

**BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG
VON GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTEN
DER STADT INNSBRUCK
MIT FRAU MATHILDE WITTAUER, GEB. AM 15.11.1956**

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung von Grundstücksgeschäften der Stadt Innsbruck mit Frau Mathilde Wittauer, geb. am 15.11.1956, eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 06.12.2011 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 25.11.2011, Zl. KA-08641/2011, ist allen Klubobleuten zugegangen; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat oder in der Mag. Abteilung I, Kanzlei für Gemeinderat und Stadtsenat einzusehen, verwiesen.

1 Prüfauftrag/-umfang

Prüfkompetenz

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

**Prüfersuchen der
Frau Bürgermeisterin**

Auf dieser gesetzlichen Basis erteilte Frau Bürgermeisterin mit Schreiben vom 01.09.2011 an die Kontrollabteilung das folgende Prüfersuchen:

„Mit Bezug auf die mediale Berichterstattung der letzten Tage sehe ich mich auf Grund meines Amtsgelöbnisses und der entsprechenden Bestimmungen des Innsbrucker Stadtrechtes dazu verpflichtet, von der mir zustehenden Befugnis gemäß § 74c IStR Gebrauch zu machen und die Kontrollabteilung um eingehende Prüfung der Grundstücksgeschäfte zwischen der Stadt Innsbruck und Herrn Klaus Wittauer, geb. am 30.06.1960, im Zeitraum 2002 (Beginn seiner politischen Tätigkeit im Parlament) bis laufend zu ersuchen.

Da es zwischen der Stadtgemeinde Innsbruck und Herrn Klaus Wittauer meines Wissens keine Grundstücksgeschäfte gegeben hat, weise ich darauf hin, dass die Damen und Herren, die sich in dieser Sache zu medialen Äußerungen genötigt sahen, allenfalls auch solche Rechtsgeschäfte gemeint haben könnten, die sich zwischen der Stadtgemeinde Innsbruck und Gattin Mathilde Wittauer, geb. 15.11.1956, abgespielt haben. Es wäre also auch unter Umständen zielführend, diesbezüglich Überlegungen seitens der Kontrollabteilung anzustellen.“

Prüfungsrelevante Grundstücks-transaktionen

Im fraglichen Zeitraum recherchierte die Kontrollabteilung vier abgewickelte Grundstückstransaktionen mit Frau Wittauer:

Datum Kaufvertrag	Kaufgrundstück(e)	Katastralgemeinde	Beschreibung	Käuferin
10.01.2005	111 112 .48	jeweils 81102 Amras	Geyrstraße	IIG & Co KG
28.01.2005	775/1	81112 Igl	Römerstraße	Stadt Innsbruck
01.04.2005	579/2	81102 Amras	Bleichenweg	Stadt Innsbruck
08.04.2010	579/3 589 590	jeweils 81102 Amras	Griesauweg	Stadt Innsbruck

Die Grundstückstransaktion Geyrstraße betrifft örtlich das jetzige Haus der Vereine in Amras (Geyrstraße 86) bzw. die mittlerweile von der IIG & Co KG errichtete Wohnanlage Geyrstraße 88, 88a, 88b. Beim Grundstück in Igl handelt es sich um eine der Reitsportanlage Igl zuordenbare Fläche, auf der sich ein Teil des großen (Außen-)Reitplatzes befindet. Der Liegenschafts Kauf am Bleichenweg bezieht sich auf ein Grundstück im Bereich des jetzigen Intersport EYBL-Areals in Verlängerung des bestehenden Musterhausparks. Der Ankauf von Grundstücken am Griesauweg betrifft Grundstücke im Bereich des so genannten Gebietes Rossau-Süd.

Beim Grundstücksgeschäft Geyrstraße trat die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (IIG & Co KG) als Käuferin auf. Die Liegenschaftskäufe Römerstraße und Bleichenweg wurden gemäß dem damals in Geltung stehenden Geschäftsbesorgungsvertrag von der Innsbrucker Immobilien Service GmbH (IISG) für die Stadt Innsbruck abgewickelt.

Grundstücks-verhandlungen mit Herrn Klaus Wittauer

Allen Transaktionen gemein war, dass die Liegenschaften von Frau Mathilde Wittauer als ehemaliger Liegenschaftseigentümerin angekauft worden sind, wobei Herr Klaus Wittauer als (unter anderem) Fruchtgenussberechtigter sämtliche Kaufverträge zwecks dahingehend lastenfreier Abschreibung der Kaufgrundstücke mit zu unterfertigen hatte und eigentümerseitige Vertragsverhandlungen ausnahmslos mit Herrn Wittauer stattgefunden haben.

Möglicher Grundstückskauf „Pembaurhof“

Zum Prüfungszeitpunkt Oktober 2011 zeichnete sich eine fünfte Grundstückstransaktion – diesmal allerdings zwischen der Stadt Innsbruck als Käuferin und Herrn Klaus Wittauer als Verkäufer – hinsichtlich des so genannten „Pembaurhofes“ ab. Aufgrund erforderlicher Abklärungen im Hinblick auf einen bestehenden Abbau- und Deponievertrag erfolgte bis dato keine endgültige Beschlussfassung in den städtischen Gremien. Da zum Zeitpunkt der Prüfung der Kontrollabteilung dieser mögliche Grundstückskauf vom Gemeinderat noch nicht beschlossen wurde und es sich bei diesem Liegenschafts Kauf um eine laufende und somit noch nicht abgewickelte Transaktion handelt, setzte die Kontrollabteilung betreffend diesen offenbar beabsichtigten Kauf keine Prüfungshandlungen.

Anhörungsverfahren

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

Dabei teilte der aktuelle Geschäftsführer der IIG & Co KG bzw. IISG mit, dass jene Grundstücksgeschäfte, welche die Innsbrucker Immobilien Gesellschaften tangieren, vor dessen Zeit als Geschäftsführer abgewickelt worden wären und deshalb von ihm grundsätzlich keine Stellungnahme abgegeben werden könne.

Die MA IV – Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft – Referat Subventionen/Förderungen hielt in der übermittelten Stellungnahme vorbemerkend fest, dass der zuständige Sachbearbeiter seit 17.07.2008 die Aufgaben des Referates Subventionen/Förderungen wahrnehme und deshalb ausschließlich auf Pkt. 5 des Berichtes (Kauf der Gst. Nr. 579/3, 589 und 590 KG Amras) eingegangen werde. Auch die MA I – Amt für Präsidialangelegenheiten – Referat Liegenschaftsangelegenheiten führte zusammengefasst aus, dass die Grundstücksgeschäfte Geyrstraße, Römerstraße und Bleichenweg nicht von der Stadt Innsbruck, sondern von der IIG & Co KG bzw. der IISG abgewickelt worden wären. Aufgrund dessen, sowie aufgrund des Umstandes, dass sich der damals zuständige Bereichsleiter der Rechtsabteilung der IIG & Co KG nunmehr im Ruhestand befinde, könne zu den Details der Abwicklung keine Angabe gemacht werden.

Betriebs- und Geschäftsgeheimnis

Die Möglichkeit, für eine allfällige Berichtsbehandlung in der nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderates das Bestehen von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen zu reklamieren, wurde weder von der IIG & Co KG bzw. IISG noch vom Büro des Magistratsdirektors wahrgenommen.

2 Kauf der Grundstücke Nr. 111, 112 und .48 KG Amras (Geyrstraße)

2.1 Geschichtliche Entwicklung

Umwidmungsantrag

Der von der IIG & Co KG durchgeführte Grundstücksankauf Geyrstraße nahm seinen Anfang bereits im Jahr 2001. Einem Stadtsenatsvorlagebericht der MA III – Amt für Stadtplanung vom 13.11.2001 war zu entnehmen, dass damals ein Bauträger im Namen der seinerzeitigen Eigentümerin, Frau Mathilde Wittauer, den Antrag stellte, die Liegenschaft zwischen Kirchsteig und Geyrstraße umzuwidmen, damit dieser Bereich für eine Wohnbebauung genutzt werden konnte. Von dieser Umwidmungsthematik betroffen war das vormalige Grundstück Nr. 112 und die Bauparzelle Nr. 48 (altes Bauernhaus) jeweils KG Amras. Laut Flächenwidmungsplan war seit dem Jahr 1988 der westliche Teil der Liegenschaft im Ausmaß von ca. 1.100 m² als Sonderfläche im Bauland – Kindergarten bzw. der östliche Teil als landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmet. Vor der Sonderflächenwidmung bestand aus dem Jahr 1955 bzw. 1962 eine Widmung als Wohnbaufläche gemäß Innsbrucker Bauordnung.

Bedarf an öffentlichen Flächen

Die Erhebungen der Stadtplanung hinsichtlich der bestehenden Kindergartenwidmung ergaben schlussendlich, dass Bedarf an öffentlichen Flächen bestehe. Damals informierte die MA V – Amt für Erziehung, Bildung und Gesellschaft unter anderem darüber, dass in der als Integ-

rationsvolksschule geführten Volksschule Amras notwendige Gruppen- und Therapieräumlichkeiten fehlen und Räume im Schulgebäude mangels Alternativen von Amraser Vereinen genutzt werden würden. Auf Empfehlung des städtischen Bau- und Projekt-Ausschusses beauftragte der Stadtsenat mit Beschluss vom 19.12.2001 die MA V damit, die tatsächliche Bedarfsfrage zu prüfen und dabei auch abzuklären, inwieweit für eine allfällige öffentliche Nutzung benötigte Räumlichkeiten in dem konkreten (Wohnbau-)Projekt funktional und wirtschaftlich integriert werden könnten.

Zusätzlicher Platzbedarf von 600 m² bis 700 m² Nutzfläche

Aus einem Vorlagebericht der MA III – Amt für Stadtplanung vom 28.05.2003 ging nach Durchführung von diesbezüglichen Erhebungen und Untersuchungen der MA V – Amt für Erziehung, Bildung und Gesellschaft hervor, dass ein zusätzlicher Platzbedarf von ca. 600 m² bis 700 m² Nutzfläche bestehen würde. Dieser verteilte sich mit ca. 350 m² auf die Volksschule Amras und mit einem Raumbedarf von ca. 250 m² bis 350 m² auf Amraser Vereine.

Neubau auf der bereits gewidmeten Sonderfläche

Ausgehend von diesen Daten sowie aufgrund der Einschätzung, dass eine Integration der notwendigen öffentlichen Räumlichkeiten in einem Wohnprojekt weder funktional noch wirtschaftlich sinnvoll wäre, war vorgesehen, ein öffentliches Gebäude im westlichen Teil der Liegenschaft zu situieren. Auf der Grundlage dieser Überlegung hatte der Bauträger ein mit der Grundeigentümerin abgestimmtes Projekt entwickelt, welches aus seiner Sicht den Raumbedarf des städtischen Schulamtes abdeckte. Die im Projektvorschlag des Bauträgers vorgesehene Grundstücksgröße für das westlich gelegene öffentliche Gebäude wäre bei ca. 665 m² gelegen. Nachdem der angemeldete Platzbedarf gemäß diesem Projektvorschlag nicht zur Gänze erfüllt werden konnte, beurteilte die Stadtplanung und die MA V die vom Bauträger vorgesehene Grundfläche zur Errichtung eines neuen Schul- und Vereinsgebäudes im Ergebnis als zu klein. Die Stadtplanung schätzte den benötigten Grundbedarf mit ca. 970 m² ein.

Grundeinlöseverhandlungen durch die IISG

Da offensichtlich keine Bereitschaft der Grundeigentümerin gegeben war, die notwendige größere Grundstücksfläche zur Verfügung zu stellen, wurde vorgeschlagen, mit der Liegenschaftseigentümerin Grundeinlöseverhandlungen zu führen. Der Stadtsenat nahm in seiner Sitzung vom 23.07.2003 den von der MA V angegebenen Raumbedarf für die Volksschule Amras und die Amraser Vereine zustimmend zur Kenntnis. Außerdem wurde die IISG beauftragt, die erforderlichen Grundeinlöseverhandlungen zu führen.

Einigung über eine kleinere, den städtischen Bedarf deckende Verkaufsfläche

Das Ergebnis dieser Verhandlungen mündete in einer Stadtsenatsvorlage der IISG vom 02.02.2004. Diesem Vorlagebericht war zu entnehmen, dass sich Familie Wittauer im Zusammenhang mit der Errichtung eines öffentlichen Gebäudes zur Unterbringung von Schul- und Vereinsräumlichkeiten lediglich über einen kleineren Grundstücksanteil im Ausmaß von ca. 694 m² verkaufsbereit zeigte. Darüber, dass diese Verkaufsfläche für die städtischen Interessen auslangen würde, wäre in direkten Gesprächen mit der damaligen Bürgermeisterin Frau Hilde Zach und dem seinerzeitigen Vizebürgermeister Dr. Michael Bielowski Einigung erzielt worden.

Kauf Grundstück
Nr. 775/1 KG Igls

In derselben Stadtsenatsvorlage wurde von der IISG auch über den Grundstückskauf des ebenfalls im ursprünglichen Eigentum von Frau Mathilde Wittauer befindlichen Grundstücks Nr. 775/1 KG Igls berichtet. Dieser Liegenschafts Kauf in Igls durch die Stadt Innsbruck als Käuferin fiel in die Zeit des Grundstückskaufs im Bereich Geyrstraße.

GR-Beschluss vom
26.02.2004

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung vom 26.02.2004 in Entsprechung des IISG-Vorschlages den Beschluss, dass die Stadt Innsbruck sowohl die beschriebene Grundstücksfläche im Bereich der Geyrstraße als auch das Grundstück in Igls von Frau Mathilde Wittauer ankauft. Mit der weiteren Abwicklung wurde die IISG beauftragt.

Dichtefestlegungen
für Restliegenschaft –
beschränkter Wett-
bewerb hinsichtlich
Gesamtliegenschaft

Im Hinblick auf die Restliegenschaft wollte Herr Wittauer eine planungsrechtliche Schlechterstellung der im Eigentum von Frau Wittauer verbleibenden Restfläche jedenfalls vermeiden. Daher koppelte Herr Wittauer die Verkaufsbereitschaft für die Fläche zur Errichtung eines neuen Schul- und Vereinsgebäudes daran, dass für die im Eigentum von Frau Wittauer verbleibende Restfläche dieselben Baudichtefestlegungen Geltung haben sollten, wie es für den Schul- und Vereinsheimneubau der Fall sein würde. Nachdem eine verbindliche Aussage über die künftige Baudichte seitens der Stadtplanung lediglich aufgrund eines beschränkten Wettbewerbes möglich erschien, war ein gemeinsames Vorgehen zwischen der Stadt Innsbruck und Frau Wittauer insofern geplant, als ein Wettbewerb bezogen auf die Gesamtliegenschaft (Fläche Schul- und Vereinsgebäude und restliche Wohnbauprojektfläche) durchgeführt werden sollte.

Verlagerung
Kaufinteresse von der
Stadt Innsbruck auf die
IIG & Co KG

Ende Juni 2004 war eine Wende in der Weise beabsichtigt, als nicht wie ursprünglich geplant die Stadt Innsbruck, sondern die IIG & Co KG als Käuferin der in Rede stehenden Fläche(n) auftritt.

Aus weiteren Aktendokumentationen ergaben sich Hinweise darauf, dass auch darüber diskutiert worden ist, dass die IIG & Co KG die Gesamtliegenschaft, zunächst allerdings ohne Einschluss des alten Bauernhauses, kauft und verwertet.

IIG & Co KG –
Beschluss vom
20.07.2004 für weitere
Verhandlungen

Schließlich wurde im Entscheidungsgremium der IIG & Co KG am 20.07.2004 die IIG-Geschäftsführung beauftragt, mit Familie Wittauer Verhandlungen über den Ankauf der Gesamtliegenschaft (mit oder ohne das alte Bauernhaus) zu führen.

IIG & Co KG –
Ankaufsbeschluss
vom 09.11.2004

Nach positiver Beschlussfassung der IIG & Co KG am 09.11.2004 erfolgte ein Ankauf der Gesamtliegenschaft inklusive dem alten Bauernhaus. Als Entscheidungsgrund wurde im Wesentlichen angeführt, dass einerseits eine Verbauung der Gesamtliegenschaft durch die IIG & Co KG vorteilhaft wäre. Andererseits bestanden bereits damals Überlegungen, im alten Bauernhaus die benötigten Räumlichkeiten für die Amraser Vereine unterzubringen.

Mittlerweile
entstandene Objekte

Letztlich wurde der ehemalige Bauernhof zum Haus der Vereine in Amras umgebaut und so die erforderlichen Vereinsräumlichkeiten geschaffen. Auf der Restliegenschaft entstand die städtische Wohnanlage Geyrstraße 88, 88a, 88b. Der die ursprünglichen Verhandlungen auslösende Neubau für die Volksschule Amras entstand als Anbau an das bestehende Volksschulgebäude Amras.

Kaufpreis- zusammensetzung

Der Gesamtkaufpreis im Betrag von € 1.709.088,00 für die zwischen Kirchsteig und Geyrstraße gelegene Liegenschaft von Frau Wittauer setzte sich aus drei Teilen zusammen. Die anfänglich für den Neubau eines Gebäudes mit Schul- und Vereinsräumlichkeiten vorgesehene Fläche (703 m²) wurde zu einem m²-Preis in Höhe von € 396,00 verkauft. Die Restfläche (1.846 m²), auf der ursprünglich die Realisierung eines Wohnbauprojektes vorgesehen war, wurde mit einem m²-Preis in Höhe von € 450,00 bewertet. Der Bereich des alten Bauernhauses (1.173 m²) wurde mitsamt dem darauf befindlichen Gebäude um pauschal € 600.000,00 verkauft. In Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche im Ausmaß von 3.722 m² ergibt sich somit ein Mischpreis in Höhe von € 459,19 pro m².

Günstigerer Kaufpreisanteil – Vereinbarung zwischen Herrn Wittauer und dem ehemaligen Bürger- meister DDr. van Staa

Dabei war auffallend, dass die ursprünglich für die Errichtung eines Volksschul- und Vereinsgebäudes vorgesehene Fläche zu einem günstigeren Kaufpreis von € 396,00 pro m² zum Verkauf gelangte. Den in dieser Angelegenheit zur Verfügung gestellten Unterlagen war zu entnehmen, dass dieser günstigere Kaufpreis für die betroffene Grundstücksfläche auf eine mündliche Vereinbarung zwischen dem seinerzeitigen Bürgermeister DDr. Herwig van Staa und Herrn Wittauer zurückgehen würde.

„Igls-Ausgleich“ – Empfehlung

Auf der Basis unterschiedlicher Angaben in den Prüfungsunterlagen zur Höhe dieses offenbar zwischen Herrn Wittauer und DDr. van Staa verhandelten günstigeren Preises bemerkte die Kontrollabteilung, dass im Kaufpreisanteil hinsichtlich der für den Volksschul- und Vereinsheimbau vorgesehenen Fläche ein so genannter „Igls-Ausgleich“ in Höhe von insgesamt € 22.945,92 enthalten ist. Dieser Ausgleichsbetrag stand wohl im Zusammenhang mit dem Grundstücksankauf in Igls (Römerstraße), welcher ebenfalls zu dieser Zeit abgewickelt worden ist. Bezogen auf die Grundstücksfläche in Igls im Ausmaß von 2.978 m² ergibt sich ein Ausgleichsbetrag in Höhe von ca. € 7,70 pro m².

Die Liegenschaft in Igls wurde durch die Stadt Innsbruck von Frau Mathilde Wittauer gemäß Kaufvertrag vom 27.12.2004/28.01.2005 zu einem m²-Preis von € 25,00 erworben. Tatsächlich stellte es sich für die Kontrollabteilung aufgrund der Aktenlage so dar, dass für das Grundstück in Igls unter Einschluss dieses „Igls-Ausgleichs“ effektiv ein Betrag von € 32,70 pro m² bezahlt worden ist.

Dazu vertrat die Kontrollabteilung die Meinung, dass im Sinne einer transparenten und nachvollziehbaren Abwicklung von Grundstückskäufen derartige Kaufpreisverschiebungen bzw. Preisausgleichsmaßnahmen künftig jedenfalls vermieden werden sollten. Dies vor allem auch deswegen, da den letztlich entscheidenden Gremien, seien dies nun Aufsichtsräte in Gesellschaften mit städtischer Beteiligung oder aber auch Stadtsenats- oder Gemeinderatsmitglieder der Stadt Innsbruck, für eine Entscheidungsfindung klare und vollständige Informationen vorliegen müssen.

Ungeachtet dessen, dass der Geschäftsführer der IIG & Co KG bzw. der IISG auf die Abgabe einer Stellungnahme zu den Grundstücksgeschäften Geyrstraße, Römerstraße und Bleichenweg wegen Abwicklung vor dessen Zeit als Geschäftsführer verzichtet hat, stimmte dieser der von der Kontrollabteilung vertretenen Meinung nach transparenter und nachvollziehbarer Abwicklung von Grundstücksgeschäften jedenfalls zu. Auch die MA I – Amt für Präsidialangelegenheiten – Referat Liegenschaftsangelegenheiten bestätigte in diesem Punkt die Meinung der Kontrollabteilung und sagte im Anhörungsverfahren zu, im Sinne einer transparenten und nachvollziehbaren Abwicklung von Grundstückskäufen darauf zu achten, dass derartige Preisverschiebungen bzw. Preisausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

2.3 Kaufvertragsbestimmungen und Kaufabwicklung

Kaufpreiszahlung –
Valorisierung zweite bis
vierte Kaufpreisrate

Der gemäß Kaufvertrag vom 04.01.2005/10.01.2005 vereinbarte Kaufpreis in Höhe von € 1.709.088,00 war in vier Raten zur Zahlung fällig. Für die zweite bis vierte Kaufpreisrate wurde in Abhängigkeit des Zahlungszeitpunktes eine Valorisierung nach dem VPI 2000 vereinbart. Dem fixierten Zahlungsplan und der vertraglichen Valorisierung folgend leistete die IIG & Co KG eine Gesamtzahlung in Höhe von € 1.769.913,13.

Andienungsrecht

Als Ersatz für die Ausgedingewohnung der Mutter von Frau Wittauer im Bestandobjekt Geyrstraße 86 verpflichtete sich die IIG & Co KG im Kaufvertrag zu einer Andienung. Dabei stand Frau Wittauer oder einer von ihr namhaft zu machenden Person das Recht zu, in der auf der Kaufliegenschaft zu errichtenden Wohnanlage eine näher spezifizierte ebenerdige Eigentumswohnung zu kaufen. Entgegen den anfänglichen Überlegungen wurde von der IIG & Co KG in der Geyrstraße nicht eine Eigentums-, sondern die Mietwohnanlage Geyrstraße 88, 88a, 88b errichtet. Das im Kaufvertrag verankerte Andienungsrecht wurde von Frau Wittauer beansprucht, in dem eine im Verwandtschaftsverhältnis zu Herrn Wittauer stehende Person eine Erdgeschossmietwohnung bezog und aktuell auch bewohnt. Der monatliche Gesamtmietzins entspricht dabei der von der IIG & Co KG kalkulierten Wohnungsmiete für das Objekt Geyrstraße.

Einverleibung
Eigentumsrecht

Nach Vorliegen der notwendigen Unterlagen wurde mit Beschluss des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 14.12.2005 das Eigentumsrecht für die IIG & Co KG hinsichtlich der kaufgegenständlichen Grundstücke einverleibt.

2.4 Honorar AP Immobilienberatung GmbH

Beteiligung Dipl. Ing.
Pertl an Verhandlungen
als Immobilienmakler
und -entwickler

Die Kontrollabteilung hielt fest, dass Herr Dipl. Ing. Leonhard Pertl an den Verhandlungen über diesen Liegenschafts Kauf als Immobilienmakler bzw. -entwickler beteiligt gewesen ist. Formal trat Herr Dipl. Ing. Pertl für die Firma AP Immobilienberatung GmbH, Grabenweg 9, 6020 Innsbruck, als einer der beiden selbständig vertretungsbefugten Geschäftsführer auf. Von wem Herr Dipl. Ing. Pertl in dieser Sache beauftragt worden war, ging aus den der Kontrollabteilung zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht hervor.

Courtage für die
AP Immobilienberatung
GmbH

In mehreren Schreiben der AP Immobilienberatung GmbH an die IIG wurde darauf hingewiesen, dass im Falle einer Ankaufsentscheidung eine Courtage anfallen würde und diese von der IIG zu tragen wäre. Mit Faktura vom 23.12.2004 wurde der IIG & Co KG von der AP Immobilienberatung GmbH ein in der Rechnung als „vereinbartes Sonderhonorar“ bezeichnetes Entgelt in Höhe von pauschal netto € 33.725,00 vorgeschrieben. Die Höhe der Honorarforderung belief sich auf 2 % des für die Grundstückstransaktion Geyrstraße vereinbarten Kaufpreises ohne Berücksichtigung des so genannten „Igls-Ausgleichs“ und wurde von der IIG & Co KG akzeptiert und bezahlt.

3 Kauf des Grundstückes Nr. 775/1 KG Igls (Römerstraße)

3.1 Vorgeschichte

Reitsportanlage Igls

Im Bereich der jetzigen Adresse Römerstraße 50 entstand hauptsächlich in den Jahren 1999 und 2000 der ursprüngliche Bestand der Reitsportanlage Igls. Errichtet wurde diese Anlage von der damaligen Reitsportzentrum Polai GmbH, deren selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer Herr Dipl. Vw. Ferenc Polai war.

Zwangsausgleich
der Reitsportzentrum
Polai GmbH

Im Zuge einer Geldmittelbereitstellung durch die Stadt Innsbruck wurde im Jahr 2003 ein Konkurs der Reitsportzentrum Polai GmbH verhindert bzw. im damals laufenden Insolvenzverfahren ein Zwangsausgleich finanziert. Infolge der Abwicklung des Zwangsausgleichs wurde die Firmenbezeichnung mit Reitsportzentrum Igls GmbH neu festgelegt.

Pachtgrundstücke

Generell bemerkte die Kontrollabteilung, dass die für die Errichtung und den Betrieb der Reitanlage Igls von der Reitsportzentrum Polai GmbH benötigten Grundflächen einerseits als Baurecht und andererseits im Pachtwege beansprucht worden sind. Das letztlich durch die Stadt Innsbruck von Frau Wittauer gekaufte Grundstück Nr. 775/1 KG Igls stand mit dieser Angelegenheit in der Weise in Verbindung, als dieses Grundstück durch die seinerzeitige Reitsportzentrum Polai GmbH von Frau Wittauer als Liegenschaftseigentümerin ab 01.01.2000 befristet auf vorerst 10 Jahre angepachtet worden war.

Ankauf Pacht-
grundstücke durch
die Stadt Innsbruck

Nach Finanzierung des Zwangsausgleichs versuchte die Stadt Innsbruck – vertreten durch die IISG – zur rechtlichen Absicherung der Grundflächen der Reitanlage in Igls Pachtgrundstücke anzukaufen. Bis zum jetzigen Zeitpunkt sind insgesamt fünf der acht Pachtgrundstücke in das Eigentum der Stadt Innsbruck übertragen worden; darunter auch das Grundstück von Frau Wittauer. Die Kaufpreise bzw. Tauschwerte lagen dabei für zwei Grundstücke bei € 25,00 pro m² bzw. bei den weiteren Grundstücken bei € 32,44 pro m², € 34,00 pro m² und € 39,97 pro m².

Für die Stadt Innsbruck als Geldgeber in Bezug auf die Finanzierung des Zwangsausgleichs der Reitsportzentrum Polai GmbH und auch als Financier der im weiteren Verlauf durchgeführten Erweiterungsinvestitionen war das kaufgegenständliche Grundstück von Frau Wittauer – wie alle von der Stadt Innsbruck im Bereich der Reitsportanlage Igls

angekauften Grundstücke – durchaus von Bedeutung, zumal auf einem Teil des Grundstücks Nr. 775/1 KG Igls der große (Außen-)Reitplatz errichtet worden ist.

Ankaufsbeschluss
des Gemeinderates

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung vom 26.02.2004 den Beschluss, dass die Stadt Innsbruck das Grundstück Nr. 775/1 KG Igls von Frau Wittauer ankauft.

3.2 Kaufabwicklung

Kaufpreis

Gemäß Kaufvertrag vom 27.12.2004/28.01.2005 lag der Kaufpreis für dieses 2.978 m² große Grundstück bei € 25,00 pro m². Insgesamt ergab sich somit ein Kaufpreis in Höhe von € 74.450,00.

Einpreisung Igls-
Ausgleich in Kaufpreis
Geyrstraße

Die Kontrollabteilung hielt fest, dass durch die Einpreisung eines so genannten Igls-Ausgleichs in den Kaufpreis für die Grundstücke zwischen Kirchsteig und Geyrstraße in Amras, bezogen auf die Größe des Igls-Grundstücks, ein zusätzlicher Betrag von ca. € 7,70 pro m² bezahlt worden ist. Der effektive Gesamtkaufpreis für das Grundstück in Igls belief sich somit aus Sicht der Kontrollabteilung auf € 32,70 pro m².

Einverleibung
Eigentumsrecht

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 07.07.2005 wurde das Eigentumsrecht für die Stadt Innsbruck einverleibt.

Aufrechtes
Bestandverhältnis

Im Kaufvertrag bestätigten die Vertragsteile, dass für das Grundstück Nr. 775/1 KG Igls ein aufrechtes Bestandverhältnis mit der Reitsportzentrum Igls GmbH besteht und dieses Bestandverhältnis von der Käuferin zustimmend zur Kenntnis genommen wird.

4 Kauf des Grundstückes Nr. 579/2 KG Amras (Bleichenweg)

4.1 Vorgeschichte

Kaufangebot
Erbengemeinschaft
„Schloßseppi“

Im Oktober 2004 hat die anwaltlich vertretene Erbgemeinschaft „Schloßseppi“ der Stadtgemeinde Innsbruck zwei Grundstücke im Gesamtflächenausmaß von 10.622 m² zum Kauf angeboten. Die östlich des Einkaufszentrums DEZ, östlich bzw. südlich des Bleichenweges gelegenen Grundstücke waren als Freiland gewidmet und wurden landwirtschaftlich genutzt. Im ÖROKO 2002, rechtskräftig seit 06.12.2002, ist das gesamte zwischen dem Bleichenweg und der Autobahnauf- bzw. -abfahrt Innsbruck-Ost gelegene und ca. 5 ha große unbebaute Gebiet als besonderes städtebauliches Entwicklungsgebiet vorwiegend für eine gewerblich-industrielle Nutzung ausgewiesen. Vorzusehen sind standortadäquate Betriebe im Bereich Handel, Gewerbe und Dienstleistungen, der zeitliche Bedarfshorizont ist mit 5 bis 10 Jahren nach Rechtskraft des ÖROKO festgelegt. Darüber hinaus ist in diesem Entwicklungsgebiet die Neuanlage einer Grünverbindung am Amraser Gießen mit Rad- und Fußweg sowie der Schutz der ökologischen Freihaltefläche entlang der Böschung zur Autobahnauffahrt verordnet.

Annahme des
Kaufangebotes durch
die städt. Gremien

Im Hintergrund der Festlegungen im ÖROKO 2002 und der bei Annahme des Angebotes für die Stadtverwaltung sich bietenden Möglichkeit, die im ÖROKO geforderten Rahmenbedingungen zu schaffen und damit eine Betriebsansiedlungspolitik im Sinne des seinerzeit (vom StS

im Jahr 1998) beschlossenen Wirtschaftsleitbildes aktiv gestalten zu können, haben sich der StS und der GR in ihren Sitzungen am 24.11.2004 bzw. am 02.12.2004 entschlossen, die beiden Grundstücke zum angebotenen Preis von € 285,00 pro m² zu erwerben. Daraus ergab sich ein Gesamtkaufpreis für die Liegenschaft von € 3.027.270,00. Nach dem Inhalt des Geschäftsbesorgungsvertrages wurde mit den Vertragsdetails und der Abwicklung des Rechtsgeschäftes die IISG beauftragt.

4.2 Kaufvorgang

Kaufangebot der südlich angrenzenden Grundfläche	In der Folge wurde der Stadtgemeinde Innsbruck von Frau Mathilde Wittauer das ihr gehörende, an oben beschriebene Grundflächen südlich angrenzende Gst. Nr. 579/2, vorgetragen in EZ 1223 GB 81102 Amras mit einer Katasterfläche von 4.053 m ² zum Kauf angeboten. Ein schriftliches Kaufanbot hierüber war nicht aktenkundig.
Vorlagebericht IISG	Aus einem Vorlagebericht der IISG vom 03.02.2005 ging hervor, dass die Eigentümerin der Stadt angeboten hat, das Grundstück zu den gleichen Konditionen zu erwerben, wie von der Erbgemeinschaft „Schloßsepl“. Das bedeutete konkret einen Kaufpreis von € 285,00 je m ² , somit einen Gesamtkaufpreis von € 1.155.105,00. Auch die Fälligkeit für die Entrichtung des Kaufpreises sollte gleich geregelt sein, d.h. die Hälfte des Kaufpreises binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrages (nicht jedoch vor Vorlage einer Ranganmerkung für die beabsichtigte Veräußerung und völligen Geldlastenfreiheit) und Bezahlung der zweiten Kaufpreisrate nach Rechtskraft einer Baulandwidmung, spätestens jedoch zum Jahresultimo 2009. Bis dahin war eine Fixverzinsung von 2,5 % p.a. vorgesehen.
Vorgaben nach dem ÖROKO 2002	Das gegenständliche Grundstück war als Freiland gewidmet und wurde landwirtschaftlich (Grasschnitt) genutzt. Laut ÖROKO 2002 deckten sich die für diese Grundfläche festgeschriebenen Vorgaben mit jenen zuvor von der Erbgemeinschaft „Schloßsepl“ erworbenen Flächen.
Beschlussfassung durch die städt. Gremien	Nachdem der StS in seiner Sitzung vom 23.02.2005 dem Rechtsgeschäft zu den angebotenen Bedingungen seine Zustimmung erteilt hat, wurde vom GR am 24.02.2005 beschlossen, den Antrag des StS anzunehmen. Auf Anregung des damaligen 1. Vizebürgermeisters Dr. Bielowski wurde jedoch vor jedem Euro-Betrag das Wort „maximal“ eingesetzt.
Nachträgliche Kaufpreisminderung	Seitens des Vizebürgermeisters Dr. Bielowski geführte Nachverhandlungen haben am 02.03.2005 zur einer Reduktion des Kaufpreises von ursprünglich € 285,00 auf € 280,00 pro m ² geführt. Dieser Umstand ist laut Auskunft des mit der Abwicklung des Rechtsgeschäftes damals befassten Sachbearbeiters der IISG im Rahmen eines Telefonats kommuniziert und in Form eines handschriftlichen Vermerkes festgehalten worden. Die näheren Gründe dieser Reduktion sind allerdings nicht bekannt bzw. nicht dokumentiert. Letztlich sank der Kaufpreis für das Grundstück um € 20.265,00 auf € 1.134.840,00.
Kaufabwicklung	Entsprechend den Bedingungen des (mit Datum 20.03.2005 bzw. 01.04.2005) abgeschlossenen Kaufvertrages ist die erste Kaufpreisrate in der Höhe von € 567.420,00 am 18.04.2005 an die Verkäuferin über -

wiesen worden. Die haushaltsmäßige Abwicklung erfolgte im AO-Haushalt über die Vp. 5/780100-001100 Wirtschaftsförderung – Ankauf von Gewerbe- und Industriegrundstücken.

Verbücherung

Nach Einholung der für die grundbuchsmäßige Abwicklung des Rechtsgeschäftes erforderlichen Genehmigungen (grundverkehrsbehördliche und höferechtliche Genehmigung, Unbedenklichkeitsbescheinigung) konnte die Verbücherung am 17.02.2006 durchgeführt werden. Das Eigentumsrecht der Stadtgemeinde Innsbruck am Gst. Nr. 579/2 ist unter der neuen EZ 1326 GB 81102 Amras eingetragen.

Fälligkeit der zweiten Kaufpreisrate

Die Fälligkeit für die Bezahlung der zweiten Kaufpreisrate richtete sich lt. Kaufvertrag nach der Rechtskraft einer allfälligen Baulandwidmung, war aber spätestens per 31.12.2009 vorgesehen.

Zwischennutzung des Areals

Im Jahr 2009 sind Teile des Grundstückes Nr. 579/2 im Ausmaß von rd. 1.266 m² an eine Firma zwecks Errichtung und Betrieb eines Musterhausparks vermietet worden. Der Baubeginn für die Musterhausanlage war für das Frühjahr 2009 vorgesehen. Mit der baulichen Nutzung ist im Sinne des Kaufvertrages auch der Eintritt der Zahlungsverpflichtung für die zweite Kaufpreisrate schlagend geworden.

Abwicklung des Restkaufpreises

Der Restkaufpreis in Höhe von insgesamt € 624.550,64 (€ 567.420,00 zzgl. 2,5 % Zinsen in Höhe von € 57.130,64, gerechnet ab dem Datum der Beschlussfassung des Kaufes durch den GR) wurde am 09.03.2009 angewiesen und haushaltsmäßig wiederum im AO-Haushalt über die Vp. 5/780100-001100 Wirtschaftsförderung – Ankauf von Gewerbe- und Industriegrundstücken abgewickelt.

5 Kauf der Grundstücke Nr. 579/3, 589 und 590 KG Amras (Griesauweg – Rossau-Süd)

5.1 Kaufgegenstand

Lage der Grundstücke

Die zum Erwerb angebotenen Grundstücke befinden sich südlich des Gewerbegebietes Rossau. Die größte Parzelle (damaliges Gst. Nr. 579/1) hatte eine Gesamtfläche von rd. 23.969 m². An ihrer nordwestlichsten Ecke befand sich ein Streichelzoo mit einer Fläche von rd. 2.826 m². Das Grundstück grenzt südwestlich und südlich zur Gänze an den zum „öffentlichen Gut“ gehörigen Voraueg an und befindet sich im unmittelbaren Nahbereich zur Autobahnabfahrt Innsbruck-Ost. Das Areal des erwähnten Streichelzoos sollte nicht Kaufgegenstand sein, weshalb eine entsprechende Vermessung zwecks Teilung des Grundstückes in die Wege geleitet wurde.

Die beiden kleineren Parzellen (Gst. Nr. 589 und Nr. 590) im Flächenausmaß von 3.029 m² bzw. 1.316 m² sind zentral in der dortigen Grünlandfläche situiert und werden ebenfalls über den Voraueg erschlossen.

Alle drei Parzellen sind durch Dienstbarkeiten der TIWAG belastet.

Teilung des Gst. Nr. 579/1

Mit Lageplan des Stadtmagistrates Innsbruck, MA I, GIS vom 26.04.2010, VZl. Nr. 07/2010 wurde eine Teilung des Gst. Nr. 579/1 in sich selbst und in die neu gebildete Teilfläche 1 mit der Grundstücksbezeichnung Gst. Nr. 579/2 und einem Flächenausmaß von 20.381 m² vorgesehen.

In weiterer Folge stellte sich heraus, dass die neue Grundstücksbezeichnung Nr. 579/2 in der KG 81102 Amras bereits existiert. Der Lageplan wurde deshalb nachträglich dahingehend korrigiert, dass die neu gebildete Teilfläche 1 nunmehr die Grundstücksbezeichnung Nr. 579/3 aufweist.

Letztliches Kaufinteresse

Letztlich lagen dem Kaufinteresse der Stadt die Grundstücke Nr. 579/3 sowie Nr. 589 und Nr. 590, allesamt vorgetragen in EZ 1223 GB 81102 Amras, zugrunde. Deren Gesamtfläche belief sich auf 24.726 m².

Festlegungen nach dem ÖROKO 2002

Die kaufgegenständlichen Grundstücke sind zurzeit als Freiland gewidmet und unbebaut. Im Anhang 1 des Maßnahmenkataloges zum ÖROKO 2002 sind diese Flächen als landwirtschaftliche Freihalteflächen ausgewiesen. Grundsätzlich ist seitens der Stadt Innsbruck für dieses Gebiet künftig aber eine Entwicklung in Richtung Gewerbegebiet mit der Ansiedlung entsprechender Betriebe angedacht und stehen die Grundstücke auch als Tauschflächen zur Verfügung.

Zukunftsperspektiven

Laut Auskunft der MA III/Planung, Baurecht und technische Infrastrukturverwaltung ist die Stadtplanung Anfang des letzten Jahres beauftragt worden, in Bezug auf das Gebiet Rossau-Süd eine Stadtentwicklungsplanung durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist die Erstellung eines „Masterplanes Rossau-Süd“ in Auftrag gegeben worden. Dieser Masterplan soll aufbauend auf die überörtlichen Verkehrsanforderungen und unter Berücksichtigung aller räumlichen Nutzungsbelange in erster Linie ein realistisches Abbild über die mögliche Entwicklung dieses Planungsgebietes und insbesondere über den tatsächlich baulich nutzbaren Flächenanteil liefern. Nach Einschätzung des Referates Stadtentwicklungsplanung wird die Vorstellung der Planungsergebnisse im Laufe des November 2011 dem StS präsentiert werden können. Aussagen, inwieweit dieses Zukunftsprofil im (zu erstellenden) ÖROKO 2012 Eingang finden wird und über konkrete Widmungen seien derzeit jedoch ebenso wenig möglich, wie auch der zeitliche Horizont nicht konkretisiert werden könne.

5.2 Gemeinderatsbeschluss vom 25.03.2010

Vorlagebericht

Auf der Basis eines vom Referat Subventionen/Förderungen vorgenommenen Gutachtens der zum Kauf beabsichtigten Grundstücke hat das (damals zur MA IV gehörende) Referat Rechtsberatung/Liegenschaftsverwaltung einen mit 17.03.2010 datierten Bericht an Frau Bürgermeisterin erstattet, der in weiterer Folge dem StS (am 24.03.2010) zur Behandlung vorgelegt worden ist. Zuvor kam es in Absprache mit dem Magistratsdirektor insofern noch zu einer Konkretisierung der Ausführungen, als beim Punkt "Bewertung" nach der Nennung des ermittelten Quadratmeterpreises ergänzend angeführt wurde, dass die von der Verkehrsplanung angedachten Verkehrsflächen durch Bildung eines Mittelwertes berücksichtigt worden sind, was auch für die innere verkehrliche Erschließung gelte.

Den um diese zusätzliche Information versehenen Vorlagebericht der Fachdienststelle hat der StS zustimmend zur Kenntnis genommen und beschlossen, das vorgeschlagene Kaufprocedere dem GR zur Genehmigung vorzulegen.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens legte die MA IV Wert auf die Feststellung, dass seitens des angesprochenen Referates Subventionen/Förderungen kein Gutachten erstellt worden sei, sondern es sich vielmehr um eine Stellungnahme bzw. Darstellung und Erklärung des Bewertungsmodells samt den daraus resultierenden Ergebnissen gehandelt habe.

Mehrheitsbeschluss

Den Antrag des StS vom 24.03.2010 hat der GR in seiner Sitzung am 25.03.2010 mehrheitlich angenommen.

5.3 Beginn der Kaufverhandlungen

„Offizielles“ Kaufanbot von Familie Wittauer

Unter formalen Gesichtspunkten betrachtet wurden die kaufgegenständlichen Grundstücke der Stadt Innsbruck von Familie Wittauer mittels eines schriftlichen Angebotes, welches lediglich mit März 2010 datiert war, zum Kauf angeboten. Zu diesem „offiziellen“ Kaufanbot merkte die Kontrollabteilung jedoch an, dass dieses auf Drängen des Leiters des damaligen Referates Rechtsberatung/Liegenschaftsverwaltung der MA IV entstanden ist.

Keine konkrete Preisvorstellung seitens der Verkäufer

Die Kontrollabteilung zeigte sich vor allem darüber verwundert, dass aus den zur Verfügung gestellten Prüfungsunterlagen eine konkrete Preisvorstellung der Verkäuferseite nicht hervorging. Auch eine Rücksprache mit dem in die Kaufverhandlungen involvierten Leiter der MA IV ergab, dass als Ausgangspunkt von Verhandlungen ein exakter Kaufpreis nicht bestanden habe, sondern vielmehr die Art und Weise der Bewertung der Kaufgrundstücke zur schlussendlichen Kaufpreisfindung anfängliches Verhandlungsthema gewesen wäre.

Aufgrund dieses Umstandes war es für die Kontrollabteilung nicht möglich, das erzielte Verhandlungsergebnis insofern zu bewerten, ob und in welchem Ausmaß ein Verhandlungspartner seine ursprünglichen Vorstellungen anpassen musste.

5.4 Grundstücksbewertung der MA IV

Verhandlung über Rechenmodell

Auf der Ebene der Stadtverwaltung wurden die Grundstücksverhandlungen in punkto Kaufpreis durch den Leiter der MA IV/Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung geführt. Dieser gab gegenüber der Kontrollabteilung an, dass in Vorgesprächen mit Herrn Wittauer und hauptsächlich mit Herrn Dipl. Ing. Pertl ein zur Kaufpreisfindung angewandtes Rechenmodell entwickelt worden sei. Dabei wären die Preisvorstellungen von Familie Wittauer so deklariert worden, dass als Kaufpreis eine Mischung zwischen ortsüblichem Freilandpreis und Baulandpreis für Gewerbegrundstücke zur Anwendung gelangen sollte.

Teilweise
Weitergabe eines
„Widmungsgewinnes“

Durch eine entsprechende Berücksichtigung des Baulandpreises für Gewerbegrundstücke sollte ein künftig zu erwartender so genannter „Widmungsgewinn“ für eine zum Kaufzeitpunkt bereits absehbare höherwertige Widmung bzw. Entwicklung der Kaufgrundstücke an die Verkäuferin weitergegeben werden.

Angewandtes
Berechnungsmodell

Vom Referat Subventionen/Förderungen der MA IV – Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft wurden in Abhängigkeit von unterschiedlichen Annahmen mehrere Modellberechnungen zur Abschätzung eines angemessenen Kaufpreises durchgeführt.

Im letztlich zur Anwendung gelangten Bewertungsmodell wurde auf der Basis von Vergleichsgrundstücken durch die Bildung eines diesbezüglichen Mittelwertes sowohl ein aktueller (ortsüblicher) Freilandpreis und Baulandpreis für Gewerbegrundstücke ermittelt. Für die Berechnung des „Widmungsgewinnes“ wurden verschiedene Annahmen hinsichtlich des Zeitpunktes einer allfälligen Umwidmung von Freiland in Bauland, Wertsteigerungs- und Verzinsungsfaktoren sowie der prozentuellen Aufteilung des Widmungsgewinnes getroffen. Die im Jahr 2005 von der Stadt Innsbruck in der Nähe der kaufgegenständlichen Grundstücksflächen angekauften Grundstücke Nr. 579/2 (Kaufgrundstück Mathilde Wittauer) und Nr. 664/1 bzw. Nr. 665 (Kaufgrundstücke Erbgemeinschaft „Schloßseppel“), jeweils KG Amras, flossen in das Bewertungsmodell insofern ein, als diese als direkte Vergleichsgrundstücke in den Berechnungen der MA IV durch Mittelwertbildung Berücksichtigung fanden.

Bewertung der MA IV –
angemessener Kauf-
preis

In der Gesamtbetrachtung ergab sich, ausgehend von den getroffenen (Bewertungs-)Annahmen im Rahmen der Berechnungen der MA IV, als angemessener Kaufpreis für die kaufgegenständlichen Grundstücksflächen ein (ab-)gerundeter Wert von € 270,00 pro m².

Dienstbarkeit
Hochspannungsleitung
TIWAG

Alle drei Kaufgrundstücke sind unter anderem durch eine „Dienstbarkeit der Führung, Benützung und Erhaltung einer Hochspannungsleitung“ (110 Kilovolt-Leitung) zu Gunsten der TIWAG belastet. Im Hinblick auf allfällige künftige Bau(höhen)beschränkungen wurde diese Dienstbarkeit in der Bewertung der MA IV in der Weise berücksichtigt, als die betroffenen Grundstücksflächen mit einem Wertabschlag bezüglich des ermittelten m²-Preises in Ansatz gebracht worden sind.

Die Kontrollabteilung führte dazu aus, dass im zugrunde liegenden Dienstbarkeitsvertrag (zu Tagebuchzahl 2418/1967) für einen gewissen Bereich unterhalb der Leitungssachse ein Bauverbot als vereinbart gilt. Darauf angesprochen argumentierte der für die Kaufpreisschätzung zuständige Referent der MA IV, dass es gemäß Rücksprache mit Vertretern der TIWAG Netz AG in diesem Zusammenhang absolute Bauverbotszonen nicht mehr geben würde. Gemäß den in ÖVE/ÖNORM EN 50341 enthaltenen elektrotechnischen Standards wäre für 110 kV-Leitungen ein gewisser (senkrechter) Schutzabstand einzuhalten. Als Nachweis wurde ein Bauabstandsnachweis (Lageplan und Leitungsprofil mit Schutzabständen für Gebäude) zur Verfügung gestellt.

Die Kontrollabteilung gab zu bedenken, dass der nach wie vor in Geltung stehende Dienstbarkeitsvertrag für einen gewissen Bereich unterhalb der Leitungssachse ein Bauverbot vorsieht. Ob die Regelungen der

angesprochenen elektrotechnischen Norm von der TIWAG als Dienstbarkeitsberechtigter angewendet werden, liegt im Einflussbereich der TIWAG. Die Kontrollabteilung vertrat die Einschätzung, dass diesbezügliche Rechtssicherheit nur im Wege einer Abänderung des Dienstbarkeitsvertrages als privatrechtlicher Vertragsgrundlage hätte erlangt werden können.

Die MA IV führte in der abgegebenen Stellungnahme aus, dass gemäß § 484 ABGB Dienstbarkeiten schonend, d.h. unter Bedachtnahme auf die Interessen des Eigentümers der belasteten Liegenschaft auszuüben sind. Nachdem die Normung und damit der definierte Stand der Technik kein Bauverbot mehr vorsieht, wäre eine Durchsetzung eines solchen seitens der TIWAG für die MA IV nicht vorstellbar. Dazu entgegnete die Kontrollabteilung in ihrer Anmerkung, dass sie in dieser Sache die rechtlichen Rahmenbedingungen und Gegebenheiten zu beurteilen hat und nicht, ob eine Durchsetzung des im Dienstbarkeitsvertrag fixierten Bauverbotes seitens der TIWAG – so wie es die MA IV in ihrer Stellungnahme formuliert – „vorstellbar“ oder eben „nicht vorstellbar“ wäre.

Varianten-
berechnungen
der MA IV

In den von der MA IV zur Verfügung gestellten Unterlagen waren hinsichtlich der Kaufpreisschätzung unter Einschluss der für die Stadtsenatsvorlage maßgeblichen Kalkulationen insgesamt fünf Variantenberechnungen enthalten. Diese unterschieden sich hauptsächlich in der Festlegung der ortsüblichen Preise für Freiland und Bauland-Gewerbegebiet bzw. der in diesem Zusammenhang stehenden angenommenen Wertsteigerung der Vergleichsgrundstücke bis in das Jahr 2010. Die preisliche Bandbreite, die sich aus den Kalkulationsvarianten der MA IV ergab, lag zwischen € 210,00 pro m² und € 248,00 pro m².

Die deutliche Abweichung der fünften und letztlich gültigen Kaufpreisschätzung zu den anderen Variantenberechnungen der MA IV ergab sich im Wesentlichen deshalb, da in dieser Berechnung die Grundstücke Nr. 579/2 (Kaufgrundstück Wittauer) und Nr. 664/1 bzw. Nr. 665 (Kaufgrundstücke Erbgemeinschaft „Schloßseppel“) als direkte Vergleichsgrundstücke miteingeschlossen worden sind, während diese in den vorigen Variantenberechnungen der MA IV unberücksichtigt geblieben sind.

Weitere Berechnungs-
variante – Verhand-
lungsergebnis vom
12.03.2010

Überrascht zeigte sich die Kontrollabteilung darüber, dass in den von der MA IV zur Verfügung gestellten Prüfungsunterlagen eine weitere Berechnungsvariante enthalten war, in der als Kaufpreis für die verhandlungsgegenständlichen Grundstücke ein m²-Preis von € 266,00 ausgewiesen worden ist. Handschriftlich war auf einem Excel-Ausdruck dieser Berechnung allgemein „Verhandlungsergebnis 12.03.2010“ vermerkt. Bei dem sich rechnerisch ergebenden Kaufpreis von € 266,00 pro m² war ein ebenfalls handschriftlicher Vermerk „+ 1,5 % → € 270,00“ angebracht.

Rückfragen der Kontrollabteilung ergaben, dass tatsächlich eine Einigung bezüglich des Kaufpreises in Höhe von € 266,00 pro m² in der Verhandlungsrunde am 12.03.2010 erzielt worden ist. Die Anpassung auf den zur Ermittlung des Gesamtkaufpreises relevanten m²-Preis im

Betrag von € 270,00 betreffe eine Nachverhandlung (Einpreisung eines Honorars für Herrn Pertl), welche Herr Dipl. Ing. Pertl direkt mit der Frau Bürgermeisterin getätigt habe.

Bemerkung der
Kontrollabteilung
zur Kaufpreisschätzung
der MA IV

Wenngleich die in der Stadtsenatsvorlage vom 17.03.2010 zugrunde gelegte Kaufpreisschätzung der MA IV (€ 270,00 pro m²) für die Kontrollabteilung rechnerisch nachvollziehbar war, gewann die Kontrollabteilung aufgrund der festgestellten Fakten den Eindruck, dass sich diese Bewertung nach dem erreichten Verhandlungsergebnis richtete bzw. dieses abbildet. Gewöhnlicherweise bildet eine Kaufpreisschätzung den Ausgangspunkt von Preisverhandlungen.

Die MA IV ergänzte zu diesem Punkt im Anhörungsverfahren grundsätzlich, dass Grundstückstransaktionen auf Konsens beruhen und ein diesbezüglicher Vorschlag in der Stellungnahme des Referates Subventionen/Förderungen dargestellt wurde.

Empfehlung der
Kontrollabteilung –
Liegenschaftsbewertung
durch externen
Sachverständigen

Zur (weiteren) Objektivierung von Kaufpreisschätzungen empfahl die Kontrollabteilung abschließend, für die Zukunft grundsätzliche Überlegungen anzustellen, inwieweit bei Grundstückstransaktionen dieser Größenordnung die Einholung eines Liegenschaftsbewertungsgutachtens von einem unabhängigen externen Sachverständigen die Verhandlungsposition der Stadtgemeinde Innsbruck stärken könnte.

Die MA IV erläuterte in ihrer erstatteten Stellungnahme, dass Bewertungsgutachten (auch von Externen) keinen „Kaufpreis“ zum Ergebnis hätten. Vielmehr werde aus diesen der Verkehrswert, also der Preis der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann, an einem bestimmten Bewertungstichtag ersichtlich. Damit würden sämtliche Interessen auf Käufer- und Verkäuferseite sowie Potentiale der Liegenschaft, welche oftmals nicht objektivierbar oder bewertbar sind, unberücksichtigt bleiben. Dementsprechend könnten solche Gutachten – auf beiden Seiten – nur Ausgangspositionen darstellen, welche dann wieder zu verhandeln wären. Von der MA IV wurde bezweifelt, dass bei großen Liegenschaftstransaktionen, bei denen meist von Natur aus nur ein eingeschränkter Interessentenkreis besteht, die Verhandlungsposition durch ein externes Gutachten (weiter) verbessert werden kann. Im konkreten Fall wäre angesichts des dargestellten Modells, bei dem ein Ergebnis eines externen Gutachtens ausschließlich als Ausgangsbasis dienen kann, nicht offensichtlich, inwiefern dieses zu einem anderen Konsens hätte führen können. Daher wird es von der MA IV grundsätzlich nicht für zweckmäßig erachtet, von vornherein externe Gutachten einzuholen.

5.5 Einpreisung Honorar in den Kaufpreis

Honorar für
Herrn Dipl. Ing. Pertl

Der Leiter des seinerzeitigen Referates Rechtsberatung/Liegenschaftsangelegenheiten der MA IV fasste in einem E-Mail vom 16.03.2010 an die in dieser Grundstückstransaktion involvierten Vertreter des Stadtmagistrates Innsbruck ein Telefongespräch mit Frau Bürgermeisterin zusammen, wonach aufgrund der Einpreisung eines Honorars für Herrn Dipl. Ing. Pertl der m²-Preis nunmehr € 270,00 betragen würde. Dieser

Betrag bilde auch die Basis für die Stadtsenatsvorlage. Ausgehend vom erzielten Ergebnis der Verhandlungsrunde am 12.03.2010 errechnet sich als Honorar also ein Betrag von € 4,00 pro m².

Da Herr Dipl. Ing. Pertl in der Aktendokumentation formal nicht in Erscheinung getreten ist, war für die Kontrollabteilung nicht beurteilbar, in welcher Funktion Herr Dipl. Ing. Pertl an den Verhandlungen zur Grundstückstransaktion Rossau-Süd teilgenommen hat. Es ergab sich auch kein Hinweis darauf, dass für den Fall des Zustandekommens des Grundstücksgeschäftes ein Honorar anfallen würde.

Einpreisung des Honorars in den Kaufpreis – Empfehlung

Zur Einpreisung eines Honorars in den Kaufpreis vertritt die Kontrollabteilung grundsätzlich die Meinung, dass dies in Hinkunft aus Gründen der Transparenz und Nachvollziehbarkeit vermieden werden sollte. Weiters gab die Kontrollabteilung zu bedenken, dass mit dem Kauf der Grundstücksflächen von Frau Wittauer im Bereich Rossau-Süd zum Preis von € 270,00 pro m² eine gewisse Signalwirkung für allfällige künftige beabsichtigte Liegenschaftstransaktionen auf diesem Areal gesetzt worden ist. Sollten verkaufsbereite Liegenschaftseigentümer als künftigen Verhandlungsrichtwert den mit Frau Wittauer vereinbarten Kaufpreis ansetzen, müsste bei etwaigen Liegenschaftstransaktionen ein anteiliges Honorar mitbezahlt werden. Im Nachvollzug betrachtet hält die Kontrollabteilung die Einrechnung eines Honorars in den Kaufpreis aus verhandlungstaktischer Sicht für die Zukunft als problematisch. Die Kontrollabteilung empfahl deshalb, allfällige Honorarzahungen künftig im Wege einer separaten Rechnungslegung zu bewerkstelligen.

Die MA I – Amt für Präsidialangelegenheiten – Referat Liegenschaftsangelegenheiten sagte in der erstatteten Stellungnahme zu, dass allfällige künftig entstehende Honorarzahungen im Wege einer separaten Rechnungslegung abgewickelt werden würden.

5.6 Kaufabwicklung

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag über die Grundstücksflächen im Ausmaß von 24.726 m² wurde per 08.04.2010 (samt Zusatzvereinbarung vom 26.05.2010/09.06.2010 sowie Nachtrag vom 31.07.2010/17.08.2010) unterfertigt.

Kaufpreis

Im Rahmen dieser Vertragsgrundlagen wurde ein Kaufpreis von € 270,00 pro m², sohin insgesamt € 6.676.020,00 vereinbart.

Einverleibung Eigentumsrecht

Seit der Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Stadt Innsbruck werden die Kaufgrundstücke in der EZ 1354 GB 81102 Amras geführt.

5.7 Zwischenzeitlich beschlossene Tauschgeschäfte

Grundtausch

Mit Beschlüssen des Gemeinderates vom 19.05.2011 und 22.09.2011 wurde einem Grundtausch mit zwei Eigentümern für die Realisierung des Projektes „Ausbau und Verlängerung der Straßenbahnlinie 3 in der Philippine-Welser-Straße“ zugestimmt. Konkret wurden von der Stadt

Innsbruck benötigte Grundstücksflächen im Bereich der Philippine-Welser-Straße mit Flächen des von der Stadt Innsbruck erworbenen ehemaligen Wittauer-Grundstücks Nr. 579/3 getauscht.

Von der MA IV – Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft wurde für die benötigten Tauschflächen in der Philippine-Welser-Straße für einen wertgleichen Tausch ein Umrechnungsfaktor zwischen 0,62 und 0,73 ermittelt. Tatsächlich mussten den Vorstellungen der Grundeigentümer entsprechend für 436 m² bzw. 240 m² Grundfläche in der Philippine-Welser-Straße ca. 400 m² bzw. 220 m² Grundfläche im Bereich der Rossau-Süd getauscht werden. Daraus errechnet sich ein höherer Tauschfaktor von 0,92.

6 Prüfungsvermerk

Prüfungsvermerk

Die Kontrollabteilung der Stadt Innsbruck bestätigt im Rahmen des Prüfungsumfanges und nach Maßgabe der in diesem Bericht getroffenen Feststellungen die Ordnungsmäßigkeit der Abwicklung von Grundstücksgeschäften der Stadt Innsbruck (bzw. der IIG & Co KG) mit Frau Mathilde Wittauer.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 06.12.2011:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 15.12.2011 zur Kenntnis gebracht.

Antrag:

Der Kontrollausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1. Zuweisung des Antrages des Kontrollausschusses vom 06.12.2011 an die Gemeindeaufsichtsbehörde, da die Rolle von DI Leo Pertl nicht eindeutig erklärbar und auch die Einpreisung der Honorarnote in den Grundstückspreis unklar ist. Bei Transparenz wäre unter Umständen auch die Stadtsenatsvorlage eine andere gewesen.*
- 2. Der Aufsichtsrat der IIG & Co KG wird ersucht, den Grundstückskauf Geyrstraße auf die Frage hin zu prüfen, wie es zur Zahlung von € 33.725,00 an die AP Immobilienberatung GmbH gekommen ist (Entscheidungsprozess).*

Zl. KA-08641/2011

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung von Grundstücksgeschäften der Stadt Innsbruck mit Frau Mathilde Wittauer, geb. am 15.11.1956

Beschluss des Kontrollausschusses vom 06.12.2011:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 15.12.2011 zur Kenntnis gebracht.

Antrag:

Der Kontrollausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1. Zuweisung des Antrages des Kontrollausschusses vom 06.12.2011 an die Gemeindeaufsichtsbehörde, da die Rolle von DI Leo Pertl nicht eindeutig erklärbar und auch die Einpreisung der Honorarnote in den Grundstückspreis unklar ist. Bei Transparenz wäre unter Umständen auch die Stadtsenatsvorlage eine andere gewesen.*
- 2. Der Aufsichtsrat der IIG & Co KG wird ersucht, den Grundstückskauf Geyrstraße auf die Frage hin zu prüfen, wie es zur Zahlung von € 33.725,00 an die AP Immobilienberatung GmbH gekommen ist (Entscheidungsprozess).*