

INNS' BRUCK

Bericht über die Prüfung der Anmietung und Sanierung des ÖBB-Viaduktbogens Ing.-Etzel-Straße 40

Prüfauftrag gemäß § 74c IStR

Maglbk/90840/StRH-PR/10

Stadtrechnungshof Innsbruck

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
AfA	Absetzung für Abnutzung
AR	Aufsichtsrat
BVergG	Bundesvergabegesetz 2018
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
cm	Zentimeter
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
ggf.	gegebenenfalls
GK	Gipskarton
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRÜNE	Die Innsbrucker Grünen
iHv	in Höhe von
IIG	Innsbrucker Immobiliengesellschaft
IIG GmbH	Innsbrucker Immobilien GmbH
IIG KG	Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKG
IKB AG	Innsbrucker Kommunalbetriebe AG
IMG	Innsbruck Marketing GmbH
IISG	Innsbrucker Immobilien Service GmbH
IStR	Stadtrecht der Landeshauptstadt Innsbruck 1975
iZm	im Zusammenhang mit
JA	JA – Jetzt Innsbruck – Johannes Anzenberger
KG	Kostengruppe
LM.VM	Leistungs- und Vergütungsmodell 2023
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
max.	maximal
MGO	Geschäftsordnung des Magistrates der Landeshauptstadt Innsbruck
MRG	Mietrechtsgesetz
N.N.	Nomen nominandum (der Name ist noch zu nennen)
ÖBB	Österreichische Bundesbahnen
ÖNORM	Österreichische Norm(en)
PKW	Personenkraftwagen
rd.	rund

SPÖ Sozialdemokratische Partei Österreichs

t Tonne(n)

TBO Tiroler Bauordnung 2022

u. a. unter anderem

USt. Umsatzsteuer

usw. und so weiter

VPI Verbraucherpreisindex

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1 Prüfauftrag/ -umfang.....	1
2 Zuständigkeiten der einzelnen Projektbeteiligten.....	2
3 Beschlusslagen in den städtischen Gremien	5
3.1 Stadtsenat vom 18.12.2024	5
3.2 Gemeinderat vom 23.01.2025.....	7
3.3 Gemeinderat vom 27.02.2025.....	8
3.4 Gemeinderat vom 28.05.2025.....	9
3.5 Gemeinderat vom 26.06.2025.....	9
3.6 Gemeinderat vom 13.11.2025.....	10
3.7 Stadtsenat vom 21.01.2026	10
3.8 Gemeinderat vom 26.02.2026.....	11
3.9 Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Tourismus vom 07.04.2026.....	11
4 Projektgenese	12
4.1 Anmietung und Sanierung des Objekts Viaduktbogen 40.....	12
4.2 Open Call zur Nutzung des Objekts Viaduktbogen 40.....	17
4.3 Resümee	20
5 Relevante Vertragsverhältnisse iZm dem Viaduktbogen 40.....	21
5.1 Anmietung des Viaduktbogens 40 durch die IIG KG	21
5.2 Untervermietung des Viaduktbogens 40	24
5.3 Förderung durch Innsbruck Marketing GmbH	25
6 Bauliche Maßnahmen.....	25
6.1 Ausgangslage	25
6.2 Baubeschreibung.....	26
6.3 Bauansuchen der IIG KG 2025	27
6.4 Bauansuchen der IIG KG 2026	27
6.5 Bauanzeige ÖBB Infrastruktur AG 2022.....	27
6.6 Kostenschätzungen	29
6.6.1 Kostenschätzung Oktober 2024	29
6.6.2 Kostenschätzung Dezember 2025	30
6.7 Auftragsvergaben.....	30
6.8 Abrechnungsstand Mai 2026.....	30

6.8.1 Baumeisterarbeiten	31
6.8.2 Schlosserarbeiten.....	32
6.8.3 Haustechnik.....	33
6.8.4 Elektrotechnik.....	34
6.8.5 Trockenbau	34
6.8.6 Architektur	35
6.8.7 Eigenleistung IIG KG	35
6.9 Baubuchhaltung	36
7 Bisherige identifizierte monetäre Aufwendungen	37
8 Schlussbemerkungen	37

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG DER ANMIETUNG UND SANIERUNG DES ÖBB-VIADUKTBOGENS ING.-ETZEL-STRASSE 40

Prüfauftrag gemäß § 74c IStR

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht des Stadtrechnungshofes über die Prüfung der Anmietung und Sanierung des ÖBB-Viadukt bogens Ing.-Etzel-Straße 40 eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 24.09.2026 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht des Stadtrechnungshofes vom 16.09.2026, Zl. Maglbk/90840/StRH-PR/10, ist allen Klubobleuten zugegangen; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat im Amt für Gremialwesen und Öffentlichkeitsarbeit einzusehen, verwiesen.

1 Prüfauftrag/ -umfang

Prüfkompetenz des Stadtrechnungshofes

Gemäß § 74c des Stadtrechts der Landeshauptstadt Innsbruck (IStR) hat der Stadtrechnungshof im Rahmen seiner gesetzlich zugewiesenen Prüfständigkeit eine Prüfung durchzuführen, wenn dies der Gemeinderat, der Stadtsenat oder der Kontrollausschuss beschließt. Eine Prüfung ist zudem einzuleiten, wenn diese von mindestens einem Viertel der Mitglieder des Gemeinderats oder vom Bürgermeister verlangt wird. Überdies obliegt es dem Direktor des Stadtrechnungshofes, Prüfungsschwerpunkte sowie Art und Umfang der jeweiligen Prüfung eigenständig festzulegen.

Die Prüfung durch den Stadtrechnungshof erstreckt sich gemäß IStR auf die ziffernmäßige Richtigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Gebarung sowie auf deren Rechtmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Prüfauftrag gemäß § 74c IStR

In der Sitzung des Gemeinderats vom 23. Oktober 2025 wurde gemäß § 74c IStR von mehr als einem Viertel seiner Mitglieder folgender Prüfauftrag eingebracht:

*„Der Stadtrechnungshof wird nach § 74c des Stadtrechts der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 beauftragt, die Vorgänge rund um den Gemeinderatsakt **Innsbrucker Immobilien GesmbH (IIG) / Anmietung und Sanierung ÖBB Viaduktbogen 40, Ing.-Etzel-Straße, Zahl: Maglbk/69214/IM-IMB/140** in Bezug auf den Gemeinderatsbeschluss vom Jänner 2025 inklusive des vorausgegangenen Mailverkehrs umfangreich zu prüfen.“*

Der Prüfauftrag enthielt zudem eine weiterführende Begründung für die Auftragserteilung.

Prüfungsschwerpunkte

In Wahrnehmung dieses Prüfauftrages legte der Stadtrechnungshof die Prüfungsschwerpunkte auf folgende Bereiche:

- Zuständigkeiten der einzelnen Projektbeteiligten,
- Beschlussfassungen in den städtischen Gremien,
- Projektgenese,
- Relevante Vertragsverhältnisse iZm dem Viaduktbogen 40 sowie
- Bauliche Maßnahmen des Objekts Viaduktbogen 40.

Gender-Hinweis

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und besseren Lesbarkeit wurden die in diesem Bericht verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen grundsätzlich in einer einheitlichen Geschlechtsform gehalten. Sie gelten gleichermaßen für Frauen, Männer und sonstige Geschlechtsidentitäten.

Anhörungsverfahren

Das Anhörungsverfahren nach § 50 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Magistrates der Landeshauptstadt Innsbruck wurde durchgeführt. Der Stadtrechnungshof hat die Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKG (IIG KG), die Innsbruck Marketing GmbH (IMG) sowie das Büro der Magistratsdirektion zur Stellungnahme eingeladen. Diese haben ihre Stellungnahmen zum Vorbericht zeitnah übermittelt.

2 Zuständigkeiten der einzelnen Projektbeteiligten

Generelle rechtliche bzw. gesellschaftsrechtliche Zuständigkeiten der Projektbeteiligten

Zum besseren Verständnis legte der Stadtrechnungshof im Folgenden die generellen rechtlichen bzw. gesellschaftsrechtlichen Zuständigkeiten sowie die allgemeinen Aufgabenbereiche der maßgeblichen Projektbeteiligten dar.

Politische Entscheidungsträger

Der Bürgermeister steht an der Spitze der Innsbrucker Stadtverwaltung und führt den Vorsitz im Gemeinderat sowie im Stadtsenat. Er ist zur Leitung der gesamten Stadtverwaltung berufen und vertritt die Stadt Innsbruck in allen Angelegenheiten nach außen.

In der konstituierenden Sitzung des Gemeinderats vom 17.05.2024 übertrug der Bürgermeister gemäß § 35a IStR weiteren Mitgliedern des Stadtsenats Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches (Ressorts) zur Besorgung in seinem Namen. Im Hinblick auf das prüfungsgegenständliche Projekt „Viaduktbogen 40“ betraf dies folgende Personen:

Dem 1. Vizebürgermeister wurden die Ressorts Außenbeziehungen, Soziales, Wohnungsservice (einschließlich Wohnungsvergabe) sowie Kultur zugewiesen.

Eine Stadträtin der Fraktion „JA – Jetzt Innsbruck – Johannes Anzengruber“ wurde mit der Führung der Ressorts Tiefbau, Straßenbetrieb, Grünanlagen sowie Immobilien, Wirtschaft und Tourismus betraut.

Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Tourismus

Nach Maßgabe der Bestimmungen des IStR kann der Gemeinderat für einzelne Verwaltungszweige ständige oder nichtständige Ausschüsse einrichten. Diese dienen der Vorberatung von Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Gemeinderats oder des Stadtsenats unterliegen. Den Ausschüssen kommt dabei ein Antrags- und Beschlussrecht zu.

Die Geschäftsstücke sind den Ausschüssen über den Bürgermeister zur Behandlung zuzuweisen. Nach erfolgter Beratung sind die Akten – versehen mit den entsprechenden Beschlussvermerken – dem Bürgermeister vorzulegen. Dieser hat die Geschäftsfälle in der Folge auf die Tagesordnung des zuständigen Organs zu setzen.

Die Bestellung der Ausschussmitglieder erfolgt durch den Gemeinderat. Die Ausschussvorsitzenden sind berechtigt, sachkundige Personen (Experten), die nicht dem Gemeinderat angehören, mit beratender Stimme zu den Sitzungen beizuziehen. Die Einberufung der Ausschüsse erfolgt nach Bedarf.

Innsbrucker Immobilien
GmbH & CoKG

Gemäß dem vorliegenden Gesellschaftsvertrag umfasst der Unternehmensgegenstand die Verwaltung des eigenen Liegenschaftsvermögens sowie des Liegenschaftsvermögens der Gesellschafter.

Die Innsbrucker Immobilien GmbH fungiert als Komplementärin. Als persönlich haftende Gesellschafterin tritt sie als reine Arbeitsgesellschafterin auf und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Demgegenüber ist die Stadt Innsbruck als Kommanditistin zur Gänze am Gesellschaftsvermögen beteiligt. Im Zuge der Gesellschaftsgründung übereignete die Stadt Innsbruck der Gesellschaft mittels eines gesonderten Einlagevertrages zweckgewidmetes Liegenschaftsvermögen.

Die IIG KG hat die Stadt Innsbruck bei der Erfüllung ihrer Aufgaben in allen Bereichen der Daseinsvorsorge zu unterstützen.

In die Gesellschaft eingebrachte Liegenschaften der Stadt Innsbruck sind dieser unter Beibehaltung der bisherigen Zweckwidmung oder einer anderweitigen Widmung zu angemessenen Bedingungen zur Nutzung zu überlassen. Die Gesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend tätig; die Ausübung gewerblicher Tätigkeiten ist ihr untersagt.

Innsbruck Marketing
GmbH

Dem aktuellen Gesellschaftsvertrag der Innsbruck Marketing GmbH zufolge umfasst der Unternehmensgegenstand das Stadtmarketing im weiteren Sinn. Dies beinhaltet insbesondere:

- die Stärkung Innsbrucks als zentralen Wirtschafts-, Arbeits- und Lebensraum des Landes Tirol,
- die Erhöhung der nationalen und internationalen Standortattraktivität Innsbrucks im Allgemeinen sowie die Belebung der Innenstadt und der Stadtteile im Besonderen,
- die weitere Profilierung und Positionierung der Stadt durch die Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen in den Bereichen Öffentlichkeitsarbeit (Public Relations), Werbung, Verkaufsförderung und Veranstaltungen,
- die fortlaufende Begleitung des Markenbildungsprozesses sowie die Wahrung und Pflege der Marke „Inns'bruck“.

Die Gesellschaft hat die Planung, Konzeption und Realisierung dieser Aufgaben in enger Kooperation mit der öffentlichen Hand sowie privaten Interessenträgern wahrzunehmen und dabei die jeweils aktuellen Ziele der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Amt für Immobilien,
Wirtschaft und
Tourismus der MA IV

Gemäß der zum Prüfungszeitpunkt geltenden Magistratsgeschäftsordnung sowie der vom Bürgermeister verfügten Geschäftseinteilung obliegen dem Amt für Immobilien, Wirtschaft und Tourismus der MA IV im Bereich des Immobilienwesens insbesondere folgende Aufgaben:

- Wahrnehmung von Angelegenheiten des Immobilienwesens und des Immobilienportfolios, sofern keine spezifische Zuständigkeit anderer Magistratsabteilungen besteht,

- Administration von Immobilienangelegenheiten im Zusammenwirken mit der IIG KG sowie weiteren direkten oder indirekten Beteiligungsunternehmen der Stadt,
- Koordinierung des Erwerbs, der Verwertung sowie der Weiterentwicklung städtischer Immobilien unter Einbeziehung der IIG KG oder anderer städtischer Beteiligungsgesellschaften; dies umfasst auch die Aufgaben des Bedarfsanfragezentrums, die Koordination im Zusammenhang mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag (IISG) sowie die Funktion als Verbindungsstelle zur IIG, zur IISG und zu weiteren Beteiligungsunternehmen,
- Vollzug sämtlicher liegenschaftsbezogener Verträge (Erstellung, Abwicklung, und haushaltsrechtliche Betreuung, etwa im Zusammenhang mit der Geschäftsbesorgung durch die IISG), deren Zuteilung an die zuständigen Fachämter des Magistrats sowie die Weiterleitung an das Amt für Präsidialangelegenheiten der MA I zur abschließenden Urkundenarchivierung,
- Abstimmung der finanziellen Auswirkungen von Immobiliengeschäften unter Einbeziehung des Amtes für Finanzverwaltung der MA IV,
- Steuerung der aktiven Bewirtschaftung des städtischen Immobilienvermögens unter den Gesichtspunkten der Werterhaltung und des Vermögensaufbaus unter Einbeziehung der IIG KG oder anderer Beteiligungsunternehmen der Stadt,
- Entwicklung und Umsetzung einer Immobilienstrategie für sämtliche Liegenschaften der Stadt Innsbruck,
- Mitwirkung beim Standortmarketing für Betriebsansiedelungen und Betriebsstandspflege einschließlich Fördermaßnahmen,
- Koordinierung von Maßnahmen zur Standortentwicklung und für Betriebsansiedelungen einschließlich der Abwicklung,
- Kontaktstelle für Maßnahmen für Betriebsansiedelungen und Betriebsstandspflege einschließlich Förderaktionen.

Projektbezogene
Aufgabenbereiche
–
Empfehlung

Abschließend zu diesem Kapitel stellte der Stadtrechnungshof die Aufgabenbereiche der Projektbeteiligten, insbesondere der IIG KG, der IMG sowie des städtischen Amtes für Immobilien, Wirtschaft und Tourismus der MA IV auf Grundlage der bereitgestellten Prüfunterlagen und der Befragungen der Projektverantwortlichen dar.

Die Zuständigkeiten gestalteten sich wie folgt:

- IIG KG:

Anmietung des Viaduktbogens 40 von den ÖBB, Durchführung der Sanierungsmaßnahmen sowie Abschluss der befristeten Mietverträge mit den künftigen Nutzern.

- IMG:

Durchführung des Open-Call-Verfahrens im Auftrag der Stadt Innsbruck zur Vergabe des Objekts an Start-up-Unternehmen (Nutzungsdauer: sechs bis maximal zwölf Monate) anhand definierter Auswahlkriterien sowie Schnittstelle zur IIG KG und zur Stadtpolitik.

- Amt für Immobilien, Wirtschaft und Tourismus der MA IV:

Ausarbeitung der erforderlichen Gremialvorlagen sowie Bereitstellung einer koordinierenden Ansprechperson für die Start-up-Unternehmen. Darüber hinaus nahm das Amt eine Schnittstellenfunktion zwischen der Verwaltung, der Politik und den städtischen Beteiligungsunternehmen IIG KG und IMG wahr.

Der Stadtrechnungshof stellte zusammenfassend kritisch fest, dass am geprüften Projekt „Viaduktbogen 40“ zahlreiche Organisationseinheiten beteiligt waren, jedoch keine zentrale Projektleitung eingerichtet wurde. Eine Stelle mit Gesamtverantwortung für Planung, Koordination und Steuerung des Projekts fehlte. Dies führte in der praktischen Umsetzung zu Abstimmungsproblemen und teilweise zu unklaren Verantwortlichkeiten.

Der Stadtrechnungshof empfahl daher dem Stadtmagistrat Innsbruck, bei künftigen vergleichbaren Projekten eine zentrale Projektleitung einzurichten, operative Verantwortlichkeiten eindeutig festzulegen sowie verbindliche Kommunikations- und Dokumentationsprozesse zwischen allen beteiligten Stellen zu schaffen.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens teilte die Leitung der MA IV mit, dass sie bei künftigen vergleichbaren Projekten, soweit diese in ihren Zuständigkeitsbereich fallen, eine zentrale Koordinationsfunktion wahrnehmen werde.

3 Beschlusslagen in den städtischen Gremien

3.1 Stadtsenat vom 18.12.2024

Minderheitenvotum gemäß § 29 Abs. 7 IStR

Der Stadtsenat hatte in seiner Sitzung vom 18.12.2024 über den Antrag der Abteilungsleitung der MA IV vom 10.12.2024 betreffend „Innsbrucker Immobilien GmbH & CoKG (IIG KG), Anmietung und Sanierung des Objekts Viaduktbogen 40 (Ing.-Eitzel-Straße) der Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB)“ zu entscheiden.

Zwei Stadträte ohne Amtsführung meldeten im Rahmen der Sitzung gemäß § 29 Abs. 7 IStR ein Minderheitenvotum an und forderten, dass der gegenständliche Akt mit der Geschäftszahl Maglbk/69214/IM-IMB/140 dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen ist.

Beschlussfassung des Stadtsenats

Bei Stimmenthaltung der beiden Stadträte fasste der Stadtsenat den Beschluss, den Bürgermeister zu beauftragen, als Eigentümerversorger der IIG KG zu veranlassen, dass das Objekt „Viaduktbogen, Ing.-Eitzel-Straße 40“ von den Österreichischen Bundesbahnen angemietet und ein entsprechender Mietvertrag mit Wirksamkeit zum 01.01.2025 abgeschlossen wird.

Zudem wurde der Bürgermeister beauftragt, der IIG KG den Auftrag zur Sanierung dieses Objekts sowie zur Finanzierung der notwendigen Investitionskosten zu erteilen. Die Bedeckung der Refinanzierung der baulichen Maßnahmen erfolgt aus dem AfA-Mietentopf im Wirtschaftsplan der IIG KG.

Stadtsenatsvorlage der
Abteilungsleitung MA IV
vom 10.12.2024

Im Rahmen der Prüfung nahm der Stadtrechnungshof Einschau in die von der Leitung der Magistratsabteilung IV verfasste Stadtsenatsvorlage vom 10.12.2024. Die unter dem Punkt „Weiterführende Erklärung“ enthaltenen Ausführungen wurden nachstehend zusammenfassend wiedergegeben:

Die IIG soll im Auftrag der Stadt Innsbruck das Objekt Viaduktbogen 40 von den ÖBB mit Wirkung zum 01.01.2025 anmieten. Der vorerst auf fünf Jahre befristete Mietvertrag ist bei Bedarf entsprechend zu verlängern. Die Anmietung dient dem Zweck, Nutzer der Start-up-Szene in Innsbruck (Stichwort: Impact Hub) zu unterstützen.

Die Sanierung des Objekts sowie die Finanzierung der dafür erforderlichen Investitionskosten erfolgen durch die IIG. Die Refinanzierung der baulichen Maßnahmen wird durch die Stadt Innsbruck mittels einer sogenannten AfA-Miete in Höhe von 1,5 % der Sanierungskosten sichergestellt. Ausgehend von Bruttokosten in Höhe von 228.000,00 EUR bzw. Nettokosten nach Vorsteuerabzug in Höhe von 190.000,00 EUR ergibt sich eine monatliche AfA-Miete von 237,50 EUR zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Die anfallenden Nebenkosten (Leerstellungskosten, Bearbeitungsgebühr, Instandhaltungsbeitrag) werden dem künftigen Nutzer innerhalb der ersten fünf Jahre zu gleichen Teilbeträgen über das Mietentgelt verrechnet.

Für die Projektierung und die bauliche Umsetzung veranschlagte die IIG einen Zeitraum von bis zu sieben Monaten. Im Anschluss wird der Viaduktbogen 40 an einen von der Stadt Innsbruck zu benennenden Betreiber im Rahmen der Start-up-Szene untervermietet. Die Bekanntgabe des Betreibers sowie des zugehörigen Betreiberkonzepts hat bis spätestens 30.04.2025 zu erfolgen. Für den Fall, dass kein Betreiber namhaft gemacht wird, ist die Fläche durch die IIG am freien Markt zur befristeten Vermietung auszuschreiben.

Zur Vermeidung von Wiederholungen sowie für weiterführende Detailfragen wurde auf den IIG-Aktenvermerk vom 06.12.2024 verwiesen.

IIG-Aktenvermerk vom
06.12.2024

Dieser Aktenvermerk bildete u. a. eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage für die Umsetzung des Vorhabens sowie für die entsprechenden Beschlussfassungen in den städtischen Gremien.

Der Stadtrechnungshof fasste die einzelnen Punkte der Entscheidungsfindung bzw. Beschlussfassung wie folgt zusammen:

- Projektabwicklung und Anmietung:

Die Umsetzung des Projekts hat durch die Innsbrucker Immobiliengesellschaft im Auftrag der Stadt Innsbruck zu erfolgen, wobei die Anmietung des Viaduktbogens 40 von der N.N. AG mit Wirkung zum 01.01.2025 vorgesehen ist.

- Finanzierung und Sanierung:

Die IIG übernimmt hierbei die Vorfinanzierung der einmaligen Sanierungskosten in Höhe von 228.000,00 EUR brutto. Sollte dieser Kostenrahmen im Zuge der Realisierung überschritten werden, ist eine entspre-

chende Nachverrechnung über die Mietkonditionen vorgesehen. Die Refinanzierung der Investition durch die Stadt Innsbruck erfolgt über die Aufnahme des Objekts in den AfA-Mietenkreis der IIG.

- Zeitplan und laufende Kosten:

Für die bauliche Projektierung und Ausführung wurde ein Zeitraum von bis zu sieben Monaten veranschlagt. Die in dieser Phase anfallenden Aufwendungen – insbesondere die Leerstellungskosten (Mietzahlungen an die N.N. AG) sowie eine pauschale Bearbeitungsgebühr – werden von der IIG vorfinanziert und über die Vertragslaufzeit linear in die Miete eingepreist.

- Vertragsgestaltung:

Um eine langfristige Nutzung sicherzustellen, wird die IIG den auf fünf Jahre befristeten Hauptmietvertrag mit der N.N. AG bei Bedarf periodisch verlängern.

- Weitervermietung und Betriebskonzept:

Die Stadt Innsbruck hat bis spätestens 30.04.2025 einen Betreiber einschließlich eines entsprechenden Betriebskonzepts für das Objekt namhaft zu machen. Erfolgt bis zu diesem Zeitpunkt keine Nominierung, wird die IIG ermächtigt, das Objekt eigenständig am Markt zu bewerben und befristet in Bestand zu geben. Die Kosten für Ausstattung und Möblierung sowie die laufenden Energiekosten (insbesondere für Beleuchtung und Beheizung mittels Infrarotpaneelen) sind von den künftigen Nutzern zu tragen.

3.2 Gemeinderat vom 23.01.2025

Vorlage des Antrages des Stadtsenats vom 18.12.2024 aufgrund des Minderheiten-votums

In der Sitzung des Gemeinderats vom 23.01.2025 legte der Bürgermeister den vorstehenden Antrag des Stadtsenats vom 18.12.2024 aufgrund des Minderheiten-votums gemäß IStR zur Entscheidung vor.

Der diesbezügliche Beschlusstext lautete wie folgt:

„Der Gemeinderat beauftragt den Bürgermeister als Eigentümerversorger der Innsbrucker Immobilien GmbH (IIG) zu veranlassen, dass sie das Objekt Viaduktbogen 40 der "Österreichischen Bundesbahnen" (ÖBB), Ing.-Eitzel-Straße, von den ÖBB anmietet und einen entsprechenden Mietvertrag mit 01.01.2025 abschließt.

Der Bürgermeister als Eigentümerversorger der IIG wird zudem beauftragt, der IIG den Auftrag zur Sanierung des Objektes Viaduktbogen 40 und der Finanzierung der notwendigen Investitionskosten zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

Refinanzierung Stadt (Afa-Miete monatlich fixiert) netto € 237,50.

Die Bedeckung der Refinanzierung der baulichen Maßnahmen erfolgt aus dem AfA-Mietentopf im Wirtschaftsplan der Innsbrucker Immobilien GmbH (IIG).“

Ablehnung eines Ergänzungsantrages

Im Verlauf der Sitzung vom 23.01.2025 brachte eine Gemeinderätin aus dem Kreis der Opposition den nachstehenden Ergänzungsantrag schriftlich ein:

„Der Gemeinderat beauftragt den Herrn Bürgermeister als Eigentümerversorger zu veranlassen:

Die Vergabe der Räume wird von der Innsbrucker Immobilien GmbH (IIG) im Zusammenwirken mit der Stadt Innsbruck / Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus ausgeschrieben.“

Den betreffenden Ergänzungsantrag lehnte der Gemeinderat mehrheitlich ab.

Ablehnung eines weiteren Ergänzungsantrages

Des Weiteren wurde in derselben Gemeinderatssitzung ein weiterer Antrag eines Mitgliedes des Gemeinderats auf Absetzung des Tagesordnungspunktes „Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (IIG), Anmietung und Sanierung des Objekts Viaduktbogen 40 – Ing.-Etzel-Straße der Österreichischen Bundesbahnen (gemäß § 29 Abs. 7 des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 - Minderheitenvotum)“ gestellt.

Der Gemeinderat lehnte den Antrag auf Absetzung des gegenständlichen Aktes von der Tagesordnung ebenfalls mehrheitlich ab.

Zurückstellung des zu behandelnden Aktes

Anschließend stellte der Bürgermeister einen Antrag auf Zurückstellung des zu behandelnden Aktes, um diesen zu einem späteren Zeitpunkt derselben Gemeinderatssitzung erneut auf die Tagesordnung zu setzen und zu behandeln.

Diesem Antrag wurde seitens des zuständigen Kollegialorganes mehrheitlich stattgegeben.

Einbringung eines Abänderungsantrages

Nachdem der Bürgermeister die zuvor abgesetzte Stadtsenatsvorlage über die Anmietung und Sanierung des ÖBB-Viadukt Bogens in der Ing.-Etzel-Straße 40 wieder auf die Tagesordnung gesetzt hatte, brachten die für die Bereiche Immobilien, Wirtschaft und Tourismus zuständige amtsführende Stadträtin sowie vier weitere Mitglieder des Gemeinderats aus dem Kreis der Koalition einen zusätzlichen Abänderungsantrag ein.

Der erste Absatz der weiterführenden Erklärung der entsprechenden StS-Vorlage wurde dahingehend modifiziert, dass der Klammerbegriff (Stichwort Impact Hub) durch (Stichwort Test Spaces) ersetzt wurde. Folglich lautete die überarbeitete Textpassage wie folgt:

„Die IIG soll im Auftrag der Stadt Innsbruck das Objekt Viaduktbogen 40 von den ÖBB per 01.01.2025 anmieten und in Folge den mit fünf Jahren befristeten Mietvertrag mit den ÖBB jeweils nach Bedarf verlängern. Die Anmietung soll dazu dienen NutzerInnen für die Start-UpSzene in Innsbruck (Stichwort Test Spaces) zu unterstützen“.

Die Mitglieder des Gemeinderats stimmten dem besagten Abänderungsantrag mehrheitlich zu.

Beschlussfassung des Gemeinderats

Schlussendlich nahm der Gemeinderat den überarbeiteten Antrag des Stadtsenats vom 18.12.2024 zur Anmietung und Sanierung des ÖBB-Objekts Viaduktbogen in der Ing.-Etzel-Straße 40 mehrheitlich an.

3.3 Gemeinderat vom 27.02.2025

Anfrage „Anmietung und Sanierung des ÖBB-Viadukt Bogens 40, Ing.-Etzel-Straße“

Im Zuge ergänzender Recherchen stellte der Stadtrechnungshof fest, dass zum prüfungsgegenständlichen Projekt mehrere schriftliche Anfragen von Mitgliedern des Gemeinderats eingebracht wurden. Ohne auf die einzelnen Fragen im Detail einzugehen, wies der Stadtrechnungshof darauf hin, dass diese unter Einbeziehung der Stellungnahmen der betroffenen Dienststellen und Beteiligungsunternehmen jeweils in den darauffolgenden Gemeinderatssitzungen schriftlich beantwortet wurden. Die entsprechenden Anfragen und Beantwortungen lagen dem Stadtrechnungshof vor.

In der Sitzung des Gemeinderats vom 27.02.2025 brachte eine Oppositionspartei eine Anfrage zur „Anmietung und Sanierung des ÖBB-Viadukt bogens 40, Ing.-Etzel-Straße“ (Zl. Maglbk/94157/GR-AF/29/2025) ein.

Für die unterzeichnenden Mitglieder des Gemeinderats ergaben sich insgesamt 37 weiterführende Fragen zu folgenden Themenkomplexen: Ausgangslage und Beschlussfassung; Involvierung einzelner Gemeinderatsmitglieder; Transparenz und Vergabeverfahren; Fristigkeit und Wirtschaftlichkeit sowie Neudefinition als „Test Spaces“.

3.4 Gemeinderat vom 28.05.2025

Anfrage „Unterlagen zum Projekt Anmietung & Sanierung Viadukt bogen 40 – Vollständigkeit der Beschlussunterlagen im Gemeinderat“

In der Gemeinderatssitzung vom 28.05.2025 richtete die Opposition eine weitere Anfrage (Zl. Maglbk/94157/GR-AF/78/2025) mit dem Titel „Unterlagen zum Projekt Anmietung & Sanierung Viadukt bogen 40 - Vollständigkeit der Beschlussunterlagen im Gemeinderat“ an den Bürgermeister.

Der Stadtrechnungshof fasste die Anfrage samt Begründung in komprierter Form auf folgende wesentliche Punkte zusammen:

Das gegenständliche Projekt wurde im Jänner 2025 vom Gemeinderat mehrheitlich beschlossen. Nach Darstellung der Antragsteller war der den Mandataren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegende Informationsstand unvollständig. Projektrelevante Abläufe wurden demnach erst im Zuge nachfolgender politischer Diskussionen sowie weiterer Anfragen bekannt.

Den Mitgliedern des Gemeinderats lagen als Entscheidungsgrundlage ausschließlich der Vorlagebericht der MA IV vom 10.12.2024 sowie ein Aktenvermerk der IIG vom 06.12.2024 vor.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand bestand im Zusammenhang mit dem Projekt eine E-Mail-Korrespondenz des 1. Vizebürgermeisters mit Verhandlungsbezug, deren Inhalte im Gemeinderatsakt keine Berücksichtigung fanden. Die Antragsteller leiteten daraus mehrere prüfungsrelevante Fragestellungen insbesondere im Hinblick auf die Vollständigkeit der Aktenführung sowie die Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Entscheidungsprozesses ab.

Die schriftliche Beantwortung der Anfrage erfolgte in der Sitzung des Gemeinderats vom 26.06.2025.

3.5 Gemeinderat vom 26.06.2025

Anfrage „Status Viadukt bogen 40“

In dieser Sitzung wurde erneut eine Anfrage (Zl. Maglbk/94157/GR-AF/98/2025) der Opposition zum Projektstand des Viadukt bogens 40 an den Bürgermeister gerichtet. Anlass hierfür war der Umstand, dass seit dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.01.2025 keine baulichen Tätigkeiten verzeichnet wurden, obwohl entsprechende Maßnahmen angekündigt worden waren. Aus Sicht der antragstellenden Mitglieder des Gemeinderats ergab sich daraus ein dringender Klärungsbedarf hinsichtlich der operativen Umsetzung, der Kostenentwicklung sowie der Zuständigkeiten.

3.6 Gemeinderat vom 13.11.2025

Anfrage „Impact Hub – Test Spaces – Anmietung und Sanierung Viaduktbogen 40 – Umsetzungsstand der finalen Ausarbeitung“

Im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 13.11.2025 wurde eine weitere schriftliche Anfrage (Zl. Maglbk/94157/GR-AF/147/2025) mit dem Titel „Impact Hub – Test Spaces – Anmietung und Sanierung Viaduktbogen 40 – Umsetzungsstand der finalen Ausarbeitung“ seitens der Opposition an den Bürgermeister gerichtet.

Die Anfrage nahm Bezug auf die vorangegangene Anfragebeantwortung vom 16.07.2025 (Zl. Maglbk/94157/GR-AF/98/2025). Darin hielt der Bürgermeister fest, dass sich das Nutzungs- und Betreiberkonzept für das Objekt in der finalen Ausarbeitung befinde und die Erteilung des Baubescheides zeitnah zu erwarten sei.

Die anfragenden Gemeinderatsmitglieder merkten kritisch an, dass bereits in der Sitzung des Gemeinderats im Februar 2025 über die Realisierung sogenannter „Test-Spaces“ im besagten Viaduktbogen informiert worden sei.

Vor diesem Hintergrund wurde der Bürgermeister um die Beantwortung weiterer Fragen ersucht. Von besonderem Interesse für die Gemeinderatsmitglieder waren das finale Nutzungs- und Betreiberkonzept für den Viaduktbogen 40 sowie die Klärung, welche Stellen an dessen Erstellung beteiligt waren. Zudem war Auskunft zu geben, ob eine externe Beratungsagentur beauftragt wurde und welche Kosten hierfür gegebenenfalls anfielen.

3.7 Stadtsenat vom 21.01.2026

Minderheitenvotum gemäß § 29 Abs. 7 IStR

In seiner Sitzung am 21.01.2026 befasste sich der Stadtsenat mit einem Antrag der für Immobilien, Wirtschaft und Tourismus zuständigen Stadträtin. Gegenstand war die künftige Nutzung des von der IIG KG angemieteten Objekts Viaduktbogen 40 (Zl. Maglbk/84532/LA-LSA/1/SAG).

Der Beschluss sah die Vergabe des Objekts an Start-up-Unternehmen im Rahmen eines öffentlichen Interessentensuchverfahrens („Open Call“) vor. Die operative Durchführung des Auswahlverfahrens wurde der Innsbruck Marketing GmbH in Kooperation mit der IIG KG übertragen. Letztere wurde zudem mit dem Abschluss des entsprechenden Mietvertrags beauftragt.

Da ein Stadtrat ohne Amtsführung sowie ein Ersatzmitglied im Rahmen der Sitzung zu diesem Tagesordnungspunkt ein Minderheitenvotum gemäß § 29 Abs. 7 IStR anmeldeten, war der gegenständliche Akt unverzüglich dem Gemeinderat zur endgültigen Entscheidung vorzulegen.

Beschlussfassung des Stadtsenats

Der Stadtrechnungshof gab den bei zwei Stimmenthaltungen gefassten Beschluss im folgenden Wortlaut wieder:

„1. Der Stadtsenat der Landeshauptstadt Innsbruck beauftragt Herrn Bürgermeister als Eigentümervertreter der Innsbruck Marketing GmbH (IMG), FN 167881i, diese zu veranlassen, Open Calls (im Sinne öffentlicher Interessentensuchen) zur Nutzung des Viaduktbogens 40 durch interessierte Startups für die Dauer von jeweils maximal sechs bis zwölf Monaten durchzuführen.

2. Der Stadtsenat der Landeshauptstadt Innsbruck beauftragt Herrn Bürgermeister als Eigentümervertreter der IMG und der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (IIG) die IMG und die IIG mit der Auswahl des Startups und somit des/der Nutzer/s des

Viaduktbogen 40 nach Anhörung des gemeinderätlichen Ausschusses für Arbeit, Wirtschaft und Tourismus unter Berücksichtigung folgender Kriterien zu betrauen:

- *Innovationsgrad*
- *Wirtschaftliches Potential*
- *Gesellschaftlicher Mehrwert*
- *Passung zur alpin-urbanen Marke Innsbrucks*
- *Nutzen des Testspace für die Geschäftsentwicklung*
- *Diversität und Chancengleichheit*
- *Firmensitz in Innsbruck*

3. Der Stadtsenat der Landeshauptstadt Innsbruck beauftragte Herrn Bürgermeister als-Eigentümervertreter der IIG, diese zu veranlassen, jeweils nach Auswahl des Nutzers (gemäß Punkt 2.) einen entsprechenden Mietvertrag mit dem ausgewählten Startup zur Nutzung des Viaduktbogen 40 abzuschließen.“

Stadtsenatsvorlage des
Amtes für Immobilien,
Wirtschaft und
Tourismus der MA IV
vom 13.01.2026

Den „weiterführenden Erklärungen“ der Fachdienststelle zufolge war vorgesehen, den Viaduktbogen 40 befristet als temporären „Testspace“ für Jungunternehmer bereitzustellen. Ziel war die Erprobung innovativer Geschäftsmodelle unter realen Marktbedingungen, die Erhöhung der Sichtbarkeit von Start-ups sowie die Förderung des Einstiegs in die Selbstständigkeit. Die Maßnahme ist Teil der städtischen Strategie zur Innovationsförderung, zur Reduktion von Leerständen sowie zur Stärkung des alpin-urbanen Standorts Innsbruck.

Nach Ablauf der Befristung ist die Vermittlung langfristiger Mietverhältnisse über das städtische Leerstandsmanagement vorgesehen. Die vertraglichen Bestimmungen sehen Mindestöffnungszeiten von 30 Stunden pro Woche sowie den Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung vor. Nutzungen für Gastronomie, Werkstätten, reine Bürostandorte oder Filialbetriebe bestehender Unternehmen sind ausgeschlossen. Die Möblierung obliegt den Nutzern.

Gemäß Angaben der IIG beträgt die monatliche Bruttomiete voraussichtlich 1.893,00 EUR. Nach vier Jahren reduziert sich dieser Betrag um monatlich 300,00 EUR. Die Stadt beabsichtigt, den monatlichen Differenzbetrag, der 1.000,00 EUR übersteigt, über die IMG zu fördern.

3.8 Gemeinderat vom 26.02.2026

Beschlussfassung des
Gemeinderats

Der vorstehende Antrag des Stadtsenats zum Objekt Viaduktbogen 40, wurde gemäß § 29 Abs. 7 IStR (Minderheitenvotum) dem Gemeinderat am 26.02.2026 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Vollziehung des vorangegangenen Stadtsenatsbeschlusses war bis zu diesem Zeitpunkt ex lege gehemmt.

Der Antrag wurde mehrheitlich angenommen.

3.9 Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Tourismus vom 07.04.2026

Tagesordnungspunkt
„Viaduktbogen 40 –
Open Call“

In der Sitzung des gemeinderätlichen Ausschusses für Arbeit, Wirtschaft und Tourismus vom 07.04.2026 wurde der Tagesordnungspunkt „Viaduktbogen 40 – Open Call“ behandelt.

Die Geschäftsführerin sowie ein Mitarbeiter der Innsbruck Marketing GmbH erläuterten die Zielsetzung des Open Calls sowie den daraus re-

sultierenden Mehrwert und präsentierten die drei eingegangenen Bewerbungen für das gegenständliche Objekt. Bewerber, die im Auswahlverfahren nicht berücksichtigt wurden, werden im Rahmen des städtischen Leerstandsmanagements begleitet und fachlich unterstützt.

Im Zuge der Diskussion führte der Ausschussvorsitzende aus, dass für die kommende Vergabe im November 2026 eine frühzeitigere Akquise potenzieller Interessenten sowie verstärkte Werbemaßnahmen vorgesehen seien. Ergänzend merkte die zuständige Stadträtin die Notwendigkeit an, eine Nutzung ab dem 1. Mai 2026 sicherzustellen.

Auf Grundlage der einstimmigen Empfehlung der Jury - bestehend aus der Geschäftsführerin der IMG, der Geschäftsführerin der Gründungszentrum Start Up Tirol GmbH sowie der Spartenobfrau der Wirtschaftskammer Tirol - fasste der Ausschuss (bei einer Stimmenthaltung und einer Gegenstimme) einen Mehrheitsbeschluss. Das Siegerprojekt stellte nach Ansicht der Jury das einzige Konzept dar, das den Viaduktbogen 40 als genuinen Erprobungsraum interpretierte und der kulturellen sowie kreativen Dimension der alpin-urbanen Marke Innsbruck entsprach. Alle Kernkriterien des Open Calls wurden als erfüllt gewertet.

4 Projektgenese

Zeitliche Rekonstruktion des Entscheidungsprozesses zum Projekt „Viaduktbogen 40“

Im Folgenden stellte der Stadtrechnungshof die zeitliche Rekonstruktion der aus seiner Sicht maßgeblichen Korrespondenz dar, die zur Entscheidungsfindung bezüglich des Projekts „Viaduktbogen 40“ führte.

Arbeitsübereinkommen „Zukunftsvertrag Innsbruck“

Im von der Stadtkoalition vereinbarten Arbeitsübereinkommen „Zukunftsvertrag Innsbruck“ wurden für die Funktionsperiode 2024 bis 2030 strategische Ziele, Vorhaben und Leitlinien für verschiedene Themenbereiche der Stadt festgelegt.

Im Hinblick auf das Management betrieblicher Leerstände in der Stadt Innsbruck wurden u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Bereitstellung eigener leerstehender Geschäftsflächen im Rahmen eines Pilotprojekts zur Etablierung von „Test Spaces“ für Jungunternehmer.
- Optimierung des Managements betrieblicher Leerstände durch die Innsbruck Marketing GmbH sowie deren Integration in das bestehende Leerstandsmonitoring.

4.1 Anmietung und Sanierung des Objekts Viaduktbogen 40

Wesentliche Eckpunkte des Mietangebots der N.N. GmbH A vom 04.07.2024

Die N.N. GmbH A, ein Tochterunternehmen der N.N. AG, übermittelte dem 1. Vizebürgermeister der Landeshauptstadt Innsbruck am 04.07.2024 per E-Mail ein bis zur beidseitigen Unterfertigung eines formellen Mietvertrags freibleibendes und unverbindliches Mietangebot mit folgendem Inhalt:

Gegenstand des Angebots war die Anmietung des ÖBB-Viaduktbogens in der Ing.-Etzel-Straße 40 mit einer Gesamtfläche von rund 90 m². Das Objekt sollte zur Nutzung als Büro-, Geschäfts- oder Werkstättenfläche an Start-up-Unternehmen bzw. Pop-up-Betriebe untervermietet werden.

Die Eigentümerin, die N.N. AG, übergibt den gegenständlichen Viaduktbogen im besichtigten, jedoch unfertigen Zustand (nicht fertiggestellte Basisrenovierung).

Die Mieterseite verpflichtet sich, sowohl die Herstellung als auch die Instandhaltung der gesamten nutzungsspezifischen Infrastruktur sowie der Fassade auf eigene Kosten zu übernehmen. Die gestalterische Ausführung hatte in Abstimmung mit der Vermieterin zu erfolgen. Dabei war vorzugsweise das bestehende Architekturkonzept anzuwenden, welches eine geteilte Glasfassade mit einer Rahmenkonstruktion aus Cortenstahl vorsieht. Diese spezifische Fassadengestaltung wurde bereits bei zahlreichen Viaduktbögen umgesetzt.

Seitens der Eigentümerin wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der historischen Bausubstanz (Errichtung um 1850) mit bauwerksspezifischer Feuchtigkeit im Gewölbe- und Pfeilerbereich zu rechnen sei.

Die vorgesehene Laufzeit betrug fünf Jahre; eine Verlängerungsoption war beabsichtigt. Der wertgesicherte Nettomietzins belief sich auf monatlich 900,00 EUR zuzüglich Betriebs- und Nebenkosten (insbesondere Müll- und Gehwegreinigung). Zusätzlich wären die gesetzliche Rechtschäftsgebühr sowie eine Vermittlungsprovision in Höhe von drei Brutomonatsmieten angefallen.

Anmietungsabsicht und weitere Vertragsverhandlungen

Zwei Wochen später informierte der 1. Vizebürgermeister den Geschäftsführer der Innsbrucker Immobiliengesellschaft, die Vorständin des Amtes für Immobilien, Wirtschaft und Tourismus der MA IV sowie den Finanzdirektor darüber, dass das vorliegende Angebot der N.N. GmbH A im „Resortkollegium“ besprochen worden war. Demnach bestand die Absicht, den Viaduktbogen 40 zur Förderung der Innsbrucker Start-up-Szene (Stichwort: Impact Hub) anzumieten.

In diesem Zusammenhang erging das Ersuchen, die weiteren Verhandlungen so zu führen, dass die erforderlichen Investitionen mit den Mietzinsen gegenverrechnet werden können und keine Vermittlungsprovision anfällt.

Auftrag zur Prüfung und Bewertung des Projekts

Mit E-Mail vom 24.07.2024 konkretisierte die Leiterin des Amtes für Immobilien, Wirtschaft und Tourismus der MA IV gegenüber dem Geschäftsführer der IIG, dass eine etwaige Anmietung im Wege der Geschäftsbesorgung durch die Innsbrucker Immobilien Service GmbH abgewickelt werden sollte. Letztere führt die Geschäftsbesorgungstätigkeiten im Auftrag, im Namen und auf Rechnung der Stadt Innsbruck durch.

Damit verbunden erging das Ersuchen, mit der N.N. GmbH A entsprechende Verhandlungen aufzunehmen, die notwendigen technischen Maßnahmen sowie Investitionen zu prüfen und zu bewerten und der Stadt Innsbruck abschließend einen Ergebnisbericht als Entscheidungsgrundlage vorzulegen.

Vertragsgespräche und Investitionsabschätzung

Der beauftragte Geschäftsführer erörterte am 07.08.2024 mit der N.N. GmbH A eine mögliche Anmietung des Bahnviadukts durch die Stadt Innsbruck. Laut vorliegendem Aktenvermerk wurde eine Übernahme des gegenständlichen Objekts durch die Stadt Innsbruck als Hauptmieterin in

Aussicht genommen. Um eine uneingeschränkte Nutzung sowie Untervermietung zu gewährleisten, sei ein weit gefasster Vertragszweck anzustreben.

Während die Stadt Innsbruck einen Mietbeginn mit 01.01.2025 präferierte, behielt sich die N.N. GmbH A eine interne Abstimmung vor. Diese verwies zudem auf ein Parallelangebot für den Viaduktbogen 40 an eine Forschungs- und Bildungseinrichtung zu identen Konditionen. Investitionsablösen bei Auszug wurden seitens der Vermieterin grundsätzlich ausgeschlossen.

Nach Einschätzung der N.N. GmbH A erfordere die Nutzbarmachung des Objekts Investitionen in Höhe von rd. 200.000,00 EUR (exkl. Einrichtung), wobei Grundinstallationen (Leerverrohrung, Wasser- bzw. Abwasseranschluss) vorhanden seien. Die IIG hielt fest, dass ein Vertragsabschluss aufgrund der zu erwartenden Investitionshöhe die vorherige Befassung des Gemeinderats voraussetze.

Übermittlung des ersten Mietvertragsentwurfs

Ein erster Mietvertragsentwurf für den Viaduktbogen 40 wurde am 23.08.2024 durch die N.N. GmbH A an die Geschäftsführung der IIG und dem 1. Vizebürgermeister übermittelt. Zudem wurde eine Besichtigung des Objekts angeboten. Dem Entwurf zufolge war die Landeshauptstadt Innsbruck als künftige Mieterin vorgesehen.

Nachfrage der Vermieterin und politische Abstimmung zum weiteren Vorgehen

Mitte Oktober 2024 informierte der 1. Vizebürgermeister die N.N. GmbH A schriftlich darüber, dass ein im Hinblick auf die Reduktion der Innenausbaukosten überarbeiteter Projektbericht der IIG in der zweiten Oktoberhälfte 2024 vorliegen werde und anschließend eine Beauftragung zur Umsetzung erfolgen solle. Dabei wurde festgehalten, dass die Stadt Innsbruck weiterhin Interesse an der Nutzung des Viaduktbogens 40 habe.

Die N.N. GmbH A teilte dem 1. Vizebürgermeister dahingehend mit, dass die betreffende Forschungs- und Bildungseinrichtung die Anmietung des Viaduktbogens 40 noch nicht aufgegeben habe und dieser eine entsprechende Entscheidung – nach Möglichkeit – bis Ende Oktober 2024 zugesagt worden sei. Darüber hinaus gebe es weitere Interessenten, mit denen vorerst jedoch keine weiterführenden Gespräche geführt würden. Aufgrund der ausstehenden Entscheidung der Stadt Innsbruck wurde um eine Einschätzung ersucht, ob der Abschluss des bereits mit der IIG abgestimmten und unterschriftsreifen Mietvertrags noch scheitern könne und bis wann eine verbindliche Zusage erfolgen werde.

Der 1. Vizebürgermeister ersuchte daraufhin den Bürgermeister sowie die Geschäftsführung der IIG um eine zeitnahe Auskunft hinsichtlich der Anmietung des Viaduktbogens 40.

In seiner Antwort hielt der Bürgermeister fest, dass die vorliegenden Unterlagen nach einer ersten Durchsicht eine kostenintensive Umsetzung nahelegten und die N.N. GmbH A direkt mit ihm Kontakt aufnehmen solle.

Wirtschaftlichkeitsberechnung und Refinanzierung des Projekts

Am 24.10.2024 übermittelte der Geschäftsführer der IIG dem Bürgermeister einen Berichtsentwurf zum Projekt Anmietung ÖBB-Viaduktbogen sowie diverse Anlagen (u. a. Kostenschätzungen, einen Mietvertragsentwurf und Unterlagen zur Refinanzierung der baulichen Maßnahmen).

Finalisierung des
Projektberichts und
Beschlussvorschlag

Zudem wurde mitgeteilt, dass gemäß einer von der IIG erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnung ein künftiger Nutzer des Bogens einen voraussichtlichen monatlichen Bruttomietzins in Höhe von 2.250,74 EUR zu entrichten hat. Dieser setzt sich aus dem Mietzins der N.N. AG einschließlich geschätzter Betriebskosten, einem Instandhaltungsbeitrag sowie den Refinanzierungskosten für die Sanierungsmaßnahmen zusammen.

Abschließend wurden Optionen zur Reduktion der monatlichen Belastung angeführt, insbesondere geringere Investitionskosten, ein niedriger Zinssatz oder ein längerer Finanzierungszeitraum. Es wurde um Bekanntgabe der weiteren Vorgehensweise ersucht.

Am 19.11.2024 informierte der Geschäftsführer der IIG den Bürgermeister sowie den Finanzdirektor über die Finalisierung des Projektberichtes zur Anmietung des Viadukt Bogens 40. Der Bericht war zuvor am 07.11.2024 im Regierungskollegium vorgestellt und erörtert worden.

Der Stadtrechnungshof nahm Einsicht in den vorliegenden Projektbericht samt Anlagen. Seitens der IIG wurde vorgeschlagen, die nachstehenden Punkte für eine Beschlussfassung im Dezember 2024 vorzulegen:

- Anmietung:
Anmietung des Viadukt Bogens 40 von der N.N. AG durch die IIG mit Wirkung zum 01.01.2025.
- Finanzierung:
Bereitstellung eines Einmalzuschusses durch die Stadt Innsbruck in Höhe von 228.000,00 EUR zur Deckung der Investitionskosten. Die Abrechnung erfolgt nach den tatsächlichen Kosten gemäß Endabrechnung, wobei der genannte Betrag als Kostendeckel (Höchstbetrag) für die Stadt Innsbruck festgelegt ist. Etwaige Mehrkosten sind über das Mietentgelt weiterzuverrechnen.
- Refinanzierung:
Aufnahme des Objekts in den Abrechnungsbereich „AfA-Mietobjekte“ sowie Verrechnung zumindest einer AfA-Miete zur Refinanzierung der Investitionskosten.
- Zeitplan:
Veranschlagung eines Zeitraums von bis zu sieben Monaten für die Projektierung und bauliche Umsetzung.
- Nebenkosten:
Verrechnung der Leerstandskosten für den Umsetzungszeitraum sowie der einmaligen pauschalen Bearbeitungsgebühr über die Miete, verteilt auf gleiche hohe Teilbeträge innerhalb der ersten fünf Jahre.
- Vertragsdauer:
Zustimmung der Stadt Innsbruck zur jeweiligen Verlängerung des auf fünf Jahre befristeten Mietvertrags mit der N.N. AG.
- Weitervermietung:
Weitervermietung des Viadukt Bogens 40 an einen durch die Stadt Innsbruck namhaft zu machenden Betreiber.

- Betriebskonzept:

Bekanntgabe eines Betreibers durch die Stadt Innsbruck bis spätestens 30.04.2025 zur Vermeidung von Leerstand. Falls bis zu diesem Zeitpunkt keine Benennung erfolgt, wird die IIG die Fläche am Markt bewerben und befristet in Bestand geben.

Ergänzend hielt der Stadtrechnungshof fest, dass die IIG im Zuge der Verhandlungen mit der N.N. GmbH A eine Reduktion der Vermittlungsprovision erzielen konnte. Anstelle der ursprünglich veranschlagten drei Nettomonatsmieten wurde eine einmalige pauschale Bearbeitungsgebühr in Höhe von 300,00 EUR netto vereinbart.

Bei der Durchsicht der Anlagen zum Projektbericht, insbesondere des Entwurfs des Mietvertrags mit der N.N. AG, stellte der Stadtrechnungshof fest, dass die Landeshauptstadt Innsbruck als Mieterin des prüfungsgegenständlichen Bahnviadukts ausgewiesen war.

Anordnung zur Finanzierung und Refinanzierung des Projekts

Auf Nachfrage des Finanzdirektors zum weiteren verfahrenstechnischen Vorgehen in dieser Angelegenheit erließ der Bürgermeister gegenüber dem Geschäftsführer der IIG sowie dem Finanzdirektor folgende Anordnung:

Die Kosten für die erforderlichen baulichen Maßnahmen (Investitionen) sind von der IIG zu tragen. Seitens der Stadt Innsbruck ist eine entsprechende AfA-Miete (zumindest 1,5 % der Investitionskosten pro Jahr) zu leisten. Der künftige Nutzer des Objekts hatte aus damaliger Sicht die von der N.N. AG in Rechnung gestellten Miet- und Betriebskosten sowie zusätzlich einen geringfügigen Aufschlag zugunsten der IIG zu entrichten.

Überarbeitung des Projektberichts und Neugestaltung der Projektfinanzierung

Entsprechend der Anordnung des Bürgermeisters überarbeitete die IIG den Projektbericht zur Anmietung und Sanierung des ÖBB-Viaduktbogens. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurde der Aufgabenbereich der IIG um die Finanzierung der Sanierungskosten - voraussichtlich in Höhe von 228.000,00 EUR brutto - erweitert, um die Nutzbarmachung des Objekts für eine Untervermietung sicherzustellen.

Beschlussvorlage zur Anmietung und Sanierung des Viaduktbogens 40

In der Vorlage des Amtes für Immobilien, Wirtschaft und Tourismus der MA IV vom 09.12.2024 (Zl. Maglbk/69214/IM-IMB/140) wurden die finanziellen Auswirkungen mit einmaligen Kosten in Höhe von 228.000,00 EUR brutto sowie mit Nebenkosten in Höhe von 9.516,00 EUR brutto beziffert. Die Bedeckung dieser Positionen erfolgt einerseits aus dem AfA-Mietentopf des Wirtschaftsplans der IIG und andererseits im Wege der Weiterverrechnung über die Mietzinse der ersten fünf Jahre.

Die Nebenkosten umfassen die Monatsmiete (7.560,00 EUR), den Instandhaltungsbeitrag (840,00 EUR) und die Betriebskosten (756,00 EUR) für einen Zeitraum von sieben Monaten bis zur voraussichtlichen Fertigstellung sowie eine einmalige pauschale Bearbeitungsgebühr (360,00 EUR).

Anpassungen der Stadtsenatsvorlage

Recherchen des Stadtrechnungshofes ergaben, dass die von der Finanzdirektion an das Amt für Präsidialangelegenheiten zur Prüfung der Stadtrechtskonformität weitergeleitete Gremialvorlage gegenüber der ursprünglichen vom Amt für Immobilien, Wirtschaft und Tourismus der

MA IV erstellten StS-Vorlage in einzelnen Punkten abgeändert worden war.

Die Abteilungsleitung MA IV wurde als nunmehr zuständige Fachdienststelle ausgewiesen. Weiters wurden die finanziellen Auswirkungen in Form einer AfA-Miete (Refinanzierung durch die Stadt) mit monatlich 237,50 EUR netto beziffert.

Darüber hinaus wurden die „weiterführenden Erklärungen“ der Vorlage um folgenden Satz ergänzt: „Die Anmietung soll dazu dienen, Nutzer für die Start-up-Szene in Innsbruck (Stichwort: Impact Hub) zu unterstützen.“ Ferner wurde festgestellt, dass die Nebenkosten nicht mehr als Pauschalbetrag ausgewiesen, sondern ohne Nennung eines konkreten Betrages in die Kategorien Leerstellungskosten, Bearbeitungsgebühr und Instandhaltungsbeitrag aufgeschlüsselt waren.

Ergänzend hielt der Stadtrechnungshof fest, dass die für Immobilien, Wirtschaft und Tourismus zuständige Stadträtin auf Nachfrage bei der Abteilungsleitung MA IV zur Herkunft des neu eingefügten Klammerausdrucks („Stichwort: Impact Hub“) die Auskunft erhielt, dieser gehe auf eine Formulierung in einer E-Mail des 1. Vizebürgermeisters zurück.

4.2 Open Call zur Nutzung des Objekts Viaduktbogen 40

Nutzeranfrage zum Viaduktbogen 40 und verwaltungsinterne Abstimmungen

Aufgrund der medialen Berichterstattung in einer lokalen Wochenzeitung („Gemeinderat diskutiert über Bogenanmietung“) trat Ende Mai 2025 ein Projektwerber an die IIG heran. Der Gründer eines Getränke-Start-ups bekundete sein Interesse an einer Anmietung des Viaduktbogens 40, um das Objekt nach der geplanten Sanierung aufgrund der zentralen Lage als Innovationsraum zu nutzen.

Die IIG richtete in der Folge eine Anfrage an die städtische Finanzdirektion hinsichtlich der künftigen Zuständigkeit und der Verfahrensweise bei derartigen Ansuchen. Gemäß dem Stadtsenatsbeschluss vom 18.12.2024 sowie dem darauffolgenden Gemeinderatsbeschluss vom 23.01.2025 ist vorgesehen, dass die Weitervermietung an einen von der Stadt Innsbruck namhaft zu machenden Betreiber aus der Start-up-Szene erfolgt.

Im Zuge der Korrespondenz mit der Finanzdirektion ersuchte die IIG zudem um Auskunft, ob seitens der Stadt Innsbruck bereits eine Auswahl bezüglich eines künftigen Nutzers getroffen worden sei.

Seitens der Finanzdirektion wurde in weiterer Folge der Bürgermeister mit der gegenständlichen Angelegenheit befasst.

Besichtigung des Viaduktbogens 40 durch einen weiteren Interessenten

Darüber hinaus ging aus der dem Stadtrechnungshof vorliegenden Korrespondenz hervor, dass der Geschäftsführer des Vereins „Junge Talstation“ einen Besprechungstermin beim Bürgermeister wahrgenommen hatte. Im Zuge dessen wurde unter anderem der Viaduktbogen 40 thematisiert. In der Folge ersuchte das Büro des Bürgermeisters den Vereinsvertreter, eine Besichtigung der Räumlichkeiten mit der aktuellen Hauptmieterin, der Innsbrucker Immobiliengesellschaft, bis spätestens 26.09.2025 zu koordinieren. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass für das gegenständliche Objekt weitere Interessenten bestehen.

Die IIG informierte das Büro des Bürgermeisters über die erfolgte Besichtigung. Seitens des Vereins wurde – unter Vorbehalt einer internen Abstimmung – ein grundsätzliches Mietinteresse bekundet. Als möglicher Mietbeginn wurde der 01.01.2026 bei einer Befristung auf vier Jahre in Aussicht genommen. Für die geplante Nutzung waren jedoch bauliche Adaptierungen erforderlich. Diese umfassten die Errichtung eines Windfangs sowie einer zweiten Sanitäreinheit.

Konzeptionelle Ausgestaltung des Projekts „Test Space Viaduktbogen 40“

Am 19.11.2025 fand auf Einladung des Vorsitzenden des Ausschusses für Arbeit, Wirtschaft und Tourismus ein Abstimmungsgespräch zum Projekt „Test Space Viaduktbogen 40“ statt. An diesem nahmen Vertreter der Stadt Innsbruck, der städtischen Immobiliengesellschaft sowie des regionalen Startup-Ökosystems teil. Die IIG informierte über den aktuellen Projektstand, die bisherigen baulichen Maßnahmen sowie den Zeitplan. In der Folge wurde das Betreiber- bzw. Nutzerkonzept erörtert, um eine bestmögliche Projektumsetzung unter Berücksichtigung der Anforderungen von Jungunternehmern am Standort Innsbruck sicherzustellen.

Konkretisierung der Rahmenbedingungen des Projekts „Test Space Viaduktbogen 40“

Anfang Dezember 2025 erörterten der Vorsitzende und ein weiteres Mitglied des Ausschusses für Arbeit, Wirtschaft und Tourismus gemeinsam mit der Geschäftsführerin der Innsbruck Marketing GmbH das „Branding“ für den Viaduktbogen 40. Das Ergebnis dieser Besprechung wurde mit den koalitionären Gemeinderäten abgestimmt und im Anschluss dem Bürgermeister, der für Immobilien, Wirtschaft und Tourismus zuständigen Stadträtin sowie dem Geschäftsführer der IIG per E-Mail übermittelt.

Auf Basis der vorliegenden Korrespondenz stellte der Stadtrechnungshof die weitere festgelegte Vorgehensweise für das Projekt „Testspace Viaduktbogen 40“ wie folgt dar:

Ziel des Projekts ist die Etablierung eines „Testspaces“ im Bahnviadukt, der zum 01.02.2026 durch ein Unternehmen oder ein Konsortium bezogen werden soll. Die Vergabe erfolgt im Rahmen eines kompetitiven „Call-for-Projects“. Ein strukturierter Auswahlprozess durch eine Fachjury im Jänner soll die Einhaltung der strategischen Ziele sicherstellen. Wesentliche Auswahlkriterien sind die Konformität mit der alpin-urbanen Marke Innsbrucks, der Innovationsgrad sowie das langfristige wirtschaftliche und gesellschaftliche Potenzial der eingereichten Konzepte.

Die operativen Rahmenbedingungen sehen ein befristetes Mietverhältnis von sechs bis zwölf Monaten bei einer Pauschalmiete von maximal 1.000,00 EUR vor. Um eine aktive Nutzung zu gewährleisten, wird eine Mindestpräsenz von 30 Stunden pro Woche vorausgesetzt. Gastronomische Betriebe sowie reine Büronutzungen sind von der Vergabe ausgeschlossen. Die IIG fungiert als Vermieterin, während die Stadt die koordinierende Betreuung der Nutzer („Kümmerer“) übernimmt.

Zur Einhaltung des Zeitplans sind die finalen Rahmenbedingungen sowie die Ausstattung des Bogens zeitnah festzulegen und eine Informationsplattform („Landingpage“) einzurichten. Eine direkte Überlassung der Fläche an externe Institutionen (z.B. Wirtschaftskammer Tirol oder Startup Tirol) ist derzeit nicht vorgesehen, um den Charakter als städtisches Eigenprojekt zu wahren; Kooperationen für alternative Start-up-Standorte werden separat geprüft.

Kritische Beurteilung
des Testspace-Konzepts
durch Akteure des
Startup-Ökosystems

Die beteiligten Akteure des regionalen Startup-Ökosystems unterzogen das Konzept der Stadt Innsbruck für eine temporäre Verkaufsfläche („Testspace Viaduktbogen 40“) einer erneuten Evaluierung. Das Ergebnis wurde in Form eines Layouts dem Vorsitzenden sowie zwei weiteren Mitgliedern des Ausschusses für Arbeit, Wirtschaft und Tourismus übermittelt.

Die Prüfung ergab, dass das vorliegende Modell kein reines Start-up-Konzept darstellt. Die städtischen Vorgaben legen den Schwerpunkt auf Verkaufsflächen, wodurch der Charakter einer offenen Start-up-Förderung maßgeblich eingeschränkt wird.

Es besteht erheblicher Klärungsbedarf hinsichtlich der Flexibilität der Öffnungszeiten, der Reduzierung der Raumkosten sowie der Bereitstellung funktionaler Infrastruktur (Besprechungsräume, Telefonboxen).

Es wird empfohlen, die tatsächliche Nachfrage sowie die Rahmenbedingungen direkt bei der Zielgruppe zu evaluieren.

Zur Mietersuche wird die Einbindung einer Kommunikationsagentur sowie die Auslobung eines „Awards“ (z.B. Gewinn der Miete) vorgeschlagen.

Aufgrund der spezifischen Ausrichtung sind neben der Start-up-Szene auch Akteure der Kreativwirtschaft sowie weitere regionale Netzwerke aktiv einzubinden.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, das Projekt langfristig von einer reinen Verkaufsfläche zu einer allgemeinen Start-up-Anlaufstelle weiterzuentwickeln.

Ausarbeitung des Open
Call und Festlegung der
Rahmenbedingungen für
den „Testspace Viadukt-
bogen 40“

Weitere Erhebungen des Stadtrechnungshofes ergaben, dass die IMG Mitte Dezember 2025 einen Termin mit der für Immobilien, Wirtschaft und Tourismus zuständigen Stadträtin, der entsprechenden Amtsleiterin sowie dem Vorstand des Amtes für Präsidialangelegenheiten wahrnahm.

Ein zentraler Themenbereich der Besprechung war der Entwurf eines Open Call für den Viaduktbogen 40.

Einleitend wurde festgehalten, dass die Stadt Innsbruck mit dem Viaduktbogen 40 einen temporären Raum zur Verfügung stellt, um innovative Geschäftsmodelle unter realen Marktbedingungen sichtbar zu machen und den Einstieg in die Selbstständigkeit zu erleichtern. Die Maßnahme ist Teil der städtischen Strategie zur Förderung wirtschaftlicher Innovation, zur Reduktion von Leerständen und zur Stärkung Innsbrucks als alpin-urbaner Standort.

Der Viaduktbogen 40 umfasst rund 90 m² flexibel nutzbare Fläche und verfügt über einen barrierefreien Zugang, moderne Sanitäreinrichtungen sowie einen kleinen Lagerraum. Die Grundinfrastruktur (Beleuchtung, Heizung) ist vorhanden; eine Möblierung durch die Stadt erfolgt nicht. Der monatliche Bruttomietzins inklusive Betriebskosten beträgt 1.893,00 EUR, wobei die IMG einen monatlichen Zuschuss in Höhe von 893,00 EUR gewährt. Die Nutzungsdauer ist auf sechs bis zwölf Monate befristet, bei einer Mindestöffnungszeit von 30 Stunden pro Woche. Vor Bezug der

Räumlichkeiten ist eine Kautions in Höhe von zwei Bruttomonatsmieten zu hinterlegen.

Von einer Nutzung ausgeschlossen sind Gastronomie- und Werkstattbetriebe, reine Büroflächen ohne Publikumsbezug sowie Filialkonzepte etablierter Ketten. Das Angebot richtet sich an Gründer in der Frühphase sowie an Jungunternehmen mit innovativen Produkten oder Dienstleistungen, die einen Bezug zur alpin-urbanen Positionierung Innsbrucks aufweisen. Die Bewertung der Einreichungen erfolgt durch eine Fachjury anhand von Kriterien wie Innovationsgrad, wirtschaftlichem Potenzial, gesellschaftlichem Mehrwert sowie Übereinstimmung mit der Marke Innsbrucks.

Zu den verpflichtenden Anforderungen zählen der Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung sowie die Einhaltung der Mindestöffnungszeiten. Als Nutzungsform ist ein „Flexmodell“ vorgesehen, welches die sukzessive oder zeitlich versetzte Nutzung des „Testspace“ durch einen oder mehrere Nutzer ermöglicht. Dabei ist die gleichzeitige Nutzung auf maximal zwei Einzelunternehmer begrenzt. Die Einreichung der Unterlagen erfolgt über die Landingpage auf der Bürgerbeteiligungsplattform unter Vorlage eines Kurzkonzpts, einer Beschreibung des Geschäftsmodells, eines Finanzplans sowie von Teaminformationen.

Gemäß der von der IMG erstellten Terminübersicht war die Übergabe des sanierten Bahnviadukts an den ersten, im Wege eines offenem Ausschreibeverfahrens (Open Call) ermittelten Nutzer für den 01.03.2026 vorgesehen. Diese Zeitplanung basierte u. a. auf einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Stadtsenat am 14.01.2026.

Finaler Zeitplan des Open-Call-Verfahrens

Am 19.02.2026 übermittelte die Innsbruck Marketing GmbH der ressortzuständigen Stadträtin sowie dem Vorsitzenden des Ausschusses für Arbeit, Wirtschaft und Tourismus den finalen Zeitplan sowie die Verfahrensabläufe für den Open Call zum Objekt Viaduktbogen 40.

Auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 26.02.2026 wurde die Durchführung der Online-Bewerbungsphase für den Zeitraum vom 28.02.2026 bis 15.03.2026 festgesetzt. Die Jurysitzung zur Auswahl der künftigen Nutzerschaft war für den 23. und 24.03.2026 anberaumt. Nach interner Aufbereitung der Ergebnisse sowie Präsentation in der Regierungskoalition am 27.03.2026 war die finale Entscheidung über die künftige Mieterschaft des Objekts für die Sitzung des Ausschusses für Arbeit, Wirtschaft und Tourismus am 09.04.2026 vorgesehen. Die Verständigung des ausgewählten Unternehmens sowie die Unterzeichnung der Förder- und Mietverträge waren für den 11.04.2026 geplant, um den termingerechten Bezug des Bogens 40 zum 01.05.2026 zu gewährleisten.

In diesem Kontext hielt der Stadtrechnungshof ergänzend fest, dass eine Belegung des sanierten Objekts zum Zeitpunkt der Prüfung weiterhin ausständig war.

4.3 Resümee

Analyse des Projekts „Viaduktbogen 40“

Der Stadtrechnungshof untersuchte in diesem Kapitel die Projektgenese, die Entscheidungsprozesse sowie die wirtschaftlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen des Projekts „Viaduktbogen 40“ der Stadt Innsbruck. Gegenstand der Prüfung waren insbesondere die Anmietung

und Adaptierung des Objekts als temporärer, geförderter „Test Space“ für die lokale Start-up-Szene sowie die Durchführung eines Open-Call-Verfahrens.

Die Prüfung zeigte, dass die Entwicklung des Vorhabens von vielfältigen wirtschaftlichen, organisatorischen und strukturellen Rahmenbedingungen beeinflusst war. Die Auswahl des Objektstandortes sowie die weitere Ausgestaltung des Projekts erfolgten in einem dynamischen Umfeld, wobei wesentliche Projektparameter schrittweise konkretisiert wurden und eine umfassende Bedarfs- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erst im weiteren Verlauf an Bedeutung gewann.

Der Stadtrechnungshof stellte kritisch fest, dass zum Zeitpunkt der politischen Beschlussfassung wesentliche Projektgrundlagen noch nicht ausreichend ausgearbeitet waren. Insbesondere fehlten zu Beginn des Projekts eine belastbare Bedarfsanalyse und ein fertiges Betreiber- und Nutzungskonzept. Diese Defizite erschwerten nach Ansicht des Stadtrechnungshofes eine zielgerichtete Projektsteuerung und führten zu Verzögerungen im weiteren Projektverlauf.

Während der Projektdurchführung wurde das Nutzungskonzept sowie die Rahmenbedingungen hinsichtlich Zielsetzungen, Nutzungskriterien und wirtschaftlicher Parameter sukzessive präzisiert und an die gewonnenen Erkenntnisse angepasst.

Darüber hinaus stellte der Stadtrechnungshof fest, dass sich die inhaltlichen Schwerpunkte des Projekts während der Umsetzung weiterentwickelten. Während zu Beginn insbesondere die Unterstützung der lokalen Start-up-Szene im Vordergrund stand, entwickelte sich das Nutzungskonzept im weiteren Verlauf zu einer temporären Verkaufs- und Präsentationsfläche (Test Spaces).

5 Relevante Vertragsverhältnisse iZm dem Viaduktbogen 40

Überblick

Die IIG KG hat den Viaduktbogen 40 angemietet, um diesen als „Test Space“ für maximal 12 Monate an ständig wechselnde Nutzer aus der Start-up-Szene unterzuvermieten. Zu deren Förderung war auch eine finanzielle Unterstützung durch die IMG für die Miete beabsichtigt. Daraus ergaben sich folgende Vertragsverhältnisse:

5.1 Anmietung des Viaduktbogens 40 durch die IIG KG

Vertragsabschluss – kritische Anmerkung

Der Mietvertrag über die Anmietung der Fläche unter dem Viaduktbogen 40 wurde zwischen der N.N. AG als Vermieterin einerseits und der IIG KG als Mieterin andererseits abgeschlossen.

Die N.N. AG hat den Vertrag am 09.01.2025 unterzeichnet.

Wann der Vertrag für die IIG KG unterzeichnet wurde, war für den Stadtrechnungshof anhand der Vertragsurkunde nicht nachvollziehbar. Ergänzenden Prüfungsunterlagen war jedoch zu entnehmen, dass die Unterzeichnung bereits Anfang Jänner erfolgt war.

Die IIG KG hat den Mietvertrag folglich bereits vor der betreffenden Beschlussfassung des Gemeinderats am 23.01.2025 unterzeichnet, obwohl

der Vollzug des Beschlusses des Stadtsenats gemäß § 29 Abs. 7 IStR bis zur Entscheidung des Gemeinderats gehemmt gewesen wäre.

Der Geschäftsführer war im Rahmen seiner Geschäftsführerbefugnis zwar berechtigt, den Mietvertrag abzuschließen, ohne dass es eines entsprechenden Beschlusses des Stadtsenats bzw. des Gemeinderats bedurfte. Kritisch zu betrachten war nach Ansicht des Stadtrechnungshofes diesbezüglich jedoch, dass im Falle eines negativen Gemeinderatsbeschlusses die Stadt Innsbruck als (mittelbare Allein-)Gesellschafterin der IIG KG ihre ablehnende Haltung zum Vertragsabschluss deutlich zum Ausdruck gebracht hätte. Damit wäre auch die angedachte Nutzung des Objektes in Frage gestanden.

Mietgegenstand

Der Mietvertrag hat die Anmietung der Fläche unter dem Viaduktbogen 40 im Ausmaß von rd. 90 m² zum Gegenstand. Freiflächen werden nicht mitvermietet.

Der Viaduktbogen war zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch ein Rohbau. Gemäß dem Vertrag oblag es der IIG KG als Mieterin, die der vereinbarten Verwendung entsprechende Brauchbarkeit auf eigene Kosten herzustellen. Bei der Vereinbarung des Entgelts sei dies angemessen berücksichtigt worden.

Als Zweck der Vermietung wurde neben einer flexiblen Nutzung durch die Mieterin selbst, die Überlassung an Dritte für Start-up-, Pop-up- und sonstige nicht auf eine unbefristete Nutzung des Mietobjekts angelegte Unternehmungen und Konzepte sowie für Kulturveranstaltungen, Events und dergleichen festgelegt.

Die IIG KG verpflichtete sich gegenüber der N.N. AG dazu, durch die Art und Weise der Nutzung und die Auswahl der Nutzer (Untermieter) einen attraktiven und beispielhaften „Vorzeigebogen“ zu etablieren und insbesondere folgende Vorgaben umzusetzen:

- Nutzung des Objektes auch tagsüber;
- Veranstaltungen haben spätestens um 02:00 Uhr zu enden, Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Vermieterin möglich;
- Spielautomaten und Wettangebote jeder Art sind verboten.

Mietzinszahlungen bis Mai 2026

Der wertgesicherte Hauptmietzins beträgt monatlich 900,00 EUR netto bzw. 1.080,00 EUR brutto (20 % USt). Der Mietzins wird am 5. jeden Monats im Voraus fällig.

Die Summe der bis einschließlich Mai 2026 geleisteten Mietzinszahlungen betrug 15.300,00 EUR netto bzw. 18.360,00 EUR brutto.

Auffällig war in diesem Zusammenhang, dass die IIG KG in den Monaten Jänner und Februar des Jahres 2026 Mietzinszahlungen iHv insgesamt 2.700,00 EUR netto geleistet hat (sohin drei Monatsmieten). Auf Nachfrage des Stadtrechnungshofes setzte sich die IIG KG in dieser Angelegenheit Ende März mit der N.N. AG in Verbindung und überwies in der Folge für April 2026 keine Miete. Die festgestellte Doppelzahlung wurde damit bereits während der Prüfung korrigiert.

Neben dem Mietzins hat die IIG KG auch die Betriebs- und Gebrauchs-kosten sowie die laufenden öffentlichen Abgaben zu tragen.

Bis zum Prüfungszeitpunkt waren diesbezüglich nur während der Bau-ausführung angefallene Kosten für Strom und den Netzzugang iHv 2.012,68 EUR netto festzustellen.

Neben den laufenden Kosten hat die IIG KG im Zuge des Vertragsab-schlusses noch eine Bearbeitungsgebühr von 300,00 EUR netto an die N.N. AG entrichtet.

Vertragsdauer

Das Mietverhältnis begann am 01.01.2025 und endet ohne Kündigung nach Ablauf von fünf Jahren am 31.12.2029.

Die IIG KG hat als Mieterin das Recht, den Mietvertrag unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten schriftlich zu kündigen. Der N.N. AG als Ver-mieterin steht das Recht auf vorzeitige Kündigung binnen gleicher Frist hingegen nur dann zu, wenn ein Kündigungsgrund gemäß §§ 30 und 31 Mietrechtsgesetz vorliegt. Außerdem wurde ausdrücklich vereinbart, dass die N.N. AG das Mietverhältnis vorzeitig kündigen kann, wenn ei-senbahnbetriebliche und eisenbahntechnische Notwendigkeiten eintre-ten, die eine Freimachung erfordern.

Gemäß Mietvertrag gehen die Vertragsparteien davon aus, dass es bei Verwendung des Mietobjekts im Rahmen des vereinbarten Verwen-dungszwecks zu wiederkehrenden Verlängerungen um jeweils fünf Jahre kommen wird. Eine rechtliche Verpflichtung werde damit aber weder für die Mieterin noch für die Vermieterin begründet.

Rückgabe und Aufwandsersatz

Die IIG KG hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnis-ses geräumt und in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzustellen. Ihr stehen dabei grundsätzlich keine Ersatzansprüche für die von ihr ge-tätigten Investitionen zu.

Vor dem Hintergrund, dass die IIG KG erhebliche Aufwendungen und In-vestitionen zu tätigen hatte, um den Viaduktbogen für den gewünschten Verwendungszweck brauchbar zu machen, konnte sie sich im Rahmen der Vertragsverhandlungen mit der N.N. AG auf eine Ausnahme von die-sem Ablöseverzicht einigen. So leistet die N.N. AG grundsätzlich einen Aufwandsersatz gemäß § 10 Mietrechtsgesetz, wenn es zu keiner zumin-dest einmaligen Verlängerung des Mietvertrages um fünf Jahre kommen sollte, außer die IIG KG trägt ein Verschulden an der Beendigung.

Nach § 10 Mietrechtsgesetz steht dem Hauptmieter einer Wohnung bei Vertragsende – vereinfacht beschrieben – unter gewissen Voraussetzun-gen ein Aufwandsersatz zu, sofern er nützliche Verbesserungsarbeiten durchgeführt oder einem Vormieter abgelöst hat, die auch noch nach der Beendigung des Mietverhältnisses von objektivem Nutzen sind. Hierbei sind aber nur bestimmte Maßnahmen ablösepflichtig, wie insbesondere:

1. Installationsmaßnahmen oder -einrichtungen (Wasser-, Elektroleitun-gen, Bad, WC-Anlagen, Heizungsinstallationen);
2. die Erneuerung schadhaft gewordenen Fußbodens oder
3. andere gleich wesentliche Verbesserungen.

Je nach Art der durchgeführten Maßnahme ist die jeweils gesetzlich vorgesehene Abschreibungsdauer zu wählen. So beträgt das Ausmaß der Abschreibung beispielsweise bei Installationsmaßnahmen oder -einrichtungen für jedes vollendete Jahr ein Zehntel (bzw. 10 %).

Welcher Betrag der IIG KG im Falle eines Auslaufens des Mietverhältnisses nach fünf Jahren als Aufwandersatz zustehen würde, hängt somit davon ab, ob es sich bei den vorgenommenen Arbeiten im Einzelnen um Maßnahmen handelt, für die § 10 Mietrechtsgesetz einen Aufwandersatz vorsieht, und falls ja, wann diese umgesetzt wurden und in welche Kategorie sie einzuordnen sind.

5.2 Untervermietung des Viadukt bogens 40

Überblick

Der Viadukt bogen 40 sollte von der IIG KG – wie beschrieben – für jeweils maximal 12 Monate an wechselnde Nutzer aus der Start-up-Szene untervermietet werden. Bis zum Ende der vorliegenden Prüfung im Juni 2026 kam jedoch keine Untervermietung zustande.

Die IIG KG hat dem Stadtrechnungshof aber einen Mustervertrag für die Untervermietung mit folgendem Inhalt bereitgestellt:

Vertragsgegenstand und -dauer

Der Vertragsentwurf hatte die Untervermietung der ausgebauten Fläche innerhalb des Viadukt bogens 40 ohne etwaige Freiflächen zum Gegenstand. Das Vertragsverhältnis sollte befristet abgeschlossen werden, wobei für beide Seiten zum Ende jedes Kalendermonats unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist eine Kündigungsmöglichkeit vorgesehen gewesen wäre.

Mietzins

Der monatliche Mietzins wäre im Vertragsentwurf mit 1.893,00 EUR brutto bemessen gewesen und hätte sich wie folgt zusammengesetzt:

Bezeichnung	Betrag [€]
Hauptmietzins	1.137,50
Instandhaltungsbeitrag	100,00
Mietkosten Umbau + Bearbeitungsgebühr	250,00
Betriebskosten-Akonto	90,00
Gesamtsumme netto	1.577,50
Umsatzsteuer (20 %)	315,50
Gesamtsumme brutto	1.893,00

Mit Vertragsabschluss hätte ein Untermieter bestätigen müssen, den Mietgegenstand nahezu ausschließlich für Zwecke zu benutzen, die einen Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Sollte es während der Dauer des Vertragsverhältnisses zu einer Änderung des Zwecks der Nutzung des Mietgegenstandes kommen, wäre der Untermieter vertraglich verpflichtet gewesen, dies unverzüglich der IIG KG anzuzeigen und diese bei Wegfall des Vorsteuerabzuges gegebenenfalls schad- und klaglos zu halten. Nach dem Vertragsentwurf wäre die IIG KG in einem solchen Fall zu einer entsprechenden Mietzinserhöhung berechtigt gewesen.

5.3 Förderung durch Innsbruck Marketing GmbH

Überblick

Es war vorgesehen, dass die IMG die Nutzer des Viadukt bogens mit monatlich 893,00 EUR brutto unterstützt (Fixbetrag).

Wie beschrieben, konnte bis zum Prüfungsende aber kein passender Nutzer für den Viaduktbogen 40 gefunden werden. Demzufolge kam es auch nicht zum Abschluss einer entsprechenden Fördervereinbarung.

Anhand eines von der IMG zur Verfügung gestellten Entwurfs zur Fördervereinbarung konnte der Stadtrechnungshof jedoch die vorgesehenen bzw. angedachten Rahmenbedingungen nachvollziehen.

Vertragsgegenstand/-dauer und Förder-voraussetzungen

Gemäß dem Vertragsentwurf hätte die IMG dem jeweiligen Nutzer den monatlichen Zuschuss für eine Laufzeit von sechs oder maximal zwölf Monate gewährt. Als Förderstart wäre der Zeitpunkt der ersten Mietzinsszahlung an die IIG KG vorgesehen gewesen.

Ein Anspruch sollte ausschließlich für Zeiträume bestehen,

- 1) in denen ein gültiger Mietvertrag aufrecht ist;
- 2) der Fördernehmer den Viaduktbogen tatsächlich nutzt;
- 3) kein förderschädlicher Mietverzug gegeben ist;
- 4) keine Insolvenz vorliegt;
- 5) die De-minimis-Unterlagen vollständig beigebracht wurden.

Förderabwicklung

Die Förderung hätte die IMG direkt an den jeweiligen Nutzer geleistet. Der Nutzer hätte der IMG hierfür monatlich im Nachhinein eine Rechnung über den Förderbetrag stellen sollen.

Beihilfenrecht

Die Förderung wäre als De-minimis-Beihilfe ausbezahlt worden. Zur Prüfung der Voraussetzungen sollte der jeweilige Nutzer vor dem Erhalt der Förderung eine Selbsterklärung darüber abgeben, welche derartigen Beihilfen er innerhalb von drei Jahren bereits erhalten hat. Die Förderungen wären sodann in einem zentralen Register veröffentlicht worden.

6 Bauliche Maßnahmen

6.1 Ausgangslage

Zustand vor Bauführung

Das Objekt Ing.-Etzel-Straße 40 befand sich zum Zeitpunkt der Übernahme durch die IIG KG im Rohbau. Abgesehen von einer neuen gedämmten Bodenplatte waren im Vorfeld keine wesentlichen Maßnahmen gesetzt worden. Die Fassade war provisorisch geschlossen. Die Herstellung von u. a. Strom-, Wasser- und Abwasseranschlüssen, Heizung, Lüftung und auch der Fassaden wurde seitens der Eigentümerin als Aufgabe der künftigen Mieterin vorgesehen.

Flächenausmaß vor Bauführung

Die Gesamtfläche wurde mit ca. 90 m², die Nutzfläche mit 81 m² angegeben. Die Raumhöhe betrug ca. 2,65 m im Bereich der Begrenzungsmauern und bis ca. 4,40 m im Bereich des Scheitelpunktes.

Beschreibung der Baumaßnahmen gemäß der Einreichunterlagen zur Erlangung eines Baubescheids

An der Adresse Ing.-Etzel-Straße 40 wurde ein Geschäftslokal für den Verkauf und die Präsentation von Produkten mit einer Nutzfläche von 66,85 m² realisiert. Des Weiteren wurden ein Lager-/Technikraum (4,14 m²), ein Damen-WC (2,58 m²) sowie ein (auch rollstuhlgerechtes) Herren-WC (5,59 m²) eingebaut.

Die Fassade an der West- bzw. Ostfassade wurde neu errichtet. Die Ausführung der westlichen (straßenseitigen) Fassade erfolgte als schlossermäßige Konstruktion mit großzügigen Glasflächen und Flächen in Cortenstahl. Die östliche Fassade wurde mittels Ziegelmauerwerk geschlossen, gedämmt und verputzt. Mittig wurde ein Fensterband mit offenbarem Fensterflügel angeordnet.

Der Zugang erfolgt über eine rückversetzte Nische in der Fassade und eine in Fluchtrichtung aufschlagende Türe. Rechts neben der Zugangstür befindet sich straßenseitig ein vorgesetzter Blechkasten, in dem ein Briefkasten verbaut ist.

Die Innenwände wurden in Trockenbauweise errichtet. Die Innenseite der östlichen Fassade mit einer gelochten Vorsatzschale aus Gipskarton verkleidet. Im Bereich der Küchen- und WC-Anlagen wurden gedämmte Vorsatzschalen aus Gipskarton montiert.

Der Bereich oberhalb der WC-Anlagen und des Lagerraums/Technik wurde gemäß Auskunft der IIG KG tragfähig ausgeführt, so dass er nach Wunsch des Mieters genutzt werden könnte.

Durch die Eigentümerin war eine neue Bodenplatte aus Stahlbeton mit darunterliegender Dämmung eingebaut worden. Die Oberkante der Bodenplatte wurde 30 cm unterhalb der geplanten Oberkante des Fertigfußbodens errichtet, um in weiterer Folge ausreichend Platz für nutzungs-/mieterbezogene Einbauten und Leitungsverlegungen zu gewährleisten. Der Fußbodenaufbau erfolgte konventionell mit u. a. Schüttung (16 cm), Dämmung (4 cm) und Estrich (7 cm).

Die Brückentragkonstruktion wurde innenseitig und außenseitig im Bereich des umgebauten Bogens gereinigt. Die Konstruktion blieb auf der Bogeninnenseite, wie auf der Außenseite sichtbar und vorwiegend unverbaut. Dies war u. a. auch deshalb erforderlich, weil die Brückentragkonstruktion für notwendige regelmäßige Inspektionen durch die ÖBB freizuhalten war.

Die Beleuchtung erfolgt über ein mittig von der Decke abgehängtes Schienensystem. Für die Stromversorgung wurde ein Kabelkanal entlang der Wand geführt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt gemäß Wasserlieferungsvertrag durch die IKB AG. Die Abwässer werden über die bestehende Hausentwässerungsanlage entsorgt. Die Niederschlagswässer werden entsprechend Bestand in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

6.3 Bauansuchen der IIG KG 2025

- Ersteinreichung** Die IIG KG hat das geplante Bauvorhaben am 18.03.2025 beim Amt für Bau-, Wasser-, Gewerbe- und Straßenrecht des Stadtmagistrats Innsbruck eingereicht.
- Eingereicht wurde ein Umbau des Bestandes mit Neugestaltung der Fassaden West und Ost. Im Inneren sollte ein Geschäftslokal/Großraumbüro mit barrierefreiem WC, Teeküche und Lagerfläche errichtet werden.
- Weitere Unterlagen** Mit 14.04.2025 wurde seitens der IIG KG ein Plantausch eingebracht.
- Einen Monat später, am 14.05.2025 forderte die Baubehörde weitere Unterlagen an, welche von der IIG KG am 15.05.2025 nachgereicht wurden.
- 1. Baubescheid** Mit Bescheid vom 24.07.2025 wurde dem eingereichten Bauvorhaben die Bewilligung unter Auflagen erteilt. Die digitale Signatur des Bescheids weist das Datum 11.08.2025 und als Unterzeichner den Stadtmagistrat Innsbruck aus.
- Laut IIG KG wurde der Bescheid am 11.08.2025 dem Architekturbüro und eine Woche später am 18.08.2025 der IIG KG zugestellt.
- Nutzung als „Großraumbüro“** Im Bauansuchen wurde um Nutzungsänderung angesucht. Die neue Nutzung „Großraumbüro“ entsprach gemäß Behörde der Flächenwidmung „Kerngebiet mit beschränkter Wohnnutzung“.

6.4 Bauansuchen der IIG KG 2026

- Neuerliche Einreichung** Im Jänner 2026 hat die IIG KG neuerlich um Baubewilligung angesucht. Inhalt des Bauansuchens war der Einbau einer zusätzlichen WC-Anlage sowie die Änderung der geplanten Nutzung der Räumlichkeiten auf „Geschäftslokal für den Verkauf und die Präsentation von Produkten“.
- 2. Baubescheid** Mit Bescheid vom 10.04.2026 stimmte die Baubehörde dem Einbau der zusätzlichen WC-Anlage sowie der beantragten Nutzungsänderung zu. Am 21.04.2026 wurde dieser den Parteien gemäß § 33 TBO 2022 übermittelt.

6.5 Bauanzeige ÖBB Infrastruktur AG 2022

- Frühere Bauanzeige der Eigentümerin** In thematischer Verbindung mit den Bauansuchen der IIG KG steht eine Bauanzeige der Eigentümerin vom April 2022. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes sind die damalige Bauanzeige und die anschließende Bauführung im Vorfeld der späteren Anmietung und baulichen Umbaumaßnahmen durch die IIG KG wesentlich bzw. zumindest erwähnenswert, weshalb diese nachfolgend dargestellt wurden.

Ziel und Umfang der
angezeigten
Baumaßnahmen

Ziel der im Namen der Eigentümerin angezeigten Umbaumaßnahmen war die Sanierung und Neugestaltung der Räumlichkeit in Vorbereitung einer anschließenden neuerlichen Vermietung.

Der Behörde wurden u. a. folgende Umbaumaßnahmen angezeigt:

- Neue Bodenplatte mit darunterliegender Dämmung
- Abbruch der bestehenden Fassaden
- Neue schlossermäßige Fassadenkonstruktionen aus Cortenstahl, Glas und vorgegebenen Bereichen für etwaige Werbeflächen
- Innen- und außenseitige Reinigung der Brückentragkonstruktion

Kenntnisnahme
durch die Behörde

Mit 14.04.2022 nahm die Behörde, das Amt der Bau- und Feuerpolizei des Stadtmagistrats Innsbruck, die angezeigten Baumaßnahmen nach § 30 TBO 2022 zur Kenntnis und stimmte der Ausführung zu.

Gemäß § 44 Abs. 3 der damals geltenden TBO 2018 waren anzeigepflichtige Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nach Zustimmung durch die Behörde zu vollenden.

Lokalaugenschein
durch die Behörde

Ende April 2024 stellte das Amt der Bau- und Feuerpolizei im Zuge eines Lokalaugenscheins fest, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wurde. Die angezeigten Fassaden waren nicht errichtet und die Räumlichkeit nur provisorisch verschlossen. Es erging das Ersuchen an das Amt für Bau-, Wasser-, Gewerbe- und Straßenrecht, eine rechtliche Prüfung vorzunehmen und weitere Veranlassungen zu treffen. Das Amt kontaktierte wiederum die Bauwerberin bzw. Eigentümerin.

Ankündigung einer
neuerlichen
Bauanzeige

Im Juni 2024 teilte die Bauwerberin mit, dass die Erstellung einer neuerlichen Bauanzeige veranlasst worden sei. Das Amt für Bau-, Wasser-, Gewerbe- und Straßenrecht setzte daraufhin eine Frist bis zum 15.07.2024, bis zu welcher das Verfahren ausgesetzt werde.

Neuerlicher
Lokalaugenschein
seitens der Behörde

Nachdem bis Fristablauf keine neue Bauanzeige eingetroffen war, ersuchte das Amt Ende August desselben Jahres das Amt der Bau- und Feuerpolizei um Überprüfung und Stellungnahme, ob die entsprechende Bauanzeige möglicherweise bei ihm eingetroffen sei oder die bereits errichteten Teile des damals angezeigten Bauvorhabens inzwischen beseitigt worden seien. Das Amt der Bau- und Feuerpolizei konnte weder den Eingang einer Bauanzeige noch den Rückbau der bereits getätigten Baumaßnahmen bestätigen.

Aussetzen des
Bauanzeigeverfahrens
nach Anmietung und
Umbau der Räumlichkeiten
durch die IIG KG

Rund zwei Wochen später nahm die IIG KG Kontakt mit dem Amt der Bau- und Feuerpolizei auf und teilte mit, dass die Stadt Innsbruck beabsichtige, die Räumlichkeiten anzumieten und die Umbaumaßnahmen fertigzustellen. Es wurde die Anfrage gestellt, ob eine Fristverlängerung für die ehemalige Bauanzeige möglich wäre oder das Projekt neu angezeigt werden müsse. Es erfolgte amtsseitig die Mitteilung, dass eine neuerliche Bauanzeige nötig wäre.

Nachdem die IIG KG schließlich im März 2025 ein Ansuchen um Baubewilligung digital eingebracht hatte, wurde vom Amt für Bau-, Wasser-, Gewerbe- und Straßenrecht das ursprüngliche Bauanzeigeverfahren ausgesetzt.

6.6 Kostenschätzungen

6.6.1 Kostenschätzung Oktober 2024

Entwicklung erster Planungsvarianten

Auf Basis eines Konzepts mit kompakt situierten Innenräumen wurden im Oktober 2024 zwei Varianten ausgearbeitet und die Kosten für die Renovierung bzw. Brauchbarmachung der Räumlichkeiten geschätzt.

Umfang der angenommenen Baumaßnahmen

Die Schätzungen umfassten u. a. haustechnische Installationen und Sanitärmöbel, elektrotechnische Zuleitungen vom Hausanschlusskasten bis zum Hauptverteiler inkl. Sicherungen, Verkabelungen für Lichtauslässe und Steckdosen, Aufputz-Installationen sowie die Elektroheizung per Infrarotpaneele.

Der Anteil der Stirnwände an den geschätzten Baukosten ergab sich für beide Varianten mit rd. 47.500,00 EUR für die straßenseitige Glas-Stahl-Konstruktion und rd. 19.500,00 EUR für die Rückseite.

Variante 1

Die Variante V1 sah im Gegensatz zur Variante V2 ein sogenanntes „Infrastrukturmöbel“ der ÖBB vor.

Hierbei handelte es sich um eine Kombination aus einer kleinen Bar, einem Lagerraum, einem barrierefreien WC sowie einem Damen- und Herren-WC. Dieses bereits zuvor in Gebrauch stehende Möbelstück inkl. Sanitärmöbel und diversen Elektrogeräten wäre von der Vermieterin gebraucht zum Kauf gestanden.

Die geschätzten Kosten lagen bei 238.000,00 EUR brutto. Die Variante V1 wurde jedoch nicht weiter verfolgt.

Variante 2

Die Variante V2 sah anstelle des Infrastrukturmöbels den Einbau einer Küche/Bar, eines Unisex-WC und eines Lagerraums vor. Diese Variante wurde später konkretisiert, indem auf den Einbau einer Küche verzichtet und an deren Stelle ein zusätzliches WC vorgesehen wurde.

Nicht berücksichtigte Kosten

In beiden Kostenschätzungen unberücksichtigt blieben sonstige Einrichtungen und ggf. erforderliche Maßnahmen hinsichtlich des Brandschutzes, die zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt waren. Ebenso wurde der Einbau einer Lüftungsanlage, falls erforderlich, durch den künftigen Nutzer vorgesehen.

Der Stadtrechnungshof merkte an dieser Stelle kritisch an, dass angesichts einer zum Zeitpunkt der Prüfung vorgesehenen Vermietungsdauer von 6 bis max. 12 Monaten der Einbau einer Lüftungsanlage durch den Mieter kostenintensiv und folglich wenig wahrscheinlich erscheint.

AR-Sitzung IIG GmbH

In der 127. AR-Sitzung der IIG GmbH am 19.02.2025 wurde den Aufsichtsratsmitgliedern die Planungsvariante V2 mit geschätzten Kosten inkl. Valorisierung für das Jahr 2025 von 228.000,00 EUR brutto bzw. nach Vorsteuerabzug von 190.000,00 EUR netto präsentiert.

6.6.2 Kostenschätzung Dezember 2025

Überarbeitete Planung

Zur 132. AR-Sitzung der IIG GmbH am 10.12.2025 wurden auf Basis der zur ursprünglichen Einreichplanung aktualisierten Planung mit zwei WC-Anlagen die Errichtungskosten weiterhin mit 190.000,00 EUR netto angegeben.

6.7 Auftragsvergaben

Anmerkung Stadtrechnungshof zur Kostendarstellung

Aufgrund der angedachten Vermietung hatte die IIG KG in Hinsicht auf die Planungs- und Baukosten einen vollständigen Vorsteuerabzug angenommen. Der Stadtrechnungshof gab in seinen weiteren Ausführungen in der Regel nur die Nettokosten an.

Vergaben im Unterschwellenbereich des BVergG 2018

Aufgrund der geschätzten Kosten war eine Vergabe sämtlicher Aufträge im Unterschwellenbereich gemäß § 12 BVergG 2018 rechtmäßig.

Aufgrund der für jedes Gewerk geschätzten Kosten waren in sämtlichen Fällen Direktvergaben gemäß § 46 bzw. Vergaben auf Basis bestehender Rahmenvereinbarungen der IIG KG mit ausführenden Unternehmen gemäß § 39 BVergG 2018 zulässig.

Für kostenintensive Gewerke wurden im Vorfeld einer Direktvergabe mehrere Firmen zur Abgabe eines Angebotes eingeladen.

6.8 Abrechnungsstand Mai 2026

Bauabstimmung - Gesamtkosten

Mit 26.05.2026 hatte die IIG KG sämtliche Kosten abgerechnet und die abschließende „Bauabstimmung“ vorgenommen. Die Korrektheit der Bauabstimmung wurde durch die Unterschriften der zuständigen Mitarbeiter für Projektleitung, Bauleitung und Finanzen, den Geschäftsleiter Technik, den Bereichsleiter Finanzen sowie den Geschäftsführer der IIG KG bestätigt.

Die ausgewiesenen Gesamtkosten gemäß Buchhaltung ergaben sich zu 184.535,28 EUR.

Kostenübersicht

Für die vertiefende Prüfung legte der Stadtrechnungshof seinen Fokus auf die von der Bauleitung geführte, technisch unterstützte Kostenübersicht, in der u. a. die geschätzten und tatsächlichen Kosten laufend erfasst wurden.

Die Summe aller Beauftragungen betrug inkl. möglicher Skonti 157.547,32 EUR. Der Abrechnungsstand zum 26.05.2026 wies insgesamt 184.162,11 EUR aus.

Feststellung hinsichtlich der geschätzten Gesamtkosten

Festzustellen war, dass sich die geschätzten Gesamtkosten der Baumaßnahmen von 190.000,00 EUR netto über den Zeitraum der verschiedenen Kostenschätzungen nicht verändert hatten.

Feststellung des Stadtrechnungshofes hinsichtlich zweier Positionen der Kostenübersicht

Der Stadtrechnungshof konnte an zwei Stellen der zur Verfügung gestellten Kostenübersicht geringfügige Abweichungen feststellen.

Davon betroffen war in einem Fall der eingetragene Auftragswert für die Position IIG KG Honorar für Technische Ausrüstung - Elektroplanung,

welcher vor Berücksichtigung eines Nachlasses von 10 % in die Kostenübersicht der IIG KG mit 1.424,70 EUR, anstelle von korrekt 1.282,20 EUR aufgenommen worden war.

Im zweiten Fall wies die Kostengruppe 2 Bauwerk Rohbau in der Aufstellung der IIG KG als Abrechnungsstand einen um 373,18 EUR zu niedrigeren Wert aus. Die IIG KG begründete diesen Umstand mit programmtechnischen Komplikationen und wies darauf hin, dass die korrekten Werte in der Spalte „Prognosekosten“ der Kostenübersicht dargestellt würden.

Kostenübersicht nach Bereinigung der Abweichungen

Nach Bereinigung der Abweichungen wies die Kostenübersicht einen Abrechnungsstand von 184.535,29 EUR aus.

Im Vergleich zur Bauabstimmung zeigte sich, dass zwischen den Gesamtkosten gemäß Kostenübersicht und jenen gemäß Buchhaltung eine Abweichung von 0,01 EUR bestand, welche auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen waren.

6.8.1 Baumeisterarbeiten

Beauftragung auf Basis einer bestehenden Rahmenvereinbarung

Die Beauftragung der Baumeisterarbeiten erfolgte auf Basis einer bestehenden Rahmenvereinbarung der IIG KG mit einem heimischen Bauunternehmen.

Der Vorteil einer Rahmenvereinbarung für den Auftraggeber besteht im Besonderen darin, dass für definierte Leistungen Preise erhoben und vereinbart werden können, ohne zu diesem Zeitpunkt über den Umfang und Zeitpunkt des Leistungsabrufes Kenntnis haben zu müssen. Es lassen sich somit für eine unbestimmte Anzahl von Bauvorhaben zielgenau Leistungen im gewünschten Umfang zum erforderlichen Zeitpunkt beauftragen.

Beauftragung

Der Arbeitsauftrag an den Auftragnehmer erfolgte am 04.09.2025.

Das Leistungsverzeichnis der Baumeisterarbeiten für das gegenständliche Bauvorhaben umfasste 24 Leistungspositionen mit einer Gesamtsumme von 26.907,15 EUR. Nach Abzug eines gewährten Nachlasses von 4 % betrug die Angebots- und spätere Auftragssumme 25.830,86 EUR.

Abrechnung

Die geprüfte Schlussrechnungssumme betrug nach Berücksichtigung des gewährten Nachlasses 33.232,68 EUR und lag somit 7.401,81 EUR über dem Angebotspreis. Nach der Berücksichtigung von vertraglich vereinbarten Einbehalten für Bauwesenversicherung, Bauschaden und -reinigung sowie Bauwerbung verblieben 32.784,04 EUR. Nach Abzug eines Skontos in Höhe von 3 % betrug schließlich der Zahlungsbetrag 31.800,52 EUR.

Kostenüberschreitung

Die wesentliche Leistungsposition, die für den überwiegenden Teil der Kostensteigerungen gegenüber dem Angebot verantwortlich zeichnete, war die Position Regieleistungen Stundensätze Maurer, Zimmerer, Betonbauer, welche mit insgesamt 14.012,50 EUR um 11.062,50 EUR über

dem Angebot abgerechnet wurde. So haben anstelle von 59 Regiestunden gemäß Angebot im Rahmen der Endabrechnung 237,50 Regiestunden zu Buche geschlagen.

Maßgeblicher Kostenpunkt war hierbei die Verlegung der Wasserversorgung vom Eingangsbereich in das Gebäudeinnere. Die Verlegung wurde gemäß Auskunft der IIG KG notwendig, weil unter der Bodenplatte keine Leerverrohrung zur Verfügung stand, in welcher die Wasserleitung geführt werden hätte können.

Die Grabungs- und Umlegungsarbeiten mussten händisch vorgenommen werden, nachdem in der ursprünglichen Lage des Wasseranschlusses zwischen Asphaltkante öffentlicher Gehsteig und Bodenplatte nur sehr wenig Platz zur Verfügung stand.

Nach Ansicht der IIG KG wäre aufgrund der Situation nicht möglich gewesen, ein seriöses Nachtragsangebot zu erstellen bzw. die Umlegung der Wasserleitung über eine vorhandene Leistungsposition der Rahmenvereinbarung abzubilden. Aus diesem Grund wurden die Maßnahmen über Regiepositionen abgerechnet.

Weitere Regieleistungen

Weitere Regieleistungen betrafen u. a. Montage und spätere Demontage von Schutzwänden, Asphaltierungsarbeiten, das Aufräumen der Baustelle etc.

Prüfung der Regieberichte

Die Überprüfung der Regieberichte im Vergleich mit den abgerechneten Regieleistungen für Arbeit, Transport und Materiallieferungen ergab keine Abweichungen. Die in der Rechnung abgebildeten Massen stimmten mit jenen der Regieberichte überein. Sämtliche Regieberichte waren vom Bauleiter der IIG KG unterzeichnet und folglich freigegeben.

6.8.2 Schlosserarbeiten

Direktvergabe auf Basis von mehreren Angeboten

Im Gegensatz zu den meisten Bauvorhaben, bei denen die Baumeisterarbeiten das kostenintensivste Gewerk darstellen, war es bei der Ing.-Etzel-Straße 40 das Gewerk der Metallbauarbeiten.

Dem Stadtrechnungshof lagen zwei Angebote vor. Ein weiteres Unternehmen hatte aufgrund unzureichender Kapazitäten von einer Angebotslegung Abstand genommen.

Die Angebotserstellung basierte auf den Plänen des Architekten für die straßenseitige und rückseitige Fassade. Der Zuschlag erging an das Angebot des Billigstbieters in Höhe von 55.131,00 EUR.

Beauftragung

Der Schlussbrief wurde am 09.10.2025 vom Auftragnehmer gegengezeichnet.

Beauftragte Nachtragsangebote

Im Zuge der Baumaßnahmen wurden zwei Nachtragsangebote in Gesamthöhe von 5.049,50 EUR beauftragt.

Abrechnung

Die Abrechnung der Leistungen erfolgte in Form von vier Teilrechnungen und der Schlussrechnung in Gesamthöhe von 59.365,50 EUR vor Abzug der vereinbarten Einbehalte für Bauwesenversicherung, Bauschaden und -reinigung sowie Bauwerbung sowie eines Skontos in Höhe von 3 %.

Rahmenvereinbarung	Die Beauftragung der Haustechnik erfolgte auf Basis einer bestehenden Rahmenvereinbarung der IIG KG mit einem heimischen Unternehmen.
Beauftragung	Der Arbeitsauftrag an den Auftragnehmer erfolgte am 04.09.2025. Die Auftragssumme betrug 5.084,96 EUR.
Auftragserweiterung	Nachdem in der Planung eine zusätzliche Toilettenanlage vorgesehen wurde, folgte Anfang Dezember 2025 ein erweitertes Angebot mit einer Gesamtsumme von 15.880,60 EUR. Der wesentlich erweiterte Leistungsumfang erstreckte sich u. a. auf die zusätzliche Ausstattung mit einer weiteren Toilette. Des Weiteren kam es zu Massenmehrungen in einzelnen Positionen, die bereits im ursprünglichen Angebot vorhanden waren, während einige andere Positionen des Erstangebots entfielen.
Abrechnung	Die geprüfte Schlussrechnungssumme betrug 17.780,07 EUR und lag somit 1.899,47 EUR über dem Angebotspreis von Dezember 2025.
Feststellung des Stadtrechnungshofs hinsichtlich unterschiedlicher Angebots- und Abrechnungspositionen	Der Stadtrechnungshof stellte fest, dass Abrechnungspositionen der Rechnung nur in wenigen Fällen in den Angeboten zu finden waren und erbat die Bauleitung der IIG KG um Mitteilung, wie die Rechnungsprüfung erfolgt sei. Die Bauleitung informierte, dass die Rechnungsprüfung hinsichtlich der Leistungspositionen und Einheitspreise auf Basis der Rahmenvereinbarung und Angebote durch Techniker des Bereichs Instandhaltung in Absprache mit den Mitarbeitern des Bereichs Haustechnik erfolgt sei. Die verrechneten Massen und Stückzahlen wurden auf Basis der vorgenommenen Besichtigungen und Fotos, die im Zuge der baulichen Umsetzung gemacht wurden, kontrolliert. Im Zuge der Sanierungsarbeiten kam es aufgrund der örtlichen Situation und abgeänderter Planung zur Änderung des Leistungsumfangs. Dieser wurde jedoch aufgrund des baulichen Fortschritts und der beschränkten Bauzeit nicht mehr in einem weiteren Angebot abgebildet.
Feststellung des Stadtrechnungshofs hinsichtlich der Regieleistungen	In der von der Bauleitung der IIG KG kontrollierten Schlussrechnung wurden von dieser die Einheitspreise für Regieleistungen Arbeit korrigiert. Der Stadtrechnungshof stellte jedoch fest, dass die ursprünglichen Einheitspreise korrekt waren. Die IIG KG teilte daraufhin mit, dass bei der Rechnungsprüfung ein Fehler passiert sei, welcher umgehend behoben wurde.
Abrechnung	Auf Basis der aufgrund der Nachfrage des Stadtrechnungshofes geänderten Rechnungen ergab sich der Rechnungsbetrag mit 17.604,07 EUR vor Abzug der vereinbarten Einbehalte für Bauwesenversicherung, Bau-schaden und -reinigung sowie Bauwerbung und eines Skontos in Höhe von 3 %.

6.8.4 Elektrotechnik

Rahmenvereinbarung	Die Beauftragung der Elektroarbeiten erfolgte auf Basis einer bestehenden Rahmenvereinbarung der IIG KG mit einem heimischen Unternehmen. Ein Angebot lag dem Stadtrechnungshof nicht vor.
Beauftragung	Der Arbeitsauftrag an den Auftragnehmer erfolgte am 04.09.2025. Die Auftragssumme betrug 12.000,00 EUR.
Abrechnung	Die Abrechnung der Elektroarbeiten umfasste 95 Positionen im Umfang von insgesamt 15.406,30 EUR. Der Rechnungshöhe betrug 15.406,30 EUR vor Berücksichtigung von vertraglich vereinbarten Einbehalten für Bauwesenversicherung, Bau-schaden und -reinigung sowie Bauwerbung und eines Skontos in Höhe von 3 %.

6.8.5 Trockenbau

Rahmenvereinbarung	Die Beauftragung der Trockenbauarbeiten erfolgte auf Basis einer bestehenden Rahmenvereinbarung der IIG KG mit einem heimischen Unternehmen.
Beauftragung	Ein erstes Angebot vom Februar 2025 umfasste das Liefern und Herstellen eines Raum-in-Raum-Systems in Gipskarton-Wandkonstruktion mit begehbarem Deckel zu einem Pauschalpreis von 7.500,00 EUR. Der Arbeitsauftrag an den Auftragnehmer erfolgte am 04.09.2025. Nachdem in der Planung eine zusätzliche WC-Anlage vorgesehen wurde, sich die ursprünglichen Abmessungen der Trockenbauwände samt Deckel geändert hatten und aufgrund der bestehenden Akustik eine zusätzliche Vorsatzschale im Bereich der Rückwand notwendig wurde, erstellte das beauftragte Unternehmen ein erweitertes Angebot mit einer Angebotssumme von 17.100,00 EUR. Die IIG KG beauftragte das Unternehmen mit weiteren Leistungen im Umfang von rd. 9.600,00 EUR, so-dass sich der Gesamtauftragswert mit 17.100,00 EUR ergab.
Abrechnung	Die Rechnung umfasste Leistungen im Umfang des Angebots. Die Rechnungssumme betrug folglich 17.100,00 EUR vor Berücksichtigung von vertraglich vereinbarten Einbehalten für Bauwesenversicherung, Bau-schaden und -reinigung sowie Bauwerbung und eines Skontos in Höhe von 3 %.

Beauftragung

IIG KG erteilte jenem Architekturbüro den Planungsauftrag, welches bereits zuvor bei mehreren Viaduktbögen von der Eigentümerin bzw. den jeweiligen Nutzern für die Fassadengestaltung beauftragt worden war. Dieses legte im Jänner 2025 ein Angebot über 4.320,00 EUR.

Das Angebot basierte auf einer Stundenkalkulation für die Leistungsphasen 4 Genehmigungsplanung und 5 Ausführungsplanung.

Sämtliche Zusatzleistungen, die nicht vom Angebot umfasst waren, waren zur Verrechnung als Regiearbeit auf Stundenbasis angeboten worden. Die Abrechnung sollte nach tatsächlichem Aufwand erfolgen.

Zusatzauftrag

Ein weiteres Angebot vom November 2025, welches ebenfalls beauftragt wurde, umfasste die Erstellung eines Konzepts für eine Büronutzung. Der Angebotspreis auf Basis eines Stundenkontingents bei fixem Stundensatz betrug 1.680,00 EUR.

Abrechnung

Die Abrechnung der Architekturleistungen erfolgte in Form von zwei Einzelrechnungen.

Der ursprüngliche Auftrag für Einreich- und Ausführungsplanung wurde auf Basis des tatsächlichen Stundenaufwandes mit 6.180,00 EUR abgerechnet.

Die Erstellung des Konzepts „Büronutzung“ wurde in Höhe des Angebots mit 1.680,00 EUR in Rechnung gestellt und von der IIG KG beglichen.

Im Gegensatz zu den baulichen Gewerken wurden keine Abzüge für Bau-schaden, Bauwerbung oder Bauwesenversicherung vorgenommen. Ein Skontoabzug war vertraglich nicht vereinbart.

6.8.7 Eigenleistung IIG KG

Honorarkalkulation auf Basis des Leistungs- und Vergütungsmodells

Die IIG KG verrechnete ihre Eigenleistungen im Bereich der Objektplanung Architektur und Projektsteuerung auf Basis des Leistungs- und Vergütungsmodells 2023, kurz LM.VM.2023. Die Honorare für Technische Ausrüstung Elektroplanung und Haustechnikplanung wurden auf Basis des LM.VM.2014 ermittelt.

Eine vom Stadtrechnungshof diesbezüglich durchgeführte Berechnung der Eigenleistungen für die Technische Ausrüstung Elektroplanung und Haustechnikplanung auf Basis der aktuellen LM.VM.2023 zeigte, dass sich keine Änderungen der Honorare ergeben hätten.

Vereinbarte Abschläge

Die IIG KG nimmt in Abhängigkeit zum Finanzierungspartner Honorarabschläge vor. Für Projekte, die wie das gegenständliche, von der IIG KG finanziert werden, betrugen diese Abschläge 10 %.

Abrechnung

Die IIG KG verrechnete in Summe Honorare für Eigenleistungen im Umfang von 18.834,30 EUR.

Der Stadtrechnungshof kam nach der Kontrolle der Eigenleistungshonorare zum Ergebnis, dass die Ermittlung in sämtlichen Fällen korrekt vorgenommen wurde.

6.9 Baubuchhaltung

Umfang der in der Baubuchhaltung umfassten Positionen

Die Baubuchhaltung umfasst nächst zu den zuvor behandelten Planungs- und Baukosten, der Nebenkosten für Bewilligungen, Gebühren und Anschlussgebühren noch die Verbuchungen der Einbehalte für Bauwesenversicherung, Bauschaden und Bauwerbung sowie die für die bilanzielle Aktivierung der Anschaffungs- und Herstellungskosten notwendigen Buchungen in Verbindung mit den Eigenleistungen. Letztere spielen jedoch nur bilanziell, nicht hinsichtlich der Projektkosten, eine wesentliche Rolle.

Bauwesenversicherung und Bauwerbung – pauschale Einbehalte für umgelegte Kosten

Die von den ausführenden Unternehmen einbehaltenen pauschalen Beträge für Bauwesenversicherung, Bauwerbung und Bauschaden bemessen sich jeweils auf Basis des korrigierten Rechnungsbetrages inkl. USt. Die Einbehalte reduzieren die Zahlungsbeträge an die Auftragnehmer.

Der IIG KG entstehen jedoch reale Kosten aufgrund des Abschlusses einer Bauwesenversicherung und von Werbemaßnahmen in Form von Bautafeln und Außenwerbung für die Gesamtheit ihrer Projekte. Diese Aufwendungen werden in Höhe der entsprechenden pauschalen Einbehalte in der Baubuchhaltung der Projekte abgebildet.

Einbehalte Bauschaden

Die Einbehalte für Bauschäden dienen zur Bedeckung von Aufwendungen für Schadensbehebungen, deren Verursacher nicht ermittelt werden kann. Diese Einbehalte wirken hinsichtlich der Projektkosten aufwandreduzierend. Sollten jedoch wesentliche Bauschäden auftreten, deren Behebungskosten keinem Verursacher direkt zugeordnet werden können, werden diese im Projekt als Aufwand verbucht.

Baubuchhaltung und Kostenübersicht (der Bauleitung) während der Planungs- und Bauphase und nach Abschluss derselben

Während des laufenden Projekts wurden die Einbehalte von der Bauleitung bzw. dem Geschäftsbereich Technik ermittelt und vom Rechnungsbetrag abgezogen. In die laufende Kostenübersicht wurden zu diesem Zeitpunkt jedoch lediglich die Zahlungsbeträge an die Auftragnehmer aufgenommen

Die Buchhaltung erfasste nächst zu diesen Zahlungsbeträgen auch die Einbehalte bzw. Beiträge für Bauwesenversicherung und Bauwerbung.

Erst nach Abschluss eines Projekts meldete die Buchhaltung die Gesamthöhe der jeweiligen Einbehalte an den Geschäftsbereich Technik, der die entsprechenden Beträge in der Kostengruppe Nebenkosten unter Versicherungen bzw. Sonstiges aufnahm, sodass am Ende eine Überstimmung der Gesamtaufwendungen laut Buchhaltung und des Geschäftsbereichs Technik bestand.

Für das gegenständliche Projekt waren dies zahlungswirksam 184.535,28 EUR.

7 Bisherige identifizierte monetäre Aufwendungen

Aufstellung über die bisher identifizierten Aufwendungen

Im Zuge seiner Prüfung konnte der Stadtrechnungshof auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen folgende belegbare externe Aufwendungen identifizieren (Angaben netto):

Projektkosten IIG KG	184.535,29 EUR
Kosten IMG	9.516,73 EUR
Mietzahlungen bis einschließlich Mai 2026	15.300,00 EUR
Vertragsabschluss Bearbeitungsgebühr	300,00 EUR
Gesamt	209.652,02 EUR

Die Position „Projektkosten IIG KG“ weist die bei der IIG KG entstandenen Umbaukosten aus.

Die Position „Kosten IMG“ umfasst wiederum alle Aufwendungen der IMG für die Erstellung des Entwurfs der Fördervereinbarung, für in Anspruch genommene Agenturleistungen in Verbindung mit Design und Beklebung sowie für die Durchführung des „Open-Call-Verfahrens“.

8 Schlussbemerkungen

Das gegenständliche Projekt „Viaduktbogen 40“ war bis zum Abschluss der Prüfung des Stadtrechnungshofes im Juni 2026 nicht vollständig umgesetzt. Trotz der im März 2026 von der IMG durchgeführten Interessensuche im Rahmen eines „Open-Call-Verfahrens“ war der Bogen zu diesem Zeitpunkt nicht vermietet und stand leer.

Im Rahmen seiner Prüfung hat der Stadtrechnungshof auch Tendenzen für ein phasenweises Abweichen von der ursprünglichen Projektidee erkannt. So stand im Herbst 2025 kurzfristig im Raum, den Viaduktbogen 40 nicht an Nutzer aus der Start-up-Szene, sondern für vier Jahre an den Verein „Junge Talstation“ für dessen Kulturarbeit zu vermieten. Eine solche Nutzung hätte den Ausführungen in der Amtsvorlage zum Beschluss des Gemeinderats vom 23.01.2025 widersprochen.

Bezüglich der Projektorganisation war für den Stadtrechnungshof auffällig, dass in das Projekt zahlreiche Stellen (insb. das Amt für Immobilien, Wirtschaft und Tourismus der MA IV, die IIG KG, die IMG und der gemeinderätliche Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Tourismus) involviert waren, jedoch keine davon die zentrale Projektleitung innehatte. Dies führte nach Ansicht des Stadtrechnungshofes zu teilweise unklaren Verantwortlichkeiten und Abstimmungsproblemen. Beispielfhaft zu nennen waren hierbei

- das Fehlen einer Bedarfsanalyse am Beginn des Projekts,
- der Abschluss des Mietvertrags über den Viaduktbogen 40 zwischen der IIG KG und N.N. AG noch vor dem betreffenden Beschluss des Gemeinderats sowie
- späte Entscheidungsfindungen, wie insbesondere die erst im Projektverlauf erfolgte Konkretisierung des gewünschten Nutzerkreises. In diesem Zusammenhang verwies der Stadtrechnungshof auf seine entsprechende Empfehlung in Kapitel 2 dieses Berichts.

Das Fehlen einer zentralen Projektleitung wirkte sich unter anderem auch in zeitlicher Hinsicht negativ auf die Projektumsetzung aus. So machte die späte Konkretisierung des Nutzerkreises ein neuerliches Ansuchen zur Änderung des baurechtlichen Verwendungszwecks im Jänner 2026 erforderlich.

Wie der vorliegende Bericht zeigt, ist das gegenständliche Projekt ein „Förderprojekt“ (Stichwort: Zuschuss zur Miete über die IMG). Aus Sicht des Stadtrechnungshofes wäre dies mit Blick auf das Projektziel, die Förderung der Start-up-Szene in Innsbruck, grundsätzlich auch nicht zu beanstanden. Angesichts der geringen Anzahl an interessierten Nutzern, wie das erfolglos durchgeführte „Open-Call-Verfahren“ zeigte, ist dieser Umstand jedoch kritisch zu sehen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass Vertreter des regionalen Startup-Ökosystems im Rahmen einer Besprechung bereits vor der Interessentensuche empfohlen hatten, die tatsächliche Nachfrage sowie die Rahmenbedingungen noch direkt bei der Zielgruppe zu evaluieren.

Der Stadtrechnungshof empfahl daher der IMG als für die Durchführung des „Open-Call-Verfahrens“ zuständiger Stelle, in Abstimmung mit der IIG sowie den politischen Entscheidungsträgern und Gremien zeitnah zu evaluieren, ob das Projekt in seiner derzeitigen Form noch zweckmäßig ist oder eine Ausschreibung unter abgeänderten Rahmenbedingungen sinnvoller wäre. Abhängig von der Dauer des diesbezüglichen Entscheidungsfindungsprozesses, sollte – um weitere Leerstandskosten zu vermeiden – gegebenenfalls eine Zwischennutzung angestrebt werden.

In ihrer Stellungnahme im Anhörungsverfahren teilte die IMG sinngemäß mit, dass sie zwar mit der Durchführung des Open Calls betraut sei, sich jedoch nicht in der „Lead-Verantwortung“ sehe. Sie stimme aber mit dem Stadtrechnungshof überein, dass es wichtig sei, das Thema zu evaluieren bzw. auch eine andere Nutzung in Betracht zu ziehen, falls der zweite Open Call nicht zu einem Ergebnis führt. Letzterer laufe seit Mitte Juli und sei noch bis Ende September online. Bis zur Stellungnahme der IMG habe es 332 Seitenaufrufe und zwei Bewerbungen gegeben, die jedoch beide nicht perfekt ins Profil passen würden.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 24.09.2026:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht des Stadtrechnungshofes wird dem Gemeinderat am 08.10.2026 zur Kenntnis gebracht.

(einstimmig) bei Abwesenheit von StR Mag. Stoll und Ersatz-GR Eichhübel