

**BERICHT ÜBER DIE STICHPROBENARTIGE EINSCHAU
IN DIE LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG
DER STADTGEMEINDE INNSBRUCK**

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die stichprobenartige Einschau in die Liegenschaftsverwaltung der Stadtgemeinde Innsbruck, eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 20.09.2012 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 12.07.2012, ZI. KA-01447/2012, 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 und Prüfgegenstand

Gemäß den Bestimmungen des § 74 Abs. 2 lit. a des Stadtrechtes der LH Innsbruck 1975 obliegt der Kontrollabteilung die Prüfung der Gebahrung der Stadt und ihrer wirtschaftlichen Unternehmungen. In Wahrnehmung dieser Agenden und in Anlehnung an § 74 c leg. cit. hat die Kontrollabteilung eine Einschau in das Referat Liegenschaftsangelegenheiten – verbunden mit einer schwerpunktmäßigen Prüfung im Hinblick auf die Verwaltung unbebauter, städtischer Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet Mühlau – vorgenommen.

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 geschlechtsspezifischen Form formuliert worden sind und gleichermaßen für Frauen und Männer gelten.

Anhörungsverfahren

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

2 Allgemeine Bemerkungen

2.1 Ausgliederung der städt. Immobilienverwaltung

Gründung der Innsbrucker Immobiliengesellschaften

Im Jahr 2003 wurde die gesamte städt. Immobilienverwaltung zusammengefasst und einschließlich zuzuordnender Rechtsangelegenheiten in die neu gegründeten Innsbrucker Immobiliengesellschaften ausgegliedert. Die in diesem Zusammenhang vom Gemeinderat damals vorgegebenen Ziele lagen u.a. in der Schaffung einer straffen Organisation mit klar definierten Kompetenzen, Verantwortungen und Funktionen sowie in der Nutzung von Rationalisierungspotentialen und in der Erzielung positiver Synergieeffekte.

Einbringung von Vermögenswerten

Im Zuge der Ausgliederung hat die Stadtgemeinde Innsbruck erhebliche Vermögenswerte in Form von konkret bezeichneten Liegenschaften in das Eigentum der IIG & Co KG übertragen. Daneben sind andere (bebaute und unbebaute) Liegenschaften im direkten Eigentum der Stadt verblieben, zu deren Verwaltung und gewerblichen Tätigkeit die IISG gegründet worden ist.

Geschäftsbesorgungsvertrag	Der Leistungsaustausch zwischen der IISG und der Stadt Innsbruck wurde in einem Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt. Die im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Stadt Innsbruck zu erbringenden Leistungen umfassten u.a. die Tätigkeit des Immobilienverwalters und Immobilienmaklers, des Bauträgers sowie die Verwaltung jener liegenschaftsbezogenen Verträge, welche die Stadt Innsbruck mit Dritten abgeschlossen hat.
Sonderregelungen	Für Rechtseinräumungen an städt. Liegenschaften zu Gunsten Dritter galten gesonderte Regelungen. Rechtseinräumungen, die eine grundbücherliche Eintragung zum Gegenstand hatten, blieben ebenso der Stadt vorbehalten, wie auch Grundstückskäufe für die Stadt einer Einzelbeauftragung bedurften. In solchen Fällen mussten über die Finanzabteilung der MA IV entsprechende Beschlüsse des Stadtsenates bzw. des Gemeinderates eingeholt werden. In diesem Zusammenhang wurde ein Großteil der Vorlagen von der Rechtsabteilung der IIG & Co KG erstellt, von der MA IV auf Plausibilität geprüft und vorgelegt und nach der Beschlussfassung in den städt. Gremien der IIG & Co KG zum Vollzug wieder rückübermittelt.
Personal	Zur Erledigung ihrer Aufgaben bediente sich die IISG, mangels eigener Personalressourcen, einerseits städtischer, der IIG & Co KG zur Dienstleistung zugewiesener und andererseits KG-eigener Mitarbeiter. Zwei ursprünglich dienstzugewiesene städt. Bedienstete haben im Laufe der Zeit ihr Dienstverhältnis zur Stadtgemeinde Innsbruck aufgegeben und ein (im Verhältnis zur städt. Gehaltssystematik besser dotiertes) Arbeitsverhältnis zur IIG & Co KG begründet.

2.2 Rückführung in den Stadtmagistrat

Beweggründe	Nach mehrjährigen Erfahrungen hatten sich Schwachstellen und Defizite herausgestellt, welche hauptsächlich in systembedingten Kommunikations- und Informationsschwächen gesehen wurden.
Auftrag zur Restrukturierung	Unter obigen Aspekten erging im Frühjahr 2009 seitens der Politik der Auftrag bezüglich einer Restrukturierung des Organisationsgefüges und Rückführung der Rechtsabteilung und Grundstücksverwaltung in die Stadtverwaltung. Die Ziele dabei bildeten eine Vereinfachung der Abläufe, eine Steigerung der Effizienz und Effektivität, der Professionalität und Qualität durch Beseitigung von Schnittstellen und Komplexität und eine bessere Ausnutzung vorhandener Potentiale. Vor allem wurde auch eine größere „Nähe“ in räumlicher und fachlicher Hinsicht zu den Dienststellen des Magistrates und den politischen Entscheidungsträgern als notwendig erachtet.
Arbeitsgruppe	Die näheren Details zur Rückführung wurden in einer eigens eingerichteten Arbeitsgruppe „Reorganisation und Optimierung Grundstücksverwaltung IISG – Magistrat“ ausgearbeitet. In diesem Rahmen wurde Einvernehmen dahingehend erzielt, dass sich die angestrebten und vorgegebenen Ziele durch die Rückführung verschiedener Tätigkeit, wie die des Immobilienmaklers und Immobilientreuhänders, der Verwaltung von Anteilsrechten, die Verwaltung von liegenschaftsbezogenen Verträgen einschließlich standardisierter Nutzungsgestaltungen am öffentlichen Gut uam. samt den damit befassten Organisationseinheiten (im Wesentlichen die für die IISG tätige Rechtsabteilung und Liegenschaftsverwaltung der IIG & Co KG) in den Verbund der

MA IV/Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung realisieren lassen. In diesem Zusammenhang mussten auch der Geschäftsbesorgungsvertrag sowie die Magistratsgeschäftsordnung geändert werden.

Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Nach entsprechenden Vorberatungen des Stadtsenates hat der Gemeinderat schließlich am 22.10.2009 die Rückführung der Agenden und die Neufassung des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der Stadt Innsbruck und der IISG mehrheitlich beschlossen.

Änderung der Geschäftseinteilung

Mit Verfügung der damaligen Bürgermeisterin wurde die Geschäftseinteilung der Magistratsgeschäftsordnung mit Wirkung vom 01.11.2009 abgeändert und die Aufgaben des im Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft der MA IV installierten Referates mit der Bezeichnung „Rechtsberatung/Liegenschaftsverwaltung“ definiert.

Neuerliche Änderung der Geschäftseinteilung

Durch den starken rechtlichen Bezug der rückgeführten Geschäftsbereiche erschien in weiterer Folge eine organisatorische Anbindung an die Rechtsabteilung geeigneter. Aus diesem Grund wurde mit Weisung der Bürgermeisterin ab 01.01.2011 eine neuerliche Änderung der Geschäftseinteilung und Aufbauorganisation des Magistrates der Stadt Innsbruck verfügt und die Aufgaben des Referates „Rechtsberatung/Liegenschaftsverwaltung“ aus dem Amt Finanzverwaltung und Wirtschaft der MA IV in den Bereich der MA I in das Amt für Präsidialangelegenheiten und der Referatsbezeichnung „Liegenschaftsangelegenheiten“ transferiert.

2.3 Personelle Maßnahmen

Feststellung des Personalbedarfes

Das Amt für Personalwesen hat den Bedarf des neuen Referates an Dienstposten nach der Reorganisation mit 5,75 Stellen und zwar mit

- 2,50 Dienstposten der Wertigkeit A/ZV/VII (rechtskundiger Dienst)
- 2,75 Dienstposten der Wertigkeit B/ZV/VI (Sachbearbeitung) und
- 0,50 Dienstposten der Wertigkeit C/I-IV (Schreibdienst)

veranschlagt.

Besetzung der Dienstposten

Die Besetzung dieser Dienstposten erfolgte teilweise mit Mitarbeitern, die bereits vor der Rückführung der Rechtsabteilung und Grundstücksverwaltung in die Stadtverwaltung in diesem Bereich tätig waren. Zu diesem Zweck wurden drei städt., ehemals der IIG & Co KG zur Dienstleistung zugewiesen, rückgeführt und der neu eingerichteten Dienststelle zugeteilt. Ihre besoldungsrechtliche Stellung blieb dadurch unverändert.

Einstellung von KG-Personal

Zwei weitere ehemals städt. Bedienstete der VGr. A und B, welche zwischenzeitlich in die IIG & Co KG optiert hatten, sind per 01.11.2009 wieder in den städt. Dienst eingestellt worden. Ihre Anstellung erfolgte nach den Bestimmungen des I-VBG unter Beibehaltung ihrer früheren, vor der seinerzeitigen Auflösung ihrer Dienstverträge zur Stadt Innsbruck bestehenden, Vorrückungstichtage und unter voller Anrechnung ihrer Dienstzeiten bei der IIG & Co KG. Sie kamen allerdings in den Genuss einer finanziellen Besserstellung insofern, als ihnen die Differenz auf ihren bisherigen, höheren Bruttolohn bei der IIG & Co KG

unter dem Titel „einer nach Maßgabe des Erreichens höherer Bezüge um den jeweiligen Vorrückungsbetrag einzuziehenden Verwendungszulage“ weitergewährt wird. Der daraus gegenüber vergleichbaren städt. Bediensteten resultierende Gehaltsvorteil belief sich auf rd. 17 % (VGr. A) bzw. rd. 55 % (VGr. B).

Die Kontrollabteilung beurteilte die Wiedereinstellung von KG-eigenem Personal aufgrund ihrer gehaltlichen Sonderstellung im Hinblick auf das Gesamtgefüge problematisch und verwies in diesem Zusammenhang auch auf das Gebot der Gleichbehandlung (gleiches Entgelt für gleiche Arbeitsleistung bzw. gleiches Aufgabenprofil).

Weitere Personaleinstellungen

Nachdem die Sekretariatsstelle mit 01.12.2009 magistratsintern besetzt und mit 01.02.2010 ein Dienstposten der VGr. A mit einem externen Bewerber besetzt worden war, kam es mit 02.11.2010 zu einer weiteren Einstellung einer Bediensteten der VGr. A, wobei ihr im Zuge des Einstellungsgespräches offenbar ein monatlicher Nettobezug von € 1.800,00 zugesagt worden ist. Da die tatsächliche Einstufung aufgrund der angerechneten Vordienstzeiten nur einen Nettobezug von rd. € 1.650,00 ergeben hat und diese Diskrepanz von der Dienstnehmerin nach der ersten Gehaltszahlung moniert worden ist, erhielt sie als Ausgleich zum Differenzbetrag rückwirkend ab Einstellungsdatum eine unbefristete Verwendungszulage von brutto € 357,00 monatlich zuerkannt.

Die Kontrollabteilung zeigte in diesem Zusammenhang die im GehG (1956) bezüglich der Gewährung von Verwendungszulagen definierten Kriterien auf und vertrat die Meinung, dass davon im Gegenstandsfall keines zugetroffen hat. Die Kontrollabteilung empfahl, anlässlich von Einstellungsgesprächen Aussagen über die Gehaltshöhe grundsätzlich nur nach sorgfältiger Ermittlung der bezugsrechtlichen Stellung zu tätigen.

In der Stellungnahme wandte das Referat für Liegenschaftsangelegenheiten ein, dass die damalige Stellenausschreibung eine Fachkraft mit Anwaltsausbildung vorgesehen habe. Daher erscheine es auch naheliegend, dass eine eintragungsfähige Anwältin nicht zum Schemabezug für Vertragsbedienstete der VGr. A arbeite und die Anstellung der Bediensteten jedenfalls als gerechtfertigt erscheine.

Das Amt für Personalwesen berichtete, dass der Empfehlung der Kontrollabteilung, anlässlich von Einstellungsgesprächen neuer Mitarbeiter Aussagen über die Gehaltshöhe nur nach sorgfältiger Ermittlung der bezugsrechtlichen Stellung zu tätigen, bereits entsprochen werde. Im Rahmen des konkret aufgezeigten Einstellungsvorganges seien mehrere Bewerbungsgespräche geführt und dabei bei einem dieser Gespräche eine Aussage über das mögliche Nettogehalt getätigt worden. Hintergrund seien die besonderen Qualifikationsvoraussetzungen für den gegenständlichen Dienstposten wie z. B. Spezialkenntnisse im Immobilienrecht, mehrjährige Praxis in einer Anwalts-, Notariats- oder Wirtschaftstreuhänderkanzlei mit Schwerpunkt Immobilienrecht und abgeschlossene Anwalts- oder Notariatsprüfung gewesen. Nachdem die angesprochene Bewerberin alle Voraussetzungen erfüllt habe, erscheine die Zuerkennung der angesprochenen Verwendungszulage auch gerechtfertigt.

Dieser Argumentation konnte die Kontrollabteilung nicht näher treten, weil im gegenständlichen Fall weder die nach dem GehG (§ 121) für die Gewährung einer Verwendungszulage verlangten Voraussetzungen gegeben waren, noch ihre Bemessung im Sinne der gesetzlichen Bestimmung erfolgt ist. Wenn, wie vom Amt für Personalwesen ausgeführt, für die Bekleidung des betreffenden Dienstposten besondere Qualifikationen von Bedeutung waren, so hätte nach Ansicht der Kontrollabteilung eine Honorierung in Form der Anrechnung zusätzlicher „sonstiger Zeiten“ erfolgen oder eine sondervertragliche Regelung getroffen werden müssen. Der Rechtstitel „Verwendungszulage“ ist jedenfalls nicht treffend.

3 Organisation

Aufbauorganisation

Das Referat Liegenschaftsangelegenheiten ist im Bereich der MA I als eines von zwei im Rahmen des Amtes für Präsidialangelegenheiten eingerichteten Referaten angesiedelt.

Aufgabenstellung

In der Geschäftseinteilung des Magistrates als Teil der MGO sind alle jene Agenden aufgezählt, die vom Amt für Präsidialangelegenheiten als Ganzes zu besorgen sind. Nachdem das Referat Liegenschaftsangelegenheiten darin namentlich nicht genannt ist, kann nur indirekt aus der Art der Aufgaben geschlossen werden, welche dabei dem Referat Liegenschaftsangelegenheiten zugedacht sind. In diesem Sinne sind folgende Agenden des Referates ableitbar:

- Verfassung und Abwicklung von liegenschaftsbezogenen Verträgen einschließlich standardisierter Nutzungsgestattungen am öffentlichen Gut, ausgenommen Grundüberlassungen für Veranstaltungen
- Wahrnehmung der städt. Fischereirechte und
- Verwaltung von Anteilsrechten im Rahmen von Agrargemeinschaften, Jagdgenossenschaften und Wegegenossenschaften.

Darüber hinaus fällt die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen der Stadt in Verwaltungsverfahren in den Obliegenheitsbereich des Referates, sofern es die Liegenschaften betrifft (z.B. in Bauverfahren).

Produktbeschreibung

Laut Produktliste sind die Aufgaben des Referates in drei Produkte gegliedert, nämlich

- Erwerb und Veräußerung von Liegenschaften, welches den Abschluss von zivilrechtlichen Verträgen (Kauf-, Tausch-, Schenkungs-, Übergabs- und Einbringungsverträge, etc) zum Inhalt hat.
- Rechtseinräumung an städt. Liegenschaften, welches die Verhandlung, die Vorbereitung und den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen, Leihverträgen, Dienstbarkeitsverträgen, Prekarien und Gastgartenverträgen sowie die Einräumung von Baurechten und Superädifikaten, die Erteilung von Baugrubensicherungen sowie den Abschluss von Nutzungsgestattungen auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen für Waren- und Werbeständer, Leitungen, Ein- und Überbauten etc. umfasst.

- Wahrnehmung von Parteirechten in Verwaltungsverfahren, welches die Teilnahme an jenen Verhandlungen, an denen der Stadt Innsbruck aus ihrem Liegenschaftsbesitz Parteirechte zustehen (z.B. Baurecht, Wasserrecht, Forstrecht, Luftverkehrsrecht, etc.), beinhaltet.

Kostenzuordnung In der Kostenrechnung werden die Aufwendungen des Referates Liegenschaftsverwaltung auf drei Kostenträger aufgeteilt, welche sich mit den Produkten des Referates decken.

Personalausstattung Die Agenden des Referates wurden zum Prüfungszeitpunkt von 6 Mitarbeitern bewerkstelligt, wovon 2 auf Basis Teilzeit beschäftigt waren. Ein Mitarbeiter befand sich seit rd. 8 Monaten im Langzeitkrankenstand und stand dem Referat daher nicht zur Verfügung. Diesbezüglich ist jedoch im Verlaufe der Prüfung eine personelle Ersatzlösung getroffen worden.

Daneben konsumierte eine Bedienstete mit einer Verpflichtung von 20 Wochenstunden Karenzurlaub, deren Dienstposten im Sinne des Mutterschutzgesetzes freizuhalten war.

4 Kosten- und Leistungsrechnung

Kostenrechnung Mit Hilfe der Kostenrechnung ist es möglich, die mit der Erbringung von Leistungen verbundenen Kosten und Erlöse je Produkt und je Dienststelle transparent darzustellen.

Kostenträgerrechnung Im Rahmen der Kostenträgerrechnung werden die Kosten nach dem Verursacherprinzip auf Kostenträger, das sind jene Leistungen, die in einer Dienststelle bewerkstelligt werden, zugerechnet.

Kostenträger Für die Aufwendungen des Referates Liegenschaftsangelegenheiten sind drei Kostenträger, nämlich

- Erwerb und Veräußerung von Liegenschaften
- Rechtseinräumung an städt. Liegenschaften und
- Wahrnehmung von Parteirechten in Verwaltungsverfahren

definiert.

Personalkosten und Personalkostenumlegung Der größte Kostenverursacher sind die Personalkosten. Von den laut vorläufiger Kostenträgerrechnung 2011 dem Referat Liegenschaftsangelegenheiten zugerechneten Gesamtkosten entfielen 71,4 % auf Personalkosten.

Die Personalkostenumlegung der Referatsbediensteten erfolgt über die KLR auf der Grundlage der dem Referat zugeordneten Kostenträger und richtet sich nach der zeitlichen Beanspruchung der Bediensteten laut Prozessmonitor. Die Gesamtpersonalkosten 2011 des Referates Liegenschaftsangelegenheiten (ohne Berücksichtigung der Overheadkosten) sind zu 32,6 % auf den Kostenträger „Erwerb und Veräußerung von Liegenschaften“, zu 64,7 % auf den Kostenträger „Rechtseinräumung an städt. Liegenschaften“ und zu 2,7 % auf den Kostenträger

„Wahrnehmung von Parteirechten in Verwaltungsverfahren“ umgelegt worden.

Fehlerhafte Personal- kostenzuteilung

Die Daten des Prozessmonitors sind laufend zu aktualisieren und zwecks verursachergerechter Zuordnung der Personalkosten monatsweise dem für die KLR zuständigen Referat Anlagenbuchhaltung/Inventarwesen in der MA IV bekannt zu geben. Anlässlich einer Überprüfung der den Kostenträgern mit Stand Februar 2012 zugerechneten Personalkosten wurde festgestellt, dass die von der Amtsleitung der MA IV übermittelten Meldungen betreffend die Personalzuteilung auf die Kostenstellen des Referates Liegenschaftsangelegenheiten bei zwei Bediensteten nicht mit den Daten des Prozessmonitors übereinstimmen.

Um eine unrichtige Zuordnung der Personalkosten auf die verschiedenen Kostenträger des Referates künftig zu vermeiden, empfahl die Kontrollabteilung, die betreffenden Daten zu adaptieren und der Verteilung der Personalressourcen korrespondierend zu den Daten des Prozessmonitors besonderes Augenmerk zuzuwenden.

Vergleich mit Kostenträgerrechnung 2010

Ein brauchbarer Vergleich mit den Resultaten der Kostenträgerrechnung des Jahres 2010 war nicht möglich, weil sich die in diesem Jahr den Kostenstellen und Kostenträgern zugewiesenen Personalkosten in Summe als nicht glaubhaft herausstellten. Des Weiteren ist für das Jahr 2010 eine Meldung des Umlageschlüssels für die Overheadkosten durch das damals zuständige Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft unterblieben, so dass diese auch nicht auf die festgelegten Kostenträger des (damals noch als Rechtsberatung/Liegenschaftsverwaltung bezeichneten) Referates umgelegt worden sind.

Zur Optimierung und Verbesserung der Aussagekraft der KLR empfahl die Kontrollabteilung, im Rahmen der Nutzergespräche auf die Notwendigkeit der Bekanntgabe des Umlageschlüssels hinzuweisen und diesen erforderlichenfalls bei säumigen Dienststellen mit Nachdruck einzufordern.

Im Anhörungsverfahren teilte das Referat für Liegenschaftsangelegenheiten mit, dass die entsprechenden Daten mangels Erfahrungswerten vom ehemaligen Referatsleiter übernommen worden seien. Gemeinsam mit dem Leiter des Präsidialamtes habe man die Kostenstellen nun Anfang April 2012 überarbeitet und mit der zuständigen Dienststelle der MA IV abgestimmt. Seitens des Amtes für Finanzverwaltung und Wirtschaft wurde ergänzt, dass im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Nutzergespräche zwischen der MA IV und der MA I die entsprechenden Umlageschlüssel für eine Verbesserung der KLR adaptiert worden seien.

5 Projektgruppe Betriebsansiedelung, Liegenschafts- und Vermögensverwaltung

Einrichtung Projektgruppe BLV

Auf Grund der Vielseitigkeit und der Bedeutung des Aufgabenbereiches „Liegenschaftsangelegenheiten“ wurde im Auftrag der Frau Bürgermeisterin eine Projektgruppe mit der Bezeichnung „Betriebsansiedelung, Liegenschafts- und Vermögensverwaltung“ (kurz BLV genannt) im Zuständigkeitsbereich der MA I - Allgemeine Verwaltungsdienste - eingerichtet.

Ziel Projektgruppe BLV	Ziel dieser Projektgruppe ist die Gewährleistung eines laufenden, zeitnahen Informationsaustausches in allen Angelegenheiten der städtischen Betriebsansiedelungs-, Liegenschafts- und Vermögensverwaltung, dies sowohl dienststellenübergreifend als auch unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung und Interessen der IIG & Co KG.
Anzahl Arbeitssitzungen und Projekte	Die erste Arbeitssitzung der BLV fand am 18.04.2011 statt. Bis zum Prüfungszeitpunkt Ende März 2012 waren rd. 180 Projekte bzw. Vorhaben in den insgesamt 13 abgehaltenen Arbeitssitzungen Gegenstand der Beratungen.
Mitglieder Projektgruppe BLV	Zum Prüfungszeitpunkt März 2012 hatte der Leiter des Amtes für Präsidialangelegenheiten der MA I den Vorsitz dieser Arbeitsgruppe inne. Weitere Mitglieder der BLV waren der Geschäftsführer der IIG & Co KG, der Leiter des Büros der Bürgermeisterin, die Leiterin des Amtes für Stadtplanung, der Abteilungsleiter-Stellvertreter der MA IV, der Leiter des Referates Liegenschaftsangelegenheiten, der Leiter des Amtes für Bau-, Wasser- und Anlagenrecht sowie der Leiter des Referates Wirtschaft und Tourismus.
Untergruppe BLV	Um einen wöchentlichen Informationsaustausch zwischen den für Liegenschaftsangelegenheiten und den für Betriebsansiedelungen zuständigen städtischen Dienststellen einerseits und dem Büro der Bürgermeisterin andererseits zu erreichen, ist zusätzlich eine Untergruppe zur BLV eingerichtet worden. Laut Schreiben des Vorsitzenden der BLV an die Frau Bürgermeisterin nehmen an den Sitzungen dieser Untergruppe die Leiter des Büros der Bürgermeisterin, des Referates Liegenschaftsangelegenheiten und der MA IV - Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung - teil.
Zentrale Anlaufstelle für Betriebsansiedelungen	Des Weiteren war dem eben erwähnten Schreiben zu entnehmen, dass u.a. dem Grundanliegen der Projektgruppe BLV entsprochen und eine zentrale Anlaufstelle für Betriebsansiedelungen bzw. Umsiedelungen im Referat Wirtschaft und Tourismus der MA IV installiert worden ist.

6 Prüfung städtischer Liegenschaften in KG Mühlau

Nutzung bzw. Bewirtschaftung städt. Liegenschaften	Im Zuge der Prüfungshandlungen hat die Kontrollabteilung aus dem im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücksbestand willkürlich einige Liegenschaften herausgegriffen und ihre derzeitige Nutzung bzw. Bewirtschaftung hinterfragt. Es handelte sich dabei im Wesentlichen um Liegenschaftsflächen im Bereich des Gewerbegebietes Mühlau/Arzl, welche nach dem zum Prüfungszeitpunkt gültigen Flächenwidmungsplan Nr. 80/ds vom 09.07.1980 als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen waren.
Betriebsansiedlungspolitik	Einleitend merkte die Kontrollabteilung an, dass aufgrund entsprechender Vorgaben des Referates Wirtschaft und Tourismus zur Nutzung der Flächen entlang des Bahndammes beim Fuchsrain nur kurzfristige, ein- bis maximal zweijährige, Mietverträge abgeschlossen werden sollen, um diese Flächen für „interessante“ Betriebe freizuhalten. Darunter verstanden wird die Ansiedlung wertschöpfungsintensiver, den wirtschaftspolitischen Intentionen gerecht werdender Betriebe, wobei nur

eine Vermietung der Liegenschaften angestrebt wird. Eine formelle Beauftragung bzw. ein Strategiepapier über die zu verfolgende Betriebsansiedlungspolitik gibt es aber nicht. Der Leiter des angesprochenen Referates Wirtschaft und Tourismus bekräftigte jedoch, dass unabhängig davon das Referat Liegenschaftsangelegenheiten unterstützt werde, die derzeit noch disponiblen städt. Gewerbeliegenschaften zwischenzeitlich, bis zu einer endgültigen, langfristigen Vergabe an ansiedlungsinteressierte Unternehmen, kurzfristig zu vermieten.

Das Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft begrüßte die Empfehlung der Kontrollabteilung und regte im Anhörungsverfahren die Ausarbeitung eines mit den betroffenen Dienststellen abgestimmten und durch die städt. Gremien zu beschließenden Strategiepapiers über die zu verfolgende Betriebsansiedlungspolitik an. Seitens des Referates für Liegenschaftsangelegenheiten wurde ausgeführt, dass die Vorgangsweise zur Betriebsansiedlung im konkreten Gewerbegebiet in einem Schreiben an Frau Bürgermeisterin (vom 03.05.2012) thematisiert worden sei.

6.1 Grundstück Nr. 240 (Richard-Berger-Straße 19)

Grundstücksdaten

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet Mühlau/Arzl und hat ein Gesamtflächenausmaß von 1.259 m². Es ist vorgetragen in EZ 128 GB 81121 Mühlau. Die Benützungsort ist lt. Grundbuch als Baufläche ausgewiesen, davon 170 m² als Baufläche (Gebäude) und 1.089 m² als Baufläche (begrünt). Der Liegenschaftswert in der Vermögensrechnung der Stadt Innsbruck für das Jahr 2010 wird mit insgesamt € 90.332,33 beziffert.

Nutzung

Die Grundfläche war zum Zeitpunkt der Prüfung (April 2012) unbewirtschaftet. Die Erhebungen der Kontrollabteilung zeigten, dass eine Teilfläche des Grundstückes im Ausmaß von rd. 1.000 m² im Jahr 2008 einer Firma zur Lagerung von Alteisencontainern überlassen worden war. Ursprünglich bis 30. August 2009 befristet, wurde das Mietverhältnis in weiterer Folge bis zum 30. August 2010 verlängert. Der Mietzins belief sich auf € 6.000,00 netto pro Jahr (€ 0,50 pro m² monatlich), was in Relation zum für das Grundstück in der Vermögensrechnung (2010) ausgewiesenen Wertansatz einer Jahresrendite von 6,65 % entsprach.

Instandhaltung

Den Bestimmungen des Mietvertrages zufolge (Punkt V) hatte sich die Mieterin verpflichtet, die Überlassungsflächen in ordentlichem Zustand zu erhalten. Angesichts dieser Vertragsbestimmung verwunderten jedoch jene, vom damals zuständigen Sachbearbeiter zu Lasten der Stadtgemeinde in Auftrag gegebenen und vom 23. bis 24. Juni 2010 auf dem GSt. durchgeführten Instandhaltungsarbeiten (u.a. Richten und Abziehen des Platzes), welche sich mit € 840,00 zzgl. USt zu Buche schlugen.

Fortsetzung des Vertragsverhältnisses

Die Bestimmungen des Mietvertrages (Punkt VIII) sahen vor, dass die Mieterin nach Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und die Überlassungsfläche in einem sauberen und vollständig geräumten Zustand innerhalb eines Monats zurückzustellen hatte.

Eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses über den 30. August 2010 hinaus war nicht aktenkundig, weil es der Referatsmitarbeiter offenbar unterlassen hatte, nach Ablauf der Mietvertragsdauer diesbezüglich mit der Bestandnehmerin in Kontakt zu treten. Erst als im Dezember 2011 in der Dienststelle die fehlende Vertragsverlängerung auffällig geworden und der Mieterin daraufhin durch eine andere Referatsmitarbeiterin ein entsprechender Vertragsentwurf übermittelt worden war, wurde das Liegenschaftsreferat von der ehemaligen Mieterin in Kenntnis gesetzt, dass sie ihre Betriebsanlagengenehmigung für den Verwendungszweck der von ihr gemieteten Lagerfläche vor rd. zwei Jahren zurückgelegt und das Grundstück seither nicht mehr benötigt habe.

Tatsächlicher Sachverhalt

Die Erhebungen der Kontrollabteilung dagegen haben ergeben, dass aufgrund von Anrainerbeschwerden bereits im Juli 2009 durch die MA III (Amt für Bau-, Wasser- und Anlagenrecht) ein (erster) Strafantrag gegen die Betreiberin des Freilagerplatzes wegen der offenbar fehlenden gewerbebehördlichen Genehmigung gestellt worden ist. Im Zuge des damaligen Lokalaugenscheines durch den Gewerbetechner wurde auch festgestellt, dass der Lagerplatz Verunreinigungen, vermutlich durch ausgetretenes Öl, aufweist. Nachdem in weiterer Folge am 16. März 2010 seitens der MA III die Aufforderung zur Herstellung des der Rechtsordnung entsprechenden Zustandes (z.B. durch Einstellen des Betriebes des Lagerplatzes) ergangen ist, hat die Bestandnehmerin am 19. März 2010 um Erteilung einer Betriebsanlagengenehmigung für die Lagerfläche angesucht. In diesem Zusammenhang kam es am 21. Februar 2011 vor Ort zu einer kommissionellen Verhandlung, in deren Rahmen aufgrund der negativen Stellungnahmen der Amtssachverständigen der Antrag auf Erteilung einer Betriebsanlagengenehmigung für die Errichtung eines Containerabstellplatzes am Standort Gp. 240 KG Mühlau zurückgezogen worden ist. Wie einem (weiteren) Straferkenntnis der Bezirksverwaltungsbehörde vom 03. März 2011 (Zl. II-STR-00267e/2011) entnommen werden konnte, wurde die in Rede stehende Betriebsanlage zum Zeitpunkt der erwähnten Verhandlung am 21. Februar 2011 noch betrieben, obwohl der Mietvertrag bereits ein halbes Jahr zuvor (31. August 2010) ausgelaufen war. Bei dieser Verhandlung war auch der damals zuständige Mitarbeiter des Referates Liegenschaftsangelegenheiten anwesend, dieser also von der Fortsetzung des Betriebes trotz des vertragslosen Zustandes Kenntnis haben musste.

Laut den Aufzeichnungen der Bestandnehmerbuchhaltung der IISG ist nach dem 31. August 2010 keine Mietzahlung mehr eingegangen. Der tatsächliche Rückstellungszeitpunkt des Grundstückes war nicht zu verifizieren, zumal ein Protokoll über die Rückgabe nicht evident war.

Lokalaugenschein

Bei einem Lokalaugenschein durch die Kontrollabteilung präsentierte sich die Liegenschaft geräumt, allerdings war darauf ein orangefarbiges Pritschenfahrzeug ohne Kennzeichen abgestellt. Weiters wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück, entgegen den Grundbuchsangaben bzw. den Vermerken in der Vermögensrechnung, keine Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen (mehr) befunden haben. Inwieweit durch die seinerzeitige Verwendung der Fläche als Lagerplatz eine Verunreinigung des Bodens eingetreten ist, konnte von der Kontrollabteilung nicht beurteilt werden.

6.2 Grundstück Nr. 242 (Richard-Berger-Straße 17 und 17 a)

Grundstücksdaten

Das Grundstück Nr. 242 in EZ 182 GB 81121 Mühlau weist eine Katasterfläche von insgesamt 1.714 m² auf. Hinsichtlich der Nutzung ist das Grundstück im Grundbuch als Baufläche ausgewiesen, davon 382 m² als Baufläche (Gebäude) und 1.332 m² als Baufläche (begrünt). In der Vermögensrechnung der Stadt Innsbruck für das Jahr 2010 ist die Liegenschaft mit insgesamt € 124.561,24 bewertet.

6.2.1 Teilfläche I Grundstück Nr. 242

Nutzung

Eine Teilfläche des Grundstückes mit einer Gesamfläche von 809,43 m² wurde mit Jahresbeginn 2009, vorerst auf die Dauer eines Jahres, der Betreiberin eines Fiakerunternehmens in Bestand gegeben. Diese hatte bereits zuvor auf der Basis eines unentgeltlichen Prekariums die Grundstücke Nr. 241 (teilweise), 237 und 248/1 jeweils KG Mühlau zum Einstellen ihrer Pferde und Kutschen verwendet. Die auf der vermieteten Fläche befindlichen Baulichkeiten, deren Errichtung seinerzeit mit Bescheid des Stadtmagistrates Innsbruck vom 05. August 1986 (Zl. VI-9658/85) genehmigt wurde (Errichtung von Stallungen) sind Eigentum der Bestandnehmerin und stehen als Superädifikat aufgrund eines Vertrages aus dem Jahr 1984 (vom 03. Mai), in welchen die nunmehrige Mieterin gemäß Vertrag und Beschluss des Stadtsenates vom 07. Februar 2001 eingetreten ist.

Mietzins und Kautio

Der monatliche Mietzins wurde mit € 400,00 netto (€ 0,49 pro m²) festgelegt und eine Werterhaltung auf Basis des VPI 2005 vereinbart. Dabei sollten Änderungen bis drei Prozent unberücksichtigt bleiben. Weiters wurde die Zahlung einer monatlichen Betriebskostenpauschale (Grundsteuer und Verwaltung) in Höhe von € 6,34 vorgesehen.

Zur Absicherung sämtlicher Forderungen der Vermieterin wurde die Hinterlegung einer unverzinslichen Kautio in Höhe von € 1.200,00 abgemacht, welche, obwohl alternativ auch ein Sparbuch mit der entsprechenden Einlagenhöhe beigebracht werden hätte können, von der Mieterin bar eingezahlt worden ist.

Abbruchkostenbeitrag

Aus ihrem früheren Vertragsverhältnis zur Stadt hat die Mieterin weiters einen Abbruchkostenbeitrag in Höhe von € 4.250,00 entrichtet, der ihr bei ordnungsgemäßer Rückstellung des Mietgegenstandes, d.h. geräumt vom Superädifikat, sämtlichen Gegenständen und Fahrnissen, frei von Kontamination und gereinigt als geschotterte, unbefestigte und ebene Fläche rückerstattet werden muss. Diese Zahlung ist von der Mieterin im August 2008 getätigt worden.

Verlängerung des Vertragsverhältnisses

Das Vertragsverhältnis ist in der Zwischenzeit mehrmals, zuletzt mit Vertrag vom 15.12.2011 um ein Jahr (bis zum 31.12.2012) verlängert worden. In diesem Zusammenhang merkte die Kontrollabteilung an, dass bezüglich des für die Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes zu bezahlenden Mietzinses laufend die bereits beschriebenen Wertsicherungsmodalitäten in den von einer privaten Anwaltskanzlei erstellten Verträgen aufgenommen worden sind, der Nettomietzins aber erstmalig für das Jahr 2012 eine Anhebung um 3,0 % erfahren hat. Im Vergleich dazu ist der für die Wertanpassung maßgebliche VPI 2005 zwischen Jänner 2009 und November 2011 um 6,94 % angestiegen.

Rendite

Unter Berücksichtigung der Anschaffungskosten laut Vermögensrechnung (2010) und des aus der Vermietung der Fläche erzielten Jahresmietzinses hat die Kontrollabteilung für das Kalenderjahr 2012 eine Jahresrendite von 8,41 % errechnet.

6.2.2 Teilfläche II Grundstück Nr. 242

Konsenslose Nutzung

Die restliche, südlich an das vermietete Teilstück des Gst. Nr. 242 angrenzende Fläche im Ausmaß von rd. 905 m² anlangend, hat die Kontrollabteilung festgestellt, dass diese von einer Privatperson genutzt wird.

Auf dieser Teilfläche befinden sich ebenfalls, im Rahmen der oben zitierten Baugenehmigung erstellte bauliche Anlagen. Abweichend vom damals genehmigten Zweck der Verwendung als Stallungen lässt deren heutiges Erscheinungsbild (Kamin, Sat-Anlage, Wäscheaufhänge) auf eine ganzjährige Bewohnung bzw. Bewohnbarkeit schließen.

Der derzeitige Nutzer war dem Leiter des Referates Liegenschaftsangelegenheiten nicht bekannt, wie auch ein entsprechender Mietvertrag, Schriftstücke oder sonstige Unterlagen hierüber nicht existent sind. Ebenso verlief eine Rückfrage bei der für eine allfällige Mietvorschreibung zuständigen Bestandnehmerbuchhaltung der IISG negativ. Aktenmäßig verfolg- und belegbar war jedoch, dass die in Rede stehende Grundfläche seitens der Stadtgemeinde ursprünglich ebenfalls an einen Fiakerbetrieb verpachtet gewesen ist, dieser Vertrag aber mit Datum 14. April 2004 ausgelaufen und anschließend eine (unentgeltliche) prekaristische Nutzung der Fläche bis Ende Mai 2005 gestattet worden ist. Aus diesem Grund verzeichnete die Bestandnehmerbuchhaltung der IISG seit dem Vertragsende keine Mieteinnahmen mehr für diesen Grundstücksteil.

Recherchen der Kontrollabteilung

Die Kontrollabteilung konnte eruieren, dass der Betreiber dieser Fiakerei im Jahr 2008 – offenbar analog der mit der Mieterin der nördlichen Grundstücksfläche des Gst. Nr. 242 getroffenen Vereinbarung – ebenfalls einen Abbruchkostenbeitrag für die seinerzeit errichteten Baulichkeiten in der Höhe von € 4.250,00 (in Raten am 23.07., 22.08. und 10.09.2008) zur Einzahlung gebracht hat, was wiederum eine Nutzung über das vertragliche Ende hinaus vermuten lässt. Die betreffenden Zahlungen wurden jedoch über das Bestandnehmerkonto für ein anderes von ihm prekaristisch genutztes städt. Grundstück (Gst. Nr. 174 KG Amras) getätigt und verbucht. Schriftliche Aufzeichnungen hierüber waren nicht aktenkundig.

Klärungsbedürftig erschien aus der Sicht der Kontrollabteilung in diesem Zusammenhang jedenfalls der Umstand, dass sich der seit August 2011 im Dauerkrankenstand befindliche und davor für den dortigen Gebietsbereich zuständig gewesene Mitarbeiter des Referates zum Zeitpunkt des Lokalausweises (27.03.2012) durch die Kontrollabteilung auf der gegenständlichen Liegenschaft aufgehalten hat, ihm der aktuelle Nutzer der Fläche daher offensichtlich nicht unbekannt sein dürfte.

6.3 Grundstücke Nrn. 243, 244 und 245 (Dr. Franz-Werner-Straße)

Grundstücksdaten

Die gegenständlichen Grundstücke, alle vorgetragen in EZ 48 GB 81121 Mühlau, weisen eine Gesamtfläche von 3.014 m² auf. In der Vermögensrechnung der Stadtgemeinde Innsbruck für das Jahr 2010 sind diese Liegenschaften mit einer Gesamtsumme von € 998.810,06 bewertet und im Grundbuch als landwirtschaftliche Nutzflächen klassifiziert.

Nutzung

Die beschriebenen, westlich an das Gst. Nr. 242 angrenzenden Liegenschaften sollten ursprünglich, beginnend mit 01. März 2009, vorerst auf die Dauer eines Jahres zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet werden. Warum der in diesem Zusammenhang ausgearbeitete Pachtvertrag letztlich nicht zustande gekommen ist, konnte von der Kontrollabteilung nicht nachvollzogen werden. Anhand des im Archivierungsprogramm festgehaltenen Aktenlaufes waren diesbezüglich zwar einige seitens des zu diesem Zeitpunkt verantwortlichen Dienststellenleiters an den befassten Sachbearbeiter ergangene E-Mail-Anfragen dokumentiert, welche jedoch in Summe unbeantwortet geblieben sind.

Erst mit Vertrag vom 01.03.2010 kam es in weiterer Folge zum Abschluss eines Pachtvertrages mit dem damaligen Pachtwerber, wobei dieses Pachtverhältnis bis zum 28.02.2011 befristet war. Der Pachtzins wurde, wie schon im ursprünglichen Vertragsentwurf vorgesehen, mit € 0,10 pro m² und Jahr plus einer jährlichen Grundsteuerpauschale in der Höhe von einem halben Eurocent (€ 0,005) je m², insgesamt somit jährlich € 316,47 netto festgelegt.

Verlängerung des Pachtverhältnisses

Weil der zuständige Sachbearbeiter nach Beendigung der Pachtdauer eine Kontaktnahme mit der Pächterin offenbar verabsäumt hat, wurde dieses Pachtverhältnis nun vom Referat Liegenschaftsangelegenheiten mit Nachtrag vom 25.02.2012 rückwirkend mit 01.03.2011 bis zum Jahresende 2012 verlängert. Aufgrund einer vom Referat Subventionen/Förderungen der MA IV über die Landeslandwirtschaftskammer eingeholten Auskunft über die für die Verpachtung von Ackerflächen gängigen Pachtzinse wurde der Pachtzins nunmehr auf € 0,15 netto je m² und Jahr (d.s. für die Gesamtpachtfläche € 452,10 netto jährlich) erhöht. Nicht schlüssig erschien der Kontrollabteilung jedoch die gleichzeitig erfolgte Erhöhung der jährlichen Grundsteuerpauschale um das Fünfzehnfache von € 0,005 (~~€ 0,07~~) auf 0,075 je m² (€ 226,05).

Bezüglich der Pachtzinsvorschriften wurde festgestellt, dass auch für den restlichen Zeitraum des Pachtverhältnisses 2012 (also vom 01.03. – 31.12.2012) der volle Jahrespachtzins (€ 684,14 netto einschließlich Grundsteuerpauschale) zur Vorschreibung gekommen ist, nach Meinung der Kontrollabteilung der Anspruch jedoch nur für 10 Monate bestanden hätte und daher um den anteiligen Pachtzins für die Monate Jänner und Februar 2012 zu kürzen gewesen wäre.

Rendite

In Relation zum Anschaffungswert der Liegenschaften laut Vermögensrechnung (2010) und dem erwirtschafteten Ertrag errechnet sich die Jahresrendite derzeit mit 0,005 %.

6.4 Grundstück Nr. 247 (Dr.-Franz-Werner-Straße)

Grundstückdaten	Die Stadt Innsbruck ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft in EZ 48 GB 81121 Mühlau, zu deren Gutsbestand das Grundstück Nr. 247 mit einem Flächenausmaß von 500 m ² gehört. Die gegenständliche Grundstücksfläche ist in der Vermögensrechnung der Stadt Innsbruck für das Jahr 2010 als Baufläche (begrünt) ausgewiesen und mit Anschaffungskosten von 218,08 pro m ² erfasst.
Nutzung	Im Jahr 2009 war eine Teilfläche dieser Liegenschaft im Ausmaß von 350 m ² erstmals an ein Transportunternehmen zum Zweck der Lagerung von Baumaterialien vermietet worden. Eine von beiden Vertragsparteien unterfertigte Vereinbarung war nicht archiviert bzw. konnte der Kontrollabteilung auf ihre Anfrage hin nicht vorgelegt werden.
Mietzins 2009	Die Mieteinnahmen beliefen sich auf € 2.100,00, das wiederum einer monatlichen Mietzinshöhe von € 175,00 bzw. € 0,50 pro m ² entsprechen hat.
Mietzins 2010	Für das Bestandsverhältnis den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2010 betreffend war ein Mietvertrag aktenkundig. Als Mietzins wurde wiederum ein Betrag von monatlich € 175,00 vereinbart. Hierzu stellte die Kontrollabteilung jedoch fest, dass dem Vertragspartner anstatt des vereinbarten ein monatlich zu geringer Bestandzins in Rechnung gestellt worden ist. Dadurch haben sich die Einnahmen für die Stadt Innsbruck im Jahr 2010 um € 350,00 auf € 1.750,00 verringert.
Verlängerung des Vertragsverhältnisses	Entsprechend den Bestimmungen des Mietvertrages hätte das vorgenannte Bestandsverhältnis mit 31.12.2010 geendet. Diesbezüglich hat die Kontrollabteilung jedoch recherchiert, dass der besagte städtische Gewerbetreibende nicht vertragsgemäß rückgestellt, vielmehr über das Vertragsende hinaus vom Mieter genutzt worden ist.
Mietzins 2011	Laut den Aufzeichnungen der Bestandnehmerbuchhaltung der IISG sind für das Jahr 2011 insgesamt € 2.106,00 an Zahlungen geleistet worden, obwohl der Immobiliengesellschaft kein gültiger Vertrag für die Bewirtschaftung der Grundstücksfläche vorlag.
Mietzins 2012	Im Jahr 2012 wurde mit dem bisherigen Nutzer der Teilfläche des Grundstückes Nr. 247 eine neuerliche Vereinbarung abgeschlossen. Demgemäß begann das Mietverhältnis am 01.01.2012 und endet am 31.12.2012. Der Mietzins beträgt monatlich € 185,00 bzw. € 0,53 pro m ² und war erstmalig einer Wertsicherung unterworfen.
Rendite	Unter Zugrundelegung des in der Vermögensrechnung (2010) enthaltenen Wertes von € 218,02 pro m ² sowie des aus der Bewirtschaftung dieser Liegenschaft erzielten Jahresmietzinses von € 6,34 pro m ² ließ sich für das Wirtschaftsjahr 2012 eine Jahresrendite in der Höhe von 2,91 % errechnen.
Vertragerstellungs- und -ausfertigungskosten	Zur Abgeltung der entstandenen Vertragerstellungs- und ausfertigungskosten wurde dem Bestandnehmer in den Jahren 2009, 2010 und 2012 jeweils ein Betrag von netto € 200,00 vorgeschrieben. In diesem Zusammenhang hat die Kontrollabteilung beanstandet, dass die Höhe des Vorschreibungsbetrages nicht mit der im Beschluss des StS vom 24.02.2010 dafür vorgesehenen (€ 300,00) korrespondiert.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens teilte der Leiter des Referates Liegenschaftsangelegenheiten hierzu mit, künftig das im StS-Beschluss beschlossenen Entgelt zur Abdeckung der Verwaltungsaufwendungen zu verrechnen bzw. vorzuschreiben.

Gesamteinnahmen

Im Hinblick auf die Gesamtmieteinnahmen hielt die Kontrollabteilung fest, dass sich diese vom 01.01.2009 bis (hochgerechnet) zum 31.12.2012 auf insgesamt € 8.140,29 belaufen werden. Bei einer jährlichen Wertsicherung des Bestandzinses sowie dessen ordnungsgemäßer Vorschreibung in den Jahren 2010 und 2011 hätten sich die Gesamtmieteinnahmen um € 505,51 auf insgesamt € 8.645,80 erhöht. Darüber hinaus wären bei einer StS-konformen Vorschreibung der Vertragserrichtungs- und -ausfertigungskosten Mehreinnahmen für die Jahre 2009, 2010 und 2012 von insgesamt € 300,00 zu verzeichnen gewesen.

6.5 Grundstück Nr. 248/1 (Dr.-Franz-Werner-Straße)

Grundstückdaten

Die Stadt Innsbruck ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft in EZ 48 GB 81121 Mühlau, zu deren Gutsbestand das Grundstück Nr. 248/1 mit einem Gesamtflächenausmaß von 1.949 m² gehört. Entsprechend den Angaben im Grundbuch ist die Benützungart dieser Liegenschaft in der Vermögensrechnung der Stadt Innsbruck für das Jahr 2010 als „landwirtschaftlich genutzt“ definiert und der Wert des Grundstückes mit € 424.918,06 beziffert. Die Anschaffungskosten belaufen sich demnach auf € 218,02 pro m².

6.5.1 Teilfläche I Grundstück Nr. 248/1

Nutzung

Mit Mietvertrag vom 16.04.2009 hat die Stadtgemeinde Innsbruck eine Teilfläche des Gst. Nr. 248/1 im Ausmaß von 500 m² dem Betreiber eines Klein-Containerdienstes zum Zweck der Lagerung von Containern überlassen.

Mietzins 2009

Der Mietzins wurde dabei mit monatlich € 250,00 bzw. € 0,50 je m² und Monat festgelegt und dem Bestandnehmer in Rechnung gestellt.

Mietzins 2010

Das Mietverhältnis blieb auch im Jahr 2010 aufrecht. Für dieses Jahr konnte der Kontrollabteilung lediglich ein Vertragsentwurf, jedoch keine von den Vertragsparteien unterfertigte und datierte Vereinbarung, vorgelegt werden. Die Höhe des Mietzinses hat sich mit monatlich € 250,00 gegenüber dem Vorjahr nicht geändert, womit auch bei diesem Mietverhältnis eine Wertanpassung des Bestandzinses unterblieben ist. Die Mieteinnahmen beliefen sich wie auch im Jahr 2010 auf € 3.000,00.

Mietzins 2011

Betreffend die im Jahr 2011 erfolgte Nutzung der Teilfläche I des Gst. Nr. 248/1 stellte die Kontrollabteilung fest, dass diesbezüglich zwar Mieterlöse eingegangen sind, für dieses Wirtschaftsjahr jedoch kein aufrechtes Vertragsverhältnis bestand (Schreiben des Bereichsleiters Kundenbuchhaltung der IIG & Co KG vom 23.11.2011).

Vertraglich wurde die Bewirtschaftung der gegenständlichen Grundstücksfläche erst zum 11.01.2012 festgelegt. Der Beginn des Bestandsverhältnisses wurde dabei rückwirkend mit 01.01.2011 fixiert und endet durch Zeitablauf am 31.12.2012.

Als Mietzins für die beiden Wirtschaftsjahre ist ein Betrag von monatlich € 256,00 bzw. € 265,00 vereinbart worden.

Rendite

Unter Zugrundelegung des in der Vermögensrechnung für dieses Grundstück ausgewiesenen Wertes von € 218,02 pro m² sowie des aus der Bewirtschaftung dieser Liegenschaft erzielten Jahresmietzinses von € 6,36 pro m² ließ sich für das Wirtschaftsjahr 2012 eine Jahresrendite in der Höhe von 2,92 % ermitteln.

Vertragserrichtungs- und -ausfertigungskosten

Die dem Mieter in den Jahren 2009, 2010 und 2012 für die Vertragserrichtung und -ausfertigung vorgeschriebene einmalige Verwaltungsaufwandspauschale betrug jeweils netto € 200,00, weshalb die Kontrollabteilung auch in diesem Fall die Höhe des vom Referat Liegenschaftsangelegenheiten festgesetzten und durch die IISG vorgeschriebenen Tarifes beanstandet hat.

Lokalaugenschein

Die Kontrollabteilung hat die Nutzung der Teilfläche I des Grundstückes Nr. 248/1 im Rahmen eines im März 2012 durchgeführten Lokalaugenscheines verifiziert. Dabei wurde festgestellt, dass diese dem im Mietvertrag angeführten Zweck (Lagerung von Containern) nicht zur Gänze entsprochen hat. Auf der in Rede stehenden Grundstücksfläche waren u.a. ein Fahrzeug (ohne polizeiliches Kennzeichen) sowie ein „Büro-Container“ mit einem daran anschließenden Flugdach untergebracht.

Bankgarantie

Als Sicherstellung jener Kosten, die durch eine allfällige Bodenverunreinigung entstehen können, war der Stadt Innsbruck eine abstrakte Bankgarantie mit einer Laufzeit bis 15.04.2013 und einer Höhe von € 2.000,00 zu übermitteln. Recherchen der Kontrollabteilung haben dazu ergeben, dass keine aktuelle Bankgarantie in den Räumlichkeiten der Immobiliengesellschaft aufbewahrt wird.

6.5.2 Teilfläche II Grundstück Nr. 248/1

Nutzung

Im Zusammenhang mit der Verwertung der Teilfläche II des Gst. Nr. 248/1 stellte die Kontrollabteilung fest, dass es vorgesehen war, diese zum Zweck der Lagerung von Baumaterialien an die ARGE Ampferer Hörhager „Abbruch-Erdarbeiten-Transporte“ zu vermieten. Das Mietverhältnis sollte am 01.02.2010 beginnen und durch Zeitablauf am 31.12.2012 enden. Mit Datum vom 21.06.2010 wurde die IISG jedoch ersucht, „die Vorschreibung an die eben genannte Firma einzustellen und den Rückstand abzusetzen. Laut Angaben des städtischen Referatsmitarbeiters war hierfür ausschlaggebend, dass die genannte Fläche „nie durch die ARGE benutzt“ worden sei. Lediglich „die Kosten der Vergebührung des Mietvertrages und die Vertragserrichtungskosten seien von der ARGE zu tragen“.

Dazu stellte die Kontrollabteilung fest, dass auch in diesem Fall für die Abwicklung des Rechtsgeschäftes eine zu geringe Verwaltungsaufwandspauschale vorgeschrieben und vereinnahmt worden ist.

In Bezug auf die Bewirtschaftung der Teilfläche II des Grundstückes Nr. 248/1 stellte die Kontrollabteilung fest, dass diese Grundstücksfläche seit dem Jahr 2009 bis zum Prüfungszeitpunkt April 2012 keiner Verwertung zugeführt werden konnte.

Lokalaugenschein

Darüber hinaus hat die Kontrollabteilung im Rahmen eines im März des Jahres 2012 durchgeführten Lokalaugenscheines festgestellt, dass die gegenständliche Grundstücksfläche von Dritten u.a. als Abstell- (LKW) und Lagerfläche (Schotter, Kies, Gartenabfälle, etc.) benutzt wurde.

Zudem zeigte die Besichtigung, dass nicht nur auf der Teilfläche II des Gst. Nr. 248/1, sondern auch auf Teilflächen der westlich angrenzenden Liegenschaften Nrn. 284 und 285 Bodenregulierungsmaßnahmen (Aufschüttung und Schotterung) durchgeführt worden sind.

6.6 Grundstücke Nrn. 284, 285, 286, 287/1 und 290 (Dr.-Franz-Werner-Straße)

Grundstücksdaten

Die Stadt Innsbruck ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaften in den EZ 49, 171, 100 und 99 GB 81121 Mühlau, zu deren Gutsbestand u.a. die Grundstücke Nrn. 284, 285, 286, 287/1 sowie 290 mit einem Gesamtflächenausmaß von 3.777 m² gehören.

In der Vermögensrechnung der Stadtgemeinde Innsbruck für das 2010 sind sämtliche angeführte Grundstücke mit der Benützungsort „landwirtschaftlich genutzt“ ausgewiesen und mit einem Betrag von insgesamt € 774.641,91 bewertet.

Anerkennungszins

Mit Kaufvertrag vom 14.10.1993, Zl. IV-1284/1993, hat die Stadt Innsbruck neben den in der Tabelle ausgewiesenen Grundstücken u.a. auch die Gste. Nrn. 288 und 292 im Gewerbe- und Industriegebiet Mühlau käuflich erworben. Sämtliche Grundstücke wurden bis zum Verkauf der Liegenschaften an die Stadt Innsbruck landwirtschaftlich genutzt. Auf Ansuchen des damaligen Pächters wurden diesem sämtliche angeführten Liegenschaften weiterhin zur landwirtschaftlichen Nutzung überlassen. Für diese prekaristische Grundüberlassung wurde ein jährlicher Anerkennungszins in der Höhe von ATS 600,00 bzw. € 43,60 vereinbart. Zusätzlich war vom Prekaristen eine Pauschale für die anteilmäßige Grundsteuer von jährlich ATS 56,00 bzw. € 4,07 zu bezahlen.

Im Zuge des in den Jahren 1997 und 1998 erfolgten Ausbaus der Dr.-Franz-Werner-Straße (definierter Endtermin zur Fertigstellung: 30.09.1998) sind dem Pächter die in Rede stehenden Grundstücksflächen unentgeltlich überlassen worden. Zudem konstatierte die Kontrollabteilung, dass der Stadt Innsbruck aus diesem Bestandverhältnis auch in den darauffolgenden fünf Jahren (1999 bis 2004) keine Einnahmen zugeflossen sind. Erst im Jahr 2005 wurde die Überlassung der in Rede stehenden Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung neu geregelt. Dabei ist der Vertragsgegenstand um die Grundstücke Nrn. 288 und 292 verkleinert worden. Für die jederzeit widerrufliche Gestattung ist ein jährlicher Anerkennungszins von € 1,00 vereinbart worden.

Die Bewirtschaftung der mehrmals zitierten Grundstücksflächen wurde laut Aktenvermerk im August des Jahres 2009 eingestellt. Nach ihrer im Jahr 2009 „angeblich“ erfolgten Rückgabe konnten die Gste. Nrn. 284, 285, 286, 287/1 und 290 bis zum Prüfungszeitpunkt März 2012 keiner Verwertung mehr zugeführt werden.

Lokalausweis Der im März des Jahres 2012 durchgeführte Lokalausweis zeigte, dass Teilflächen der Gst. Nrn. 284 und 285 aufgeschüttet und befestigt (geschottert) worden sind.

Zusammenfassung Zusammenfassend hat die Kontrollabteilung zu diesem Kapitel bemerkt, dass zum einen der Anlass für die im Zeitraum 1999 bis 2004 zur landwirtschaftlichen Nutzung unentgeltliche Überlassung der Grundstücke Nrn. 284, 285, 286, 287/1, 288, 290 und 292 und zum anderen der Beweggrund für die Befestigung von Teilflächen der Grundstücke Nrn. 284 und 285 nicht plausibel nachvollziehbar war.

6.7 Grundstücke Nrn. 292, 295/1 und 299 (Dr. Franz-Werner-Straße)

Grundstücksdaten Die gegenständlichen Liegenschaften befinden sich im Gewerbegebiet Mühlau/Arzl. Die größte Parzelle (Gst. Nr. 292) hatte ursprünglich ein Gesamtflächenausmaß von 525 m², für den Ausbau der Dr. Franz-Werner-Straße ist jedoch in der Zwischenzeit ein Teil dieser Fläche als Straßenfläche benötigt und in das öffentliche Gut übernommen worden. Die verbliebene (Rest-)Fläche dieses Grundstückes (292 m²) sowie die beiden anderen Grundstücke im Flächenausmaß von zusammen 207 m² sind vorgetragen in EZ 185 bzw. EZ 251, alle GB 81121 Mühlau. Hinsichtlich ihrer Benützungsort waren sie als Baufläche (begrünt) klassifiziert und in der Vermögensrechnung der Stadt (2010) mit einem Gesamtanschaffungswert von € 63.916,70 erfasst.

Lokalausweis Die in Rede stehenden Grundflächen sollten laut Referat für Liegenschaftsangelegenheiten unvermietet sein. Anlässlich eines Lokalausweises durch die Kontrollabteilung (am 27.03.2012) präsentierten sich diese jedoch als ebene und geschotterte Flächen, welche mit einem Bauzaun umgeben waren. Auf dem eingezäunten Areal war ein Faschingswagen abgestellt,

Vertragslose Nutzung Unterlagen betreffend die Nutzung der Grundstücke konnten vom Referat nicht vorgelegt werden und waren auch nicht archiviert. Aufzeichnungen über den Zeitpunkt und den Zweck der Grundflächenbefestigung fehlten ebenso wie auch unklar war, wer diese Maßnahmen veranlasst und wer sie ausgeführt hat. In der Bestandnehmerbuchhaltung der IISG ist für die Grundflächenbenützung kein Zahlungseingang bekannt.

Inventarisierungsmängel Zu den auf dem TA 840000 „Grundbesitz“ über die Post 610100 „Instandhaltung von Grund und Boden“ abgewickelten Ausgaben betreffend den Ankauf mobiler Zaunelemente (bspw. im Mai 2011 in der Höhe von € 1.747,20 brutto oder im Juni 2011 in Höhe von 3.074,38 brutto) wurde festgestellt, dass diese Gegenstände weder gekennzeichnet, noch in einem Standortverzeichnis erfasst sind. Lediglich auf der zuvor erwähnten, von einem Erdbewegungsunternehmen gestellten Rechnung vom Mai 2011 fand sich unter dem Rechnungstitel „Ablösung Bauzaun+Sockel+Sichtschutz“ ein handschriftlich angebrachter Vermerk „Gst. 292 und Gst. 295/1 KG Mühlau“.

6.8 Grundstück Nr. 147 (Werner-von-Siemens-Straße)

Grundstücksdaten

Die in EZ 4 GB 81121 Mühlau vorgetragene Liegenschaft hat ein Gesamtflächenausmaß von 3.080 m². Die Nutzungsart laut Grundbuch ist als Baufläche (begrünt) definiert, der Anschaffungswert der Liegenschaft ist in der Vermögensrechnung der Stadt (2010) mit € 532.965,49 ausgewiesen.

6.8.1 Teilfläche I Grundstück Nr. 147

Nutzung

Mit Mietvertrag vom 12.05.2010 ist vom westlichen Teil des Grundstückes eine Teilfläche im Ausmaß von 400 m² einem Bauunternehmen zur Lagerung von Baumaterialien überlassen worden. Als monatlicher Mietzins wurde ein Betrag von € 200,00 netto (€0,50 pro m²) und einmal jährlich im Nachhinein die Zahlung der anteiligen Grundsteuer und öffentlichen Abgaben vereinbart. Nachdem die Grundsteuer für sämtliche in einer EZ vorgetragenen Grundstücke gesammelt in einer Summe zur Vorschreibung gelangt und deshalb betragsmäßig nicht genau auf die einzelnen Liegenschaften zugeteilt werden kann, kam es diesbezüglich zu keiner Verrechnung. Als Alternative hätte sich nach Meinung der Kontrollabteilung die Festsetzung eines Pauschalbetrages angeboten, diese Option wurde jedoch nicht in Erwägung gezogen.

Mietvertragsdauer

Das Mietverhältnis galt rückwirkend für den Zeitraum 01.03.2010 bis 31.03.2011. Vor bzw. nach Ablauf der Mietdauer war vorerst keine Kontaktaufnahme mit dem Mieter aktenkundig, obwohl der Mietgegenstand weiter benutzt worden ist. Erst am 20.12.2011 ist beim Referat, vorbehaltlich einer positiven Entscheidung über die Betriebsanlagengenehmigung, ein Ansuchen um Verlängerung des Vertragsverhältnisses bis zum 31.03.2013 eingelangt, worauf das Mietverhältnis im Jänner 2012 mittels (nicht datierten) Nachtrages zum Mietvertrag vom 12.05.2010 mit rückwirkendem Beginn 01.04.2011 bis zum 31.03.2013 verlängert worden ist. Die Höhe des monatlichen Mietzinses wurde gleich belassen, jedoch als wertgesicherter Betrag vereinbart. Die Bewerksstellung der Werterhaltung wurde nicht näher präzisiert.

Rendite

Im Verhältnis zum in der Vermögensrechnung (2010) für das Grundstück vermerkten Anschaffungswert und dem erzielten Jahresmietzins errechnet sich die Jahresrendite derzeit mit 3,47 %.

6.8.2 Teilfläche II Grundstück Nr. 147

Nutzung

Beginnend mit 01.01.2010 ist eine weitere 400 m² große Teilfläche dieses Gst. an ein anderes Bauunternehmen, ebenfalls zum Zweck der Lagerung von Baumaterialien vermietet worden. Das Mietverhältnis war auf drei Monate befristet und der Mietzins mit monatlich € 600,00 netto (€ 1,50 je m²) zzgl. anteiliger Grundsteuer und öffentlicher Abgaben festgelegt. In weiterer Folge ist das Vertragsverhältnis um ein Jahr bis zum 31.03.2011 verlängert worden. Aufgrund einer erwarteten längerfristigen Vertragspartnerschaft kam es in diesem Rahmen zu einer Reduzierung des monatlichen Mietzinses auf € 200,00 netto (€ 0,50 je m²). Die übrigen Vertragspunkte blieben unverändert, die vereinbarten Bestimmungen über die Vorschreibung der Grundsteuer und öffentlichen Abgaben wurden jedoch nicht exekutiert.

Vertragsverlängerungen Nachdem der Bestandnehmer im Dezember 2010 um eine weitere Vertragsverlängerung angesucht und diese Ende Februar 2011 beim zuständigen Sachbearbeiter urgiert hatte, wurde dem Unternehmen mitgeteilt, dass wegen vermehrter Anrainerproteste im Bereich Fuchsrain der Ablauf für die Vermietung von Lagerflächen geändert worden und künftig vom Vorliegen einer gewerbebehördlichen Betriebsanlagene genehmigung abhängig sei, weswegen ein entsprechender Antrag bei der MA III/Bau-, Wasser- und Anlagenrecht eingebracht werden solle. Der weiteren Aktendokumentation war zu entnehmen, dass in der Angelegenheit am 20.12.2011 eine mündliche Verhandlung vor Ort stattgefunden hat, worauf am 22.12.2011 ein neuerliches Ansuchen um Verlängerung des Mietverhältnisses beim Liegenschaftsreferat eingelangt ist. Mit Nachtrag vom 25.01. bzw. 01.02.2012 zum alten Mietvertrag (vom 14.04.2010) ist das Mietverhältnis schließlich rückwirkend mit 01.04.2011 zu den gleichen Konditionen bis zum 31.03.2012 verlängert worden.

In der Zwischenzeit ist das Mietverhältnis neuerlich (bis zum 31.03.2015) verlängert worden. Der Mietzins wurde, bei ansonsten unverändert gebliebenen Konditionen, auf € 210,00 netto (€0,525 je m²) angehoben. Die gleichzeitig vereinbarte Werterhaltung dieses Betrages ist aber nicht näher definiert.

Rendite Unter Zugrundelegung des seinerzeitigen Grundanschaffungspreises laut Vermögensrechnung (2010) und des aus der Nutzung der Teilfläche erzielten (Jahres-)Mietzinses ergibt sich eine Rendite von derzeit 3,64 %.

6.8.3 Teilfläche III Grundstück Nr. 147

Nutzung Mit Mietvertrag vom 29.06. bzw. 30.06.2010 ist vom Grundstücksbestand des Gst. Nr. 147 im Osten eine Teilfläche von 1.000 m² einem Transportunternehmen zum Zweck der Abstellung von Fahrzeugen überlassen worden. Das Mietverhältnis wurde für die Dauer vom 01.07.2010 bis 31.12.2010 abgeschlossen, bezüglich des Mietzinses galt ein monatlicher Betrag in der Höhe von € 500,00 zzgl. USt (€0,50 netto pro m²) als abgemacht. Dazu sollten einmal jährlich im Nachhinein die anteilige Grundsteuer und öffentlichen Abgaben zur Zahlung fällig werden. Aus den bereits früher beschriebenen Gründen ist es aus diesem Titel aber zu keiner Vorschreibung gekommen.

Vertragsfortsetzung Nach einer Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum 31.12.2011 ist es mit Nachtrag vom 02.01. bzw. 09.02.2012 zu einer weiteren Verlängerung der Mietdauer um 4 Jahre bis zum 31.12.2016 gekommen. Die Mietzinshöhe ist unverändert geblieben, wurde jedoch als wertgesichert vereinbart. Die Anpassungsmodalitäten sind jedoch nicht konkretisiert.

Rendite Die aus der Vermietung der Teilfläche zu den beschriebenen Konditionen errechnete Jahresrendite beläuft sich auf 3,64 %.

Nichteinhaltung von Mietvertragsbestimmungen Gemäß den Bestimmungen des Mietvertrages (Punkt IV - Zweckwidmung) ist die Errichtung von Gebäuden und sonstigen Baulichkeiten auf der vermieteten Grundfläche nicht gestattet und dient diese ausschließlich zum Abstellen von Fahrzeugen. Jede andere Verwendung ist ausdrücklich untersagt bzw. bedarf der schriftlichen Zustimmung der

Vermieterin. Dem gegenüber haben Besichtigungen der Liegenschaft durch die Kontrollabteilung (am 27.03. und 17.04.2012) ergeben, dass auf dem Mietgegenstand ein offensichtlich als Büro dienender Holzbau errichtet worden ist. Des Weiteren waren auf dem Gelände Fahrzeugteile und Altreifen gelagert, was darauf schließen lässt, dass an den abgestellten Fahrzeugen auch (Reparatur-)Arbeiten vorgenommen werden. Darüber hinaus wird nach Einschätzung der Kontrollabteilung vom Bestandnehmer, zumindest fallweise, eine wesentlich größere Abstellfläche, als angemietet, in Anspruch genommen.

6.8.4 Teilfläche IV Grundstück Nr. 147

Nutzung

Ein anderes Transportunternehmen hatte im Jahr 2010 ebenfalls eine Teilfläche des Gst. Nr. 147 und zwar im Ausmaß von 200 m² zwecks Abstellung von Fahrzeugen in Bestand. Das Mietverhältnis, welches mit 01.01.2010 begonnen hat, ist am 31.12.2010 ausgelaufen und wurde nicht verlängert. Der Mietzins wurde damals mit einem monatlichen Betrag von € 100,00 zzgl. USt (€ 0,50 netto je m²) angesetzt. Zusätzlich wären laut Mietvertrag (vom 07.01.2010) jährlich im Nachhinein die anteilige Grundsteuer und öffentlichen Abgaben zur Zahlung fällig gewesen, diese Vertragsbestimmung ist aber, wie bereits dargestellt, nicht vollzogen worden.

6.8.5 Teilfläche V Grundstück Nr. 147

Temporäre Grundstücksinanspruchnahme

Im Zuge eines Bauvorhabens auf dem südlich an das Gst. Nr. 147 angrenzenden Areal (Gst. Nr. 145 KG Mühlau) und den in diesem Zusammenhang beim Referat für Liegenschaftsangelegenheiten eingebrachten Ersuchen um temporäre Grundstücksinanspruchnahme einer Teilfläche der Gp. 147 konnte die Stadtgemeinde Innsbruck im Rahmen einer befristet bis zum 11.05.2012 geltenden Nutzungsvereinbarung Einnahmen in der Höhe von rd. € 5,0 Tsd. (€ 0,20 je m² und Tag) lukrieren.

7 Bodenregulierungsmaßnahmen im Gewerbe- und Industriegebiet Mühlau

Instandhaltungsaufwendungen

Wie bereits erwähnt stellte die Kontrollabteilung im Rahmen ihrer Einschau fest, dass einige der geprüften Grundstücksflächen einer teilweisen oder gänzlichen Befestigung (Aufschüttung und Schotterung) zugeführt worden sind. Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr um rd. € 82,4 Tsd. auf rd. € 42,1 Tsd. verringert.

Anordnungsberechtigung

Die Zahlungen über die städtische Vp. „Grundbesitz – Instandh. von Grund und Boden“ wurden vom 01.01. bis 31.12.2010 unter der Anordnungsberechtigung des Vorstandes des Amtes Finanzverwaltung und Wirtschaft der MA IV bzw. ab 01.01.2011 unter der Anordnungsberechtigung des Leiters des Amtes Präsidialangelegenheiten der MA I abgewickelt

7.1 Bodenregulierungsmaßnahmen auf Grundstücks(teil)flächen

Bodenregulierungsmaßnahmen

Von den in Rede stehenden Bodenregulierungsmaßnahmen waren die Grundstücksflächen der geprüften Liegenschaften Gst. Nrn. 248/1, 284, 285, 292, 295/1, 299 sowie 147 betroffen.

7.1.1 Grundstücke Nrn. 248/1, 284, 285, 292, 295/1 und 299 (Dr.-Franz-Werner-Straße)

Instandhaltungskosten	Im Zuge ihrer stichprobenartigen Belegkontrolle hat die Kontrollabteilung im Zusammenhang mit den Bodenregulierungsmaßnahmen auf den nördlich der Dr.-Franz-Werner-Straße gelegenen Grundstücken die Höhe der Ausgaben von insgesamt € 47.332,62 verifiziert.
Rechnung vom 10.05.2010	Dabei wurde festgestellt, dass im Jahr 2010 die ARGE Ampferer Hörhager „Abbruch-Erdarbeiten-Transporte“ mit der Aufschüttung einer Fläche von rd. 1.500 m ² im Gewerbe- und Industriegebiet Mühlau beauftragt worden ist. Der Pauschalpreis für die Baumaßnahmen belief sich auf netto € 5.820,00. Als Ort der Leistungserbringung war auf der Rechnung vom 10.05.2010 zum einen die Grundstücksfläche Nr. 248/1 und zum anderen eine Teilfläche des Gst. Nr. 284 angegeben.
Rechnung vom 05.07.2010	Des Weiteren hat die Stadt Innsbruck „für diverse Arbeiten“ auf dem Gst. Nr. 248/1 diesmal an die Fa. F. Hörhager „Transp. & Erdbewegung“ Zahlungen in der Höhe von netto € 7.711,50 geleistet. Dabei handelte es sich lt. Rechnungsbeilage vom 05.07.2010 abermals um Kosten für die Abtragung von Humus, für die Erstellung eines Unterbaues, für den Einbau und die Verdichtung von Frostkoffer und Fräsasphalt sowie für Transporttätigkeiten.
Rechnung vom 09.08.2010	Darüber hinaus sind der Stadt Innsbruck von der Fa. F. Hörhager „Transp. & Erdbewegung“ netto € 4.406,12 verrechnet worden. Mit der Bezahlung dieses Betrages wurden 668 Tonnen 0/16-Bruchasphalt angeschafft. Weder auf der Rechnung vom 09.08.2010 noch auf der Auszahlungsanordnung der Stadt Innsbruck (Beleg Nr. 431r/1472) war eine Lieferadresse angegeben.
Rechnung vom 09.08.2010	Zudem sind von der Fa. F. Hörhager „Transp. & Erdbewegung“ „diverse Arbeiten auf Grundstück gegenüber Bella flora“ abgerechnet worden. Der diesbezüglichen Rechnung vom 09.08.2010 konnten keine detaillierten Angaben über den Umfang der erbrachten Leistungen entnommen werden. Dabei sind immerhin netto € 11.640,00 an die Fa. F. Hörhager „Transp. & Erdbewegung“ bezahlt worden.
Rechnung vom 18.11.2010	Mit Datum vom 18.11.2010 hat die Fa. F. Hörhager „Transp. & Erdbewegung“ der Stadt Innsbruck einen Betrag in der Höhe von netto € 9.000,00 in Rechnung gestellt. Die hierfür verrechneten Leistungen sind laut Angaben der Firma erneut auf einem „Grundstück gegenüber Bella flora“ erbracht worden.
Rechnungen vom 04.05. und 15.11.2010	In den Prüfungsunterlagen waren weitere drei Rechnungen mit einem Betrag von insgesamt € 8.755,00 enthalten, die keiner Prüfung unterzogen worden sind. Gemäß den jeweiligen Rechnungsbeilagen handelte es sich allerdings um Ausgaben, welche den auf den Gst. Nrn. 248/1, 284, 285, 292, 295/1 und 299 durchgeführten Bodenregulierungsmaßnahmen zugerechnet werden müssen.

7.1.2 Grundstück Nr. 147 (Werner-von-Siemens-Straße)

Instandhaltungskosten	In Bezug auf die Instandhaltungskosten für Bodenregulierungsarbeiten auf dem Gst. Nr. 147 hat die Kontrollabteilung insgesamt vier Rechnungen mit einem Auftragsvolumen von insgesamt € 26.128,83 geprüft.
Rechnung vom 30.11.2010	Zu der von der Huter Recycling und Transport GmbH am 30.11.2010 ausgestellten Rechnung hat die Kontrollabteilung angemerkt, dass keine Aufstellung über die von ihr im Zeitraum vom 30.10. bis 15.11.2009 erbrachten Leistungen (Lieferadresse: Gst. Nr. 147 „Oili Parkplatz“) beigeschlossen war. Außerdem zeigte sich die Kontrollabteilung überrascht, dass die Rechnungslegung erst über ein Jahr später erfolgt ist.
Rechnung vom 08.01.2010	Die in der Rechnung vom 08.01.2010 ausgewiesenen Leistungen der Fa. Ampferer „Erbewegung-Transporte“ sind ebenfalls Ende des Jahres 2009 (vom 30.10. bis 28.12.2009) erbracht worden. In diesem Fall sind der Stadt Innsbruck insgesamt 132 Stunden für die Benützung eines Transportfahrzeuges (Bagger), 74 Arbeitsstunden für Baufacharbeiter sowie Aufwendungen für den Abtransport des Baggers verrechnet worden.
Rechnung vom 30.11.2009	Die dritte Rechnung vom 30.11.2009 hatte 33 Stunden für Regiefahrten (Sattelschlepper und 4-Achser) der Fa. F. Hörhager „Transporte“ zum Inhalt und wurde von der IISG bezahlt. Bei der Durchsicht dieser Rechnung stellte die Kontrollabteilung fest, dass der von der Firma angebotene Skonto von 3 % nicht in Anspruch genommen worden ist.
Rechnung vom 10.11.2009	Mit Datum vom 10.11.2009 sind der IISG für insgesamt 133,5 Fahrzeugstunden - Bagger, LKW, Sattelschlepper, 4-Achser ein Betrag in der Höhe von netto € 7.086,00 und Mautkosten von netto €36,68 vorgeschrieben und von der Gesellschaft überwiesen worden. Auch in diesem Fall hat die IISG die Möglichkeit, den Rechnungsbetrag um den von der Fa. F. Hörhager „Transporte“ offerierten Preisnachlass von 3 % zu verringern, nicht wahrgenommen.
Rechnungsempfänger	Da mit Wirkung vom 01.11.2009 das damalige Referat Rechtsberatung/Liegenschaftsverwaltung in der MA IV installiert worden ist, zeigte sich die Kontrollabteilung verwundert, dass die beiden letztgenannten Rechnungen nicht an die Stadt Innsbruck sondern an die IISG ergangen sind und von dieser bezahlt wurden.

7.1.3 Zusammenfassung Bodenregulierungsmaßnahmen auf Grundstück(teil)flächen

Auftragsvolumen	Von den in den Jahren 2010 und 2009 getätigten Aufwendungen für Instandhaltungen für Grund und Boden wurde im Rahmen der Stichprobe ein finanzielles Auftragsvolumen in der Höhe von € 73.461,45 durchleuchtet.
Dokumentation	Im Zusammenhang mit den Bodenregulierungsmaßnahmen auf den Gst. Nr. 248/1, 284, 285, 292, 295/1 und 299 hat die Kontrollabteilung u.a. darauf hingewiesen, dass es ihr aufgrund der spärlich vorhandenen Dokumentation nur in einem einzigen Fall möglich war, die in Rechnung gestellten Leistungen einem bestimmten Grundstück eindeutig zuzuordnen.

Auftraggeber	Des Weiteren war aus den zur Verfügung gestellten Prüfungsunterlagen nicht zu entnehmen, ob der bereits mehrfach erwähnte Referatsmitarbeiter selbständig oder auf Anweisung seiner Vorgesetzten bzw. infolge eines Gremialbeschlusses tätig geworden ist.
Nutzen bzw. Beweggründe	Zu guter Letzt hat die Kontrollabteilung darauf aufmerksam gemacht, dass die jeweiligen Beweggründe für die in Auftrag gegebenen Geländeregulierungsmaßnahmen bzw. Hinweise für deren erwarteten Nutzen keiner schriftlichen Dokumentation zugeführt worden sind.

7.2 Bodenregulierungsmaßnahmen auf öffentlichem Gut

Instandhaltungskosten Gst. Nr. 814/3 und 342/2	Im Rahmen der Belegkontrolle hat die Kontrollabteilung u.a. auch zwei Rechnungen der Fa. F. Hörhager „Erdbewegung & Hausm.-Dienste“ vom 20.12. und 09.12.2010 geprüft. Zum einen ist der Stadt Innsbruck für 70 Traktor- und 63 Baggerstunden sowie für Material- und Materialentsorgungskosten ein Pauschalbetrag von netto € 10.874,00 in Rechnung gestellt worden. Zum anderen handelte es sich um die Verrechnung von Rodungsarbeiten und Betonausgrabungen in der Höhe von netto € 2.950,00. Der Ort der Leistungserbringung war auf beiden Rechnungen mit dem Hinweis „Baustelle Haller Straße, gegenüber Hnr. 75“ beschrieben.
Grundstücksdaten Gst. Nr. 814/3	Erhebungen der Kontrollabteilung haben dazu ergeben, dass die Adresse Haller Straße 75 dem Grundstück mit der Gst. Nr. 356/4, KG Mühlau, zugewiesen ist. Südlich der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich das Grundstück Nr. 831 (Haller Straße) und nördlich bilden die Grundstücksflächen Nrn. 354/3 und 342/2 die Grenze. Letztgenanntes Grundstück steht im Eigentum der IIG & Co KG. Die Stadt Innsbruck tritt in diesem Gebiet als Eigentümerin des Grundstückes Nr. 814/3 auf, welches nördlich an das Grundstück der IIG & Co KG anschließt. Bei diesem städtischen Grundstück handelt es sich um ein öffentliches Gut (Weg) mit einer Fläche von 299 m ² .
Lokalaugenschein	Bei einem vor Ort durchgeführten Lokalaugenschein wurde auffällig, dass die von der Fa. F. Hörhager „Erdbewegung & Hausm.-Dienste“ vorgeschriebenen Leistungen Teilflächen des öffentlichen Guts Nr. 814/3 und des Grundstückes Nr. 342/2 der IIG & Co KG betreffen haben müssen.
Rückübereignung Gst. Nr. 342/2	Dazu ging aus einem Aktenvermerk des für dieses Gebiet damals örtlich zuständigen Sachbearbeiters vom 14.02.2011 hervor, dass um Anmietung einer Teilfläche des öffentlichen Guts sowie des benachbarten der Gesellschaft zugehörigen Grundstückes angesucht worden sei. Zugleich sei dem Geschäftsbereichsleiter Objektmanagement der IIG & Co KG der Vorschlag unterbreitet worden, die zur Vermietung anstehende Fläche im Gesamtausmaß von rd. 165 m ² zu rekultivieren und in weiterer Folge das Gst. Nr. 342/2 der IIG & Co KG wieder der Stadt Innsbruck zu übereignen. Mit Datum vom 11.02.2011 wurde der betreffende Referatsmitarbeiter jedoch davon in Kenntnis gesetzt, dass seitens der Gesellschaft keine Rückübereignung des in Rede stehenden Grundstückes angedacht sei.

Kostenübernahme
IIG & Co KG

Auch sei dem städtischen Sachbearbeiter mitgeteilt worden, dass sich die Gesellschaft nicht an den im Rahmen dieser Baumaßnahmen entstandenen Kosten in Höhe von gesamt netto € 13.824,00 beteiligen werde.

Lokalaugenschein
Gst. Nr. 814/3

Eine am 25.04.2012 vorgenommene Besichtigung der Liegenschaften zeigte, dass Teilflächen des öffentlichen Guts von einem gewerblich tätigen Gartengestalter als Abstellfläche (und möglicherweise als Betriebsgelände) zweckentfremdet genutzt wird. Für die Nutzung des öffentlichen Guts bestand kein aufrechtes Mietverhältnis. Daher hat die Kontrollabteilung angeregt, die in Rede stehende Teilfläche des öffentlichen Guts einer zweckentsprechenden Nutzung zu unterwerfen oder, wenn juristisch möglich, das derzeit bestehende vertragslose Bestandsverhältnis einer rechtskonformen Vereinbarung zuzuführen.

Dazu teilte der Leiter des Referates Liegenschaftsangelegenheiten der MA I mit, dass Überlegungen angestrebt werden würden, die Fläche des Gst. Nr. 814/3 im Ausmaß von 299 m² in das Eigentum der IIG & Co KG zu übertragen, sodass eine sinnvolle Gesamtnutzung des Bereiches möglich wäre.

Lokalaugenschein
Gst. Nr. 342/2

Außerdem stellte die Kontrollabteilung im Zuge ihres durchgeführten Lokalaugenscheines fest, dass die im Geoinformationssystem der Stadt Innsbruck für die Liegenschaft Nr. 356/3 ausgewiesenen Grenzen nicht mit den tatsächlich vor Ort angetroffenen Gegebenheiten übereinstimmen. Für die Mitarbeiter der Kontrollabteilung hat die Begutachtung den Anschein erweckt, als werde eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 342/2 der IIG & Co KG vom Eigentümer des Nachbargrundstückes Nr. 356/3 genutzt.

Die Kontrollabteilung empfahl, mit dem für Liegenschaftsangelegenheiten zuständigen Mitarbeiter der IIG & Co KG Kontakt aufzunehmen, um den Verlauf der Grundgrenzen des im Jahr 2003 in die Gesellschaft eingebrachten ehemaligen städtischen Grundstückes Nr. 342/2 abzuklären.

8 Resümee

Maßnahmenkatalog

Im Hinblick auf die im Zuge der Prüfung aufgezeigten Unzulänglichkeiten und Schwachstellen erachtete die Kontrollabteilung folgende Maßnahmen als wesentlich:

Zugriffsrecht auf die
EDV-mäßige Fristen-
verwaltung

- 1) Einrichtung eines Zugriffsrechtes für den Referatsleiter auf die EDV-mäßige Fristenverwaltung der Mitarbeiter.

Der Referatsleiter vertrat dazu die Auffassung, dass ein Zugriffsrecht auf die EDV-mäßige Fristenverwaltung nicht erforderlich sei, da im Referat die Fristen in Papierform in einem Vermerkbuch festgehalten sind.

Transparenz

- 2) Im Sinne der Transparenz und Nachvollziehbarkeit lückenlose Verortung sämtlicher einen Geschäftsfall betreffenden Schriftstücke.

Im Anhörungsverfahren teilte die geprüfte Dienststelle mit, dass seit April 2011 die abgeschlossenen Rechtsgeschäfte entsprechend verortet werden würden. Bestehende Altlasten würden kontinuier-

lich und nachträglich verortet. Aufgrund des Personalstandes sei dies nur bedingt möglich und nehme daher eine gewisse Vorlaufzeit in Anspruch.

Überlegungen hinsichtlich der Aktenzahlvergabe

- 3) Überdenken der derzeitigen Aktenzahlvergabe. Laut Auskunft des Referatsleiters wird die Effizienz des Referates an Fallzahlen gemessen, weshalb jede Vertragsverlängerung eine separate Aktenzahl erhält. Würden sämtliche eine Liegenschaft betreffenden Schriftstücke mit der gleichen Aktenzahl versehen werden, ließe sich nach Meinung der Kontrollabteilung jedoch die Suche in den diversen Registratur- und Archivierungsprogrammen wesentlich vereinfachen.

Im Rahmen der Stellungnahme wurde eingewandt, dass es bei einer Umsetzung des Vorschlages, sämtliche eine Liegenschaft betreffenden Schriftstücke mit der gleichen Aktenzahl zu versehen, zu Vermischungen mehrerer Vertragspartner in einem Akt kommen könne. Ob sich somit eine Aktensuche im Registratur- und Archivierungsprogramm wesentlich vereinfache, könne nicht beurteilt werden, der Sucherfolg sei vielmehr von vollständig befüllten Akten abhängig. Der teilweise unvollständige Aktenstand stelle eine Altlast dar und es werde zumindest seit April 2011 großer Wert auf eine vollständige Aktenablage gelegt.

Anfertigung von Rückstellungsprotokollen

- 4) Anfertigung von Protokollen bei der Rückstellung von Liegenschaften.

Diesbezüglich wurde berichtet, dass die Rückstellungen von Liegenschaften, sofern es sich nicht um Altlasten handle, laufend protokolliert werden würden.

Regelmäßige Grundstückskontrolle

- 5) Regelmäßige Kontrolle der städt. Grundstücke, insbesondere hinsichtlich ihrer (vertragskonformen) Nutzung.

Zu dieser Empfehlung wurde mitgeteilt, dass aufgrund des Langzeitkrankens eines Mitarbeiters regelmäßige Kontrollen kaum möglich gewesen seien. Durch eine personelle Nachbesetzung mit 01.04.2012 sei eine regelmäßige Kontrolle wieder möglich und werde auch wahrgenommen.

Inventarisierung

- 6) Inventarisierung der Bauzäune entsprechend den Bestimmungen der MGO und den in Verbindung damit ergangenen einschlägigen Dienstanweisungen (des Magistratsdirektors) und laufenden Rundschreiben des Amtes für Rechnungswesen mit Dokumentation der jeweiligen Standorte.

Eine Umsetzung der Empfehlung wurde zugesichert, wobei darauf hingewiesen wurde, dass seit „1.04.2012“ kaum Anschaffungen (Inventar/Bauzäune) getätigt worden seien und eine Inventarisierung nicht erforderlich gewesen wäre.

Festlegung der Befugnisse für die Sachbearbeiter

- 7) Festlegung der Befugnisse für die Sachbearbeiter des Referates in Bezug auf die Veranlassung von Instandhaltungsmaßnahmen bei Grundstücken unter Berücksichtigung der vergaberechtlichen Vorschriften.

Dazu gab die geprüfte Dienststelle bekannt, dass sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen mit dem Referatsleiter zu besprechen seien.

Präzisierung der Wertsicherungsmodalitäten

- 8) Besonderes Augenmerk auf die Präzisierung der Wertsicherungsmodalitäten in den Verträgen und auf die Vertragsdatierung.

Laut Stellungnahme wird das Referat eine Präzisierung der Wertsicherungsmodalitäten in Absprache mit der IISG vornehmen.

Grundsteuerpauschale

- 9) Überwälzung der Grundsteuer auf Bestandnehmer in Form einer Pauschale, falls die Grundsteuer für die zu vermietende Liegenschaft aus einer Grundsteuersammelvorschreibung nicht herausgerechnet werden kann.

Im Anhörungsverfahren wurde der Anregung der Kontrollabteilung beigeplant. Nachdem in den Fällen einer Grundsteuersammelvorschreibung, die auf ein einzelnes Grundstück entfallende Grundsteuer ziffernmäßig nicht bestimmbar ist und nur ein Pauschalbetrag vorgeschrieben werden kann, vermieden werden sollte, dass dem jeweiligen Bestandnehmer keine höhere Grundsteuer angelastet wird, als die Stadt Innsbruck als Eigentümerin tatsächlich zu entrichten hat, sei eine Vorschreibung in Form eines Anerkennungszinses denkbar.

Einheitliches Verwaltungsaufwandspauschale

- 10) Einheitliche Vorschreibung und Verrechnung der Verwaltungsaufwandspauschale für die Vertragserrichtung im Sinne des vom Stadtsenat (am 24.02.2010) beschlossenen Entgeltkataloges.

Dazu wurde vom Referat Liegenschaftsangelegenheiten angekündigt, dass eine einheitliche Vorschreibung und Verrechnung der Verwaltungsaufwandspauschale vorgenommen werde.

Strategiepapier

- 11) Erstellung eines verbindlichen und mit der Politik abgestimmten Strategiepapiers zur Betriebsansiedlungspolitik im Gewerbegebiet Mühlau/Arzl.

Diesbezüglich wurde darauf verwiesen, dass das Referat Liegenschaftsangelegenheiten in der Zwischenzeit die Vorgangsweise zur Betriebsansiedlungspolitik in diesem Gewerbegebiet mit Schreiben vom 03.05.2012 bei Frau Bürgermeisterin moniert habe.

Richtigstellung der Eigentumsverhältnisse

- 12) Richtigstellung der Eigentumsverhältnisse in jenen Fällen, wo im Referat Gemeindeabgaben-Vorschreibung nicht die Stadtgemeinde Innsbruck, sondern die die Grundstücke für die Stadt verwaltende IIG & Co KG als Eigentümer vermerkt ist.

Das Referat für Liegenschaftsangelegenheiten sicherte in dieser Angelegenheit ein Abstimmungsgespräch zwischen den Magistratsabteilungen I und IV sowie den IIG zu.

Kautioneinhebung

- 13) Grundsätzliche Überlegungen zur Einhebung einer Kaution als Sicherstellung für die Kosten einer allfälligen Bodenverunreinigung.

In der Stellungnahme teilte das Referat Liegenschaftsangelegenheiten mit, dass die Anregung der Kontrollabteilung, für die Kosten einer allfälligen Bodenverunreinigung eine Kaution einzuheben, empfehlenswert und jedenfalls zu überdenken sei.

Betriebsanlagengenehmigung als Voraussetzung für die Begründung eines Mietverhältnisses

- 14) Eingehen von Bestandverhältnissen erst bei positiver Aussicht auf Erteilung einer für den Verwendungszweck erforderlichen Betriebsanlagengenehmigung.

Im Anhörungsverfahren wurde dazu angemerkt, dass die Empfehlung der Kontrollabteilung grundsätzlich zu überlegen wäre, wobei die Erlangung einer Betriebsanlagengenehmigung mit einer gewissen Vorlaufzeit verbunden sei. Unabhängig davon sei in den Mietverträgen i.d.R. eine Bestimmung enthalten, welche sinngemäß besage, dass sich der Bestandnehmer trotz Abschluss des Bestandverhältnisses um sämtliche behördliche Genehmigungen kümmern müsse. Sollte der Mieter die Betriebsanlagengenehmigung nicht bekommen, so könne er auch den Mietzweck nicht erfüllen und stelle dies einen ao. Kündigungsgrund dar.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 20.09.2012:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 11.10.2012 zur Kenntnis gebracht.

Zl. KA-01447/2012

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung
über die stichprobenartige Einschau
in die Liegenschaftsverwaltung
der Stadtgemeinde Innsbruck

Beschluss des Kontrollausschusses vom 20.09.2012:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 11.10.2012 zur Kenntnis gebracht.