

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG DES BAUVORHABENS TEILAUFGSTOCKUNG SÜDTRAKT NEUES RATHAUS

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung des Bauvorhabens Teilaufstockung Südtrakt Neues Rathaus eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 11.10.2011 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 23.09.2011, ZI. KA-05236/2011, 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 Prüfungsauftrag

- Prüfungskompetenz** Die Kontrollabteilung hat gem. § 74 des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 eine Untersuchung des Bauvorhabens „Teilaufstockung Südtrakt Neues Rathaus“ der Innsbrucker Immobilien Service GmbH (IISG) vorgenommen.
- Prüfungsumfang** Die Prüfung behandelte schwerpunktmäßig die Themengebiete Projektentwicklung, Beschlüsse, Genehmigungen, Ausschreibung und Vergabe, Bau und Übergabe, finanzielle Abwicklung sowie Kosten und Abrechnung.
- Anhörungsverfahren** Das gem. § 52 Abs. 2 MGO vorgesehene Anhörungsverfahren wurde durchgeführt und die Stellungnahme fristgerecht übermittelt.

2 Prüfungsdurchführung

- Prüfungsdurchführung** Die Durchsicht und Prüfung der Unterlagen fand zum überwiegenden Teil in den Büros der IISG statt. Die Erstellung des Prüfberichts erfolgte während und nach Abschluss der Recherche vor Ort bzw. in den Räumlichkeiten der Kontrollabteilung. Für Fragen standen die zuständigen Mitarbeiter der IISG und der Stadt Innsbruck zur Verfügung.

3 Projektentwicklung, Beschlüsse und Genehmigungen

3.1 Projektidee und -entwicklung

- Erstmalige Intention zum Ausbau** Schon im Jahr 2000, in der Startphase der Erbauung des neuen Rathauskomplexes in der Maria-Theresien-Straße, wurde seitens der Stadt Innsbruck angedacht, das Dachgeschoss des Südtraktes in der Fallmerayerstraße auszubauen. Aus Kostengründen wurde damals jedoch auf einen Ausbau verzichtet.
- Durch den zunehmenden Platzmangel fand in den Überlegungen für eine Optimierung der Raumnutzung und Bürozuordnung im Jahr 2006 ein künftiger Dachgeschossausbau bereits Berücksichtigung.

Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten	Im April 2007 gab es eine gemeinsame Begehung des gegenständlichen Dachgeschosses durch Mitarbeiter der IISG und der Stadt Innsbruck, vertreten durch den Baudirektor und den damaligen Organisationsleiter. Anschließend folgte die Ausarbeitung von vier Entwurfsvarianten.
Entwurfsvarianten	Eine Variante stellte hierbei der Ausbau des bestehenden Dachgeschosses dar, während die drei weiteren eine Aufstockung des betreffenden Baukörpers vorsahen, welche sich allerdings im Detail, wie beispielsweise in Bezug auf die Raumaufteilung, etwas voneinander unterschieden.
Realisierte Variante	Nach weiteren Informations- und Abstimmungsgesprächen, in die auch die damalige Bürgermeisterin und der ehemalige Magistratsdirektor eingebunden waren, wurde am 26.03.2008 jene Variante ausgewählt, die in Folge weiter entwickelt und ausgearbeitet worden ist. Zur Ausführung gelangte schließlich eine Aufstockung mit einem auf die Wände aufgesetzten Pfettendachstuhl, konzipiert für eine Nutzung als Großraumbüro. Hierfür mussten nach Abtrag des bestehenden Daches die Außenmauern erhöht werden, auf welche anschließend der neue Dachstuhl versetzt wurde. Aufgrund der neuen Büroräumlichkeiten entstand die Notwendigkeit, die im Osten anschließende Fluchttreppe um ein zusätzliches Geschoss zu verlängern.
Grobkostenschätzung	Eine erste grobe Schätzung der IISG vom 07.05.2007 bezifferte die Kosten für die schließlich in modifizierter Form zur Ausführung gelangte Variante mit brutto ca. EUR 315.000,00.
Budgetierung	Für die Teilaufstockung Südtrakt Neues Rathaus wurden erstmals im Voranschlag 2008 Mittel in Höhe von EUR 270.000,00 vorgesehen.

3.2 Einreichung, Baubewilligung und Berufung

Einreichung	Am 29.04.2008 reichte die IISG das Bauansuchen für die „Teilaufstockung Südtrakt Neues Rathaus“ bei der MA III – Amt der Bau- und Feuerpolizei, ein. Entsprechend der beigebrachten Baubeschreibung betrug die abzubrechende Baumasse 112,9 m ³ auf einer Fläche mit den Ausmaßen von 19,32 m x 8,40 m. Die neu zu errichtende Baumasse wurde mit 333,8 m ³ angegeben. Für das neue, um ca. 2,0 m anzuhebende Dach wurden die Dachneigung, die Dachform, das Vordach und die Gesimseausbildung dem Bestand angepasst. Das neue Großraumbüro sollte mit 142,80 m ² Nutzfläche Raum für 12 neue Büroarbeitsplätze schaffen.
Bewilligung	Die MA III – Amt für Bau-, Wasser und Anlagenrecht erteilte mit 16.07.2008 unter Einhaltung von allgemeinen Auflagen die Baubewilligung für den Dachgeschossaufbau.
Berufung	Am 31.07.2008 wurde durch eine nachbarschaftliche Partei gegen den Bescheid Berufung erhoben. Als Anfechtungsgründe wurden formelle und materielle Rechtswidrigkeiten, wie z. B. eine fehlende Abbruchanzeige, eine mangelnde Wahrung des Parteiengehörs, die Nichteinhaltung brandschutztechnischer Bestimmungen sowie Verstöße gegen den Bebauungsplan und die Tiroler Bauordnung angeführt.

Behandlung der Berufung im Stadtsenat

Der Stadtsenat in seiner Funktion als Berufungsbehörde hat in der Sitzung vom 10.12.2008 die eingebrachte Berufung einstimmig als unbegründet abgewiesen und die Entscheidung I. Instanz mit der Maßgabe bestätigt, dass auf Grund von nachträglich überarbeiteten, zusätzlich beigebrachten Unterlagen der Eingabeplan der ursprünglichen Einreichung als ungültig erklärt werde und durch die aktualisierte Planung zu ersetzen sei.

Die Gründe für die Abweisung der Berufung wurden im Berufungsbescheid der MA I, Amt für Präsidialangelegenheiten, vom 11.12.2008 ausführlich dargestellt.

3.3 Koordinationsgespräche IISG und Stadt Innsbruck

Planungs- und Baubesprechungen

Da für den Zeitraum des Berufungsverfahrens keine weiteren Besprechungsprotokolle den Unterlagen beigebracht waren, nimmt die Kontrollabteilung an, dass erst ab 15.01.2009 weitere Koordinationsgespräche bzgl. des Ausbaus und der Einrichtung der Teilaufstockung durchgeführt wurden. Derartige Planungs- und Baubesprechungen fanden in Folge auch während der Bauphase in unregelmäßigen Abständen statt.

4 Ausschreibung und Vergaben

4.1 Planungsleistungen und Baustellenkoordination

Planung, Gutachten und Baustellenkoordination

Im Rahmen der Projektierung wurden Teile der Planungsaufgaben, das sind die statisch-konstruktive Planung, die Fertigung von Lage- und Detaillageplänen sowie die Erstellung eines bauphysikalischen Gutachtens, an externe Ingenieurkonsulenten vergeben. Die Beauftragung erfolgte in den meisten Fällen nach vorhergehenden direkten Preisfragen und Anboten bzw. im Falle der statisch konstruktiven Bearbeitung nach Einholung von drei Angeboten, wovon das wirtschaftlich günstigste Offert den Zuschlag erhielt.

Für die Planungs- und Baustellenkoordination wurde nach erfolgter Angebotseinholung eine externe Fachkraft für Sicherheits- und Gesundheitsschutz beauftragt.

4.2 Bauaufträge

Vergabe der Bauleistungen gem. BVerG 2006

Die Vergabe von Bauleistungen für Rohbau, Technik, Ausbau und Einrichtung erfolgte in Abhängigkeit vom geschätzten Auftragswert und gemäß den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes 2006 im offenen oder im nicht offenen Verfahren ohne Bekanntmachung bzw. durch Direktvergabe. Die Prüfung bezüglich der Zulässigkeit der jeweiligen Vergabeverfahren erbrachte keine Verstöße gegen die Bestimmungen des BVerG 2006.

Bau- und Zimmermeisterarbeiten

Die Ausschreibung der Bau- und Zimmermeisterarbeiten erfolgte im offenen Verfahren. Bis zum Zeitpunkt der Angebotsöffnung wurden die Ausschreibungsunterlagen 17x behoben, wovon 6 Unternehmen auch ein Angebot legten. Entsprechend den Zuschlagskriterien (Gewichtung Preis 90 % und Verlängerung der Gewährleistungsfrist 10 %) erfolgte der Zuschlag an das wirtschaftlich beste Angebot in Höhe von netto EUR 198.289,94 mit einer Gewährleistungsdauer von sechs Jahren. Im Rahmen der fortschreitenden Bautätigkeit wurde ein Zusatzangebot in Höhe von netto EUR 9.576,32 gelegt, dessen Abrechnung im Rahmen des Hauptauftrages durchgeführt wurde.

Die entsprechend Angebotsbedingungen durch das beauftragte Unternehmen vorzulegenden Nachweise und eine Vertragserfüllungsgarantie in Höhe von 5 % der Nettovergabesumme wurden vor Beginn der Arbeiten im Rahmen der Beauftragung beigebracht. Die vertraglich geforderten Deckungsrücklässe (5 % der Teilrechnungssumme brutto) sowie ein Haftungsrücklass von 2 % der Schlussrechnungssumme brutto wurden mittels Bankgarantie abgelöst.

Bautischlerarbeiten

Die Ausschreibung des Gewerkes Bautischlerarbeiten umfasste die Herstellung, Lieferung und Montage von beschichteten Holztüren, -fenstern und innenliegenden Fensterbänken. Im nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung wurden sechs Fachfirmen zur Abgabe eines Offertes eingeladen, von denen vier ein Angebot legten. Die Vergabesumme betrug netto EUR 17.599,50. Der Haftungsrücklass in Höhe von 2 % der Bruttoschlussrechnungssumme wurde als Bankgarantie mit einer Laufzeit von 3 Jahren abgelöst.

Trockenbauarbeiten

Ebenfalls mittels nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung erfolgte die Vergabe der Trockenbauarbeiten. Bis zum Zeitpunkt der Angebotseröffnung legten alle fünf eingeladenen Firmen ein Angebot. Die Vergabe erfolgte an den Billigstbieter mit einer Auftragssumme von netto EUR 12.123,97. Die vertraglich vereinbarte Bankgarantie lag vor.

Direktvergaben

Sämtliche weitere Gewerke wurden durch Direktvergabe nach vorheriger Angebotseinholung beauftragt. Diese wurden durch die Kontrollabteilung in ihrer Gesamtheit prüfend betrachtet und stichprobenweise vertiefend untersucht.

Haustechnik

Für die Lieferung und Montage der Lüftungs- und Klimatechnischen Anlagen wurden drei Anbieter zur Abgabe eines Angebotes eingeladen, von denen zwei die geforderten Leistungen angeboten haben. Die Vergabesumme betrug netto EUR 27.840,00. Der Schlussbrief sowie eine Bankgarantie für die Dauer der Gewährleistung lagen vor.

In Verbindung mit der Installierung einer Klimaanlage ergab sich der Bedarf weiterer Leistungen in Gesamthöhe von EUR 6.163,84.

Aufgrund von anfänglichen Lüftungstechnischen Problemen („Ziehen“) wurde nach bereits erfolgter Übergabe der neuen Büroräumlichkeiten die Fertigung und Montage von Lochblechelementen zur Diffusion des Luftvolumens zum Schätzwert von EUR 1.780,80 an die IISG, Team Schlosser / Spengler, vergeben.

Die Kontrollabteilung vertrat hier die Ansicht, dass versucht werden hätte können, sich diese Kosten zum Teil oder zur Gänze von der ausführenden Firma rückerstatten zu lassen, da diese die Funktionalität und Tauglichkeit der Anlage zu gewährleisten hatte.

In ihrer Stellungnahme zum gegenständlichen Bericht erläuterte die IISG, dass sie aufgrund der baulichen Gegebenheiten bereits im Vorfeld der Angebotsphase mögliche Beeinträchtigungen im Betrieb der Lüftungs- und klimatechnischen Anlagen mit dem schließlich beauftragten Unternehmen besprochen hatte und der Entschluss gefasst wurde, sich nach Fertigstellung der Anlage um eine konkrete Feinlösung zu bemühen.

Konstruktiver Ingenieurbau

Für die Leistungen des Gewerkes „Konstruktiver Stahlbau“ zur Aufstockung des bestehenden Fluchttreppenturms im Osten des Südtraktes wurden drei Angebote abgegeben. Die Auftragsvergabe erfolgte an das günstigste Offert mit einer Vergabesumme von netto EUR 45.714,00. Die Bestätigung der IISG über den Erhalt der Bankgarantie als Besicherung des Haftungsrücklasses lag dem Bauakt bei.

Vergaben auf Basis von Rahmenvereinbarungen

Die Vergabe von mehreren Gewerken erfolgte auf Basis von bestehenden Jahresleistungsverzeichnissen. Ein Jahres-LV stellt eine zeitlich beschränkte Rahmenvereinbarung über Preise für zukünftig zu erbringende Leistungen dar, ohne diskrete Bestimmung der Erbringungsorte.

Gewerke, welche auf Grundlage von Rahmenvereinbarungen vergeben wurden, waren

- Spenglerarbeiten (Beauftragungssumme netto EUR 9.232,62),
- Elektroinstallationen, Erweiterung Brandmeldeanl. (EUR 2.165,99),
- Elektroinstallationen, Fluchttreppenheizung (EUR 2.987,02),
- Elektroinstallationen, Fluchtwegbeleuchtung (EUR 5.320,52),
- Elektroinstallationen, Starkstrom u. Verteilerumbau (EUR 6.268,00),
- Malerarbeiten (EUR 8.643,83) und
- Klebearbeiten für Boden- und Wandbeläge (EUR 12.692,40).

Auf den Einbehalt eines Haftungsrücklasses wurde aufgrund der geringen Haftungsbeträge in den gegenständlichen Fällen verzichtet.

Möbel-, Möbeltrennwände und Beleuchtung

Im Gegensatz zur Mehrzahl aller vergebenen Leistungen erfolgte die Beauftragung zur Lieferung und Montage der Möbel-, Möbeltrennwände sowie der Beleuchtung direkt durch die Stadt Innsbruck, MA I – Referat Allgemeine Servicedienste und Beschaffung. Die Auftragssummen betragen EUR 16.787,20 für Möbel, EUR 23.727,31 für Möbeltrennwände (innenliegende Trennwände zwischen Büroeinheiten und dem Besprechungszimmer) bzw. EUR 5.449,94 für Leuchtkörper und -mittel. Ein Haftungsrücklass wurde nicht einbehalten.

Leistungen, welche nicht im Rahmen des Projektes abgerechnet wurden

Nicht in der Endabrechnung enthalten, jedoch im Rahmen des gegenständlichen Bauvorhabens beauftragt und ausgeführt wurden die Adaptierung bzw. Erweiterung der Schließanlage (Auftragssumme EUR 4.274,79), die Installation eines innen- und außenliegenden Sonnenschutzes (Auftragssumme EUR 2.665,60 bzw. EUR 3.113,60) sowie Teilleistungen im Bereich der Haustechnik (Auftragssumme

EUR 4.076,00 bzw. Rechnungssumme EUR 699,70). Die Abrechnung erfolgte über das Konto der Instandhaltungsarbeiten. Dem Bauakt waren jeweils ein Angebot des beauftragten Auftragnehmers sowie die Auftragschreiben beigelegt.

Wasserschaden

Aufgrund eines Starkregenereignisses, welches sich in den Abendstunden des 07.07.2009 ereignet hatte, kam es im Bereich der durch den Abbruch des Dachstuhls freigelegten obersten Geschossdecke zu einer massiven Ansammlung von Niederschlagswässern, welche in weiterer Folge in die unteren Geschosse eindringen und teils große Bereiche der Decken und Wände stark durchfeuchteten. Zwar wurde entsprechend Gutachten des von der Haftpflichtversicherung der Baufirma beauftragten Sachverständigen eine Feuchtigkeitsabdichtung der freiliegenden Geschossdecke mittels Elastomerflämmbahnen vorgenommen, jedoch war diese nicht den Anforderungen entsprechend. Die für die Sanierung der entstandenen Schäden erforderlichen Arbeiten (Trockenbau- und Malerarbeiten, Elektroinstallationen sowie weitere geringfügige Leistungen) wurden umgehend durch die IISG beauftragt. Die Übernahme der verursachten Kosten abzüglich Zeitwertminderung in der Gesamthöhe von EUR 7.494,73 erfolgte durch die Haftpflichtversicherung der Baufirma.

5 Bau und Übergabe

Bauverantwortlicher

Dem Berufungsbescheid der MA I – Amt für Präsidialangelegenheiten, folgend, hatte die IISG am 12.03.2009 den zuständige Bauleiter als Bauverantwortlicher gemäß § 30 TBO 2001 der Baubehörde namhaft gemacht. Die Agenden der technischen und geschäftlichen Oberleitung inklusive der örtlichen Bauaufsicht (ÖBA) wurden ebenfalls durch Mitarbeiter der IISG wahrgenommen.

Bewilligung von Arbeiten

Am 29.04.2009 stellte das Amt für Straßen- und Verkehrsrecht der MA II den Bescheid zur Bewilligung von Arbeiten gemäß § 90 StVO im Zeitraum vom 11.05.2009 bis 31.08. 2009 aus.

Baukoordination

Die Vorankündigung der Baustelle „Teilaufstockung Südtrakt Neues Rathaus“ gemäß Bauarbeitenkoordinationsgesetzes an das Arbeitsspektroskopat erfolgte am 29.04.2009 durch den Baustellenkoordinator. Der voraussichtliche Zeitraum der Bauarbeiten wurde mit Mai 2009 bis Dezember 2009 angegeben. Der Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan), Ausgabe 01 vom 24.04.2009 war im Bauakt ebenso enthalten wie diverse Protokolle zu den regelmäßig stattgefundenen Begehungen des Baustellenkoordinators. Die Durchsicht der Begehungsprotokolle zeigte, dass durch den Baukoordinator nur in wenigen Fällen Mängel festgestellt wurden, welche meist innerhalb eines Begehungszyklus behoben werden konnten. Die beanstandeten und in begrenzten Zeiträumen vorhandenen sicherheitstechnischen Mängel blieben ohne Folgen.

Bautagesberichte

Die von der Baufirma erbrachten Leistungen wurden täglich in Bautagesberichten festgehalten, welche in regelmäßigen Abständen durch die Bauleitung unterfertigt worden sind. Aus der Prüfung der Bautagesberichte ergaben sich für die Kontrollabteilung keine Gründe zur Beanstandung.

Chronologischer Abriss des Bauablaufs

Nachfolgend erfolgt in Kurzform die Chronologie des baulichen Bauablaufes auf Basis der Bautagesberichte.

- 07.05.2009: Erster Tag der Baustelleneinrichtung (Baustrom anschließen, Verkehrstechnische Absperrung)
- 13.05.2009: Montage des Baukrans
- 19.05.2009: Beginn der Gerüstbauarbeiten
- 09.06.2009: Start der Abbrucharbeiten Dachstuhl
- 15.06.2009: Beginn der Beton- und Stahlbetonarbeiten inklusive Vorarbeiten
- 06.07.2009: Anlieferung und anschließender Einbau der Betonfertigteile des Außenwandbereichs
- 07.07.2009: Wassereintritt durch mangelnde Abdichtung in Büroräumlichkeiten des darunterliegenden 4. und 3. Stockwerkes
- 20.07.2009: Beginn der Zimmermeisterarbeiten (Lieferung der Brett-schichtholzträger)
- 29.07.2009: Lieferung und Montage der ersten Klimaanlage-teile (zweite Lieferung am 06.08.2009)
- 05.08.2009: Start der Abbrucharbeiten im Bereich Anschluss Dach Neu - Bestand und Beginn der Anschlussarbeiten
- 24.08.2009: Abbruch und Erstellung der Wände im Eingangsbereich der neuen Büroräumlichkeiten hin zum Bestand
- 08.09.2009: Laufende Bauarbeiten durch Dachdecker, Trockenbauer, Schlosser sowie Bau- und Zimmermeister
- 10.09.2009: Entfernen des bestehenden Laminatbodens
- 28.09.2009: Beginn der Bodenlegerarbeiten (kein Bautagesbericht zwischen 10. – 28.09.2009)
- 19.10.2009: Abbau Baugerüst

Gemäß den Bautagesberichten des ausführenden Bauunternehmens erstreckten sich die Bau- und Zimmermeisterarbeiten vom 07.05.2009 bis 06.11.2009.

Schlussabnahme nach Fertigstellung

Die Abnahmen von Leistungen, welche nach Abschluss einzelner Gewerke erfolgen sollten, wurden laut Auskunft der Bauleitung durchgeführt. Auf die Fertigung schriftlicher Abnahmeprotokolle wurde jedoch verzichtet.

Der Anregung der Kontrollabteilung, die Einführung eines Abnahme- und Übergabeprotokolls anzudenken, in welchem etwaige offene Mängel festgehalten werden und welches von Vertretern des Auftragnehmers sowie Auftraggebers zu unterzeichnen ist, um somit die formelle Übergabe der Leistungen zu dokumentieren und die Beseitigung letzter Mängel zu gewährleisten, wird gemäß Stellungnahme der IISG entsprochen werden. Die Ausarbeitung einer diesbezüglichen Vorlage sei laut IISG im Gange.

Übergabe an die Stadt Innsbruck

Die förmliche Übergabe der neu errichteten Büroräumlichkeiten an den Eigentümer und Nutzer erfolgte am 05.11.2009 im Beisein von Vertretern der Stadt Innsbruck und der IISG.

6 Finanzielle Abwicklung

6.1 Voranschlag der Stadt Innsbruck

Grobkostenschätzung

Eine dem Bauakt beiliegende grobe Kostenschätzung vom 07.05.2007 für die in ähnlicher Form ausgeführte Variante 2 bezifferte die voraussichtlichen Kosten mit brutto ca. EUR 315.000,00.

Erstmalige Veranschlagung im Haushaltsplan

Im Rahmen des mit der Haushaltssatzung 2008 verabschiedeten Haushaltsplans, genehmigt mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2007, wurden erstmals Gelder in Höhe von EUR 270.000,00 für den Dachgeschossausbau veranschlagt. Aufgrund des Berufungsverfahrens und der daraus resultierenden Verzögerung des Baubeginns bis 2009 erfolgte im Jahr 2008 keine Kapitaltransferzahlung der Stadt Innsbruck an die IISG.

Übertragung von Kreditresten und Beschluss zusätzlicher Gelder

In der Gemeinderatssitzung vom 26.03.2009 wurde durch Beschluss die Übertragung des Kreditrestes der Voranschlagspost für die Teilaufstockung Rathaus aus dem AOH 2008 in den AOH 2009 genehmigt. Noch zuvor wurden mit Gemeinderatsbeschluss vom 12.12.2008 zusätzliche Gelder für die Teilaufstockung im AOH 2009 vorgesehen.

Aufgrund der Fertigstellung und größtenteils erfolgten Abrechnung aller Gewerke bis Ende Herbst 2009 konnte für die Endabrechnung des Bauvorhabens zwischen der IISG und der Stadt Innsbruck eine exakte Veranschlagung der benötigten Geldmittel für den AOH 2010 vorgenommen werden (siehe Tabelle 1).

Jahr 2008	EUR	270.000,00
Jahr 2009	EUR	70.000,00
Jahr 2010	EUR	135.000,00
2008 - 2010	EUR	475.000,00

Tabelle 1: Vorgesehene Geldmittel im Voranschlag der Jahre 2008 – 2010

6.2 Kapitaltransferzahlungen

Zahlungen der Stadt Innsbruck an die IISG

Mit Fortschreiten des Bauvorhabens wurde von der IISG bei der Stadt Innsbruck um Kapitaltransferzahlungen angesucht. Aus der nachfolgenden Tabelle sind Zeitpunkt und Höhe der jeweils durchgeführten Kapitaltransferzahlungen der Stadt Innsbruck an die IISG ersichtlich. Die letzte Zahlung zu Beginn 2011 erfolgte nach Schlussrechnungslegung.

20.07.2009	EUR	150.000,00
30.12.2009	EUR	190.000,00
21.01.2011	EUR	133.018,54
	EUR	473.018,54

Tabelle 2: Kapitaltransferzahlungen der Stadt Innsbruck an die IISG

6.3 Bankkonto IISG – Stadt Innsbruck

Eine stichprobenweise Überprüfung jenes Bankkontos der IISG, über das die Zahlungen der Stadt Innsbruck abgewickelt werden, wurde seitens der Kontrollabteilung für die Zeiträume von Herbst bis Ende 2009 und Dezember 2010 durchgeführt. Es wurde kein nennenswerter Grund zur Beanstandung festgestellt.

7 Kosten und Abrechnung

7.1 Endabrechnung mit der Stadt Innsbruck

Endabrechnung

Mit Schreiben vom 29.12.2010 übermittelte die IISG die Endabrechnung des Bauvorhabens an die Stadt Innsbruck. Die Gesamtbaukosten inklusive der Anteile für die Einrichtung (Möbel, Möbeltrennwände und Beleuchtungskörper) ergaben sich entsprechend Endabrechnungsaufstellung mit EUR 473.018,54. Diese setzten sich aus den Nettokosten in Höhe von EUR 407.607,84 und einem korrigierten Umsatzsteuerbetrag von EUR 65.410,70 (= 81 % der gesamten Summe an im Rahmen des Neubaus bezahlten Umsatzsteuerbeträgen) zusammen.

Unterschied Vorsteuerabzug OH – AOH

Die Stadt Innsbruck erfüllt Aufgaben, die entweder der Hoheitsverwaltung, für welche keine Vorsteuerabzugsberechtigung besteht, oder der Privatwirtschaftsverwaltung zuzuordnen sind. Für Teilabschnitte des Ordentlichen und Außerordentlichen Haushalts, deren Voranschlagsposten nicht einheitlich einem Verwaltungsbereich zuzuordnen sind, wurden aus diesem Grund von der Stadt Innsbruck mit dem zuständigen Finanzamt Quoten vereinbart, die prozentuell den Vorsteuerabzug festlegen. Für den Teilabschnitt „Amtsgebäude“, in welchem die Gelder für das Bauvorhaben veranschlagt wurden, galten im Zeitraum des gegenständlichen Projektes unterschiedliche Quoten für den OH und AOH. Im Rahmen der Prüfung hatte sich gezeigt, dass für die Berechnung der Vorsteuer die Quote des OH herangezogen worden ist, anstelle der korrekterweise anzuwendenden Quote des AOH.

Der Empfehlung der Kontrollabteilung, den dargestellten Sachverhalt aufzuklären und gegebenenfalls zu korrigieren, wurde entsprechend Stellungnahme der Magistratsabteilung IV – Referat für Allgemeine Finanzverwaltung und Beteiligungen, nachgekommen.

7.2 Gegenüberstellung Kostenschätzungen und Endabrechnung

Grobkostenschätzung Ein Vergleich der vor Baubeginn prognostizierten Kosten mit den tatsächlichen Baukosten war nur eingeschränkt möglich. Die Gründe hierfür lagen in einer nicht vorhandenen Detaillierung der Grobkostenschätzung vom 07.05.2007 (Bruttogesamtkosten ca. EUR 315.000,00) und in der Ausführung der Neubauarbeiten, welche nur konzeptionell dem der Grobkostenschätzung zugrunde gelegten Entwurf entsprochen haben.

Kostenübersicht Nach Ausschreibung und Vergabe erster Bauleistungen wurde eine Kostenübersicht erstellt, in der die geschätzten Kosten, die Auftragssummen bereits durchgeführter Vergaben und die schon bekannten oder prognostizierten Schlussrechnungssummen für sämtliche Gewerke gegenübergestellt wurden. Basierend auf dieser Kostenübersicht war mit Fortschreiten der Bauphase eine zunehmend genauere Veranschlagung der zu erwartenden Baukosten möglich. Zum Zeitpunkt der Erstellung der aktuellsten, dem Bauakt beiliegenden Kostenübersicht vom 29.06.2009, war der überwiegende Teil der Bauleistungen vergeben bzw. lagen gültige Angebote vor. Die laut Kostenübersicht prognostizierten Baukosten von rd. EUR 360.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer von EUR 72.000,00, beliefen sich somit auf EUR 432.000,00.

Nicht eingerechnet waren darin die geschätzten Kosten für die zum damaligen Zeitpunkt nicht beauftragten Gewerke der Bodenlegearbeiten, der Erdungs- und Blitzschutzanlage, der Baureinigung sowie ausstehende Gebühren und Bewilligungskosten, welche in Summe auf netto EUR 11.000,00 geschätzt worden sind.

Des Weiteren keine Beachtung im angeführten Kostenvoranschlag fanden monetäre Aufwendungen für Möbel und Möbeltrennwände sowie Beleuchtung in Höhe von gesamt netto EUR 45.883,45. Da Liefer- und Montageleistungen, welche den innenliegenden Ausbau von Räumlichkeiten der Stadt Innsbruck betreffen, in den überwiegenden Fällen direkt durch die Stadt Innsbruck beauftragt und bezahlt werden, im gegenständlichen Fall jedoch durch die budgetierten Mittel der für das Projekt vorgesehenen Voranschlagspost des Außerordentlichen Haushalts gedeckt wurden, lässt sich aus Sicht der Kontrollabteilung nachvollziehen, warum die Kosten vorgenannter Leistungen in der Kostenplanung bzw. Kostenübersicht nicht berücksichtigt waren.

Vergleich Kostenübersicht - Endabrechnung Die Gegenüberstellung und der Vergleich der prognostizierten Kosten entsprechend Kostenübersicht vom 29.06.2009 mit der Endabrechnung vom 29.12.2010 zeigte, dass die monetären Schätzwerte, Beauftragungen und endabgerechneten Kosten sehr gut übereinstimmten.

7.3 Kostenprüfung

Vertiefende Prüfung Zur vertiefenden Prüfung wurden die Nettobeträge der Auftragssummen und der abgerechneten Kosten jener Gewerke gegenübergestellt, die den größten Anteil am Endabrechnungsbetrag (rd. 80 %) trugen (siehe Tabelle 3). Nicht berücksichtigt wurden die Kosten für Möbel, Möbeltrennwände und Beleuchtung.

Gewerk	Auftrag	Schlussrechnung	Differenz in EUR	Differenz in %
Bau- und Zimmermeisterarbeiten	EUR 198.289,94	EUR 177.444,95	-€ 20.844,99	-10,5%
Konstruktiver Stahlbau	EUR 45.714,00	EUR 49.435,58	€ 3.721,58	8,1%
Klima und Heizungsinstallationen (Multisplit)	EUR 27.840,00	EUR 25.526,28	-€ 2.313,72	-8,3%
Bautischlerarbeiten	EUR 17.599,50	EUR 16.205,19	-€ 1.394,31	-7,9%
Trockenbauarbeiten	EUR 12.063,35	EUR 13.702,17	€ 1.638,82	13,6%
Bodenlegearbeiten	EUR 12.692,40	EUR 13.518,16	€ 825,76	6,5%
Bauspenglerarbeiten	EUR 9.232,62	EUR 12.029,16	€ 2.796,54	30,3%
Dachdeckerarbeiten	EUR 11.998,25	EUR 11.559,37	-€ 438,88	-3,7%
Elektroinstallationen/Starkstrom u. Vert.	EUR 6.268,00	EUR 8.046,82	€ 1.778,82	28,4%
Summe dargestellter Gewerke	EUR 341.698,06	EUR 327.467,68	-€ 14.230,39	

Tabelle 3: Gegenüberstellung beauftragter und abgerechneter Summen von Gewerken

Fazit

Es zeigt sich, dass Kostenmehrungen, wie sie in den Gewerken Konstruktiver Stahlbau, Trockenbau, Bauspenglerarbeiten oder Elektroinstallationen (Starkstrom und Verteilerumbau) auftraten, durch Minderkosten in anderen Gewerken wie beispielsweise Bau- und Zimmermeisterarbeiten abgedeckt bzw. gänzlich ausgeglichen wurden.

7.4 Detailprüfung ausgewählter Gewerke

Konstruktiver Stahlbau / Trockenbau

Aus der Prüfung jener Gewerke, in denen eine Kostensteigerung zu verzeichnen war, ergaben sich von Seiten der Kontrollabteilung keine wesentlichen Beanstandungen in den Bereichen der Ausschreibung, Leistungsausführung oder Rechnungsprüfung. So konnte die Kostensteigerung für Konstruktiven Stahlbau auf die zusätzliche Lieferung einer feuerbeständigen Brandschutztür zurückgeführt werden. Im Trockenbau wiederum handelte es sich um größtenteils geringfügige Massenerhöhungen und Regiearbeiten bei gleichzeitigem Entfall mehrerer beauftragter Leistungspositionen.

Elektroinstallationen

Für die Elektroinstallationen wurden seitens Auftragnehmer die Leistungen für Starkstrom und Verteilerumbau, Fluchttreppenheizung, Fluchtwegbeleuchtung und Erweiterung der Brandmeldeanlage zuzüglich einer Arbeitsaufwandspauschale in einem Paket angeboten. Für die Berechnung der Vergabesumme der einzelnen Gewerke wurden die Kosten für Arbeitsaufwand entsprechend prozentuellem Anteil der Materialkosten an den Gesamtkosten aufgeschlüsselt. Der tatsächliche anteilige Zeitaufwand für den Bereich Starkstrom und Verteilerumbau war jedoch wesentlich höher und somit auch die Abrechnungssumme, während die Schlussrechnungsbeträge der weiteren Elektroinstallationsgewerke allesamt unter den jeweiligen Beauftragungssummen blieben. Die Summierung der Abrechnungen aller vier Elektroinstallationsarbeiten ergab, dass die Gesamtabrechnungssumme unter der gesamten Beauftragungssumme blieb.

Bauspenglerarbeiten

Im Bereich der Bauspenglerarbeiten ergab ein Vergleich der Endabrechnung mit dem der Beauftragung zugrunde gelegten Angebot, dass es im Bereich einiger Positionen zu teils relativ großen Massenerhöhungen gekommen ist. Aufgrund des zum Zeitpunkt des Angebots fortgeschrittenen Planungsstandes war die Kontrollabteilung der Meinung, dass sich diese Massenerhöhungen nicht auf eine etwaige Unkenntnis

bezüglich der tatsächlichen Längen- und Flächenausmaße von beispielsweise Dachflächen oder Fensterbankverblechungen zurückführen lassen.

Die IISG informierte hierzu, dass es zum aufgezeigten Mehraufwand bzw. zu den Massenmehrungen durch vor Baubeginn nicht ersichtliche und nicht absehbare Probleme im Bereich des Dachanschlusses Neu – Alt und des bestehenden Gesimses gekommen sei.

Bau- und Zimmermeisterarbeiten

Unter der Auftragssumme abgerechnet wurden die Gewerke Bau- und Zimmermeisterarbeiten. Einen Überblick, welche Leistungsgruppen sich kostenmindernd oder -erhöhend auf die Abrechnungskosten auswirkten, stellt nachstehende Tabelle 4 dar.

Vergabe-LV		SR	Differenz	
Baustellengemeinkosten	€ 68.787,60	€ 62.486,69	-€ 6.300,91	-9,16%
Abbrucharbeiten	€ 18.772,61	€ 13.966,63	-€ 4.805,98	-25,60%
Beton- und Stahlbetonarbeiten	€ 17.039,90	€ 11.076,62	-€ 5.963,28	-35,00%
Mauer- und Versetzarbeiten	€ 6.162,06	€ 3.378,76	-€ 2.783,30	-45,17%
Putzarbeiten	€ 13.556,67	€ 5.404,80	-€ 8.151,87	-60,13%
Abdichtungen	€ 4.876,00	€ 4.439,45	-€ 436,55	-8,95%
Regieleistungen	€ 2.600,00	€ 7.056,62	€ 4.456,62	171,41%
Zimmermeisterarbeiten	€ 50.087,00	€ 55.722,55	€ 5.635,55	11,25%
Trockenbauarbeiten	€ 5.002,50	€ 6.512,11	€ 1.509,61	30,18%
Außenwand-Wärmedämmverbundsysteme (WDVS)	€ 11.405,60	€ 8.292,40	-€ 3.113,20	-27,30%
Summe	€ 198.289,94	€ 178.336,63	-€ 19.953,31	-10,06%
Summe abzgl. 0,50 % Schlussreinigung	€ 197.298,49	€ 177.444,95	-€ 19.853,54	-10,06%

Tabelle 4: Bau- und Zimmermeisterarbeiten – Vergleich Vergabe u. Schlussrechnung

Regiekosten

Aus Tabelle 4 ist ersichtlich, dass die für Regieleistungen bezahlten Kosten beinahe dreimal höher als für diese Gruppe vorgesehen ausfielen. Um den abgerechneten Stundenaufwand nachzuvollziehen, wurde durch die Kontrollabteilung eine Prüfung der Bautagesberichte durchgeführt. Regieleistungen, welche anhand von Bautagesberichten nicht zur Gänze verifizierbar waren, wurden mit dem zuständigen Bauleiter der IISG besprochen und konnten bis auf wenige Ausnahmen, in denen verrechnete Leistungen nicht eindeutig als Regiestunden identifiziert bzw. keinen Baudurchführungen zugewiesen werden konnten, als sachlich und aufwandsbezogen in Ordnung bewertet werden.

Höhe der Abrechnungssumme < Höhe der Beauftragungssumme

Bei einer stichprobenweisen Durchsicht jener Leistungsgruppen, in welchen deutlich unter der Vergabesumme abgerechnet wurde, ergaben sich keine Auffälligkeiten.

7.5 Bauwesenversicherung

Auftragnehmerbeitrag zur Bauwesenversicherung

Bei der Prüfung der Schlussrechnungen verschiedener Gewerke musste die Kontrollabteilung feststellen, dass ein prozentueller Abschlag vom Schlussrechnungsbetrag als Auftragnehmerbeitrag zur Bauwesenversicherung in den Fällen, in welchen ein solcher Abschlag vertraglich vereinbart wurde, nicht erfolgt ist. Auf Nachfrage der Kontrollabteilung wurde seitens der IISG ein diesbezügliches Versäumnis eingeräumt und die künftige Berücksichtigung des Abzugs eines gegebenenfalls vertraglich vereinbarten Bauwesenversicherungsbeitrages zugesagt.

7.6 Neubau vs. Instandhaltung

Kostenzurechnung

Die Durchsicht und stichprobenweise Überprüfung einzelner Gewerke, der Schlussrechnungen und der Endabrechnung der IISG mit der Stadt Innsbruck ergab, dass in manchen Fällen Kosten von Leistungen, welche im Rahmen des Bauvorhabens erbracht wurden, teilweise oder gar nicht dem Neubau, sondern der Instandhaltung zugerechnet worden sind. In weiterer Folge wurden diese nicht oder nur anteilmäßig in der Endabrechnung berücksichtigt und über die dafür vorgesehene Voranschlagspost bezahlt, sondern als Instandhaltungskosten verrechnet.

Definition von Abgrenzungsmerkmalen

Die Kontrollabteilung hat nach Prüfung verschiedener Gewerke, die teilweise oder zur Gänze der Instandhaltung zugerechnet wurden, im Wesentlichen keine Einwände gegen die vorgenommenen Zuordnungen. Sie empfahl jedoch für künftige Projekte – beispielsweise durch Richtlinien – möglichst konkret festzulegen, ob Leistungen, Lieferungen und Dienstleistungen dem Kreis des Neubaus oder der Instandhaltung zuzurechnen sind.

In ihrer Stellungnahme zum vorliegenden Bericht teilte die IISG mit, dass die Ausarbeitung eines Ausstattungskatalogs bereits im Gange sei, mit dessen Hilfe künftig eine konkretere Zuordnung von Leistungen und Lieferungen zum Bereich Neubau oder Instandhaltung möglich sein sollte.

7.7 Gesamtkosten für Neubau und Instandhaltung

Erfasste Kostenteile

Abschließend wurde von Seiten der Kontrollabteilung versucht, sämtliche Kosten, welche im Rahmen der Teilaufstockung angefallen sind, zusammenzufassen. Eine Differenzierung, ob diese Kosten dem Neubau zugerechnet und somit in die Endabrechnung mit der Stadt Innsbruck einbezogen wurden, oder teilweise bzw. zur Gänze den Instandhaltungsarbeiten zugeordnet und außerhalb des betreffenden Bauvorhabens abgewickelt und vergütet worden sind, ist nicht erfolgt. Ebenfalls berücksichtigt wurden nachweisliche Kosten, welche sich für die Erlangung von behördlichen Bescheiden oder aus Gebührenvorschriften ergeben haben.

Gesamtkosten

Die Kosten für das Bauvorhaben „Teilaufstockung Südtrakt Neues Rathaus“ belaufen sich somit unter Berücksichtigung eines Vorsteuerabzuges von 16 % auf rd. EUR 500.000,00. Unter Berücksichtigung der inzwischen erfolgten Anpassung der Vorsteuerabzugsquote für den betreffenden Teilabschnitt des Außerordentlichen Haushalts auf 19 % würden sich die dargestellten Gesamtkosten um ca. EUR 2.400,00 reduzieren.

8 Schlussbemerkung

Resümee

Aus der Prüfung des Bauvorhabens „Teilaufstockung Südtrakt Neues Rathaus“, beginnend mit der Projektidee bis hin zur Endabrechnung, zieht die Kontrollabteilung ein grundsätzlich positives Resümee.

In Hinblick auf in früheren Prüfberichten aufgezeigte Defizite im Bereich der IISG- bzw. IIG-internen Schnittstelle Technik - Rechnungswesen ist zu bemerken, dass nach wie vor ein Optimierungspotential vorhanden wäre. Die Kontrollabteilung möchte jedoch auch positiv vermerken, dass Verbesserungen festzustellen waren und der Prozess zur Qualitätssteigerung weiterhin im Gange ist.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 11.10.2011:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 20.10.2011 zur Kenntnis gebracht.

Zl. KA-05236/2011

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung
über die Prüfung des Bauvorhabens
Teilaufstockung Südtrakt Neues Rathaus

Beschluss des Kontrollausschusses vom 11.10.2011:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 20.10.2011 zur Kenntnis gebracht.