

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG DER FASSADENSANIERUNG KAJETAN-SWETH-STRASSE 40 - 52

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung der Fassadensanierung Kajetan-Sweth-Straße 40 - 52 vom 25.1.2006, Zl. KA-25/2005, eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 14.3.2006 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 25.1.2006, Zl. KA-25/2005, 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 „Fassadensanierung Kajetan-Sweth-Straße 40 - 52“ der IIG & Co KEG durchgeführt.
Prüfungsinhalt	Die Einschau erfolgte stichprobenartig und umfasste die Gebiete „Projektentwicklung und Beschlüsse“, „Ausschreibungen und Vergaben“, „Finanzielle Abwicklung“, „Baudurchführung“ und „Kosten“.
Anhörungsverfahren	Das gem. § 52 Abs. 2 MGO vorgesehene Anhörungsverfahren ist durchgeführt worden. Seitens der IIG & Co KEG wurde auf eine Stellungnahme verzichtet.

2 Prüfungsdurchführung

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

3 Projektentwicklung, Beschlüsse und Genehmigungen

Projekt, Projektentwicklung	Das zu prüfende Bauvorhaben bestand in der Fassadensanierung mit Aufbringung einer Wärmedämmung (Vollwärmeschutz) der Häuser Kajetan-Sweth-Straße Nummer 40 bis 52 im Olympischen Dorf in Innsbruck. Es handelt sich hierbei um zwei getrennte Gebäude mit insgesamt 70 Wohnungen, welche Teil einer WEG sind. Die zu prüfenden
--------------------------------	---

Gebäude (40 - 46 und 48 - 52) stellen innerhalb der WEG jeweils eigene Verrechnungseinheiten dar.

Die Gebäude stammen aus dem Jahre 1975 und wurden in Stahlbetonfertigteiltbauweise errichtet. Ein zusätzliches Aufbringen einer Außen-dämmung sollte den Energieverbrauch minimieren. Durch einen beauftragten Gutachter wurde das Aufbringen von 10 cm starken Mineralwollputzträgerplatten vorgeschlagen. Die Dächer der Gebäude wurden bereits in den Jahren 1994 bzw. 1996 saniert, da die Dachdämmung durchfeuchtet und nicht ausreichend war.

Aufsichtsratsbeschluss In der Sitzung des Aufsichtsrates der IIG & Co KEG wurden die Budgets für die IIG und IISG für das Jahr 2004 beschlossen. Eine beigefügte Investitionsübersicht über Bauprojekte der IISG wies u.a. 5 Fassaden-sanierungen auf, darunter auch jene der Häuser Kajetan-Sweth-Straße 40 - 52.

4 Ausschreibungen und Vergaben

Vergabe Grundlagen Eine stichprobenartige Einschau und Kontrolle der einzelnen Vergabevorgänge ergab keinerlei Verstöße gegenüber den geltenden Vergabebestimmungen gem. BVergG 2002. Die Beauftragungen erfolgten bei Beträgen unter € 12.000,00 mittels Bestellschein, darüber hinaus mittels Schlussbrief und waren lückenlos und korrekt geführt.

Planung Die Planung beschränkte sich auf die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und wurde hausintern durch technisches Personal der IIG & Co KEG erstellt. Lediglich der Bereich der Farbgestaltung wurde extern an einen Architekten vergeben.

Baumeisterarbeiten Die Baumeisterarbeiten wurden im offenen Verfahren gem. § 23 und § 31 BVergG an den Billigstbieter vergeben und der Schlussbrief wurde am 21.1.2004 unterfertigt. Die in der Ausschreibung geforderten technischen Nachweise über das angebotene Wärmedämmverbundsystem wurden durch die beauftragte Firma erbracht.

Tischlerarbeiten Die Bautischlerarbeiten beinhalteten die Erneuerung der Fensterelemente der Wohnhäuser. Die Vergabe erfolgte im offenen Verfahren, der Schlussbrief wurde am 21.1.2004 unterfertigt. Die geforderten Prüfzeugnisse über die angebotenen Fensterkonstruktionen waren dem Leistungsverzeichnis beigefügt.

Sprenglerarbeiten Die Bausprenglerarbeiten wurden im nicht offenen Verfahren gem. § 23 und § 33 BVergG an den Bestbieter vergeben. Von den 8 zur Angebotlegung eingeladen Firmen langten 7 Angebote ein.

Malerarbeiten Die Vergabe der Malerarbeiten wurde ebenfalls im nicht offen Verfahren gem. BVergG durchgeführt. Zur Angebotlegung wurden 11 Firmen eingeladen, es langten 9 Angebote ein. Der Auftrag wurde mittels Schlussbrief vom 19.2.2004 an den Billigstbieter vergeben.

Schlosserarbeiten	Gegenstand der Schlosserarbeiten war die Demontage sowie die Lieferung und Montage von neuen Aluminium- Eingangelementen im Bereich der Häuser Kajetan-Sweth-Straße 48 - 52. Die Arbeiten wurden im nicht offenen Verfahren gem. BVergG ausgeschrieben und 8 Firmen zur Angebotslegung eingeladen. Von den 7 eingelangten Angeboten wurde der Auftrag an den Billigstbieter vergeben. Im Zuge der Arbeiten im Bereich der Häuser 40 - 46 wurde augenscheinlich, dass die Eingangelemente auch hier zu erneuern waren. Da die Arbeiten ein ähnliches finanzielles Volumen erwarten ließen, somit die Vergabe als Nachfolgauftrag gem. § 25 (4) BVergG nicht möglich war wurden diese Arbeiten neu ausgeschrieben. Die Ausschreibung erfolgte erneut im nicht offenen Verfahren mit den schon im Vorfeld der ersten Vergabe eingeladenen Firmen. Der Auftrag wurde an den Billigstbieter vergeben, welcher nicht ident mit dem Erstauftragnehmer war.
Elektroinstallation	Die Beauftragung von Elektroinstallationen erfolgte basierend auf einer Jahresvereinbarung. Gemäß der „Rahmenvereinbarung für Elektroinstallationsarbeiten für den Leistungszeitraum des Jahres 2004/2005“ wurden die Arbeiten an die nach einer im offenen Verfahren gem. § 23 und § 31 BVergG durchgeführten Ausschreibung bestgereichte Firma vergeben.
Nebearbeiten	Weiters wurden Arbeiten betreffend Sonnenschutz sowie die Installation eines elektrischen Taubenabwehrsystems im nicht offenen Verfahren vergeben. Andere Nebearbeiten wie Blitzschutz, Glaserarbeiten, oder die Lieferung von Briefkastenanlagen wurde mittels Bestellschein beauftragt und direkt vergeben.
5 Finanzielle Abwicklungen	
Kostenschätzung	Grundlage für den finanziellen Rahmen bildete die auf einer Flächen bzw. Massenermittlung der Gebäude aufbauende Kostenschätzung, welche durch technisches Personal der IIG & CO KEG erbracht wurde. Eine erste Schätzung im Vorprojektstadium bezifferte die Kosten mit rd. € 700.000,00. Eine weiter ins Detail führende Aufstellung über die einzelnen Gewerke erbrachte die Summe von € 736.000,00.
Bedeckung	In der Investitionsübersicht des Aufsichtsratsitzungsprotokolls waren die Sanierungen der Gebäude mit Beträgen von € 430.000,00 bzw. € 320.000,00 veranschlagt. Die budgetierte Gesamtsumme für das zu prüfende Bauvorhaben wies somit eine Höhe von € 750.000,00 auf.
Abrechnungsstand	Eine vorgenommene Einschau in die Unterlagen des Bauaktes zeigte, dass die Abrechnung der einzelnen Leistungen anhand von Massen- bzw. Flächenabmessungen erfolgte. Das Bauvorhaben war zum Prüfungszeitpunkt zur Gänze abgerechnet. Nach dem Tiroler Wohnbauförderungsgesetz wurde ein Ansuchen um Annuitätenzuschuss gestellt, jedoch war die Bearbeitung des Ansuchens noch nicht abgeschlossen.

Örtliche Bauaufsicht	Die Agenden der technischen und geschäftlichen Oberleitung inklusive der örtlichen Bauaufsicht wurden durch Mitarbeiter der IIG & CO KEG wahrgenommen. Die Arbeiten wurden innerhalb der Warmwetterperiode (März bis August) 2004 durchgeführt, der erstellte Bauzeitplan konnte eingehalten werden.
Baustellenkoordination, SiGe Plan	Ein Baustellenkoordinator wurde bestellt, ein SiGe-Plan erstellt und die Protokolle der Baustellenbegehungen waren vorhanden. Gemäß § 6 BauKG erfolgte eine Vorankündigung der Bauarbeiten und waren somit die Voraussetzungen zur Durchführung der Bauarbeiten gem. BauKG gegeben.
Schadenersatzforderung	Mit einem Schreiben eines Rechtsanwaltes wurde über einen Unfall einer Radfahrerin berichtet. Seitens der Verunfallten wurden Schadenersatzansprüche gestellt. Im Antwortschreiben wurde dahingehend erläutert, dass für die Sanierung der Fassade einschließlich der Erstellung des Gerüsts die mit den Baumeisterarbeiten beauftragte Firma verantwortlich war und Forderungen an diese zu richten wären. Des Weiteren wurde angeführt, dass die Baustelle durch einen Baustellenkoordinator kontrolliert wurde, die Protokolle diesbezüglich keine Beanstandungen ergaben und zudem das Befahren des Hofes lt. Hinweistafeln untersagt war. Zum Zeitpunkt der Prüfung war das Verfahren noch nicht abgeschlossen.

Planung	Bei den Planungskosten wurden nur die extern vergebene Farbgestaltung sowie die Planungs- bzw. Baukoordination eingerechnet. Hierbei traten erwartungsgemäß keine Unregelmäßigkeiten auf.
Vergleich Beauftragung und Abrechnung	Ein Vergleich zwischen den mittels Schlussbrief beauftragten Kosten von € 657.295,25 mit den tatsächlich abgerechneten Kosten von € 622.504,20 ergab eine Differenz von € 34.791,05. Diese Unterschreitung von 5,3% betraf im Wesentlichen die Baumeister- und Tischlerarbeiten und erklärte sich durch nicht getauschte Fensterelemente sowie Loggienverglasungen, weil dadurch Teile der Wanddämmung eingespart werden konnten. Die Arbeiten waren zur Gänze abgerechnet und wiesen inkl. der Nebenarbeiten Gesamtkosten in der Höhe von € 665.781,31 auf.
Vorfinanzierung	Die Bedeckung erfolgte zum Prüfungszeitpunkt über Vorfinanzierung der IIG & Co KEG, sollte in späterer Folge aber durch ein von den Eigentümern aufgenommenes Darlehen gedeckt sein. Auf dem Kreditvertrag fehlte noch die rechtsverbindliche Unterschrift der Eigentümer einer sich im Privatbesitz befindlichen Wohnung. Laut Auskunft sollte jedoch der Kreditvertrag bis Ende des Jahres 2005 abgeschlossen, bzw. unterschrieben sein.

Garantie Die Darlehensaufnahme wurde durch den Aufsichtsrat im Zuge der Darlehensaufnahme der IIG & CO KEG beschlossen und erfolgte unter Haftungsübernahme durch die Stadt Innsbruck. Die durch die Stadt Innsbruck erbrachte Garantie basierte auf dem Gemeinderatsbeschluss Zl. IV-446/2004 vom 21.10.2004.

Falschbuchung Im Zuge der Durchsicht der Abrechnungsunterlagen wurde festgestellt, dass die Schlussrechnung der Bautischlerarbeiten nicht auf das Baukonto der betreffenden Verrechnungseinheit, sondern irrtümlich auf das Konto der Betriebskosten gebucht wurde.

Da die Konten der Betriebskosten die Grundlage der Betriebskostenabrechnung der Einheiten darstellen, empfiehlt die Kontrollabteilung eine Überprüfung allfälliger Baukonten, um Falschbuchungen und in späterer Folge Irritationen bezüglich der Betriebskostenabrechnung zu vermeiden.

Investitionskosten Eine Einschau in die übermittelten Wärmeverbrauchsdaten ergab eine rechnerische Einsparung von ca. 35% gegenüber dem vor der Sanierung benötigten Energiebedarf. Der Ableszeitraum (1. Jänner bis 31. Dezember) war zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht abgeschlossen, jedoch wurde über schon sanierte Vergleichsobjekte die rechnerische Energieeinsparung grundsätzlich bestätigt.

Aus Sicht der Kontrollabteilung schien es schwierig, die Investitionskosten des Vollwärmeschutzes klar herauszufiltern, da verschiedene Arbeiten an den, zum Sanierungszeitpunkt knapp dreißig Jahre alten Gebäuden, auch ohne die thermische Sanierung notwendig gewesen wären. Dennoch sind die Investitionskosten als sehr hoch zu bezeichnen.

8 Schlussbemerkungen

Schlussbemerkungen Eine Besichtigung vor Ort am Prüfungsbeginn zeigte, dass sämtliche Arbeiten zur Zufriedenheit ausgeführt waren. Die Gebäude erfuhren aus optischer sowie bauphysikalischer Sicht eine deutliche Aufwertung im Vergleich mit den noch zu realisierenden und in gleicher Weise errichteten Gebäuden im Bereich Kajetan-Sweth-Straße 26 - 38.

Zl. KA-25/2005

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung
über die Prüfung der Fassadensanierung
Kajetan-Sweth-Straße 40 - 52

Beschluss des Kontrollausschusses vom 14.03.2006:

Beiliegender Kurzbericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung
wird dem Gemeinderat am 30.03.2006 zur Kenntnis gebracht.