

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG DES BAUVORHABENS GENERALSANIERUNG INNRAIN 24 – ISD ZENTRALE

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung des Bauvorhabens Generalsanierung Innrain 24 – ISD Zentrale, vom 31.7.2006, eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 10.10.2006 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 31.7.2006, Zl. KA-10694/2006, 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 Prüfungsauftrag

- Prüfkompetenz** Im Sinne des § 74 IStR hat die Kontrollabteilung eine Untersuchung des Bauvorhabens „Generalsanierung Innrain 24 - ISD Zentrale“ der IIG & Co KEG durchgeführt.
- Prüfungsinhalt** Die Einschau erfolgte stichprobenartig und umfasste die Gebiete „Projektentwicklung und Beschlüsse“, „Ausschreibungen und Vergaben“, „Finanzielle Abwicklung“, „Baudurchführung“ sowie „Kosten“.
- Anhörungsverfahren** Das gem. § 52 Abs. 2 MGO vorgesehene Anhörungsverfahren ist durchgeführt worden, mit Schreiben vom 19.07.2006 langte die diesbezügliche Stellungnahme der IIG & Co KEG ein.

2 Prüfungsdurchführung

- Prüfungsdurchführung** Die Prüfung fand in den Räumlichkeiten der IIG & Co KEG statt. Für Rückfragen bezüglich der Generalsanierung konnten der für den technischen Bereich zuständige Prokurist sowie sämtliche mit dem Bauvorhaben beschäftigten Sachbearbeiter herangezogen werden.
- Als Prüfungsunterlagen standen der Kontrollabteilung alle zum Prüfungsbereich geführten Aufzeichnungen, der Schriftverkehr, der Bauakt sowie Planungsunterlagen zur Verfügung.

3 Projektentwicklung, Beschlüsse und Genehmigungen

- Projektentwicklung** Die Vorbereitung der Gesellschaftsgründung der ISD GmbH oblag einer durch den Stadtsenat eingesetzten Arbeitsgruppe. Es wurde ein Konzept erstellt, welches unter anderem das ehemalige Marktamt als neuen Standort für die ISD Geschäftsführung aufgrund der zentralen Lage als ideal bewertete.

Nach der Gründung der Gesellschaft wurde in der zweiten Sitzung des Aufsichtsrates die Übersiedlung der Zentralverwaltung in das ehemalige städtische Marktamt nach vorhergehender Generalsanierung durch die IIG & Co KEG beschlossen.

Haushistorie

Das ehemalige städtische Marktamt am Innrain stammt im Kern aus dem beginnenden 18. Jahrhundert. Nach Wiederherstellung der Fassade nach einem Bombenschaden im zweiten Weltkrieg war bis zur Errichtung des neuen Rathauses im Jahr 2002 das städtische Marktamt im Haus Innrain 24 untergebracht.

Denkmalschutz

Auf das eingeleitete Feststellungsverfahren nach Denkmalschutzgesetz teilte das Bundesdenkmalamt mit, dass an der Erhaltung des ehemaligen Marktamtes in Innsbruck ein öffentliches Interesse gegeben war. Das Gebäude reiche in die barocke Stadterweiterungsphase zurück und dieser Dokumentcharakter für die Stadtentwicklung am Innrain sowie die qualitätvollen baukünstlerischen Details (frühhistorische Fassade, Barockportale, Eisentüre) ergaben aus Sicht des Denkmalamtes die geschichtliche und künstlerische Bedeutung des Objekts.

Seitens des Bundesdenkmalamtes bestand gegen die vorgelegte Einreichplanung grundsätzlich kein Einwand, jedoch waren die straßenseitige Fassade sowie der Bereich des Durchgangs zu erhalten und die Ausführungsdetails im Einvernehmen mit dem Denkmalamt festzulegen.

4 Ausschreibungen und Vergaben

Vergabe Grundlagen

Eine stichprobenartige Einschau und Kontrolle der einzelnen Vergabevorgänge durch die Kontrollabteilung ergab keinerlei Verstöße gegenüber den geltenden Vergabebestimmungen des BVergG 2002. Die Beauftragungen erfolgten bei Beträgen unter € 12.000,-- mittels Bestellschein, darüber hinaus mittels Schlussbrief und waren lückenlos und korrekt geführt. Mittels Schlussbrief wurden 14 Gewerke beauftragt, das finanzielle Volumen der Arbeiten betrug inkl. MwSt. € 908.134,67.

Baumeisterarbeiten

Die Baumeisterarbeiten wurden im Offenen Verfahren gem. § 23 und § 31 BVergG 2002 an den Billigstbieter vergeben und wiesen ein finanzielles Volumen von € 267.067,13 inkl. MwSt. auf. Es langten 14 Angebote ein, die Zuschlagserteilung wurde gem. § 44 BVergG kundgemacht und der Schlussbrief am 11.11.2003 unterfertigt. Die in der Ausschreibung geforderten Sicherstellungen wurden hinterlegt und mit den Arbeiten Ende November begonnen.

Vergaben im nicht offenen Verfahren

Alle übrigen Gewerke wurden gem. § 23 und § 33 BVergG 2002 in nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung an die jeweiligen Bestbieter vergeben. Die Zuschlagserteilung wurde gem. § 44 BVergG kundgemacht und die jeweiligen Sicherstellungen wurden hinterlegt.

Nachfolgend finden sich die Vergaben tabellarisch aufgelistet mit dem Datum des Schlussbriefs, der Vergabesumme sowie die Gegenüberstellung von zur Angebotslegung eingeladenen Firmen und den eingelangten Angeboten.

Gewerke	SB-Datum	Betrag	E / A
Aufzugsanlage	20.11.2003	€ 49.008,0	9 / 9
Sanitärinstallationen	24.11.2003	€ 67.340,9	9 / 9
Zimmermannsarbeiten	09.12.2003	€ 24.168,0	6 / 5
Bauspenglerarbeiten	09.12.2003	€ 17.906,4	7 / 6
Elektrotechnik	11.12.2003	€ 135.660,0	8 / 5
Beleuchtungskörper	11.12.2003	€ 47.626,0	8 / 5
Bautischlerarbeiten	01.03.2004	€ 67.749,3	7 / 4
Wärmedämmverbundsystem	01.03.2004	€ 25.527,0	6 / 5
Malerarbeiten	01.03.2004	€ 24.195,9	7 / 5
Trockenbauarbeiten	04.03.2004	€ 75.019,9	6 / 5
Bodenlegerarbeiten	11.03.2004	€ 49.647,0	8 / 6
Fliesenlegerarbeiten	31.03.2004	€ 34.899,0	6 / 4
Fassadenrestaurierung	21.04.2004	€ 22.320,3	5 / 5

E ...Einladungen zur Angebotslegung

A ...Eingelangte Angebote

5 Finanzielle Abwicklungen

Kostenschätzung, Finanzielle Abwicklung

Grundlage für den finanziellen Rahmen bildeten Kostenschätzungen welche die Bausumme mit € 1.100.000,-- und die technische Ausstattung mit ca. € 400.000,-- bezifferten. In der 3. Sitzung des Aufsichtsrates der ISD wurden die Finanzierungsfragen bezüglich der Übersiedlung der ISD- Zentrale diskutiert. Der Aufsichtsrat beschloss als Baukostenzuschuss € 1.000.000,-- bereit zu stellen. Weiters wurde die Geschäftsführung beauftragt eine Finanzierung des restlichen Aufwandes über die Stadt Innsbruck zu beantragen.

Der Differenzbetrag wurde im Jahr 2004 als Kapitaltransferzahlung budgetiert und im Finanzausschuss am 4.11.2003 beschlossen.

Abrechnungsstand

Eine vorgenommene Einschau in die Unterlagen des Bauaktes hat gezeigt, dass die einzelnen Leistungen anhand von Tages- und Regieberichten festgehalten wurden, welche von den zuständigen Vertretern der Vertragspartner ordnungsgemäß unterfertigt worden waren. Waren Arbeiten mittels Schlussbrief beauftragt worden, wurde eine Schlussabnahme durchgeführt, in welcher die Abrechnungssumme und die Laufzeit der Gewährleistungsfrist protokolliert waren. Sämtliche Schlussabnahmen waren von den Vertragspartnern ordnungsgemäß unterfertigt. Das Bauvorhaben war zum Prüfungszeitpunkt zur Gänze abgerechnet.

6 Baudurchführung

- Örtliche Bauaufsicht** Die Agenden der technischen und geschäftlichen Oberleitung inkl. der örtlichen Bauaufsicht (ÖBA) wurden durch Mitarbeiter der IIG & CO KEG wahrgenommen.
- Baustellenkoordination, SiGe-Plan** Nach den Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes wurde ein Baustellenkoordinator bestellt. Es wurde ein SiGe-Plan erstellt und gem. § 6 BauKG erfolgte die Vorankündigung der Bauarbeiten. Somit waren die Voraussetzungen zur Durchführung der Bauarbeiten gem. BauKG gegeben.
- Einzug** Die Räumlichkeiten wurden Ende Dezember 2004 von der Zentralverwaltung der ISD bezogen. In einer Pressekonferenz wurde der neue Standort präsentiert und mit Jänner 2005 wurde der offizielle Firmensitz an diese Adresse verlegt.

7 Kosten

- Vergleich Beauftragung und Abrechnung** Ein Vergleich zwischen Beauftragungssumme und den tatsächlichen abgerechneten Kosten der mittels Schlussbrief beauftragten Arbeiten ergab eine Differenz von € 68.859,68 inkl. MwSt., was einer Überschreitung von 7,6% entsprach.
- Bezogen auf die Komplexität der Sanierungsarbeiten erschien aus Sicht der Kontrollabteilung die Überschreitung als akzeptabel, da Generalsanierungen dieser Art bezüglich der Mengenangabe in der Ausschreibungsphase immer ein gewisses Risiko bergen.
- Falschüberweisung** Im Zuge der Überprüfung der Abrechnungsunterlagen wurde festgestellt, dass fälschlicherweise eine Teilrechnung der mit den Zimmermannsarbeiten beauftragten Firma an eine gleichnamige Ofenbaufirma in Innsbruck bezahlt wurde. Bei der Schlussabnahme der Zimmermannsarbeiten Ende September 2004 wurde die Schlussrechnungssumme festgeschrieben und der Betrag von der IIG & Co KEG zur Gänze überwiesen. Die Falschüberweisung (bereits bezahlte Teilrechnung) wurde dabei nicht augenscheinlich.
- Auf Betreiben der Kontrollabteilung wurde der irrtümlich überwiesene Betrag zurückgefordert. Das Geld war bis zum Ende der Prüfung retour überwiesen worden.
- In der Stellungnahme wurde seitens der IIG & Co KEG festgehalten, dass derzeit 4 Kreditoren mit der gleichen Firmenbezeichnung geführt werden und aufgrund einer falschen Kreditorenummer bei der Anweisungsbuchung die Anweisung zu Gunsten der falschen Firma stattfand. Jeder mit Kreditorenbuchungen betraute Mitarbeiter ist angewiesen, vor Freigabe der Zahlungen diese nochmals zu überprüfen, weiterführende Prüfroutinen sind jedoch nicht vorhanden. In Zukunft sollen pro Quartal die Baukonten mit den Unterlagen der Technik abgeglichen werden.

Die Kontrollabteilung hält diesbezüglich fest, dass neben der quartalsmäßigen Abgleichung der Baukonten auch eine kontinuierliche Fehlervermeidung erfolgen sollte.

Eigenleistungen - Fehlbuchung

Die Abrechnung von Eigenleistungen der IIG & Co KEG betreffend Planung und örtlicher Bauaufsicht basierte auf der HOA-A 2002. Für verwaltungstechnischen Aufwand wurde seitens der IIG & Co KEG eine Bauverwaltungsgebühr von 3,5 % der Nettoherstellungssumme gem. der Entgeltrichtlinienverordnung 1994 eingerechnet. Mit einem gewährten Nachlass von 20% ergab dies ein Gesamthonorar in der Höhe von € 120.876,--.

Bezüglich dieses Gesamthonorars war eine Teilrechnung gestellt und bezahlt worden. Die Schlussrechnung war noch nicht überwiesen, dafür fiel in der Baukontoübersicht eine Buchung auf, welche den Buchungstext „Verwaltungsgebühr für 2005“ trug. Auf Nachfrage der Kontrollabteilung handelte es sich nach Auskunft des Prokuristen des technischen Bereiches bei dieser Buchung um eine automatische Buchung des Programms. So wurde für die verschiedenen Objekte seit Anfang 2004 bei laufenden, nicht geplanten Instandhaltungsarbeiten eine Verwaltungsgebühr in der Höhe von 5% verrechnet. Die Höhe der Gebühr von 5% orientierte sich dabei an der Gebührenordnung. In gegenständlichem Fall handelt es sich jedoch um eine Fehlbuchung, da die Sanierungsarbeiten geplant waren und der Verwaltungsaufwand bereits durch die in der Honorarermittlung genannte Verwaltungsgebühr verrechnet wurde.

Architektenrechnung - Fehlbuchung

Die Rechnung eines Architekten betreffend Planleistungen (Vorentwurf, Entwurf, Einreichung) über Umbauarbeiten am Objekt Innrain 10 wurde fälschlicherweise auf das Baukonto der Generalsanierung Innrain 24 verbucht.

Die Buchung wurde lt. Stellungnahme richtig gestellt.

8 Schlussbemerkungen

Schlussbemerkungen

Eine Besichtigung vor Ort am Prüfungsbeginn zeigte, dass sämtliche Arbeiten zur Zufriedenheit ausgeführt waren. Das Gebäude erfuhr aus optischer sowie bautechnischer Sicht eine deutliche Aufwertung. Mit der Generalsanierung und Instandsetzung von denkmalgeschützten Gebäuden wird die Innenstadt belebt und das Ortsbild verschönert.

Aus Sicht der Kontrollabteilung sollte auf die Schnittstelle Technik - Buchhaltung größeres Augenmerk gelegt werden, bzw. zusätzliche Kontrollmechanismen installiert werden.

Zl. KA-10694/2006

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung
über die Prüfung des Bauvorhabens
Generalsanierung Innrain 24 – ISD Zentrale

Beschluss des Kontrollausschusses vom 10.10.2006:

Beiliegender Kurzbericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 19.10.2006 zur Kenntnis gebracht.

Beschluss:

Vom Kontrollausschuss wurde einstimmig beschlossen, dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung zu empfehlen: „Die Frau Bürgermeisterin wird ersucht dafür Sorge zu tragen, dass umgehend ein funktionierendes IKS (internes Kontrollsystem) seitens der Gesellschaft zu installieren ist, um weitere im Bericht der Kontrollabteilung aufgezeigten Mängel hintanzuhalten und in der Folge darüber Bericht zu erstatten.“