

**BERICHT ÜBER DIE  
PRÜFUNG DER ERRICHTUNG EINES STUDENTENHEIMES  
IM STÄDT. MEHRZWECKGEBÄUDE  
AM STANDORT FRANZ-BAUMANN-WEG 10**  
(Prüfauftrag der Frau Bürgermeisterin gem. § 74c IStR)

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung der Errichtung eines Studentenheimes im städt. Mehrzweckgebäude am Standort Franz-Baumann-Weg 10 eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 27.06.2013 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 04.06.2013, ZI. KA-04838/2013, 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**

Gemäß § 74c des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 (IStR) hat die Kontrollabteilung im Rahmen ihrer Prüfständigkeit eine Prüfung unter anderem dann durchzuführen, wenn dies der Bürgermeister/die Bürgermeisterin verlangt.

**Prüfersuchen der  
Frau Bürgermeisterin**

Auf dieser gesetzlichen Basis erteilte Frau Bürgermeisterin mit Schreiben vom 12.03.2013 an die Kontrollabteilung das folgende Prüfersuchen:

„Aufgrund meines Amtsgelöbnisses und der entsprechenden Bestimmungen des Innsbrucker Stadtrechtes sehe ich mich dazu verpflichtet, von der mir zustehenden Befugnis gemäß § 74c IStR Gebrauch zu machen und die Kontrollabteilung um eingehende Prüfung der seinerzeitigen Errichtung (Fertigstellung 2001) des Studentenheimes in 6020 Innsbruck, Franz-Baumann-Weg 10, zu ersuchen.

Im Zuge der Aufarbeitung des Mietvertrages zwischen der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG und der IS – Innsbrucker Studentenhaus Ges.m.b.H. (inkl. Wohnbauförderungsdarlehen, Bankfinanzierung und offener Bundeszuschuss) wurde mir am 06.03.2013 beim routinemäßigen Jour fixe vom Geschäftsführer der IIG, Dr. Franz Danler, mitgeteilt, dass die seinerzeitige Finanzierungsvoraussetzung und Finanzierungszusage an die damalige Gebäudeverwaltung Innsbruck (GVI) nicht vollumfänglich umgesetzt werden konnte. Es steht im Raum, dass die offensichtlich nicht erhaltene Bundesförderung (im Umfang von € 15.000 x 36 Heimplätze = € 540.000) allenfalls durch die IIG beziehungsweise durch die Stadt Innsbruck, als 100-Prozent-Eigentümerin der IIG, nachzufinanzieren sein wird.

Ich ersuche daher, dieses Rechtsgeschäft sowie die Beschlusslage in der GVI sowie im Gemeinderat zu prüfen.“

**Anhörungsverfahren**

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

Ersuchen um vertrauliche Berichtsbehandlung

Anlässlich der im Anhörungsverfahren erstatteten Stellungnahme wurde von der IIG & Co KG darauf hingewiesen, dass sie derzeit mit der IS in Verhandlung hinsichtlich einer Mietzinsanhebung stehen und es sich bei dem im Bericht angeführten Zahlenmaterial um Ausgangsdaten für die monatliche Mietzinsvorschreibung handeln würde. Um die Verhandlungsstandpunkte der IIG & Co KG gegenüber der IS nicht zu schwächen, wurde um vertrauliche Behandlung des Berichtes, insbesondere der Punkte 3 (Finanzierung Studentenwohnungen und Wohnheim Lebenshilfe) und 4 (Mietzins für das Studentenheim), ersucht. Dies zumindest so lange, bis die Verhandlungen abgeschlossen sind, wobei die IIG & Co KG derzeit nicht verbindlich mitteilen könne, wann eine Einigung zustande kommen wird.

## 2 Projektentwicklung und Projektgenehmigung

Wohngebietserweiterung Hötting-West – Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes (Mehrzweckgebäude)

Im Zuge der so genannten „Wohngebietserweiterung Hötting-West“ war seitens der Stadt Innsbruck auch die Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes vorgesehen. Einer Vorlage des seinerzeitigen Amtes für Erziehung, Bildung und Gesellschaft der MA V vom 30.01.1997 war unter anderem zu entnehmen, dass für die Wohngebietserweiterung Hötting-West von der Neue Heimat Tirol ein städtebaulicher, baukünstlerischer Wettbewerb durchgeführt worden war. Eine wesentliche Vorgabe für den Wettbewerb war die Integration eines Kindergartens, eines Schülerhortes und von mehreren Vereinsräumlichkeiten. Vom Preisträger des Wettbewerbes wurde diese Planungsaufgabe in Form eines eigenständigen Baukörpers berücksichtigt. Dieses Gebäude bestand aus 5 Vollgeschossen, wobei im Parterre und im 1. und 2. Obergeschoss der Kindergarten, der Schülerhort und Vereinsräumlichkeiten samt Gemeinschaftsräumen vorgesehen waren. Das 3. und 4. Obergeschoss war für eine Wohnnutzung gewidmet, wobei auf politischer Ebene letztlich Einigung darüber erzielt wurde, dort Studentenwohnungen (in Form von Wohngemeinschaften) unterzubringen.

Wunsch nach Räumlichkeiten für die Lebenshilfe Tirol

Weitere im Jahr 1997 durchgeführte Projektbearbeitungen standen im Zusammenhang mit detaillierten Planungen hinsichtlich der Festlegung bzw. Abänderung von Raumprogrammen. Aus einer Vorlage des seinerzeitigen Amtes für Hochbau-Planung der MA VI vom 01.07.1998 ging hervor, dass das multifunktionale Gebäude gemäß dem damaligen Planungsstand aus 5 Vollgeschossen bestand, wobei im Keller die Vereinsräumlichkeiten, im Erdgeschoss der Kindergarten, im 1. Obergeschoss der Schülerhort und im 2., 3. und 4. Obergeschoss Studentenwohnungen untergebracht werden sollten. Mit Schreiben vom 16.06.1998 habe jedoch die Landesleitung der Lebenshilfe Tirol den Wunsch geäußert, im geplanten Mehrzweckgebäude eine vollzeitbetreute Wohnstruktur für Menschen mit geistiger Behinderung und für das entsprechende Assistenz-/Betreuungspersonal zu schaffen. Nachdem aus technischer Sicht kein Einwand bestand, wurde zur Unterbringung der Lebenshilfe Tirol das oberste Geschoss (4. OG) vorgesehen. Der Nutzungsbereich für studentisches Wohnen sollte in der Folge auf zwei Geschosse (2. und 3. OG) reduziert werden.

Projektbeschlüsse

Die schlussendliche Projektgenehmigung wurde in der Sitzung des Stadtsenates vom 02.12.1998 und in der Sitzung des Verwaltungsausschusses der GVI vom 07.12.1998 erteilt.

Beschluss StS-Sitzung  
vom 02.12.1998

In der für den StS-Beschluss relevanten Vorlage des Amtes für Hochbau-Planung vom 06.11.1998 wurde insgesamt darauf hingewiesen, dass das Gesamtprojekt ein Gebäude mit 5 Vollgeschossen und folgender Nutzungszuordnung vorsah:

- Vereinsräume, Tiefgarage und Hausnebenräume im Untergeschoss
- Kindergarten im Erdgeschoss
- Schülerhort im 1. Obergeschoss
- 10 Studentenwohnungen (für insgesamt 36 Plätze) im 2. und 3. Obergeschoss
- Wohnheim der Lebenshilfe mit Terrasse im 4. Obergeschoss

Zum Inhalt der StS-Vorlage wurde angemerkt, dass beabsichtigt wäre, die Nutzungsbereiche der Lebenshilfe Tirol, der Studentenwohnungen und der Vereinsräume über die GVI abzuwickeln und dass die Projektgenehmigung hinsichtlich dieser Räumlichkeiten daher durch den Verwaltungsausschuss der GVI zu erfolgen habe. Der durch den StS zu fassende Beschluss bezog sich daher auf die Bereiche des Kindergartens und des Schülerhortes. Die geschätzten Errichtungskosten (ohne Einrichtung) betreffend die Räume für den Kindergarten und den Schülerhort beliefen sich der Amtsvorlage zufolge auf eine Summe von netto ca. ATS 26,2 Mio.

Beschluss Sitzung  
des Verwaltungsausschusses der GVI  
vom 07.12.1998

In der Vorlage für den Beschluss im Verwaltungsausschuss der GVI vom 24.11.1998 wurde unter Bezugnahme auf das Gesamtprojekt darauf hingewiesen, dass die Bereiche Vereinsräume inkl. Tiefgarage im Untergeschoss, 10 Studentenwohnungen im 2. und 3. Obergeschoss sowie Wohnheim der Lebenshilfe Tirol samt Terrasse im 4. Obergeschoss über die GVI abgewickelt werden. Insofern bezog sich der zu fassende (Projekt-)Beschluss auf diese Bereiche. Von den geschätzten Errichtungskosten für das Gesamtprojekt in Höhe von damals netto ca. ATS 62,2 Mio. entfiel auf die über die GVI zu errichtenden Bereiche ein Kostenanteil von ca. netto ATS 36,0 Mio.

### 3 Finanzierung Studentenwohnungen und Wohnheim Lebenshilfe

---

#### 3.1 Förderung für Studentenwohnungen durch den Bund

---

#### 3.2 Finanzierungsaufstellung

---

Vertrauliche Behandlung des Berichtsteiles Punkt 3

Gemäß Beschluss des gemeinderätlichen Kontrollausschusses in seiner Sitzung vom 27.06.2013 ist der Berichtsteil Punkt 3 in der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderates zu behandeln.

### 4 Mietzins für das Studentenheim

---

#### 4.1 Ursprüngliche Mietzinsberechnung

---

#### 4.2 Mietzinsvorschriften seit Mietvertragsbeginn

---

#### 4.3 Erforderliche Anpassungen der Mietzinsvorschrift

---

Vertrauliche Behandlung des Berichtsteiles Punkt 4

Gemäß Beschluss des gemeinderätlichen Kontrollausschusses in seiner Sitzung vom 27.06.2013 ist der Berichtsteil Punkt 4 in der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderates zu behandeln.

## 5 Schlussbemerkungen

---

Vertrauliche Behandlung des Berichtsteiles Punkt 5

Nachdem sich die von der Kontrollabteilung formulierten Schlussbemerkungen auf die Berichtsteile Punkt 3 und 4 beziehen, ist auch der Berichtsteil Punkt 5 unter Berücksichtigung des vom gemeinderätlichen Kontrollausschuss in seiner Sitzung vom 27.06.2013 gefassten Beschlusses in der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderates zu behandeln.

### Beschluss des Kontrollausschusses vom 27.06.2013:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 11.07.2013 zur Kenntnis gebracht. Die Punkte 3 (Finanzierung Studentenwohnungen und Wohnheim Lebenshilfe) und 4 (Mietzins für das Studentenheim) des Berichtes werden in der nicht öffentlichen Sitzung des nächsten Gemeinderates am 11.07.2013 erläutert.

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung  
über die Prüfung der Errichtung eines  
Studentenheimes im städt. Mehrzweckgebäude  
Franz-Baumann-Weg 10  
(Prüfauftrag der Frau Bürgermeisterin gem. § 74c IStR)

Beschluss des Kontrollausschusses vom 27.06.2013:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 11.07.2013 zur Kenntnis gebracht. Die Punkte 3 (Finanzierung Studentenwohnungen und Wohnheim Lebenshilfe) und 4 (Mietzins für das Studentenheim) des Berichtes werden in der nicht öffentlichen Sitzung des nächsten Gemeinderates am 11.07.2013 erläutert.