

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG VON TEILBEREICHEN DER INNSBRUCKER STADTBAU GMBH

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung von Teilbereichen der Innsbrucker Stadtbau GmbH, vom 9.1.2008, eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 22.1.2008 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 9.1.2008, Zl. KA-11405/2007, ist allen Klubobleuten zugegangen; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat oder in der Mag. Abteilung I, Kanzlei für Gemeinderat und Stadtsenat einzusehen, verwiesen.

1 Prüfauftrag / -umfang

Prüfkompetenz

Die Kontrollabteilung ist gemäß § 74 Abs. 2 lit. c IStR beauftragt, die Gebarung jener Unternehmungen zu prüfen, an denen die Stadtgemeinde Innsbruck allein oder auch gemeinsam mit anderen prüfpflichtigen Rechtsträgern mit mindestens 50% des Kapitals beteiligt ist. In Wahrnehmung dieses gesetzlichen Auftrages hat die Kontrollabteilung eine Einschau in Teilbereiche der Gebarung der „Innsbrucker Stadtbau GmbH“ (folgend auch kurz Stadtbau genannt) durchgeführt.

Prüfungsgegenstand

Die Stadtbau wurde von der Kontrollabteilung zum ersten Mal einer Einschau unterzogen. Die Schwerpunkte dieser Prüfung wurden angesichts dieses Umstandes vorrangig auf eine Dokumentation des Gründungsvorganges, eine Darstellung der gesellschaftsrechtlichen Aspekte, die stichprobenartige Verifizierung sowohl des Sacheinlage- als auch des Geschäftsbesorgungsvertrages verbunden mit einer Einschau in willkürlich ausgewählte Bilanzpositionen und Gebarungsfälle der Jahre 2004 bis 2006 sowie die Überprüfung eines Bauprojektes gelegt. Aus Gründen der Aktualität und Zeitnähe ist im Rahmen dieser Prüfung fallweise auch das Jahr 2007 tangiert worden.

Die im Bericht zitierten Gesetze und Rechtsgrundlagen beziehen sich jeweils auf die zum Prüfungszeitpunkt bzw. im Prüfungszeitraum gültigen Normen.

Anhörungsverfahren

Das gemäß § 52 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Magistrates der Landeshauptstadt Innsbruck (MGO) festgelegte Anhörungsverfahren ist durchgeführt worden.

Gründung

Die Stadtbau wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 15.1.2004 gegründet, der Ausgangspunkt der Gesellschaftsgründung reichte allerdings in das Jahr 2001 zurück und stand dabei in direktem Zusammenhang mit der „Neue Heimat-Tirol“, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung (NHT).

Opting-In-Erklärung NHT

Im Rahmen der Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) durch das Budgetbegleitgesetz 2001, BGBl. I Nr. 142/2000 wurden die gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Beitrag der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur erforderlichen Budgetkonsolidierung bzw. Staatsschuldentilgung (Verkauf von Wohnungen) geschaffen. Demnach mussten/konnten gemeinnützige Bauvereinigungen, welche im ausschließlichen Eigentum von öffentlichen Gebietskörperschaften standen und in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft errichtet waren, bis zum 31.3.2001 für deren Verbleib im Anwendungsbereich des WGG optieren. Ohne diese Erklärung galten diese Bauvereinigungen ab dem 1.4.2001 nicht mehr als gemeinnützig anerkannt. Für die NHT wurde nach vorheriger Befassung des Stadtsenates und der Generalversammlung am 28.3.2001 eine Opting-In-Erklärung abgegeben.

Gewerbliche Tochtergesellschaft

Mit der angesprochenen Novellierung des WGG wurde gleichzeitig die Möglichkeit für gemeinnützige Bauvereinigungen geschaffen, sich an anderen Unternehmungen, insbesondere auch an gewerblichen Bauträgern, ohne Zustimmung der Landesregierung, bei Einhaltung gewisser Voraussetzungen, zu beteiligen. Eine wesentliche Voraussetzung dabei war, dass die Mehrheit der Anteile im Eigentum der Bauvereinigung stand. Gleichzeitig mit der Beschlussfassung in der Generalversammlung der NHT über die Abgabe der angesprochenen Opting-In-Erklärung wurde die Gründung einer Tochtergesellschaft nach den Bestimmungen des § 7 Abs. 4b WGG beschlossen (vom damaligen Bürgermeister mit dem Vorbehalt der erforderlichen gemeinderätlichen Ermächtigung). Der Gemeinderat erteilte in seiner Sitzung vom 19.7.2001 die gem. § 18 Abs. 2 lit. g IStR erforderliche Zustimmung zur Gesellschaftsgründung.

Sozialcharta

Ein wesentlicher Aspekt im Zusammenhang mit der Gründung der Gesellschaft war, dass die gewerbliche Tochtergesellschaft ebenso wie die Muttergesellschaft (NHT) dem „sozialen Wohnbau“ dienen sollte. Um diese Forderung auch vertraglich sicherzustellen, bestand man anlässlich der Gesellschaftsgründung darauf, die Tochtergesellschaft „durch eine Sozialcharta an die sozialpolitischen Forderungen eines sozialverträglichen Wohnbaues“ zu binden. Diese vertragliche Selbstbindung findet ihre konkrete Ausgestaltung in § 2 Abs. 2 und 3 des Gesellschaftsvertrages, wonach die Gesellschaft sowohl im Bereich des sozialen Wohnbaues als auch gewinnorientiert tätig ist. Für den Bereich des sozialen Wohnbaues wird die Gesellschaft insbesondere mietdämpfende Maßnahmen setzen, Delogierungen möglichst hintanhaltend und Kündigungsschutz im weitest möglichen Umfang gewähren. Zudem ist eine

Veräußerung von Mietwohnungen lediglich mittels einstimmigen Beschlusses der Generalversammlung möglich. Außerdem sind die im Rahmen der Tätigkeit der Tochtergesellschaft erzielten Gewinne grundsätzlich nicht auszuschütten, sondern ausschließlich für den sozialen Wohnbau oder für bauliche Maßnahmen von Einrichtungen, die der Wohlfahrt und der Bildung dienen, zu verwenden.

Stimmrechtsgewichtung

Wie in den maßgeblichen Bestimmungen des WGG vorgesehen, wurde die Stadtbau mit einem Stammeinlagenverhältnis von 50,34 % für die NHT und 49,66 % für die Stadtgemeinde Innsbruck gegründet. Da die Stadtgemeinde Innsbruck auch 50%iger Gesellschafter der NHT ist, beträgt der kumulierte städt. Stammkapitalanteil an der Stadtbau 74,83 %. Um diese Stammkapitalverhältnisse auch in der Stimmrechtsgestaltung der Generalversammlung der Stadtbau geltend zu machen, wurde im Gesellschaftsvertrag eine Stimmrechtsgewichtung mit 75% zu Gunsten der Stadtgemeinde Innsbruck und mit 25 % zu Gunsten der NHT vereinbart.

Feststellungsbescheid Land Tirol

Nachdem, wie gesetzlich gefordert, die Mehrheit der Anteile im Eigentum der NHT stand, bestätigte das Land Tirol im Rahmen eines Feststellungsbescheides am 29.1.2004, dass die gesellschaftsvertraglichen Regelungen der Stimmrechtsgewichtung samt deren Fortsetzung in den Liquidationsbestimmungen mit den WGG-Voraussetzungen im Einklang standen.

Körperschaftsteuer-richtlinien 2001 Wartungserlass 2006

Aus der Sicht der NHT war im Sinne der körperschaftsteuerrechtlichen Bestimmungen ein Antrag beim Finanzamt erforderlich. Wie aus den diversen Sitzungsunterlagen des Aufsichtsrates und der Generalversammlung ersichtlich war, ist der diesbezügliche Bescheid zum Prüfungszeitpunkt noch nicht ergangen, da der Finanzbeamte mit der Bescheiderlassung zuwarten, bis die Körperschaftsteuerrichtlinien an die letzten Novellen des WGG adaptiert werden. Im Rahmen des Wartungserlasses 2006 betreffend die Körperschaftsteuerrichtlinien 2001 stellte das Bundesministerium für Finanzen (BMF) nunmehr klar, dass für die körperschaftsteuerrechtliche Behandlung nicht nur die Stammkapitalmehrheit sondern auch die Stimmrechtsmehrheit maßgeblich ist.

Änderung Stimmrechtsgewichtung

In der Generalversammlung vom 27.9.2007 (also noch während der Prüfung der Kontrollabteilung) wurde die Stimmrechtsgewichtung an die nunmehr klar definierten gesetzlichen Erfordernisse angepasst und richtet sich seither nach der Höhe der übernommenen Stammeinlage. Nachdem gem. § 18 Abs. 2 lit. g. IStR ein Gemeinderatsbeschluss lediglich bei der „Entscheidung über die Beteiligung der Stadt an einem Unternehmen“ und bei der „Aufgabe einer solchen Beteiligung“ erforderlich ist, war es im Kompetenzbereich der Frau Bürgermeisterin, für die angesprochene Vertragsänderung zu stimmen. In ihrer Stellungnahme merkte die Stadtbau zu diesem Thema an, dass einerseits bei einem Unterlassen der Gesellschaftsvertragsänderung im Rahmen einer Körperschaftsteuerpflicht für die NHT mit einem Schaden von mindestens

€ 3 Mio. pro Jahr zu rechnen gewesen wäre. Andererseits sei durch diese Änderung einer kritischen Anmerkung des Bundesrechnungshofes entsprochen worden.

Konzernrechnungs- legungspflicht

Durch die vorgenommene Änderung in den Stimmrechtsverhältnissen besteht nunmehr gem. Auskunft des zuständigen Geschäftsbereichsleiters Konzernrechnungslegungspflicht für die NHT.

Rechtsform

Die im Jahr 2004 mit Gesellschaftsvertrag vom 15.1.2004 neu errichtete Gesellschaft firmiert unter „Innsbrucker Stadtbau GmbH“. Sie wird in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung geführt und hat ihren Sitz in Innsbruck. Die Stadtbau wurde am 28.1.2004 unter der laufenden Nummer FN 244180 p im Firmenbuch eingetragen. Es handelt sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 HGB.

Unternehmensgegen- stand

Der Unternehmensgegenstand umfasst nach § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages Geschäfte im Sinne des § 7 Abs. 4b WGG i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2002. Gemäß § 2 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages kann die Stadtbau sowohl im Bereich des sozialen Wohnbaus als auch gewinnorientiert tätig sein.

Stammkapital

Das Stammkapital der Stadtbau beträgt € 3.625.000,00. Davon entfallen auf die Gesellschafterin NHT € 1.825.000,00 (50,34 %) und die Gesellschafterin Stadtgemeinde Innsbruck € 1.800.000,00 (49,66 %). Das Stammkapital ist zur Gänze eingezahlt, wobei die NHT ihre Stammeinlage in bar und die Stadtgemeinde Innsbruck ihre Stammeinlage im Wege einer Sacheinlage geleistet hat.

Zuschuss zur Stammeinlage

Über die geleisteten Stammeinlagen hinaus haben sich die Gesellschafter im § 4 des Gesellschaftsvertrages verpflichtet, einen jeweils der übernommenen Stammeinlage entsprechenden Zuschuss an die Gesellschaft zu leisten und der ungebundenen Kapitalrücklage zuzuweisen.

Stimmrechte

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Stadtgemeinde Innsbruck lt. den bei Prüfungsbeginn gültigen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt hatte. Allerdings hat die Stadtbau in der Generalversammlung vom 27.9.2007 eine Neufassung des § 9 des Gesellschaftsvertrages und damit eine Änderung der Stimmrechte in der Weise beschlossen, dass die Stimmanteile an die Kapitalanteile angeglichen worden sind. Im gesellschaftsrechtlichen Nachvollzug stellte die Kontrollabteilung fest, dass die Geschäftsführung der Stadtbau diese Änderung des Gesellschaftsvertrages im Sinne des § 51 GmbHG zum Firmenbuch angemeldet hat.

Organe

Die Organe der Gesellschaft bilden die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung.

Geschäftsführer	Die Gesellschaft hat zwei Geschäftsführer. Ihnen obliegen die gesamte Verwaltung der Gesellschaft und ihrer Einrichtungen sowie die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Gesellschaft. Die Prokuristen sind in allen Geschäftsbereichen zur Vertretung eines verhinderten Geschäftsführers berufen. Sie alle haben die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmannes zu führen und dabei die einschlägigen Gesetze, die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer bzw. die Beschlüsse der Generalversammlung sowie sozial- und wohnungspolitische Bestrebungen zu beachten. Die amtierenden Geschäftsführer vertreten die Gesellschaft seit 28.1.2004 gemeinsam.
Quartalsberichte	Gemäß § 28a GmbHG in der Fassung des Insolvenzrechtsänderungsgesetzes 1997 sind die Geschäftsführer verpflichtet, dem Aufsichtsrat mindestens vierteljährlich über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens schriftlich zu berichten. Diese gesetzliche Auflage haben die Geschäftsführer der Stadtbau erfüllt, indem sie so genannte „Quartalsberichte“ erstellt haben, die in den jeweiligen Aufsichtsratssitzungen des Prüfungszeitraumes behandelt und zustimmend zur Kenntnis genommen worden sind.
Zusammensetzung des Aufsichtsrates	Der Aufsichtsrat besteht aus vier Mitgliedern, die von der Generalversammlung gewählt werden. Dazu präzisiert § 7 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages, dass je zwei Mitglieder von der NHT und der Stadtgemeinde Innsbruck entsendet werden.
Sitzungstermine des Aufsichtsrates	Die Einberufung des Aufsichtsrates kommt dem Vorsitzenden oder im Fall seiner Verhinderung seinem Stellvertreter zu. Gem. § 30i Abs. 3 GmbHG muss mindestens viermal im Geschäftsjahr, und zwar einmal pro Quartal, eine AR-Sitzung abgehalten werden. Die Kontrollabteilung stellte fest, dass diese zeitliche Vorgabe im Prüfungszeitraum nicht immer beachtet worden ist und empfahl deshalb, die AR-Sitzungen in Zukunft so zu terminisieren, dass der gesetzlichen Verpflichtung vollinhaltlich entsprochen werden kann.
Funktionsperiode des Aufsichtsrates	Die Funktionsperiode des amtierenden Aufsichtsrates begann im Jahr 2005, die Beschlussfassung über die Neubestellung der Aufsichtsräte erfolgte in der Generalversammlung vom 30.3.2005, die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates mit der Wahl des Vorsitzenden und seines Stellvertreters fand ebenfalls am 30.3.2005 statt. Die Neubestellung der Aufsichtsratsmitglieder wurde von der Geschäftsführung im Sinne des § 30f GmbHG zur Eintragung in das Firmenbuch angemeldet.
Bauausschuss	Nach § 30g Abs. 4 GmbHG kann der Aufsichtsrat unbeschadet seiner gesetzlichen Verantwortung aus seiner Mitte einen oder mehrere Ausschüsse bestellen, namentlich zu dem Zweck, seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder die Ausführung seiner Beschlüsse zu überwachen. In Anlehnung an diese Bestimmung hat der Aufsichtsrat der Stadtbau in seiner Sitzung am 2.7.2004 beschlossen, dass „bis auf weiteres auf die Einsetzung eines eigenen Bauausschusses in Belangen

der Innsbrucker Stadtbau GmbH verzichtet wird. Bis zur allfälligen Einsetzung eines eigenen Bauausschusses durch den Aufsichtsrat der Innsbrucker Stadtbau GmbH wird der Bauausschuss des Aufsichtsrates der Neuen Heimat Tirol zur Vorprüfung sämtlicher Bauvorhaben der Innsbrucker Stadtbau GmbH ermächtigt. Die vorgelegten Prüfberichte dienen als Entscheidungsgrundlage für die Beschlussfassung im Aufsichtsrat.“

Generalversammlung

Die durch Gesetz oder Gesellschaftsvertrag den Gesellschaftern vorbehaltenen Beschlüsse werden in der Generalversammlung gefasst. Die Generalversammlung wird durch die Geschäftsführer einberufen und findet am Sitz der Gesellschaft statt. Den Vorsitz in diesem Gremium führt der Vorsitzende des Aufsichtsrates. Eine Generalversammlung ist nach § 36 Abs. 2 GmbHG mindestens jährlich einmal, und außer den im Gesetz oder Gesellschaftsvertrag ausdrücklich bestimmten Fällen immer dann einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist. Dieser Verpflichtung ist die Gesellschaft im Prüfungszeitraum nachgekommen. Im Gründungsjahr 2004 wurden zwei Generalversammlungen der Stadtbau abgehalten, während in den folgenden Geschäftsjahren jeweils eine Eigentümerversammlung einberufen worden ist.

Wirtschaftsplan

Der jährliche Wirtschaftsplan ist von der Geschäftsführung zu erstellen und gem. § 7 Abs. 6 lit. b des Gesellschaftsvertrages vor Beginn des neuen Wirtschaftsjahres dem Aufsichtsrat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Diesem Erfordernis wurde im gesamten Prüfungszeitraum fristgerecht entsprochen.

Genehmigung Jahresabschluss

Die Geschäftsführung wird durch § 222 Abs. 1 HGB in Verbindung mit den §§ 13 und 14 der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer verpflichtet, innerhalb der gesetzlichen Frist von fünf Monaten nach Ablauf eines Geschäftsjahres den Jahresabschluss aufzustellen und dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen. Dazu ist auch anzumerken, dass sich die Stadtbau jährlich einer freiwilligen Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer unterzogen hat. Die zuletzt durchgeführte freiwillige Abschlussprüfung betraf das Geschäftsjahr 2006, der diesbezügliche Bericht des Wirtschaftsprüfers mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wurde in der (5.) GV am 11.4.2007 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Beschlussfassung über die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses, die Verteilung eines Bilanzgewinnes oder die Deckung eines Verlustes und die Entlastung der Geschäftsführer sowie des Aufsichtsrates wurden im Prüfungszeitraum jeweils fristgerecht in den Eigentümerversammlungen abgewickelt.

Offenlegung

Das in den §§ 277 und 278 HGB (Erleichterungen für kleine Gesellschaften mit beschränkter Haftung) verankerte Erfordernis zur Offenlegung des Jahresabschlusses binnen neun Monaten nach dem Bilanzstichtag hat die Gesellschaft ebenfalls beachtet.

3 Sacheinlagevertrag

- Sacheinlagevertrag** Mit Sacheinlagevertrag vom 15.1.2004 hat die Stadt Innsbruck die Liegenschaften „Bienerstraße“, „Fuchsrain Ost“, „Fuchsrain West“ und „Thomas-Riss-Weg“ an die Stadtbau übertragen und übereignet.
- Bewertung Sacheinlage** Die Einbringung der Liegenschaften erfolgte zu dem vertraglich festgesetzten Wert von € 3.600.000,00. Die Bewertung der einzelnen Grundstücke wurde von einem allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertungen durchgeführt. Sie erfolgte unter Beachtung aller in den jeweiligen Gutachten getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am damaligen (Jahr 2001) Realitätenmarkt im Sinne der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen.
- Einverleibung,
Eintragung Grundbuch** Die Einverleibung der Eigentumsrechte zu Gunsten der Stadtbau wurde aufgrund der in § 5 des Sacheinlagevertrages dargelegten Aufsandungserklärung der Stadt Innsbruck vollzogen. Die grundbücherliche Eintragung erfolgte am 12.2.2004.
- Bienerstraße** Der Bodenwert der Liegenschaft „Bienerstraße“, bezogen auf eine Grundstücksfläche von 2.105 m², wurde vom Sachverständigen ohne Berücksichtigung der Freimachungskosten (Ablöse Mietrecht und Abbruchkosten) auf € 1.779.030,98 geschätzt. Unter Berücksichtigung der Abschlagszahlung betreffend die Ablöse des Mietrechtes (€ 588.000,00) und der Abbruchkosten gem. Gutachten (€ 104.648,88) belief sich der errechnete Wert somit auf € 1.086.382,10. Darüber hinaus wurde von der Gesellschaft ein Risikoabschlag in Höhe von 9,12 % in Abzug gebracht und die Liegenschaft mit rd. € 987.328,00 bewertet. Der vorgenannte Risikoabschlag ergab sich nach Auffassung der Gesellschaft „aus dem Gesellschaftszweck ergebenden Nutzen, dem die Liegenschaft zugeführt wurde“.
- Im Zusammenhang mit den Abbruchkosten stellte die Kontrollabteilung fest, dass diese nicht den im Gutachten ausgewiesenen Preis erzielt, sondern sich für die Stadtbau günstiger entwickelt und mit „nur“ € 46.513,44 zu Buche geschlagen haben. Des Weiteren hat die Kontrollabteilung konstatiert, dass sich die Grundstücksfläche um 151 m² auf 1.954 m² verringert hat. Ausschlaggebend hierfür waren Grundstücksänderungen, einerseits aufgrund der Bestimmungen des Straßengrund-Abtretungsvertrages vom 4.5.2004, abgeschlossen zwischen der Stadtbau und der Stadt Innsbruck als Verwalterin des Öffentlichen Gutes, andererseits veranlasst durch die Bestimmungen gem. Lieg-TeilG.
- Fuchsrain Ost** Gemäß Gutachten vom 20.6.2001 wurde der Verkehrswert des unbebauten Grundstückes „Fuchsrain Ost“ im Ausmaß von 1.613 m² mit einem Betrag von € 586.106,41 errechnet und von der Stadtbau übernommen. Nach Abzug des Risikoabschlages in Höhe von 9,12 % wurde die Liegenschaft Fuchsrain 49 zum Bilanzstichtag 31.12.2004 mit einem

Wert von gerundet € 532.666,00 bilanziell erfasst.

Im Rahmen der Akteneinsicht stellte die Kontrollabteilung fest, dass die Grundstücksfläche aufgrund eines Berechnungsfehlers bei der ursprünglichen Vermessung im Ausmaß von 6 m² zu reduzieren war. Des Weiteren wurden im Wirtschaftsjahr 2005 insgesamt 209 m² dieser Liegenschaft an 6 Nachbarn verkauft. Der Verkaufserlös in Höhe von gesamt € 20.400,00 reduzierte den Buchwert des Grundstückes. Außerdem wurden gem. Teilungsausweis vom 19.7.2005 weitere 5 m² Baufläche der Liegenschaft „Fuchsrain Ost“ abgeschrieben. Die Grundstücksfläche belief sich somit auf insgesamt 1.393 m², was mit den Eintragungen im Grundbuch zum Prüfungszeitpunkt übereinstimmte.

Fuchsrain 27 und 29

Im Rahmen ihrer Bewertung hat die Stadtbau den vom Sachverständigen errechneten Verkehrswert der Liegenschaft „Fuchsrain West“ in Höhe von € 1.962.166,52 um die voraussichtlichen bzw. bereits feststehenden Freimachungskosten (Ablöse Baurecht, Refundierung Baurechtszins und Abbruchkosten) von € 686.543,00 vermindert. Des Weiteren gelangte bei diesem Grundstück ebenfalls ein Risikoabschlag von 9,12 % zur Anwendung, wodurch das Grundstück in der Bilanz 2004 schließlich mit einem Wert von € 1.159.315,00 erfasst worden ist. Auch in diesem Fall lagen die tatsächlich angefallenen Abbruchkosten von € 63.558,34 unter jenen lt. Gutachten ausgewiesenen von € 81.756,94.

Thomas-Riss-Weg

Der Sachverständige hat unter Berücksichtigung aller in seinem Gutachten vom 22.6.2001 getroffenen Feststellungen den Verkehrswert der Grundfläche betreffend die Liegenschaft „Thomas-Riss-Weg“ mit € 1.013.059,31 angegeben. Für die Bewertung wurde eine u.a. aus dem Lageplan gemessene, gerundete Fläche von 2.050 m² herangezogen. Dieser Verkehrswert stellte auch für die Stadtbau den Ausgangspunkt für die Bilanzierung dar. Wie bei den zuvor angesprochenen Grundstücken wurde auch hier ein Risikoabschlag von 9,12 % in Abzug gebracht. Zum 31.12.2004 wurde im Umlaufvermögen unter den unbebauten Verkaufsgrundstücken somit ein Wert von € 920.691,00 verbucht.

Einbringung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Wert der ursprünglich mit einem höheren Wert begutachteten Grundstücke durch den seitens der Stadtbau vorgenommenen Risikoabschlag vermindert wurde, womit der vertraglich festgelegten Verpflichtung, die Liegenschaften zu einem festgesetzten Wert von € 3.600.00,00 einzubringen, entsprochen worden ist.

Ankauf eines Grundstückes für das Bauvorhaben „Wohnen am Lohbach II“

Außer den mit Sacheinlagevertrag vom 15.1.2004 in die Gesellschaft eingebrachten vier Grundstücken hat die Stadtbau im Gründungsjahr mit Kaufvertrag vom 23.7.2004 ein weiteres (fünftes) Grundstück erworben, das für das Bauvorhaben „Wohnen am Lohbach II“ vorgesehen wurde.

Im Zuge dieses Grunderwerbes wurde mit der Stadt Innsbruck vereinbart, dass diese der Stadtbau ein Darlehen in der Höhe des Kaufpreises gewährt. Dieses Darlehen sollte ursprünglich bis Bezug der Wohnanlage zinsfrei sein, wobei anfänglich auch vorgesehen war, dass nur Mietwohnungen errichtet werden. Da allerdings nunmehr ein Teil des Grundstückes mit Eigentumswohnungen verbaut wird, d.h. zwei Wohnanlagen dieses Bauvorhabens an jeweilige Wohnungseigentümer verkauft werden, hat die Stadtgemeinde Innsbruck mit der Stadtbau am 8.5.2006 eine Vereinbarung zu dem Zweck abgeschlossen, dass jenes auf die beiden Wohnungseigentumsanlagen entfallende Darlehen der Stadtgemeinde Innsbruck ab 1.1.2006 verzinst und vorzeitig getilgt werden muss, sofern die Wohnungen bzw. ein Teil davon verkauft sind.

In diesem Zusammenhang stellte die Kontrollabteilung fest, dass es die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2006 allerdings verabsäumt hatte, diese Zinsen in der Höhe von € 97.503,63 als Verbindlichkeit zu erfassen. Durch diesen Fehler ist folglich auch der Jahresgewinn 2006 (€ 384.604,49) um diesen Betrag zu hoch ausgewiesen worden.

Der Kontrollabteilung wurde noch während der Prüfung die nachträgliche Berichtigung im Wege der Verbuchung auf den entsprechenden Konten des laufenden Geschäftsjahres 2007 vorgelegt.

4 Geschäftsbesorgungsvertrag

Allgemeines

Gemäß dem in der Aufsichtsratssitzung vom 8.3.2004 beschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag (GBV) wickelt die NHT die „gesamthafte Betreuung aller Tätigkeiten der Firma Innsbrucker Stadtbau GmbH ab“. Die Geschäftsführung erfolgt durch die beiden Geschäftsführer der NHT und ist „Teil der Betreuungstätigkeit“.

Verrechnungsmodalitäten

Die zum Prüfungszeitpunkt aktuelle Fassung des GBV sah Verrechnungsmodalitäten für den Bereich „Projektierung und Bauerrichtung“, den Bereich „Hausverwaltung“, die Tätigkeit der beiden Geschäftsführer sowie für „die Büroorganisation, Finanzbuchhaltung, Erstellung des Jahresberichtes sowie der Bilanz, Protokollierungen usw.“ vor. Unmittelbar der Stadtbau zuzuordnende Sachaufwendungen werden von dieser direkt getragen. Die Verrechnung der angesprochenen Aufwendungen erfolgt jährlich, wobei Akontozahlungen (derzeit zur Jahreshälfte) zu leisten sind.

Projektierung und Bauerrichtung

Für die Bautätigkeit (Projektierung und Bauerrichtung) werden von der NHT die gemäß Wohnbauförderung maximal möglichen Gesamterträge unter Berücksichtigung gewisser Abschlagssätze für die Teilbereiche Planung, Bauleitung, Bauverwaltung sowie Baustellenkoordination in Rechnung gestellt. Die Kontrollabteilung prüfte in diesem Zusammenhang die von der NHT an die Stadtbau gerichteten Vorschreibungen betreffend die drei zum Prüfungszeitpunkt abgeschlossenen Bauvorhaben. Diese waren das Projekt Bienerstrasse mit 42 Eigentumswohnungen, das Projekt Fuchsrain Ost mit 8 Eigentumswohnungen und das

Projekt Thomas-Riss-Weg mit 14 Eigentumswohnungen. Berichtstechnisch wird beispielhaft lediglich das Projekt Thomas-Riss-Weg detailliert dargestellt.

Abschläge gem. Geschäftsbesorgungsvertrag

Ursprünglich war lt. GBV ein pauschaler Abschlag in Höhe von 20 % vorgesehen. Dieser Abschlag wurde seitens der NHT für die Jahre 2004 und 2005 auf 25 % erhöht. Für die Geschäftsjahre 2006 und 2007 gilt für den Teilbereich Planung ein Abschlag von 35 %, für die Teilbereiche Bauleitung und Baustellenkoordination ein Abschlag von jeweils 40 % und für den Teilbereich Bauverwaltung ein Abschlag von 20 %.

Honorar Projekt Thomas-Riss-Weg

Laut Endabrechnung des Projektes Thomas-Riss-Weg sind Kosten der Gebäude (Kostensumme I) in Höhe von € 1.704.268,17 exkl. USt. und Kosten der Außenanlagen (Kostensumme II) in Höhe von € 41.946,47 exkl. USt. angefallen. Auf Basis der Kostensumme I+II in Höhe von € 1.746.214,64 und unter Berücksichtigung der lt. GBV vereinbarten Abschläge ergab sich für den Teilbereich Planung ein Honorar in Höhe von € 31.399,21, den Teilbereich Bauleitung ein Honorar in Höhe von € 43.990,51, den Teilbereich Bauverwaltung ein Honorar in Höhe von € 46.612,45 und für den Teilbereich Baustellenkoordination ein Honorar in Höhe von € 12.249,12.

Betragliche Differenzen Feststellung

Die Kontrollabteilung stellte bei der Prüfung der Honorarvorschreibungen für Projektierung bzw. Bauerrichtung des Projektes Thomas-Riss-Weg fest, dass seitens der NHT aufgrund eines Rechenfehlers in den Kalkulationsunterlagen betreffend den Teilbereich Bauverwaltung ein Betrag von € 119,87 exkl. USt. zu wenig vorgeschrieben wurde. Hinsichtlich des Projektes Fuchsrain Ost machte sich dieser Kalkulationsfehler mit € 74,68 bemerkbar. Bei der diesbezüglichen Prüfung der Honorarvorschreibungen des Projektes Bienerstrasse ergaben sich keine Beanstandungen.

Tätigkeit der beiden Geschäftsführer

In der Generalversammlung vom 21.4.2004 wurden die Geschäftsführer der NHT auch zu Geschäftsführern der Stadtbau bestellt. Dieser Bestellung ging eine gem. Stellenbesetzungsgesetz BGBl. I Nr. 26/1998 erforderliche öffentliche Ausschreibung voraus, welche nicht Gegenstand der Prüfung der Kontrollabteilung war.

Entgelt

Für ihre Tätigkeit erhalten die Geschäftsführer ein monatliches Entgelt. Dieses Entgelt bemisst sich als Zuschlagssatz an den jeweiligen monatlichen Gesamtbezügen der NHT und kommt 14-mal pro Jahr zur Auszahlung. Der GBV regelt in diesem Punkt, dass „das mit den Geschäftsführern vereinbarte Entgelt kostendeckend an die Innsbrucker Stadtbau GmbH weitergegeben“ wird.

Differenz Weiterverrechnung Beanstandung

Die Kontrollabteilung stellte im Rahmen ihrer Prüfung fest, dass der Stadtbau in diesem Zusammenhang im Geschäftsjahr 2005 ein Betrag in Höhe von € 6.596,28 exkl. USt. zu viel in Rechnung gestellt wurde. Diese Differenz begründete sich in einer falschen Umlage des auf die Stadtbau entfallenden Anteiles der Geschäftsführerkosten. In den

Geschäftsjahren 2004 und 2006 erfolgte die Verrechnung in korrekter Weise.

Büroorganisation,
Finanzbuchhaltung,
Erstellung Jahresbericht
sowie Bilanz,
Protokollierungen usw.

Für die „Büroorganisation, Finanzbuchhaltung, Erstellung des Jahresberichtes sowie der Bilanz, Protokollierungen usw.“ sieht der GBV einen Mindestbetrag in Höhe von € 5.000,00 bzw. 2,50 % der zur Berechnung des Honorars für Projektierung bzw. Bauerrichtung maßgeblichen Bemessungsgrundlage (vor Berücksichtigung der Abschläge) vor. Somit steigt mit zunehmendem Bauvolumen das für die angeführten Tätigkeiten verrechenbare Honorar.

Kosten und
Verrechnung
Verzicht NHT

Auf Basis dieser vereinbarten Berechnungsmodalität ergab sich für das Geschäftsjahr 2004 ein Honorar in Höhe von € 6.458,73, für 2005 ein Honorar in Höhe von € 20.928,00 und für 2006 ein Honorar in Höhe von € 29.907,03. In den Geschäftsjahren 2005 und 2006 verzichtete die NHT jeweils auf ca. 50 % des ihr lt. GBV zustehenden Honorars und verrechnete im Jahr 2005 einen Pauschalbetrag in Höhe von € 10.000,00 bzw. im Jahr 2006 in Höhe von € 15.000,00. Dieser Verzicht wurde damit begründet, dass die tatsächlichen (geschätzten) Kosten unter den lt. GBV verrechenbaren Kosten lägen.

Empfehlung
Kontrollabteilung

Nachdem die tatsächlich verrechneten Kosten sowohl im Geschäftsjahr 2005 als auch 2006 unter den sich auf Basis der Regelungen im GBV ergebenden Kosten lagen, empfahl die Kontrollabteilung hier eine Änderung des GBV vorzunehmen. Vorstellbar wäre aus Sicht der Kontrollabteilung eine Deckelung in Form von maximal verrechenbaren Kosten oder aber auch eine entsprechende Anpassung des auf die vereinbarte Bemessungsgrundlage anzuwendenden Prozentsatzes. Die Stadtbau teilte im Rahmen ihrer Stellungnahme dazu mit, dass eine Überarbeitung des GBV beabsichtigt sei. Hierin sollten die bisherigen Erfahrungen sowie die Äußerung der Kontrollabteilung berücksichtigt werden. Die entsprechende Beschlussfassung sei für den 1. Aufsichtsrat 2008 geplant.

Kosten für
Versicherungen

Wie aus den Jahreshonorarabrechnungen ersichtlich war, wurden der Stadtbau auch Kosten aus der anteiligen Prämienweiterverrechnung betreffend Versicherungsverträge der NHT in Rechnung gestellt. Gemäß erhaltener Auskunft sei eine separate Polizzierung auf die Firma „Innsbrucker Stadtbau GmbH“ aus konditionellen Gründen nicht möglich gewesen. Die Weiterverrechnung der auf die Stadtbau entfallenden Prämienanteile erfolge auf Basis entsprechender Mitteilungen des Versicherungsberaters.

Differenzen
Beanstandung

Im Nachvollzug der vorgeschriebenen Prämienanteile seitens der Kontrollabteilung ergaben sich Differenzen zwischen den vom Versicherungsmakler mitgeteilten und den von der NHT zur Verrechnung verwendeten Faktoren. Eine noch während der Prüfung der Kontrollabteilung vorgenommene Klärung durch die zuständige Sachbearbeiterin in Verbindung mit dem Versicherungsmakler bestätigte den Umstand, dass der Stadtbau in den Geschäftsjahren 2004 (€ 1.179,79 exkl. USt.)

und 2006 (€ 827,31 exkl. USt.) jeweils zu viel und im Jahr 2005 (€ 495,12 exkl. USt.) zu wenig in Rechnung gestellt wurde.

Kosten Zinsen

Im ursprünglichen GBV vom 8.3.2004 war im Unterschied zu der zum Prüfungszeitpunkt gültigen Fassung eine Verzinsung der „Verwaltungskosten“ in Höhe des Eigenmittelzinssatzes gem. § 14 Abs. 1 Z 3 WGG vorgesehen.

Verrechnung im Geschäftsjahr 2004

Für die Honorarvorschreibung im Geschäftsjahr 2004 hätte der Zinssatz gem. GBV 3,5 % betragen. Um eine mögliche Gewinnverschiebung von der Tochter- in die Muttergesellschaft zu vermeiden, wurde auf Anraten des österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband eine Verzinsung in Höhe von 1,5 % (damaliges Marktzinsniveau) empfohlen.

Beanstandung Umsatzsteuer Kosten für Zinsen und Versicherungen

Bei der Prüfung des der Stadtbau in Rechnung gestellten Honorars für Zinsen im Jahr 2004 stellte die Kontrollabteilung eine Differenz in Höhe von € 163,18 exkl. USt. zu Lasten der Stadtbau fest, welche im Zusammenhang mit einer falschen Verrechnung der einzuhebenden Umsatzsteuer stand. Derselbe Fehler ergab sich im Jahr 2004 betreffend die in Rechnung gestellten Kosten für Versicherungen und wirkte sich dieser betraglich mit € 543,13 exkl. USt. zu Lasten der Stadtbau aus.

Unterschiedliche Bemessungsgrundlagen

Weiters stellte die Kontrollabteilung im Zuge ihrer diesbezüglichen Prüfung fest, dass seitens der NHT in den Geschäftsjahren 2004 und 2005 zur Berechnung der Zinsen nicht dieselbe Bemessungsgrundlage verwendet wurde, da im Jahr 2004 die Kosten für Versicherungen unberücksichtigt blieben.

Zinsen im Geschäftsjahr 2006

Für das Geschäftsjahr 2006 wurden von der NHT nach ausdrücklicher Empfehlung des Revisionsverbandes keine Zinsen mehr in Rechnung gestellt.

Bereinigung Differenzen bzw. Stellungnahme Stadtbau

Abschließend hält die Kontrollabteilung fest, dass alle in Bezug auf den GBV aufgezeigten bzw. beanstandeten betraglichen Differenzen noch während der Prüfung korrigiert wurden. Auch die Stadtbau bestätigte in ihrer Stellungnahme nochmals, dass alle angeführten festgestellten Differenzzahlungen noch während der Prüfung unverzüglich korrigiert wurden.

5 Bauprojekt Thomas-Riss-Weg

AR- Beschluss

Die Bebauung des Grundstückes Thomas-Riss-Weg mit 14 freifinanzierten Wohnungen wurde Anfang Juli 2004 im Aufsichtsrat beschlossen. Geplant waren zwei Wohnhäuser in Massivbauweise, welche im Untergeschoss mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden waren.

Einsprüche

Nach erfolgter Einreichung kam es zu Einsprüchen von Nachbarn, weshalb für eine bessere Beurteilung des Bauvorhabens die beiden Baukörper in der Natur höhenmäßig dargestellt wurden. Bemüht um eine

einvernehmliche Lösung wurde mit den Nachbarn vereinbart, das Bauvorhaben tiefer zu setzen und die Dachgeschossflächen zu reduzieren. Das Bauvorhaben wurde derart adaptiert neu eingereicht und die Baubewilligung Ende Februar 2005 erteilt. Die gütliche Einigung wurde seitens des Aufsichtsrates begrüßt.

Vergaben

Sämtliche Gewerke des Bauvorhabens wurden von der NHT für die Stadtbau ausgeschrieben. Kein Vergabevorgang basierte auf dem damals gültigen Bundesvergabegesetz. In ihrer Stellungnahme verwies die Stadtbau auf die Aussage eines Universitätsprofessors sowie ein Schreiben des Justizariats des Landes Tirol, wonach das BVergG nicht anzuwenden wäre. Die Kontrollabteilung hält diesbezüglich fest, dass beide Aussagen der Stellungnahme auf einem Rechtsgutachten aus dem Jahre 1995 basieren, sich die rechtlichen Randbedingungen jedoch zwischenzeitlich stark verändert haben. Da mit dem Bundesvergabegesetz aber Gemeinschaftsrecht in nationales Recht umgesetzt wird, kann letztendlich nur durch ein Urteil des EuGH die Frage beantwortet werden, ob und inwieweit gemeinnützige Wohnungsgesellschaften (oder solche mit ähnlichem Charakter) in Österreich dem Regime des Vergabegesetzes unterliegen.

Standpunkt der Kontrollabteilung

Weiters wurden in der übermittelten Stellungnahme Risiken bezüglich der Gewährleistung nicht heimischer Unternehmen geäußert. Dieses Risiko wird seitens der Kontrollabteilung nicht gesehen, da die Wahl des Vergabeverfahrens (innerhalb der vorgegebenen Schwellenwerte) sowie die Formulierung der Zuschlagskriterien der ausschreibenden Stelle selber obliegen. Des Weiteren handelt es sich beim BVergG um ein mittlerweile jahrelang bewährtes und angewandtes Gesetz. Die Kontrollabteilung vertritt den Standpunkt, dass bei Vergaben der Stadtbau das BVergG Anwendung finden sollte, da es sich um öffentliche Gelder handelt. Schlagwörter wie Freier Wettbewerb, Transparenz, Korruptionsvermeidung sollten auch bei gemeinnützigen Gesellschaften oder solchen mit ähnlichem Charakter zum Tragen kommen - die Stadtbau könnte hier eine Vorbildfunktion übernehmen.

Baugrunderkundung

Im Vorfeld der Arbeiten wurde eine Baugrunderkundung beauftragt, da sich auf dem Grundstück ehemals Fischteiche befanden, welche durch einen Quelle gespeist wurden. Aufgrund der Erkenntnisse der Erkundung sollte die gewählte Baumethode die natürliche Hangwassersituation nicht beeinträchtigen. Für die Baugrubensicherung wurde eine Kombination zwischen einer temporären Bodenvernagelung und einer Bohrpfahlwand vorgeschlagen.

ÖBA, BauKG

Die Agenden der technischen und geschäftlichen Oberleitung inkl. der örtlichen Bauaufsicht wurden durch Mitarbeiter der NHT wahrgenommen. Die Voraussetzungen zur Durchführung der Arbeiten gem. BauKG waren gegeben. Der Bauleiter hatte zugleich die Funktion des Baustellenkoordinators inne. Ein von der Kontrollabteilung georteter möglicher Interessenskonflikt durch diese Doppelfunktion wurde seitens der Stadtbau nicht gesehen. Die Eigenleistung werde professionell erbracht

und vor Installation eines Koordinators würden eingehende Gespräche geführt.

Bodenverhältnisse

Im Bereich der westlichen Bodenplatte wurde früher als erwartet auf starken Wasseraustritt gestoßen und konnte mittels Vakuumpumpen eine lokale Grundwasserabsenkung erreicht werden. In der Folge konnten nur mehr kleine Abschnitte gesichert werden und es wurden zusätzliche Ankerreihen notwendig, was die Bauzeit verlängerte und Mehrkosten verursachte. Durch die Baufirma wurden verschiedene Nachträge gestellt, wovon - bedingt durch gutes Claimmanagement - lediglich ein geringer Teil anerkannt worden ist.

Schlosserarbeiten

Der mit den Schlosserarbeiten beauftragten Firma wurde aufgrund von Verzug der Bauauftrag entzogen und die Arbeiten an die in der Ausschreibung nächstgereihten Firmen vergeben. Die Mehrkosten der Ersatzvornahme wurden der Schlosserfirma in Abzug gebracht.

Abrechnung

Die Abrechnung ergab eine Differenz von 1,2 % zwischen beauftragten und abgerechneten Kosten. Die Differenz begründete sich durch Mehr- bzw. Minderleistungen verschiedener Gewerke und die durch die Bodenverhältnisse bedingten Mehrkosten der Baumeisterarbeiten. Die Gesamterrichtungskosten der Wohnanlage beliefen sich auf rd. € 2.580.000,00 wovon rd. 15 % auf Planungskosten, 77 % auf Baukosten und 8 % auf Nebenkosten entfielen.

Abschläge lt. Geschäftsbesorgung

Auf von der NHT im Rahmen der Geschäftsbesorgung erbrachten Leistungen (Planverfassung, Bauleitung, Bauverwaltung und Koordination) wurden lt. Geschäftsbesorgungsvertrag Abschläge gewährt. Diese beliefen sich für das Bauvorhaben Thomas-Riss-Weg in Summe auf rd. € 50.000,00 netto.

WE- Vertrag

Ende 2005 wurde mit einem Wohnungskäufer ein Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 abgeschlossen. Mit den restlichen Käufern wurden nur mehr Kaufverträge über die diversen Anteile an der Liegenschaft samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum am jeweiligen Top und Abstellplatz abgeschlossen.

Übertragungsgewinn

Eine Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben erbrachte einen Übertragungsgewinn in der Höhe von rd. € 350.000,00, wobei dieser noch verschiedene Unschärfen beinhaltete. Rückschlüsse auf Arbeitsweise bzw. Effizienz lediglich an Hand der Gewinnrechnung schienen aus Sicht der Kontrollabteilung nicht sinnvoll, da die Stadtbau auch dem „sozialen Wohnbau“ dienen sollte. Die Arbeiten wurden ordnungsgemäß ausgeführt und die Kosten lagen im Rahmen.

6 Schlussbemerkung

Schlussbemerkung

Zusammenfassend hält die Kontrollabteilung fest, dass mit der Gründung der Innsbrucker Stadtbau GmbH im Jahre 2004 der politische

Wille des Gemeinderates der Stadt Innsbruck umgesetzt worden ist. Zur bisherigen Umsatz- und Ergebnisentwicklung ist anzumerken, dass in der Startphase der Gesellschaft in den Jahren 2004 und 2005 noch ein negatives EGT in Kauf genommen werden musste, während im zuletzt bilanzierten Jahr 2006 ein positives Ergebnis erzielt werden konnte, das wiederum dem sozialen Wohnbau zugute kommt. Letztlich ist festzuhalten, dass alle Tätigkeiten der Innsbrucker Stadtbau GmbH personell von der NHT abgewickelt werden.

Prüfungsvermerk

Die Kontrollabteilung der Stadt Innsbruck bestätigt im Rahmen des Prüfungsumfanges und nach Maßgabe der in diesem Bericht getroffenen Feststellungen die Ordnungsmäßigkeit der Gebarung der Innsbrucker Stadtbau GmbH.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 22.1.2008:

Beiliegender Kurzbericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 31.1.2008 zur Kenntnis gebracht.

Zl. KA-11405/2007

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung
über die Prüfung von Teilbereichen
der Innsbrucker Stadtbau GmbH

Beschluss des Kontrollausschusses vom 22.1.2008:

Beiliegender Kurzbericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 31.1.2008 zur Kenntnis gebracht.