

## **BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG DES BAUVORHABENS UM- UND ZUBAU WOHNHEIM HÖTTING**

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung des Bauvorhabens Um- und Zubau Wohnheim Hötting, eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 07.02.2013 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 20.12.2012, ZI. KA-08489/2012, ist allen Klubobleuten zugegangen; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat oder in der Mag. Abteilung I, Kanzlei für Gemeinderat und Stadtsenat einzusehen, verwiesen.

### 1 Prüfungsauftrag

<b>Prüfungskompetenz</b>	Die Kontrollabteilung hat gem. § 74 des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 eine Untersuchung des Bauvorhabens „Um- und Zubau Wohnheim Hötting“ vorgenommen.
<b>Prüfungsumfang</b>	Die Prüfung behandelte schwerpunktmäßig die Themengebiete: <ul style="list-style-type: none"><li>• Projektidee, -entwicklung und -abwicklung,</li><li>• Beschlüsse und Bewilligungen,</li><li>• Ausschreibungen und Vergaben,</li><li>• Finanzielle Abwicklung,</li><li>• Baudurchführung,</li><li>• Kosten und Abrechnung</li></ul>
<b>Anhörungsverfahren</b>	Das gem. § 52 Abs. 2 MGO vorgesehene Anhörungsverfahren wurde durchgeführt und die Stellungnahme fristgerecht übermittelt.
<b>Gender-Hinweis</b>	Die Kontrollabteilung weist darauf hin, dass alle in diesem Bericht gewählten personenbezogenen Bezeichnungen aus Gründen der Übersichtlichkeit und leichten Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform formuliert werden und gleichermaßen für Frauen und Männer gelten.

### 2 Prüfungsdurchführung

<b>Prüfungsort</b>	Die Prüfung der durch die IIG zur Einsichtnahme vorgelegten Unterlagen sowie die Erstellung des Prüfberichtes fand am Standort der IIG wie auch in den Räumlichkeiten der Kontrollabteilung statt. Für Fragen standen die zuständigen Mitarbeiter der IIG zur Verfügung.
<b>Unterlagen</b>	Die teils in schriftlicher, teils in digitaler Form vorhandenen Unterlagen umfassten u. a. Pläne, Ausschreibungen und Vergabeschreiben, Rechnungen, Aufmaße, Baubesprechungsprotokolle und Bescheide.

### 3 Einleitung

<b>Kurzbeschreibung</b>	Das in Nähe der Alten und Neuen Höttinger Pfarrkirche gelegene Wohnheim Hötting verfügt über 132 Einzelzimmer mit barrierefreien Nasszellen zur Beherbergung, Pflege und Betreuung von ebenso vielen Heimbewohnern. Auf die drei Häuser A, B und C entfallen
-------------------------	--

rd. 14,5 % der aktuell 917 Heim- und Pflegeplätze der Innsbrucker Soziale Dienste GmbH (ISD).

Der aus drei 6-geschoßigen Wohntrakten und den verbindenden 2-geschoßigen Zwischentrakten bestehende Gebäudekomplex verfügt über organisatorische und allgemeine Einheiten wie bspw. Verwaltungsräumlichkeiten, eine Großküche, eine Kapelle, ein Heimcafe oder auch Wintergärten und eine überdachte Terrasse.

#### Erbauung und Sanierungen

Die Anlage wurde in den Jahren 1968 bis 1973 zur Unterbringung und Betreuung von Senioren erbaut. Vor der Jahrtausendwende erfolgten eine Generalsanierung der Küche sowie im Anschluss daran eine stufenweise Kompletterneuerung der einzelnen Pflegegeschoße von Haus B.

Im Zeitraum Juni 2008 bis Juli 2011 wurden schließlich die Häuser A und C sowie die Zwischentrakte generalsaniert und in diesem Zuge ein Heimcafe integriert. Letztgenannte Baumaßnahmen waren Gegenstand der durchgeführten Prüfung, welche in Form des vorliegenden Berichtes dokumentiert wurde.

#### 4 Gesetzliche Grundlage

---

#### TMSG 2010

Das Land Tirol und die Gemeinden sind Träger der Mindestsicherung gemäß Tiroler Mindestsicherungsgesetz TMSG 2010 und haben in dieser Funktion die Gewährung der Leistungen der Mindestsicherung sicherzustellen.

Das Land Tirol hat die gesetzlich verankerte Möglichkeit, mit Heimträgern Leistungsvereinbarungen zur Sicherung von Heimplätzen abzuschließen. Eine diesbezüglich getroffene Leistungsvereinbarung zw. dem Land Tirol und der Stadtgemeinde Innsbruck bzw. der Innsbrucker Soziale Dienste GmbH weist 917 Heim- und Pflegeplätze an gesamt 8 Heimstandorten aus.

Die Kosten für die Errichtung, die Generalsanierung sowie den Umbau von u. a. Pflege-, Wohn- und Altenheimen sind durch die Gemeinden – im vorliegenden Fall durch die Stadtgemeinde Innsbruck – zu tragen.

#### 5 Eigentumssituation und Mietverhältnis

---

#### Übernahme WH Hötting durch die ISF

Mit Vertrag vom 07.04.1995 wurde u. a. das Wohnheim Hötting samt Pflegestation aus dem Bereich der städtischen Verwaltung ausgegliedert und zur Führung an den damaligen Innsbrucker Sozialfonds (ISF, jetzt ISD) übertragen, welcher dieses in Miete nahm.

Neben der Verpflichtung zur Durchführung notwendiger Sanierungsmaßnahmen – hierfür wurden im Zuge eines mittelfristigen Sanierungsplanes rd. € 6.177.190,90 veranschlagt – wurden weiters die Tragung von Ausgliederungskosten sowie die Deckung des jährlichen Abgangs des ISF zu Lasten der Stadt Innsbruck vertraglich festgehalten.

#### Mietzins

Der im Jahr 1995 vereinbarte monatliche Gesamtnettomietzins betrug rd. € 7.065,42. Dieser wurde in den Folgejahren in Anlehnung an den VPI 1986 insgesamt dreimal angehoben und betrug bis zum Beginn baustellenbedingter Vorarbeiten € 7.863,41. Während der Baumaß-

nahmen wurde seitens der IIG & Co KG eine Anpassung des monatlichen Mietzinses auf € 4.649,17 vorgenommen. Diese Regelung erstreckte sich bis einschließlich September 2010 und somit bis zur Fertigstellung Haus C und den Bezug der Räumlichkeiten durch die Mieterin ISD.

Für die Zeit nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wurde eine Neuberechnung des Mietzinses durchgeführt. Dieser aktualisierte Nettomonatsmietzins setzte sich zusammen aus

- der reduzierten Miete während der Bauphase,
- der anteiligen, monatlichen Rückzahlungsrate des Wohnbauförderungskredites und
- der „AfA-Miete“, die sich aus dem gesetzlich festgelegten AfA-Prozentsatz in Höhe von 1,5 %, angewandt auf die von der Stadt Innsbruck voraussichtlich zu leistenden Transferzahlungen von ca. € 2,3 Mio., berechnete.

Dieser neue Nettomonatsmietzins in Höhe von € 11.070,25 wurde seit 01.10.2010 monatlich vorgeschrieben. Zum Zeitpunkt der Prüfung war gemäß Geschäftsführung der IIG & Co KG vorgesehen, nach Endabrechnung der Bauarbeiten eine Anpassung des Mietzinses entsprechend den endgültigen Teilbeträgen aus der Wohnbauförderungsrückzahlungsrate und der aus den Transferzahlungen der Stadt Innsbruck zu berechnenden Afa-Miete vorzunehmen.

#### Betriebs- und Heizkosten

Bis einschließlich Jahr 2011 wurden der Mieterin ISD lediglich Aufwendungen für die Feuer- und Haftpflichtversicherung und Pflege der Grünanlagen durch die Vermieter IIG & Co KG in Rechnung gestellt. Seit dem Jahr 2012 erfolgte auch die Kostentragung der Vorschreibung für Grundsteuer und Abfallgebühr durch die ISD (Verrechnung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung).

Ebenfalls mit Beginn 2012 wurde eine monatliche Akontierung von Betriebskosten und Aufwendungen für die Wartung und Instandhaltung der Heizungsanlage eingeführt. Die Tragung der Kosten für die Wasser-, Abwasser- und Stromversorgung, für Treibstoff zur Betreibung der Heizungsanlage, für weitere Wartungsvereinbarungen sowie für Kleinreparaturen erfolgte direkt durch die Mieterin ISD.

Die Gesamthöhe der monatlichen Vorschreibung für die Miete, Betriebs- und Heizkosten belief sich somit auf netto € 13.894,73 bzw. brutto € 15.299,20.

#### Hauptmietzinsrechnung

Die vorgenommene Sichtung der im Zuge der Jahresabrechnungen jeweils durchgeführten Hauptmietzinsrechnungen zeigte, dass in der Anfangszeit der Bauführung angefallene Kosten als Aufwendungen für Instandhaltungen verbucht worden waren und erst im Laufe des Jahres 2008 separierte Kostenbuchungen für die Baulose „Haus A + C“, „Heimcafe“ und „Sanierung“ in zugeordneten Baukonten eingeführt wurden. In diesem Zusammenhang musste die Kontrollabteilung feststellen, dass Zahlungen für Bauleistungen, welche als Instandhaltungsaufwand gebucht wurden und sich somit negativ auf die Mietzinsreserve auswirkten, auch in der Gesamtaufstellung der Baukosten für

Haus A + C und Heimcafe Eingang fanden, die wiederum als Grundlage für Zahlungen der Wohnbauförderung diente sowie Auswirkung auf die Höhe der Transferzahlungen der Stadt Innsbruck hatte.

Der Empfehlung der Kontrollabteilung, die entsprechenden Kostenposten aus dem Instandhaltungsaufwand für das Wohnheim Hötting auszubuchen, um somit die Mietzinsreserve zu bereinigen bzw. zu entlasten, wurde gemäß Mitteilung der IIG & Co KG zwischenzeitlich entsprochen.

## 6 Projektidee, -entwicklung und -abwicklung sowie Bewilligungen

### Fortführung der Verbesserungsarbeiten

Nach der Sanierung des Hauses B in den Jahren 2003 bis 2005 handelte es sich bei den gegenständlich betrachteten Sanierungs- und Neubauarbeiten um die konsequente Weiterführung der Verbesserungsanstrengungen für das Wohnheim Hötting.

### Einreichung, kommissionelle Verhandlung und Bescheid

Aufbauend auf die technische, terminliche und logistische Umsetzung von planerischer und baulicher Ausführung für Haus B, erfolgte in den Jahren 2006 und 2007 die Planung, welche zur Einreichung des Bauvorhabens am 17.04.2007 führte. Gegenstand des Baugesuches war die Adaptierung von Altenwohn- und Personalzimmern, die Errichtung eines Wintergartens, einer Terrassenüberdachung u. eines Windfanges, die Umbautätigkeiten für das Heimcafe sowie die Anlage eines Rundwanderweges.

Nach behördlicher Prüfung und Durchführung einer kommissionellen Verhandlung wurde mit Bescheid vom 11.07.2007 dem Einreichgesuch der IIG & Co KG unter bescheidmäßigen Auflagen die Baubewilligung erteilt. Der Kontrollabteilung lagen keine gegen den Bescheid der Baubewilligung eingebrachten Berufungsanträge vor.

### Baubeginn und -dauer Haus A

Ende Juni 2008 fand die erste dokumentierte Baubesprechung statt. Es folgten die ersten Demontearbeiten und die Einrichtung der Baustelle. Zur selben Zeit wurde dem Stadtmagistrat Innsbruck mittels Baubeginnmeldung vom 02.07.2008 der Start der Baumaßnahmen für Haus A zur Kenntnis gebracht. Die Dauer der Arbeiten betrug ca. 13 Monate. Nach Durchführung der Baurevision am 10.09.2009 wurde diesem Heimtrakt die Benützungsbewilligung erteilt.

### Bauzeit Haus C

Die Bautätigkeiten für Um- und Zubau Haus C erstreckten sich von Oktober 2009 bis Ende September 2010 (ca. 12 Monate). Die Erteilung der Benützungsbewilligung erfolgte durch Bescheid vom 28.09.2010.

### Bauzeit Thermische Sanierung und Heimcafe

Zwischenzeitlich starteten im Juni 2010 die Arbeiten zur thermischen Sanierung der Außenwände sowie der obersten Geschoßdecke der Zwischentrakte von Haus A und B sowie Haus B und C, welche bis Mitte/Ende März 2011 gedauert haben.

Die Bauarbeiten für das Heimcafe mit neuem verglasten Windfang und überdachter Terrasse im Erdgeschoß des Hauses B starteten mit Beginn März 2011 durch Teilabbruch des Bestandes. Mit Einbau der Möbel und Einrichtung der Geräte Mitte/Ende Juli 2011 wurden auch diese Maßnahmen zur Fertigstellung des Wohnheims abgeschlossen.

Den im Rahmen der Prüfung gesichteten Unterlagen war bezüglich Benützungsbewilligung für das Heimcafe (Ansuchen vom August 2011) zu entnehmen, dass gemäß Rücksprache mit dem Amt für Bau- und Feuerpolizei des Stadtmagistrats Innsbruck, das Heimcafe bereits im Rahmen der Baurevision des Hauses C abgenommen wurde und in Folge die diesbezügliche Benützungsbewilligung erteilt worden war.

Die Kontrollabteilung stellte fest, dass die Benützungsbewilligung für das Heimcafe somit rund fünf Monate vor Baubeginn desselben ausgestellt wurde.

#### Wiedereröffnung Wohnheim Hötting

Am 15. September 2011 feierte das Wohnheim Hötting den offiziellen Abschluss der Bauarbeiten, zu welchem sich neben den ca. 130 Heimbewohnern und den Angestellten der ISD auch politische Repräsentanten einfanden.

### 7 Ausschreibung und Vergabe

---

#### Planung und Bauleitung

Die Fertigung der Einreich- und Ausführungsplanung sowie die Durchführung der Bauleitung erfolgte durch Mitarbeiter der IIG & Co KG. Zu erbringende Leistungen für die Bereiche der Elektro- und Haustechnik, Tragwerksbemessung, Brandschutzplanung, Glas- und Stahlbau oder auch Bauphysik, wurden durch externe Ziviltechniker, Ingenieurbüros und Sachverständige erbracht.

#### Baustellenkoordinator

Für die Umsetzung der Bestimmungen gemäß Bauarbeiterkoordinationsgesetz (BauKG) zur Sicherheit und zum Gesundheitsschutz der Arbeitnehmer auf Baustellen wurde durch den Bauherrn ein Planungs- und Baustellenkoordinator eingesetzt.

#### Beauftragungen

Im Zuge einer stichprobenmäßigen Prüfung von Beauftragungen für Leistungen der Planung, Gutachtertätigkeit und Baukoordination konnten keine Verstöße gegen das BVergG 2006 sowie die Bestimmungen des IKS der IIG & Co KG festgestellt werden. Die Vergaben erfolgten durch Einholung von Angeboten mittels Direktvergabe, zum überwiegenden Anteil an Unternehmen und Personen, welche bereits zuvor an Baumaßnahmen rund um das Wohnheim Hötting beschäftigt waren.

#### Baufaufträge

Die Vergaben der Bauleistungen für Rohbau, Technik und Ausbau der Baulose Haus A + C, Heimcafe und Sanierung erfolgten in Abhängigkeit vom geschätzten Auftragswert nach den Bestimmungen des IKS mittels Auftragschreiben bzw. Schlussbrief. Die Beauftragungen erfolgten nach durchgeführten offenen bzw. nicht offenen Verfahren oder durch Direktvergabe nach vorgelagerter Angebotseinholung, jeweils im Unterschwellenbereich gemäß BVergG 2006. Zum überwiegenden Teil wurden Gewerke gleicher Art für alle Baulose durch die selbe Firma ausgeführt.

Aufgrund von im Zuge der Prüfung vorgelegten Kostenschätzwerten für wesentliche Gewerke des Um-, Zu und Neubaus Wohnheim Hötting vertrat die Kontrollabteilung die Meinung, dass das Vergabeverfahren für Bauleistungen bzw. die Vergaben von Bauaufträgen zum gegenständlichen Projekt im Oberschwellenbereich gemäß BVergG 2006 durchzuführen gewesen wären. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens teilte die IIG & Co KG diesbezüglich mit, dass die Entscheidungsbasis

zur damaligen Festlegung, ob die Vergabeverfahren im Unter- oder Oberschwellenbereich durchzuführen seien, eine Kostenschätzung vom 09.01.2008 gewesen sein dürfte, in welcher die maßgeblichen Baukosten unter dem damaligen Schwellenwert gelegen waren und somit eine Abwicklung im Unterschwellenbereich des BVergG 2006 stützten. Eine korrekte Beurteilung dieser Vorgangsweise sei gemäß Mitteilung der IIG & Co KG jedoch aufgrund eines Mitarbeiterwechsels nicht mehr möglich.

#### Vergaben ISD

Die Ausschreibungen, Angebotsprüfungen sowie Vergabevorschläge für die Bereiche der Inneneinrichtung (bspw. Möbeltischlerarbeiten oder Beleuchtung) wurden durch die IIG & Co KG vorgenommen. Die Vergaben erfolgten durch die ISD. Die entsprechenden Kosten wurden von der ISD und in weiterer Folge durch die Stadt Innsbruck getragen.

#### Baumeisterarbeiten

Die Kontrollabteilung nahm eine Einschau in die Ausschreibung und Vergabe der Baumeisterarbeiten vor. Nach Bekanntmachung der im offenen Verfahren (Unterschwellenbereich) ausgeschriebenen Leistungen lagen bis Ende der Angebotsfrist am 26.05.2008 6 Angebote vor. Der Zuschlag erfolgte gemäß Zuschlagskriterien an das wirtschaftlich beste Angebot mit Schlussbrief vom 19.06.2008. Die Teilnehmer wurden ordnungsgemäß mittels Verständigungsmeldung über die Vergabeentscheidung informiert.

#### Niederschrift der Angebotsöffnung

Zur Führung einer im Zuge der Angebotsöffnung erstellten Niederschrift und beziehungsweise auf darin vorgenommene Änderungen sowie zusätzliche Anmerkungen, empfahl die Kontrollabteilung, diese – insoweit sie zulässig sind und ausschließlich im Rahmen der Angebotsöffnung durchgeführt werden – zukünftig entsprechend lückenlos zu dokumentieren. Die IIG & Co KG teilte hierzu mit, der Empfehlung der Kontrollabteilung künftig Folge leisten zu wollen.

#### Sicherstellungen

Die entsprechend Angebotsbedingungen durch die Unternehmen vorzulegenden Nachweise über die Befugnis, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit wurden im Rahmen der Beauftragung ebenso beigebracht, wie eine Vertragserfüllungsgarantie in Höhe von 5 % der Nettovergabesumme für Haus A. Des Weiteren wurde der Abzug eines Deckungsrücklasses von 5 % auf Teilrechnungen sowie ein Haftungsrücklass in Höhe von 2 % der Bruttoschlussrechnungssumme, ablösbar mittels Bankgarantie, vertraglich vereinbart.

#### Preisgleitung

Die angebotenen Einheits- und Pauschalpreise wurden für den Bau des Hauses A als Fixpreise und ab Beginn des Baues Haus C als veränderliche Preise festgelegt. Eine Anpassung der entsprechenden Preise und Preisanteile (Lohn und Sonstiges) mit Baubeginn des Hauses C gemäß vertraglicher Vereinbarung wurde jedoch nicht vorgenommen.

#### Nachtragsangebote und Folgeauftrag

Im Verlauf des Um- und Zubaus für die Häuser A und C wurden von Auftragnehmerseite weitere Zusatz- und Nachtragsangebote für Leistungsgruppen und -positionen gestellt, welche im ursprünglichen, dem Ausschreibungsverfahren unterlegten Leistungsverzeichnis, nicht vorhanden waren oder massentechnisch nicht ausreichend Berücksichtigung fanden.

Die Baumeisterarbeiten für die Baumaßnahmen Heimcafe wurden, auf Basis des Angebotes „Haus A + C“ inkl. beauftragter Nachtrags- und Zusatzangebote sowie nach Vornahme einer Preisanpassung, als Folgeauftrag vergeben. Diese Preisanpassung erfolgte in Anlehnung an die Änderung des Baukostenindex, wurde jedoch gemäß Prüfung der Kontrollabteilung rechnerisch fehlerhaft durchgeführt. Der entsprechende Hinweis der Kontrollabteilung auf das korrekte Berechnungsverfahren der Preisanpassung, wurde durch die IIG & Co KG zur Kenntnis genommen. Einer künftig korrekt durchzuführenden Berechnung der Preisanpassung werde Folge geleistet.

## 8 Finanzielle Abwicklung

### Kostenrahmen

Ein dem Bauakt beiliegender Überblick prognostizierter Kosten, datiert mit 22.02.2006, umfasste bereits im Wesentlichen die schlussendlich baulich umgesetzten Maßnahmen. Dieser erste Kostenrahmen ergab Aufwendungen in Höhe von brutto € 5.412.000,00 inkl. 10 % Nebenkosten. Eine Vergleichbarkeit des ursprünglichen Projektentwurfs mit den realisierten Maßnahmen war aufgrund unzureichender Unterlagen zum damaligen Planungsstand nur bedingt möglich.

### Kostenschätzung gemäß WBF-Antrag

Eine im Zuge der Beantragung von Wohnbauförderungsmitteln erstellte Kostenschätzung der IIG & Co KG vom 09.01.2008 wies eine Gesamtkostenprognose (Baukosten inkl. Planerhonorare und Baunebenkosten) in Höhe von € 6.024.260,00 aus. Nicht im Umfang der Kostenschätzung für wohnbauförderungsrelevante Baumaßnahmen enthalten waren der Umbau des Heimcafes sowie Sanierungsmaßnahmen für die Zwischentrakte (einmaliger Zuschuss der WBF für Wohnhaussanierung).

### Gewährung WBF-Mittel

Die Abteilung Wohnbauförderung des Amtes der Tiroler Landesregierung informierte mit Schreiben vom 17.12.2008 über die erfolgte Zusage eines Wohnbauförderungsdarlehens in Höhe von € 4.284.300,00 bzw. € 1.350,00 pro m<sup>2</sup> anerkannter, förderbarer Nett Nutzfläche. Den angemessenen Baukosten von ca. € 6.610.000,00 standen ermittelte anteilige Baukosten in Höhe von € 6.565.000,00 gegenüber. Die anteiligen Baukosten entsprachen einer seitens der IIG & Co KG beigebrachten, aktualisierten Kostengliederung, welche bereits zu ca. 90 % auf Vergabesummen beauftragter Gewerke beruhte.

### Finanzierung durch Stadt Innsbruck

Im ersten Quartal 2008 erfolgte die Zusage des Magistrats Innsbruck zur Übernahme der Restfinanzierung der Baumaßnahmen für die Häuser A und C mittels Transferzahlungen. Die finanzielle Tragung der nicht-wohnbauförderten Baumaßnahmen zur Erneuerung bzw. zum Neubau des Heimcafes war zum Prüfungszeitpunkt im Rahmen der im Haushaltsplan der Stadt Innsbruck veranschlagten Mittel vorgesehen.

Im Außerordentlichen Haushalt (AOH) der Stadtgemeinde Innsbruck wurden für die im Zuge des Um- und Zubaus der Häuser A + C sowie des Heimcafes geplanten Maßnahmen insgesamt € 2.600.000,00 zur Verfügung gestellt. Mit Stichtag 31.08.2012 wurden € 2.500.000,00 zur Auszahlung an die IIG & Co KG gebracht.

### Finanzierung weiterer Sanierungsmaßnahmen

Die Tragung jener Kosten, welche für die Sanierung der Zwischentrakte und sonstige notwendige Instandhaltungsarbeiten – wie z. B. die Dämmung außenliegender Wände und der obersten Geschoßdecken,

die Erneuerung der Toilettenanlagen und Umkleieräume oder die Erneuerung der Liftanlage Haus B – entstanden, erfolgte durch Eigenmittel der IIG & Co KG (veranschlagter Kostenrahmen: € 700.000,00) und einen einmaligen Zuschuss der Wohnbauförderung für Wohnhaussanierungsmaßnahmen in Höhe € 92.742,45.

**Offene Endabrechnung** Die offizielle Endabrechnung des Bauprojektes durch die IIG & Co KG zur Vorlage an die Stadt Innsbruck lag bis zum Ende der durchgeführten Prüfung aufgrund zu klärender Rechnungsposten und der ausstehenden Endabrechnung mit der Wohnbauförderungsstelle des Landes Tirol – die letzte Rate der gewährten Wohnbauförderung wurde mit 12.10.2012 an IIG & Co KG überwiesen – nicht vor.

In Bezug auf die zu klärenden Rechnungsposten verweist die Kontrollabteilung auf laufende Gespräche der IIG & Co KG bzw. der IISG mit der Stadt Innsbruck zur Neufestlegung von Vergütungen für Leistungen, welche u. a. im Rahmen von Neubauten, Instandsetzungen, Sonderaufträgen (z. B. Liegenschaftsverkäufe) und der Verwaltung für die Stadt Innsbruck erbracht werden.

**Einrichtungs- und Ausstattungsmaßnahmen** Keine Berücksichtigung in der Endabrechnung der IIG & Co KG fanden Kosten für Einrichtungs- und Ausstattungsmaßnahmen wie bspw. Möbel, Leuchten, elektronische Geräte und ähnliches, welche im Zuge des Um- und Zubaus Haus A + C und Heimcafe anfielen und durch die ISD bestellt sowie auch bezahlt wurden. Die monetären Aufwendungen wurden in weiterer Folge der Stadt Innsbruck in Rechnung gestellt, welche diese der ISD im Zuge von Transferzahlungen ersetzte.

Die Bedeckung der Aufwendungen erfolgte durch die Vp. 5/429000-775200 Sonstige Einrichtung und Maßnahmen – Kapitaltransferzahlung-ISD, Wohnheime, Einrichtung. Die Gesamtkosten betragen € 1.005.303,76 und wurden mit 15.04.2011 vollständig durch die Stadt Innsbruck gedeckt.

## 9 Baudurchführung

**Bauarbeitenkoordination** Die Vorankündigung der Baustelle gemäß § 6 des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes an die Adresse des zuständigen Arbeitsinspektorats Innsbruck erfolgte am 09.07.2008. Der Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan), die Baustellenordnung sowie diverse Begehungsprotokolle des Baustellenkoordinators konnten den Prüfungsunterlagen entnommen werden. Baustellenbegehungen wurden in der

Regel im Ein- bis Zwei-Wochen-Takt durchgeführt. Beanstandete Mängel seitens des Koordinators wurden meist unmittelbar durch die betroffenen Unternehmen behoben.

Ein vermeintlicher Arbeitsunfall, welcher sich im mittelbaren Umfeld der Bautätigkeiten ereignete, war umfangreich dokumentiert. Daraus resultierende finanzielle oder rechtliche Auswirkungen zu Lasten des Bauvorhabens bzw. Mitarbeiter der IIG & Co KG wurden seitens der Bauleitung verneint und konnten im Rahmen der Prüfung auch nicht festgestellt werden.

**Bautagesberichte** Die von dem mit den Baumeisterarbeiten betrauten Unternehmen gefertigten Bautagesberichte waren von der Bauleitung unterfertigt und gesammelt im Bauakt zu finden. Aus der Sichtung der Bautagesberichte ergaben sich keine Gründe zur Beanstandung.

Zum weiteren Verlauf der Bautätigkeit wird auf Punkt „6 Projektidee, -entwicklung und -abwicklung sowie Bewilligungen“ verwiesen.

## 10 Kostenübersicht

---

**Baukonten** Sämtliche monetäre Aufwendungen für Bauleistungen im Betrachtungszeitraum, insofern sie nicht der reinen Instandhaltung zuzuweisen und somit aus Reserven der Mietzinseinnahmen abzudecken waren, wurden drei Baukonten bzw. Bauabschnitten zugeordnet.

**Konto Haus A + C** Bei den dem Konto für Haus A + C (Baukonto 60-730-00) zugeschriebenen Kosten handelte es sich im Wesentlichen um jene Aufwendungen, welche im Rahmen der Wohnbauförderung den förderungswürdigen Gesamtbaukosten zugeordnet werden konnten. Ausgenommen und somit nicht im Rahmen der Baukosten inkl. Planungs- und Nebenleistungen abgerechnet wurden Kosten für Einrichtungen. Die finanzielle Bedeckung erfolgte durch Mittel der Wohnbauförderung und Transferzahlungen der Stadt Innsbruck.

**Konto Heimcafe** Kosten für den Umbau des Heimcafes, welches nicht zum Umfang der wohnbaugeforderten Maßnahmen gehörte, wurden auf das namentlich entsprechende Baukonto (60-730-02) verbucht. Die Bedeckung der Kosten erfolgte durch Transferzahlungen der Stadt Innsbruck.

**Konto Sanierung** Auf dem Konto der Sanierung (60-730-01) wurden jene Kosten verbucht, welche für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verwendet und durch Eigenmittel der IIG & Co KG sowie durch die Gewährung eines Einmalzuschusses der WBF zur Wohnhaussanierung (€ 92.742,45) getragen wurden. Hierbei handelte es sich im Besonderen um Kosten für die thermische Sanierung der Zwischentrakte im Außenwand- und Dachbereich inkl. Folgekosten (Wärmedämmverbundsysteme, Austausch von Fenstern und Glastüren, Rollläden etc.) und Aufwendungen für die Erneuerung von Elektro- und Haustechnikinstallationen und den Bau von Sanitär- und Umkleideräumlichkeiten des Personals im UG des Zwischentrakts sowie UG und EG des Hauses C. Des Weiteren wurden diverse geringfügige Verbesserungsarbeiten in den Obergeschoßen monetär gedeckt sowie im Rahmen der Erneuerung und Verbesserung der Bettenlifte von Haus A, B und C die Kosten für Lift B über das Konto der Sanierung abgerechnet.

**Gesamtkostenübersicht** Die Kosten entsprechend einer durch die IIG & Co KG erstellten vorläufigen Rechnungszusammenstellung inkl. zu klärender Rechnungsposten ergaben sich für

- die Häuser A und C mit € 6.894.525,84,
- das Heimcafe mit € 332.095,08 sowie
- die Sanierung mit € 667.246,34

und beliefen sich somit in Summe auf netto € 7.893.867,26.

Den Kosten für Haus A + C und Heimcafe in Höhe von € 7.226.620,92 standen zum Zeitpunkt der Prüfung Zahlungen an die IIG & Co KG von gesamt € 6.570.085,00 gegenüber. Diese setzten sich aus Teilzahlungen der Wohnbauförderung (€ 4.070.085,00) und der Stadtgemeinde Innsbruck (€ 2.500.000,00) zusammen.

Im Rahmen der Stellungnahme informierte die IIG & Co KG über den Eingang der letzten Darlehensrate der WBF in Höhe von € 214.215,00. Von den im Außerordentlichen Haushalt der Stadtgemeinde Innsbruck veranschlagten Mitteln in Höhe von € 2.600.000,00 waren zum Zeitpunkt der Prüfung noch € 100.000,00 zur Auszahlung offen.

#### Zusätzlicher Finanzierungsbedarf

Unter Zugrundelegung einer vollumfänglichen Abgeltung sämtlicher in Verhandlung stehender Kostenpositionen hatte sich für die Stadtgemeinde Innsbruck ein zusätzlicher, über den Rahmen der in den Haushaltsplänen 2010 und 2011 vorgesehenen Mittel von € 2.600.000,00 hinausgehender Finanzierungsbedarf in Höhe von € 342.320,92 für Haus A + C und Heimcafe ergeben.

#### Gegenüberstellung Beauftragungen und Abrechnungen

In einer vertiefenden Prüfung wurden ursprüngliche Auftragssummen den abgerechneten, zuordenbaren Kosten einzelner Gewerke gegenübergestellt.

Der Vergleich der Beauftragungssummen mit den Schlussrechnungsbeträgen erbrachte in einigen Gewerken eine entsprechende Übereinstimmung. Sind geringe Abweichungen bei Bau- und Dienstleistungen allgemein üblich, ergaben sich in den geprüften Fällen reiner Lieferaufträge etwaige Differenzen durch Änderungen im Lieferumfang. Größere Abweichungen zwischen Beauftragung und Abrechnung ließen sich in der Regel durch entsprechende Mehr- und Minderleistungen erklären, welche in vielen Fällen u. a. im Zuge von Nachtragsangeboten in den beauftragten Arbeitsumfang mit aufgenommen wurden.

Des Weiteren waren teils erhebliche Minderzahlungen im Vergleich zu den Beauftragungssummen einzelner Gewerke eines Bauloses ersichtlich, denen wiederum große Mehrzahlungen in einem anderen BauLos gegenüber standen. Dieser Umstand ließ sich auf eine gemeinsame Beauftragung gleichartiger Leistungen, unabhängig von der Zuordnung der Kosten zu den jeweiligen BauLosen, zurückführen.

Es fanden sich auch Kostenpositionen für Leistungen im Bereich der Sanierungstätigkeiten, welchen keine entsprechenden Beauftragungen zugeordnet waren. Diese Aufwendungen ergaben sich ebenfalls aus einer zeitlich und lokal bauLosübergreifenden Leistungserbringung im Rahmen einer gemeinsamen Beauftragung. Die im Zuge des Kostenmanagements durchgeführte, rechnungstechnische Trennung und Zuordnung der erbrachten Leistungen auf die Bereiche bzw. Baukonten für Haus A + C, Heimcafe und Sanierung, gestaltete sich teils komplex, wurde jedoch in den von der Kontrollabteilung eingesehenen Fällen mit entsprechender Gründlichkeit durchgeführt.

#### Baumeisterarbeiten

Eine Gegenüberstellung von Leistungsgruppen des Vergabe-LVs (getrennt nach Obergruppen für Haus A und Haus C) und der getrennten Teilschlussrechnungen für die Häuser A und C inkl. abgerechneter Kosten für Sanierungsleistungen, welche im Zuge der Arbeiten und der Rechnungslegung Baumeisterarbeiten Haus C seitens Auftragnehmer

verrechnet, jedoch durch die IIG & Co KG auf das Baukonto der Sanierung verbucht worden waren, brachte in einigen Positionen erhebliche Mehraufwendungen im Vergleich zum Vergabe-LV. Hierbei handelte es sich um die Gewerke

- Erdarbeiten und Sicherung der Erdarbeiten,
- Beton- und Stahlbetonarbeiten,
- Mauer- und Versetzarbeiten,
- Putzarbeiten und
- Zimmermeisterarbeiten.

Im Rahmen der stichprobenmäßigen Prüfung konnten einerseits Mehrmengen gegenüber den ausgeschriebenen Mengenansätzen festgestellt werden und andererseits Tätigkeiten, welche erst durch Zusatzangebote (Nachträge) hinzukamen. Angeführt seien u. a. Spritzbetonarbeiten, das Setzen von Zugankern im Zuge der Baugrubensicherung (im Vergabe-LV nicht berücksichtigt) oder Mehrmengen für Beton- und Stahlbetonarbeiten sowie Mauer- und Versetzarbeiten u. a. im Bereich der Balkonerweiterungen (Probleme aufgrund minderer Materialeigenschaften des Befestigungsuntergrundes).

#### Ergebnis zur Kostenkontrolle

Zusammenfassend hält die Kontrollabteilung fest, dass die stichprobenweise Prüfung von Massen anhand von Summen- und Aufmaßblättern sowie Aufmaßplänen, gleich der Sichtung der entsprechenden Kostenaufstellungen, keine Hinweise auf etwaige Mehrverrechnungen im Vergleich zu den erbrachten Leistungen ergaben.

Der gefasste und u. a. durch die Bedingungen des Wohnbauförderungsgesetzes begrenzte Kostenanschlag für die Häuser A + C wurde unter Berücksichtigung einer vorläufigen Endabrechnung in Höhe von € 6.894.525,84 um 5 % überschritten und wird somit innerhalb der in der Praxis anerkannten Toleranzgrenze von ca. +/- 10 % liegen. Die Kosten für Heimcafe (€ 332.095,08) und Sanierung (€ 667.246,34) liegen im Bereich des gesetzten Budgetrahmens von ca. € 320.000,00 bzw. € 700.000,00.

#### 11 Schlussresümee

Die fortgeführte Erneuerung des Wohnheims Hötting durch Um- und Zubau der Häuser A + C und des Heimcafes sowie umfassender Sanierungstätigkeiten ist aus Sicht der Kontrollabteilung in Bezug auf die bautechnische und kostenmäßige Abwicklung positiv zu bewerten.

Eine abschließende Aussage über die Höhe der Gesamtkosten bzw. die von Seiten der Stadtgemeinde Innsbruck an die IIG getätigten Kapitaltransferzahlungen war aufgrund laufender Gespräche hinsichtlich der Abrechnung von Eigenleistungen der IIG & Co KG bzw. der IISG jedoch nur eingeschränkt möglich.

#### Beschluss des Kontrollausschusses vom 07.02.2013:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 21.02.2013 zur Kenntnis gebracht.

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung über die  
Prüfung des Bauvorhabens  
Um- und Zubau Wohnheim Hötting

Beschluss des Kontrollausschusses vom 07.02.2013:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 21.02.2013 zur Kenntnis gebracht.