Zielsetzungen des konkreten Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes insofern, als auf dem betreffenden Grundstück kein anderes als das (grundsätzlich) definierte Bauprojekt realisiert wird.

Maßgebliche Projektänderungen

Bei der Einsichtnahme in von der MA III – Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration in dieser Sache bereitgestellte Unterlagen war für die Kontrollabteilung ersichtlich, dass von der Projektwerberin in weiterer Folge mehrere maßgebliche Projektänderungen vorgenommen bzw. eingereicht worden sind. Diese Änderungen wurden von der MA III – Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration begutachtet, beurteilt und im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte wie folgt behandelt:

- Begradigung Turmwände, Entfall Schallschutzloggien, 120 statt 90 Wohnungen
(Bericht der Fachdienststelle vom 01.04.2015 – Behandlung im Ausschuss am 09.04.2015)
- Zusätzliches (insgesamt 11) Wohngeschoss im Hochhaus mit 12 Wohnungen, somit insgesamt 132 Wohnungen
(Bericht der Fachdienststelle vom 25.02.2016 – Behandlung im Ausschuss am 03.03.2016)
- Kompaktere innere Aufteilung der Geschosse, somit insgesamt 173 Wohnungen
(Bericht der Fachdienststelle vom 14.07.2016 – Behandlung im Ausschuss am 21.07.2016)

Alle(n) Projektänderungen wurde(n) vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte im Rahmen der erwähnten Sitzungen zur Kenntnis genommen bzw. (mehrheitlich) zugestimmt; dies bei zum Teil (äußerst) kritischen Stellungnahmen der zuständigen Fachdienststelle.

Zustimmung zu einem
zusätzlichen (11)
Wohngeschoss

Die aus Sicht der Kontrollabteilung wesentlichste und von der MA III – Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration am kritischsten beurteilte Projektänderung war die Zustimmung zu einem zusätzlichen (11) Wohngeschoss, wenngleich sich dadurch weder die ursprüngliche Gebäudehöhe noch die Gebäudefassade (maßgeblich) änderte.

Zeitlicher Nahebereich
zur Entscheidung über
den Ankauf von
Flächen im Sockel-
gebäude – „Finales
Angebot Stadt-
bibliothek Innsbruck“
vom 25.01.2016

Zu dieser Änderung merkte die Kontrollabteilung an, dass diese bei zeitlicher Betrachtung in den Nahebereich der Entscheidung über den Ankauf von Flächen im Sockelgebäude für die Unterbringung der Stadtbibliothek fiel.

Der städtische Gemeinderat nahm in seiner Sitzung am 27.01.2016 das finale Angebot der Amraser Straße 2-4 Entwicklungs- und Beteiligungs GmbH grundsätzlich zur Kenntnis. In diesem Zusammenhang wurde der letztverhandelte Kaufpreis in Höhe von € 4.095,00 pro m² Bruttogeschossfläche für insgesamt 4.060 m² BGF angegeben. Das von der Verkäuferseite als „Finales Angebot Stadtbibliothek Innsbruck“ dokumentierte Offert datiert vom 25.01.2016.

E-Mail des zuständigen
Referatsleiters der
MA III – Amt für Stadt-
planung, Stadtentwick-
lung und Integration
vom 25.01.2016

Ebenfalls an diesem Tag, dem 25.01.2016, richtete der im Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration der MA III zuständige Referatsleiter ein E-Mail an das Amt für Präsidialangelegenheiten der MA I (sowie abschriftlich unter anderem an den ressortführenden Stadtrat). Inhaltlich behandelte diese Nachricht die zu diesem Zeitpunkt bereits eingebracht gewesene Tekturplanung (also eine Änderung der bestehenden Planung), wonach ein zusätzliches Wohngeschoss mit 12 Wohnungen in den Hochhaus-Bauteil eingeschoben worden ist.

Zusammenfassend wurde von ihm festgestellt, dass seines Erachtens nach auf Grund der Verschärfung des Missverhältnisses von Wohnnutzung zu notwendigen Nebenanlagen und des räumlichen Qualitätsverlustes in den höhenreduzierten Geschossen der Projektsicherungsvertrag in relevanter Weise nicht eingehalten wird. Aus diesem Grund ersuchte er das Amt für Präsidialangelegenheiten der MA I namens der Stadtplanung allfällige Schritte in die Wege zu leiten, sodass die dem Projektsicherungsvertrag zuwiderlaufenden Projektänderungen unterlassen werden.

E-Mail des ressort-
führenden Stadtrates
vom 26.01.2016

Tags darauf, also am 26.01.2016, richtete der ressortführende Stadtrat eine Antwort – ebenfalls mit E-Mail – an die fachzuständigen Personen in der MA III (sowie unter anderem an die damalige Frau Bürgermeisterin).

Im Rahmen dieses E-Mails wurden vom ressortführenden Stadtrat seine Überlegungen und Argumentationen vorgebracht, weshalb er der fachlichen Empfehlung der Stadtplanung nach Abwägung aller Aspekte politisch nicht folgen konnte. Auf das Wesentliche zusammengefasst begründete dieser wie folgt:

- Die Geometrie und die Fassade des Bauwerkes wird nicht erheblich verändert und inwieweit die im E-Mail des Referatsleiters der Stadtplanung an das Amt für Präsidialangelegenheiten vorgetragene Argumente angesichts der bisher schon „genehmigten“ Überarbeitungen vor allem rechtlich halten werden, war für den ressortführenden Stadtrat unsicher.
- Die Konditionen für den Kauf der beiden Geschosse für die städtische Bücherei wurden zu diesem Zeitpunkt nochmals zugunsten der Stadt verbessert. Vom ressortführenden Stadtrat wurde dokumentiert, dass die Projektwerberin und Verkäuferin eine „gewisse Junktimierung zwischen Kaufpreisnachlass und Adaptierung des PSV“ anklingen habe lassen.
- Der ressortführende Stadtrat wies im zitierten E-Mail darauf hin, dass er auch in Abstimmung mit der damaligen Frau Bürgermeisterin zum Ergebnis gekommen sei, die Adaptierung des PSV für ein zusätzlich eingeschobenes Geschoss akzeptieren zu müssen und diese nicht auf die vom Referatsleiter namens der Stadtplanung vorgebrachten Einwendungen bestehen konnten; auch wenn diese gewichtig waren.
- Abschließend ging der ressortführende Stadtrat davon aus, dass die damalige Frau Bürgermeisterin das Amt für Präsidialangelegenheiten im Rahmen ihrer Ressortführung anweisen wird, die Einwendungen der Stadtplanung nicht weiter zu verfolgen. Von ihm wurde in diesem Zusammenhang explizit darauf hingewiesen, dass er als Ressortführender die Einwendungen der Stadtplanung zwar der Sache nach weiter für berechtigt, in der Gewichtung aber nicht für ausreichend hielt, um den PSV mit allen Mitteln bis zur Geltendmachung der Dienstbarkeit des Bauverbotes unverändert aufrecht zu halten.

Mitteilung der damaligen Frau Bürgermeisterin an den Vorstand des Amtes für Präsidialangelegenheiten der MA I vom 26.01.2016

Wie vom ressortführenden Stadtrat in seinem E-Mail vom 26.01.2016 angeführt, teilte die damalige Frau Bürgermeisterin dem Vorstand des Amtes für Präsidialangelegenheiten in einer Besprechung (in anderer Sache) ebenfalls am 26.01.2016 mit, dass der Forderung der Stadtplanung in dieser Angelegenheit nicht nachzukommen sei. Dies deshalb, da die Projektänderungen das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht berühren. Dies wurde vom Amt für Präsidialangelegenheiten im Rahmen eines Aktenvermerkes festgehalten.

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte am 03.03.2016

Für die Kontrollabteilung war hinsichtlich des Fortgangs in dieser Sache weiters feststellbar, dass diese Thematik vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte in seiner Sitzung vom 03.03.2016 behandelt worden ist.

In dieser Sitzung stellte der ressortführende Stadtrat nochmals ausführlich seine Überlegungen und Argumentationen zu dieser Angelegenheit dar. Dabei nahm er auch Bezug auf den Beschluss des Gemeinderates vom 27.01.2016 im Zusammenhang mit dem Ankauf von Flächen im Sockel des Pema 2-Gebäudes. Von ihm wurde darauf verwiesen, dass (im Rahmen des finalen Angebotes) der Preis von € 4.200,00 auf € 4.095,00 pro m² BGF gesenkt worden war. In diesem Angebot sei auch der Satz enthalten gewesen, dass bezugnehmend auf die mündliche Absprache mit der Frau Bürgermeisterin und ihm davon auszugehen war, dass die zum damaligen Zeitpunkt einge-

reichte Tektur genehmigt wird. Der ressortführende Stadtrat wies in diesem Punkt abschließend darauf hin, dass dies faktisch, wenn auch nicht rechtlich, Teil der Geschäftsgrundlage war, warum die Projektwerberin bzw. Verkäuferin der Stadt Innsbruck beim Ankauf der Flächen im Pema 2-Gebäude nochmals entgegengekommen ist.

„Finales Angebot Stadtbibliothek“ vom 25.01.2016 mit handschriftlichem Hinweis „ALT“

Dazu merkte die Kontrollabteilung an, dass in den von der MA IV – Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft bereitgestellten Aktenbestandteilen ein mit 25.01.2016 datiertes „Finales Angebot Stadtbibliothek“ enthalten war, auf welchem abschließend (neben anderen Bedingungen) die folgende Voraussetzung dokumentiert war:

„Wir gehen davon aus, dass die Tektur – wie bereits mündlich bestätigt – hinsichtlich des 11. OG rechtskräftig genehmigt wird.“

Der Vollständigkeit halber erwähnt die Kontrollabteilung, dass dieses Exemplar des Finalen Angebotes mit dem handschriftlichen Hinweis „ALT“ versehen war. Verwundert zeigte sich die Kontrollabteilung darüber, dass das finale Angebot Stadtbibliothek Innsbruck vom 25.01.2016, welches als Anlage dem Bericht der MA IV – Amt für

Finanzverwaltung und Wirtschaft vom 26.01.2016 für den Beschluss des Gemeinderates vom 27.01.2016 beigefügt war, die von der Verkäuferin zur Bedingung gemachten Voraussetzungen nicht mehr enthielt.

Empfehlungen der Kontrollabteilung im Zusammenhang mit dem abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag (Projektsicherungsvertrag)

Aus formalrechtlicher Sicht beanstandete die Kontrollabteilung im Zusammenhang mit dem abgeschlossenen Dienstbarkeits- bzw. Projektsicherungsvertrag die folgenden Thematiken:

- Der im konkreten Fall unterzeichnete Dienstbarkeitsvertrag (bzw. PSV) vom 30.07.2014 regelt in seinen Allgemeinen Bestimmungen ausdrücklich, dass sämtliche nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Vertrages zu ihrer Rechtsverbindlichkeit der Schriftform bedürfen. Obwohl im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnbau, und Projekte (mehrmals) den Änderungen des Projektsicherungsvertrages zugestimmt worden ist, erfolgten schriftliche Nachträge zur Dokumentation der Änderungen des PSV nicht.

Für künftig ähnlich gelagerte Fälle empfahl die Kontrollabteilung sowohl dem Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration der MA III, als auch dem Amt für Präsidialangelegenheiten der MA I, diese in den Projektsicherungsverträgen verankerte Bestimmung im Hinblick auf die Notwendigkeit schriftlicher Nachträge im Auge zu behalten.

- Die Kontrollabteilung zeigte sich darüber verwundert, dass vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte – wie anhand dieses konkreten Falles ersichtlich – maßgebliche Änderungen des abgeschlossenen Projektsicherungsvertrages selbständig beschlossen worden sind.

Von der Kontrollabteilung wurde diesbezüglich auf § 30 Abs. 1 des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 (IStR) in Verbindung mit § 50 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderates

verwiesen. Demnach sind gemeinderätliche Ausschüsse zur Vorbereitung der Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Gemeinderates oder des Stadtsenates unterliegen, berufen. Ihnen kommt daher (lediglich) ein antragstellendes Beschlussrecht zu.

In Bezug auf den hier dargestellten Fall vertrat die Kontrollabteilung aus dieser Argumentation heraus die Ansicht, dass für aus fachlicher Sicht als maßgeblich beurteilte Änderungen von Projektsicherungsverträgen zumindest die Zustimmung des Stadtsenates einzuholen ist.

Von der Kontrollabteilung wurde der MA I – Amt für Präsidialangelegenheiten eine dahingehende Prüfung empfohlen. Gegebenenfalls wäre in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration der MA III für die Zukunft eine geeignete Vorgangsweise in ähnlich gelagerten Fällen zu definieren.

4.2 Kaufgegenstand

Flächen - Tops

Der Kaufvertrag vom 24.05.2016 wurde abgeschlossen, um der Käuferin Wohnungseigentum an Top GR 1, Top GR 2 und Top GR 3 jeweils samt allfälligen Zubehörsobjekten und nach Errichtung das alleinige Nutzungsrecht an diesen Wohnungseigentumseinheiten samt allfälligem Zubehörwohnungseigentum zu verschaffen.

Laut dem Kaufvertrag beigelegtem Raumbuch (aufgrund eines vorläufigen Nutzwertgutachtens auf Basis von Nettonutzflächen) summierte sich die von der IIG KG erworbene Gesamtfläche auf 3.739,67 m². Das größte Top GR 1 erstreckte sich dabei über das gesamte EG und einen Teil des 1. OG. Die beiden Tops GR 2 und GR 3 befanden sich ausschließlich im 1.OG.

4.3 Kaufpreis

Zusammensetzung Kaufpreis

Der vereinbarte Gesamtkaufpreis für den oben genannten Kaufgegenstand wurde im Kaufvertrag als Fixpreis mit insgesamt € 17.395.700,00 netto bzw. € 20.874.840,00 brutto festgelegt.

Der Nettokaufpreis für die Tops GR 1 bis GR 3 betrug € 16.625.700,00 und entsprach dem finalen Angebot von € 4.095,00 pro m² für 4.060 m² Bruttogeschossfläche.

Die im Kaufvertrag zusätzlich mit netto € 770.000,00 festgelegten baulichen Mehrkosten betrafen jene Aufwendungen, die für den Betrieb einer Bibliothek hinsichtlich der Ausstattung gegenüber einem einfachen Bürostandard erforderlich wurden.

Für den Kaufpreis von insgesamt netto € 17.395.700,00 zuzüglich der Umsatzsteuer von € 3.479.140,00 wurden im Kaufvertrag mehrere Teilzahlungen (abhängig vom Baufortschritt) vereinbart.

Für die anfallende Umsatzsteuer – entsprechend den Teilzahlungen – wurde die IIG KG verpflichtet, diesen Anteil jeweils bis spätestens 10. des auf den Monat der Rechnungslegung zweitfolgenden Monats direkt auf das Steuerkonto der Verkäuferin beim Finanzamt Innsbruck zu bezahlen.

Aus den bereitgestellten Prüfungsunterlagen war für die Kontrollabteilung ersichtlich, dass sowohl die Nettobeträge als auch die jeweils anfallende Umsatzsteuer seitens der IIG KG beglichen wurden.

5 Nutzung

5.1 Nutzung und steuerliche Voraussetzung

Bisherige Nutzungskonzepte

Die Nutzung der Räumlichkeiten bzw. Liegenschaftsanteile wurde naturgemäß in mehreren Gremialbeschlüssen der Stadt Innsbruck behandelt. Im Stadtsenat vom 21.07.2015 wurde bspw. im 1. OG noch von einem Gründerzentrum und der Ausstellung eines Stadtmodells ausgegangen.

In weiterer Folge fand die Nutzung wiederum im bereits beschriebenen Gemeinderatsbeschluss vom 27.01.2016 Erwähnung. Hierbei war im Beispielungskonzept grundsätzlich die Stadtbibliothek vorgesehen. Eine weitere Nutzung konnte von der Stadt Innsbruck vorgegeben werden, wobei auf die Vorsteuerabzugsberechtigung zu achten war.

Stabilitätsgesetz 2012

Mit dem BGBl. I Nr. 22/2012 (Kundmachung am 31.03.2012) trat das sog. 1. Stabilitätsgesetz 2012 in Kraft, welches auch Neuerungen im Umsatzsteuergesetz 1994 brachte.

Aus der entsprechenden Regierungsvorlage zur Änderung des Umsatzsteuergesetzes wurde u.a. folgender Unterabsatz in § 6 Abs. 2 wie folgt angefügt:

„Der Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 16 und Z 17 ist nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstücks nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Unternehmer hat diese Voraussetzung nachzuweisen.“

Aufgrund dieser Novellierung kommt es daher faktisch zu der Konstellation, dass der Vermieter für die laufenden Liegenschaftsausgaben die Vorsteuerabzugsmöglichkeit verliert, wenn ein Geschäftsraummieter sein Mietobjekt nicht nahezu ausschließlich für nicht vom Vorsteuerabzug ausgeschlossene Umsätze verwendet.

Die Umsatzsteuerrichtlinie 2000 (Auslegungsbehelf des Bundesministeriums für Finanzen) führt in Randzahl (Rz) 899a hierzu aus, dass der leistende Unternehmer für jeden baulich abgeschlossenen, selbständigen Grundstücksteil, an dem Wohnungseigentum begründet werden könnte, auf die Steuerbefreiung verzichten kann und daher sowohl Umsatzsteuer als auch Vorsteuer geltend machen muss.

Dies aber nur unter der Voraussetzung, wenn der Mieter/Pächter das Grundstück/diesen Grundstückanteil nahezu ausschließlich (d.h. zu mindestens 95 %) für Umsätze verwendet, die dessen Berechtigung zum Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

5.2 Geplante Nutzung zum Zeitpunkt des GR-Beschlusses vom 19.05.2016

Standortwechsel der Stadtbibliothek

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 19.05.2016 wurden nicht nur die Verträge hinsichtlich des Kaufs der Liegenschaftsanteile beschlossen, sondern auch ein Projektbericht der IIG KG (vom 25.04.2016) dem Gemeinderat vorgelegt und die zu diesem Zeitpunkt geplante Nutzung der Räumlichkeiten (Top GR 1 bis Top GR 3) ausgeführt.

Demzufolge mietete die Stadt Innsbruck gekaufte Flächen von der IIG KG für die Nutzungsarten Stadtbibliothek, Andechsgalerie, Stadtarchiv (Lagerräume), Stadtmodell, Multifunktionsraum, Büroräumlichkeiten und Trommler „Free Beat Company“ an. Die Flächen, die von der Stadt Innsbruck für die obige Nutzung angemietet wurden, nehmen den gesamten Top GR 1 sowie den Top GR 3 (ehemals Kulturraum – angedacht nun für die Trommler der „Free Beat Company“) ein.

Steuerliche Expertise und Ausführungen der IIG KG

In den weiterführenden Erklärungen dieses Gemeinderatsbeschlusses wurde vom Referat Allgemeine Finanzverwaltung und Beteiligungen der MA IV auch eine steuerliche Beurteilung angeführt. Demnach wurde in Abstimmung mit der IIG KG und nach Einholung einer Fachexpertise die Vorsteuerabzugsmöglichkeit je nach Nutzer gesondert betrachtet und optimiert. Die hier erwähnte steuerliche Fachexpertise lag der Kontrollabteilung vor.

Des Weiteren wurde darauf verwiesen, dass die Stadtbücherei im 100 % vorsteuerabzugsfähigen Unterabschnitt 273010 – Stadtbibliothek geführt wird und lediglich bei der Nutzung der Teilfläche des Top GR 3 durch die „Free Beat Company“ von einer Überlassung an nicht vorsteuerabzugsberechtigte Nutzer ausgegangen wurde.

Im erwähnten Projektbericht der IIG KG (in Form eines Aktenvermerkes der IISG vom 25.04.2016 – Bericht Stand Stadtbücherei/Stadtmodell im Pema II) wurde u.a. erläutert, dass die Verwertung von weiteren Büroräumlichkeiten (entspricht GR 2) durch die IIG erfolgt. Bei der Vermietung der Büroflächen wurde von einer Überlassung an vorsteuerabzugsberechtigte Nutzer ausgegangen.

Die steuerliche Auswirkung der geplanten Nutzung für die IIG wurde auch in einem weiteren Aktenvermerk (19.04.2016) vom Geschäftsereichsleiter des Rechnungswesens der IIG KG verdeutlicht. Zudem wurde in diesem Schriftstück hervorgehoben, dass die Voraussetzung für den Vorsteuerabzug von der IIG KG nachzuweisen ist und daher in den Bestandsverträgen ein dementsprechender Hinweis auf die Nutzung zu berücksichtigen sei.

Die Kontrollabteilung zeigte sich daher in der weiteren Einschau der Prüfungsunterlagen überrascht, dass der Mietvertrag mit der Stadt Innsbruck (Top GR 1), einen derartigen Verweis nicht enthielt, zumal hier der Vorsteuerabzug geltend gemacht worden ist.

Abschließend streicht die Kontrollabteilung heraus, dass von der IIG KG auf eine generelle Abweichung der Nutzung und deren Auswirkungen wie folgt aufmerksam gemacht wurde: „Eine Änderung der Nutzung kann Mehrkosten und eine Änderung des Vorsteuerabzuges mit sich bringen.“

5.3 Geplante Nutzung vor Unterfertigung der Mietverträge

Verhandlungsergebnisse

In Vollziehung des Gemeinderatsbeschlusses vom 27.01.2016 informierte die IIG KG die Stadt Innsbruck bzw. die MA IV / Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung mittels eines Schreibens vom 27.08.2018 gesamthaft über die Verhandlungsergebnisse der angekauften Flächen (Top GR 1 bis GR 3).

Nach mehreren Gesprächen und Besichtigungen konnte eine universitäre Einrichtung als Mieter sowohl der Büroflächen (Top GR 2) als auch des Top GR 3 (ehemals sog. Kulturraum) gewonnen werden. Die geplante Nutzung des Top GR 3 durch die nicht vorsteuerabzugsberechtigte „Free Beat Company“ kam zu diesem Zeitpunkt laut den vorliegenden Prüfungsunterlagen nicht mehr in Frage.

Einen wesentlichen Punkt dieser Information bildete dabei die Verwertung der Büroräumlichkeiten (Top GR 2) durch die IIG KG. Der schlussendliche Vertragspartner der IIG KG des Top GR 2 war eine juristische Person des öffentlichen Rechts (gem. Universitätsgesetz 2002) mit hoheitlichen Tätigkeitsbereich und daher nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Dies bedeutete in weiterer Folge, dass auch der Vermieter – also die IIG KG – die Vorsteuerabzugsmöglichkeit für diesen Liegenschaftsanteil verlor.

Im Schreiben der IIG KG vom 27.08.2018 wurde auch auf die geplante Nutzung des Top GR 1 näher Bezug genommen.

Diese Flächen im EG und teilweise 1. OG sollten demnach zur Nutzung für die Stadtbücherei an die Stadt Innsbruck vermietet werden. Auf Anregung der Stadt Innsbruck wurde festgehalten, dass das ursprünglich für das Stadtarchiv vorgesehene Lager nicht der Stadtbibliothek übertragen, sondern einem Dritten zur Miete angeboten werden sollte.

Des Weiteren wurde angedacht, dass die IIG KG für die Fläche des nicht realisierten Stadtmodells Vorschläge für eine alternative Nutzung dieser Räumlichkeit erarbeitet und entsprechend berichtet.

5.4 Nutzung Top GR 1 (Stadtbibliothek) zum Zeitpunkt der Prüfungseinschau

Nutzung – Empfehlung

Zumal zum Zeitpunkt der Berichterstellung der IIG KG vom 27.08.2018 hinsichtlich der Nutzung des Top GR 1 noch offene Punkte bestanden und der Mietvertrag zwischen Stadt Innsbruck und IIG KG zeitverzögert erst in der Sitzung des Gemeinderates vom 15.11.2018 beschlossen worden ist, durchleuchtete die Kontrollabteilung die tatsächliche Inanspruchnahme der angemieteten Räumlichkeiten des Top GR 1 zum Zeitpunkt der Prüfeinschau.

In diesem Zusammenhang sprach die Kontrollabteilung Empfehlungen aus, die u.a. auch die buchhalterische Abwicklung von Sponsorbeträgen betraf.

Im Rahmen der Stellungnahme des Anhörungsverfahrens wurde seitens der IIG KG bezüglich der Empfehlungen eine Abklärung zugesagt.

6 Finanzierung Anschaffungskosten durch IIG KG

Zusammensetzung
Position „Hauptmiet-
zins/Annuität“ gemäß
Mietvertrag

Als wesentlicher Bestandteil des monatlichen Gesamtmietzinses wurde in dem zwischen der Stadt Innsbruck und der IIG KG abgeschlossenen Mietvertrag die Position „Hauptmietzins/Annuität“ im Betrag von netto € 64.769,28 angeführt.

Diese Summe gliedert sich im Detail in einen Betrag von € 59.134,19 für Annuitätzahlungen und einen Betrag von € 5.635,09 (0,5 % p.a. des Nettokaufpreises vom Mietgegenstand) für Instandhaltungsaufwendungen.

Der als „Annuität“ angesetzte Betrag in Höhe von monatlich € 59.134,19 bezieht sich auf die für die Finanzierung der (Gesamt-)Anschaffungskosten bezüglich des Mietgegenstandes von der IIG KG bei zwei Banken beanspruchten Darlehen.

Gesamtfinanzierungs-
bedarf gemäß
Mietzinskalkulation –
Finanzierung mittels
zweier Bankdarlehen

Von der IIG KG wurde der Gesamtfinanzierungsbedarf (Kaufpreis, bauliche Sonderwünsche, Nebenkosten, Kosten für Projektentwicklung und Planung sowie nicht abzugsfähige Vorsteuer) in der maßgeblichen Mietzinskalkulation (vom 20.04.2018) mit € 19.198.624,22 angegeben.

Dieser gesamte Finanzierungsbedarf wurde von der IIG KG durch die Beanspruchung von zwei Bankdarlehen (bei unterschiedlichen Banken) abgedeckt, für welche von der Stadt Innsbruck – wie üblich aus konditionellen Gründen – die Haftung als Bürge- und Zahler gemäß § 1357 ABGB übernommen worden ist.

25-jähriges
Fixzinsdarlehen
im Betrag von
€ 9.500.000,00

Der Darlehensvertrag für ein Fixzinsdarlehen im Betrag von € 9.500.000,00 datiert vom 25.05.2016. Es weist eine Laufzeit von 25 Jahren auf und ist ab 31.03.2017 in (100) vierteljährlichen Pauschalraten zurückzubezahlen. Es musste von der IIG KG als Darlehensnehmerin zur Gänze bis spätestens 31.12.2016 in Anspruch genommen werden. Die bis zur Fälligkeit der ersten Pauschalrate anfallenden Zinsen waren vierteljährlich separat zu bezahlen. Der mit der Bank vereinbarte Fixzinssatz für die gesamte Darlehenslaufzeit wurde im Darlehensvertrag mit 1,85 % p.a. festgeschrieben.

Zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung belief sich die von der Bank zur Verrechnung gebrachte vierteljährliche Pauschalrate auf einen Betrag von € 119.234,36.

Die von der Kontrollabteilung vorgenommene Verifizierung der bisherigen Zins- und Tilgungsverrechnung hinsichtlich dieses Fixzinsdarlehens ergab keine Beanstandungen. Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Prüfungshandlungen Mitte Juni 2019 haftete dieses Darlehen mit einem Betrag von € 8.809.020,93 zur Rückzahlung aus.

25-jähriges
variabel verzinstes
Darlehen im Betrag
von € 9.700.000,00

Der Darlehensvertrag für ein variabel verzinstes Darlehen im Betrag von € 9.700.000,00 wurde von der IIG KG am 16.01.2018 unterzeichnet. Dieses Darlehen weist ebenfalls eine Laufzeit von 25 Jahren auf. Die Rückzahlung erfolgt gemäß der im Darlehensvertrag getroffenen Vereinbarung in vierteljährlichen Pauschalraten. Die Verzinsung richtet sich nach der Entwicklung des 3-Monats-Euribors zuzüglich eines Aufschlages von 0,58 %, wobei als Mindestwert für den 3-Monats-Euribor 0,00 % festgelegt worden ist.

Zum Zeitpunkt der Einschau der Kontrollabteilung belief sich die von der Bank in Anschlag gebrachte vierteljährliche Pauschalrate auf einen Betrag von € 103.820,90. Von der IIG KG als Darlehensnehmerin war jedoch bis zum Zeitpunkt der Prüfung noch keine Pauschalratenzahlung zu verzeichnen. Dies war dem Umstand geschuldet, dass das Bankdarlehen erst zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung vollständig ausbezahlt bzw. beansprucht worden war. Die erste Ratenzahlung war für Ende Juni 2019 vorgesehen.

Auch betreffend dieses Darlehen ergab die von der Kontrollabteilung durchgeführte Verifizierung der Zinsverrechnung keine Beanstandung. Zum Abschluss der Prüfungshandlungen der Kontrollabteilung Mitte Juni 2019 haftete dieses Darlehen infolge einer von der IIG KG vorgenommenen Sondertilgung mit einem Betrag von € 9.647.892,81 zur Rückzahlung aus.

Sondertilgung variabel
verzinstes Darlehen –
Anteil bezüglich
Vorsteuerkorrektur
des Jahres 2018 –
Empfehlung

Mitte Mai 2019 wurde von der IIG KG beim variabel verzinsten Darlehen eine Sondertilgung in Höhe von insgesamt € 52.107,19 vorgenommen. Gemäß Mitteilung der zuständigen Sachbearbeiterin bei der IIG KG beinhaltete diese Gesamtsumme einen Betrag von € 43.633,79 für nicht zu beanspruchen gewesene Darlehensmittel in Bezug auf die per 17.04.2019 erstellte (Projekt-)Endabrechnung. Andererseits betraf der Restbetrag von € 8.473,40 die von der IIG KG vorgenommene Vorsteuerkorrektur (Gutschrift) für das Jahr 2018.

Die von der IIG KG im Rahmen der (Projekt-)Endabrechnung per 17.04.2019 dokumentierten Vorsteuerkorrekturen im Hinblick auf die nicht abzugsfähigen Vorsteuern waren für die Kontrollabteilung grundsätzlich nachvollziehbar. Lediglich bei der Ermittlung der dahingehenden Vorsteuerkorrekturen für das Jahr 2018 errechnete die Kontrollabteilung einen geringeren (Gutschrifts-)Betrag.

Die Kontrollabteilung empfahl der IIG KG, den von ihr im Detail beschriebenen Sachverhalt zu überprüfen und allenfalls die durchgeführte Vorsteuerkorrektur für das Jahr 2018 sowie die per 17.05.2019 vorgenommene Darlehenssondertilgung entsprechend zu bereinigen.

In der dazu abgegebenen Stellungnahme bestätigte die IIG KG den von der Kontrollabteilung aufgezeigten Sachverhalt und sagte eine Empfehlungsumsetzung zu.

7 Vermietung der Räumlichkeiten

Anmietung Räumlichkeiten Stadtbibliothek durch Stadt Innsbruck

Bereits im Beschluss des Stadtsenates vom 21.07.2015 wurde davon ausgegangen, dass von der Stadt Innsbruck Flächen (unter anderem) für die Stadtbibliothek angemietet werden.

Mit (Grundsatz-)Beschluss des Gemeinderates vom 27.01.2016 wurde im Wesentlichen festgelegt, dass einerseits einer Kaufvariante der Vorzug gegenüber einer Mietvariante gegeben wird. Andererseits wurde entschieden, dass dieser Kauf nicht von der Stadt Innsbruck selbst, sondern von ihrer Immobiliengesellschaft – der IIG KG – vorzunehmen ist. Die Stadt mietet sodann die für die Stadtbibliothek vorgesehenen Flächen von der IIG KG an.

Vermietung weiterer Räumlichkeiten im Pema 2-Gebäude an universitäre Einrichtung

Im Sinne einer gesamthaften Darstellung erwähnte die Kontrollabteilung, dass von der IIG KG im 1 OG auch Räumlichkeiten angekauft worden sind, welche ursprünglich der Free-Beat-Company (Trommlerprojekt) zur Verfügung gestellt (ca. 127 m² Nutzfläche) bzw. als Büros fremdvermietet (ca. 564 m² Nutzfläche) werden sollten. Zum Zeitpunkt der Einschau der Kontrollabteilung waren diese beiden separat parafizierten Geschäftsräume 3 und 2 an eine universitäre Einrichtung in Bestand gegeben.

7.1 (Mietzins-)Kalkulation der IIG KG vom 20.04.2018

Festlegung Mietzinshöhe anhand der Rückzahlungsanfordernisse betreffend die Bankdarlehen

Durch die Entscheidung, dass die IIG KG als Käuferin der Flächen auftritt und die Finanzierung der Anschaffungskosten mittels Bankdarlehen erfolgt, bestand Einvernehmen darüber, dass die Miete für die Flächen der Stadtbibliothek (sowie zum damaligen Zeitpunkt der noch geplanten Räumlichkeiten für das Trommlerprojekt) der Rückzahlung der Finanzierung entspricht. Für die (gewerblichen) Büroflächen war beabsichtigt, eine marktkonforme Miete anzusetzen bzw. vorzuschreiben.

Allfällige (zusätzliche) objektspezifische Abgangsdeckung durch Stadt Innsbruck

Sollte sich aus der jährlich vorzunehmenden Gegenüberstellung der objektbezogenen Einnahmen (aus der Weitervermietung) und Ausgaben (betreffend die Darlehensrückzahlungen) ein Fehlbetrag zu Lasten der IIG KG ergeben, ist beabsichtigt, dass die Stadt Innsbruck diesen durch eine Transferzahlung an die IIG KG abdeckt.

Somit entsteht für die IIG KG aus diesem Ankauf bzw. der Weitervermietung kein finanzielles Risiko, zumal der Ankauf der Räumlichkeiten im (besonderen) Interesse der Stadt Innsbruck lag.

Mietzinskalkulation der IIG KG vom 20.04.2018

Als Berechnungsgrundlage zur Festlegung des konkreten Mietzinses wurde der Kontrollabteilung die von der IIG KG angefertigte Mietzinskalkulation vom 20.04.2018 bereitgestellt.

Bezogen auf die von der Stadt Innsbruck im Rahmen des Mietvertrages mit der IIG KG angemieteten Flächen (für die Stadtbibliothek) ergab sich aus der Umlage der für die beiden Bankdarlehen zu leistenden (vierteljährlichen) Rückzahlungsraten ein aliquoter monatlicher Hauptmietzins (ohne Instandhaltungsbeitrag) in Höhe von netto € 59.134,19. Dieser Betrag entsprach einem Anteil von 79,51 % des gesamten jährlichen Rückzahlungsanfordernisses der IIG KG betreffend die beanspruchten Bankdarlehen.

Hinsichtlich der zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung an eine universitäre Einrichtung vermieteten Flächen würden sich gemäß der Kalkulation der IIG KG vom 20.04.2018 aus dem Darlehensrückzahlungserfordernis abgeleitete anteilige Annuitäten von 16,71 % bzw. monatlich € 12.425,69 (für den GR 2 – ursprünglich gedacht für Bürofremdvermietung) und von 3,79 % bzw. monatlich € 2.816,65 (für den GR 3 – ursprünglich gedacht für Trommlerprojekt) ergeben. Tatsächlich verrechnet werden im Falle der Vermietung der GR 2 und 3 an die Bestandnehmerin allerdings geringere – lt. Einschätzung der IIG KG marktkonforme – Mietzinse. Aus diesem Umstand heraus ergibt sich aus Sicht der IIG KG die Notwendigkeit einer zusätzlichen Transferzahlung der Stadt Innsbruck (objektspezifische Abgangsdeckung), um die anfallenden Rückzahlungserfordernisse bei den beiden finanzierenden Banken vollständig abdecken zu können.

Der Nachvollzug der von der IIG KG zur Ermittlung der anteiligen Finanzierungskosten berechneten (Umlage-)Faktoren durch die Kontrollabteilung ergab keine Beanstandungen.

7.2 Mietvertrag Stadt Innsbruck (Stadtbibliothek)

GR-Beschluss vom
15.11.2018

Der Gemeinderat stimmte dem Abschluss des Mietvertrages mit der IIG KG betreffend die Flächen der Stadtbibliothek in seiner Sitzung vom 15.11.2018 zu. Anlässlich der Prüfung wurde der Kontrollabteilung der allseits unterfertigte – allerdings undatierte – Mietvertrag vorgelegt.

Beschreibung des
Mietgegenstandes
im Mietvertrag –
Empfehlung

Im Zusammenhang mit der Beschreibung des Mietgegenstandes im Mietvertrag machte die Kontrollabteilung auf eine aus ihrer Sicht unzutreffende Formulierung aufmerksam. Die Kontrollabteilung empfahl der IIG KG eine dahingehende Überprüfung vorzunehmen und eine allfällige Berichtigung des Vertrages in Erwägung zu ziehen.

Im Anhörungsverfahren sagte die IIG KG die Vornahme einer entsprechenden Berichtigung zu.

Zusammensetzung
des Gesamtmietzinses
gemäß Mietvertrag

Der im Mietvertrag festgeschriebene monatliche Gesamtmietzins setzt sich im Detail folgendermaßen zusammen:

Zusammensetzung Mietzins gem. Mietvertrag Stadtbibliothek Kalkulation der IIG KG vom 20.04.2018 (Beträge in €)	
Nettonutzfläche (für Kalkulation) in m ²	3.017,38
Annuität (aus Finanzierungskosten IIG KG)	59.134,19
Instandhaltung (0,5 % des anteiligen Nettokaufpreises)	5.635,09
Betriebskosten-Akonto (€ 2,30 pro m ² Nutzfläche)	6.939,97
Heizkosten-Akonto (€ 1,50 pro m ² Nutzfläche)	4.526,07
Monatlicher Gesamtmietzins netto	76.235,32
zuzüglich 20 % Umsatzsteuer	15.247,06
Monatlicher Gesamtmietzins brutto	91.482,38
AfA-Miete 1,5 % der AHK (nach 25 Jahren) - mtl. netto	19.080,20

Mietzinsvorschreibung mit Vorsteuerabzug für die Stadt Innsbruck

Die Mietzinsvorschreibung der IIG KG in Höhe von monatlich brutto € 91.482,38 wird von der Stadt Innsbruck buchhalterisch über den Unterabschnitt 273010 – Stadtbibliothek abgewickelt, welcher bei umsatzsteuerlicher Betrachtung mit vollem Vorsteuerabzug hinterlegt ist. Daher belastet die Mietzinsvorschreibung der IIG KG das städtische Budget letzten Endes lediglich mit dem Nettobetrag (€ 76.235,32).

AfA-Miete nach Ablauf der Fremdfinanzierungsdauer

Nach Ablauf der 25-jährigen Finanzierungsdauer erfolgt die Vermietung anhand der so genannten AfA-Miete (1,5 % der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten), welche sich gemäß Stand zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung auf einen Betrag von monatlich netto € 19.080,20 belaufen würde.

Mietzinsvorschreibung der IIG KG seit 01.10.2018 – Bezahlung von Stadt erst per 15.03.2019 – Empfehlung

Eine Mietzinsvorschreibung über den Betrag von monatlich brutto € 91.482,38 erging von der IIG KG an die Stadt Innsbruck ab 01.10.2018.

Verwundert zeigte sich die Kontrollabteilung über den Umstand, dass von der Stadt Innsbruck erst per 15.03.2019 eine Begleichung der Mietzinsvorschreibungen feststellbar war. Durch die Bezahlung eines Gesamtbetrages von (brutto) € 548.894,28 per 15.03.2019 wurden von der Stadt Innsbruck die Vorschreibungsmonate Oktober 2018 bis März 2019 abgedeckt. In diesem Zusammenhang monierte die Kontrollabteilung, dass dieser Gesamtbetrag auf Seiten der Stadt Innsbruck zu Lasten des Haushaltsjahres 2019 eingewiesen worden ist, obwohl dieser auch Mietzinsanteile beinhaltet, welche auf das vorige Wirtschaftsjahr 2018 entfallen. Eine dahingehende Rücksprache mit dem bei der Stadt Innsbruck für die Mietzinsvorschreibungen der IIG KG zuständigen Sachbearbeiter ergab, dass die MA IV erst per 13.03.2019 entsprechende Mietzinsvorschreibungen von der IIG KG erhalten habe.

Nicht zuletzt aufgrund der periodenreinen Erfassung von Aufwendungen im buchhalterischen Rechenwerk der Stadt Innsbruck empfahl die Kontrollabteilung für die Zukunft eine dahingehend intensivere Abstimmung und Kommunikation zwischen den beteiligten Vertragsparteien. Von Seiten der IIG KG sollten an die MA IV – Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft rechtzeitig entsprechende Mietzinsvorschreibungen ergehen, welche sodann von der Fachdienststelle zeitnah verarbeitet werden können.

Im Anhörungsverfahren wurde vom Bereichsleiter Kundenbuchhaltung der IIG KG bestätigt, dass der Mietvertrag unverzüglich bearbeitet worden sei. Der Grund, weshalb es in diesem Fall zu einer Verzögerung gekommen ist, wäre im Nachhinein nicht mehr feststellbar.

7.3 Mietvertrag mit universitärer Einrichtung

Mietvertrag betreffend GR 2 und 3

Der zwischen der IIG KG und einer universitären Einrichtung allseits unterfertigte Mietvertrag datiert vom 31.07./06.11.2018. Dieser bezieht sich auf den GR 2 (ursprünglich vorgesehen für Fremdvermietung von Büros) im Ausmaß von 564,10 m² (Netto-)Nutzfläche sowie auf den GR 3 (ursprünglich vorgesehen für die Free-Beat-Company) im Ausmaß von 127,87 m² (Netto-)Nutzfläche.

Mietdauer

Das Mietverhältnis begann mit Übergabe des Mietgegenstandes (im Dezember 2018) und endet durch Zeitablauf am 30.11.2021. Mietvertraglich wurde der Bestandnehmerin eine 7-jährige Verlängerungsoption eingeräumt.

Höhe der Mietzinse – keine vollständige Abdeckung der anteiligen Rückzahlungserfordernisse der IIG KG

Für die Mietflächen der GR 2 und 3 wurden jeweils nach Einschätzung der IIG KG als Vermieterin angemessene m²-Mietzinse inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer vereinbart. Die im Rahmen dieser Vermietung erzielten Mietzinse decken die auf die jeweiligen Mietflächen entfallenden Rückzahlungserfordernisse der IIG KG bezüglich der Bankdarlehen nicht vollständig ab.

Aus dieser Konstellation heraus ergibt sich aus Sicht der IIG KG ein zusätzlicher Bedarf an Einnahmen, welcher von der Stadt Innsbruck im Zuge der vereinbarten (objektspezifischen) Abgangsdeckung ergänzend zu finanzieren ist.

7.4 (Objektspezifische) Abgangsdeckung

Prognostizierter jährlicher Abgang – GR-Beschluss vom 15.11.2018

Die IIG KG ging in ihrem Bericht vom 27.08.2018 an die MA IV – Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft, welcher die Grundlage für den Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2018 in Verbindung mit dem Abschluss des Mietvertrages betreffend die Stadtbibliothek bildete, davon aus, dass aufgrund der beschriebenen Mietzinssituation mit einem Abgang von rund € 100.000,00 p.a. zu rechnen sein würde. Dies aufgrund der Situation, dass die Rückzahlungserfordernisse bezüglich der beiden von der IIG KG beanspruchten Darlehen jährlich bei ca. € 900.000,00 liegen und sich die gesamten Mieteinnahmen auf ca. € 800.000,00 p.a. belaufen würden.

In diesem Zusammenhang wurde vom Gemeinderat am 15.11.2018 beschlossen, die MA IV zu beauftragen, im städtischen Budget für die Abgangsdeckung in Höhe von rund € 100.000,00 p.a., welche aus den nicht deckenden Mieteinnahmen und Kosten der Instandhaltung für die an die universitäre Einrichtung vermieteten Flächen resultiert, Vor-sorge zu treffen.

Jährliche Aufstellung der IIG KG – Empfehlung

Dabei war/ist beabsichtigt, dass die IIG KG gegenüber der Stadt Innsbruck jährlich eine Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben erstellt und ein allfälliger Fehlbetrag von der Stadt durch eine Transferzahlung an die IIG KG abgedeckt wird.

Bis zum Zeitpunkt ihrer diesbezüglichen Einschau Mitte Mai 2019 waren für die Kontrollabteilung derartige Abrechnungen der IIG KG an die Stadt Innsbruck nicht festzustellen.

Dies war für die Kontrollabteilung insofern bemerkenswert, als die IIG KG auf der einen Seite ja erst durch die Mietvertragsabschlüsse seit Ende des Jahres 2018 über entsprechende Mieteinnahmen verfügt. Auf der anderen Seite waren von der IIG KG bereits in den Jahren 2016, 2017 und 2018 entsprechende Finanzierungskosten (Zinsen, Spesen, Rückzahlungsraten) – allen voran betreffend das Fixzinsdarlehen – zu verzeichnen.

Die Kontrollabteilung empfahl der IIG KG, gegenüber der Stadt Innsbruck die Berechnung der objektspezifischen Abgangsdeckung vorzulegen und entsprechende Transferzahlungen von der Stadt einzufordern. Im Anhörungsverfahren bestätigte die IIG KG, dass die Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben des Objektes bereits vorbereitet worden wäre und mit der Gesamtabrechnung (Ankauf und Zusatzaufträge der Stadt) unter Berücksichtigung der Tilgungen übermittelt werden würde.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 27.09.2019

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 10.10.2019 zur Kenntnis gebracht.

Zl. KA-03529/2019

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung
über die Prüfung von Teilbereichen
der Rechtsgeschäfte bezüglich des Ankaufs
und der Vermietung von Flächen
im Zusammenhang mit der Stadtbibliothek
Prüfauftrag gem. Gemeinderatsbeschluss
vom 15.11.2018

Beschluss des Kontrollausschusses vom 27.09.2019:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird
dem Gemeinderat am 10.10.2019 zur Kenntnis gebracht.