

**BERICHT ÜBER DIE  
PRÜFUNG DER ANSCHAFFUNG, DES UM- UND NEUBAUS  
UND DER VERMIETUNG VON MITEIGENTUM  
AN DER WILHELM-GREIL-STRASSE 23**

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung der Anschaffung, des Um- und Neubaus und der Vermietung von Miteigentum an der Wilhelm-Greil-Straße 23 eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 30.10.2014 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 23.10.2014, Zl. KA-04149/2014, ist allen Klubobleuten zugegangen; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat oder in der Mag. Abteilung I, Kanzlei für Gemeinderat und Stadtsenat einzusehen, verwiesen.

1 Prüfauftrag/-umfang

**Prüfungsauftrag**

Die Kontrollabteilung ist gemäß § 74 Abs. 2 lit. a des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 (IStR) u. a. auch beauftragt, die Gebarung der Stadt und ihrer wirtschaftlichen Unternehmungen zu prüfen. Nach § 74a Abs. 2 IStR kann sich die Prüfung dabei auf die gesamte Gebarung oder auf bestimmte Teile davon erstrecken.

In Wahrnehmung ihres gesetzlichen Auftrages hat die Kontrollabteilung eine stichprobenartige Einschau in Teilbereiche der Anschaffung, des Um- und Neubaus und der Vermietung des Miteigentums der IIG KG an der Wilhelm-Greil-Straße 23 durchgeführt.

Die Prüfungstätigkeit betraf zum überwiegenden Teil die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (folgend kurz als „IIG KG“ bezeichnet) und in ausgewählten Themenbereichen die Stadtgemeinde Innsbruck bzw. Dienststellen im Stadtmagistrat.

Diese Einschau konzentrierte sich im Sinne des § 74a Abs. 1 leg. cit. auf die Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften, auf die Sparsamkeit, die Wirtschaftlichkeit und die Zweckmäßigkeit sowie auf die ziffernmäßige Richtigkeit und die Ordnungsmäßigkeit.

**Themengebiete**

Die Einschau erfolgte inhaltlich mit Fokus auf die Themengebiete:

- Projektgrundlage und -entwicklung
- Beschlussfassungen
- Verträge
- Kostenprognosen
- Ausschreibungen und Vergaben
- Anschaffungs- und Baukosten
- Finanzierung
- Mietermix und -subventionen
- Hausverwaltung und Hauptmietzinsabrechnung

**Anhörungsverfahren**

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

## Gleichstellung

Die in diesem Bericht gewählten personenbezogenen Bezeichnungen wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit und leichteren Lesbarkeit grundsätzlich nur in einer Geschlechtsform formuliert und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

## 2 Projektgrundlage und -entwicklung

### 2.1 Intention

## Kurzdarstellung

Am 18.06.2009 stimmte der Gemeinderat der Stadtgemeinde Innsbruck dem Ankauf von Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft Wilhelm-Greil-Straße 23 durch die IIG KG zu. Dem Beschluss vorausgegangen waren Verhandlungen durch Vertreter der Politik und des Stadtmagistrats Innsbruck mit der ehemaligen Eigentümerin und potenziellen Mietinteressenten.

Der Erwerb von Miteigentum an der Liegenschaft in EZ 890 GB 81113 Innsbruck, in welcher sich in früheren Jahren das Kammerkino sowie die Erlebnisgastronomie „Sinne“ befand, verfolgte das ursprüngliche Ziel, einer ehemals im Stadtsaalgebäude angesiedelten Tanzschule eine neue Heimstätte zu bieten. Im Gegenzug wurde das damals bestehende Mietverhältnis der Tanzschule in den Stadtsälen zur Auflösung vorgesehen, um eine künftige Realisierung des „Hauses der Musik“ zu ermöglichen.

Auch wurde die Schaffung von Aufführungs- und Proberäumlichkeiten für eine professionelle freie Theaterszene sowie die Übersiedlung einer Ballettschule vom ehemaligen „Theater an der Sill“, Kravoglststraße 19, in die Wilhelm-Greil-Straße 23 vorgesehen. Durch die Freimachung des Theater an der Sill und den Zukauf des angrenzenden Grundstückes Kravoglststraße 17 durch die IIG KG wurde im weiteren Verlauf der Verkauf der Liegenschaften an einen privaten Wohnbauträger ermöglicht. Der dem Liegenschaftsanteil Kravoglststraße 19 zurechenbare Verkaufserlös wurde wiederum der Finanzierung des Ankaufs von Miteigentumsanteilen an der Wilhelm-Greil-Straße 23 zugeführt.

### 2.2 Kaufanbahnung und Beschlussfassungen

## StS-Sitzung vom 01.04.2009

Noch bevor sich die Stadtgemeinde Innsbruck bzw. die IIG KG zum Ankauf von Liegenschaftsanteilen entschloss, war im Anschluss an zuvor durchzuführende Um- und Neubauarbeiten eine direkte Vermietung zwischen der damaligen Eigentümerin und der Tanzschule angedacht. Nachdem jedoch keine Einigung zwischen den Mietinteressenten erzielt werden konnte, konzentrierten sich die weiteren Gespräche auf einen Ankauf von rd. 2.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche durch die Stadtgemeinde Innsbruck bzw. die IIG KG mit Fokus auf eine anschließende Vermietung an die Tanzschule und weitere Mieter.

In der Sitzung des 01.04.2009 beriet der Stadtsenat erstmalig über den Stand der Kaufverhandlungen, zur künftig vorgesehenen Nutzung des Objekts, zur angenommenen Ausgaben- und Einnahmensituation sowie zur finanziellen Bedeckung der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Der damalige Kaufgegenstand umfasste rd. 1.980 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf drei Vollgeschosse (UG, EG und 1. OG), wobei ein

Großteil dieser Flächen erst hergestellt werden musste bzw. der Altbestand großzügig umzubauen war.

Der zu diesem Zeitpunkt verhandelte Kaufpreis für die Wohnungsmiteigentumsanteile betrug € 2.200.000,-.

Eine Schätzung der Abbruch-, Um- und Neubaukosten vom 06.02.2009 erfolgte auf Basis einer in Ausarbeitung befindlichen Planungsstudie und eines Entwurfs des Raumprogramms und wies € 2.882.784,- aus. Die Kontrollabteilung merkt hierzu jedoch an, dass die der Schätzung zugrunde liegende Planungsstudie schon zum damaligen Zeitpunkt einen Altstand darstellte und sich zum Teil von den Angaben der StS-Vorlage unterschied.

Nach Berücksichtigung von Nebenkosten ergaben sich prognostizierte Aufwendungen von gesamt € 5.201.784,-.

Zur Finanzierung wurde ein von der IIG KG aufzunehmendes Bankdarlehen vorgesehen, für welches die Stadt Innsbruck als Bürge eintrat. Zur Bedeckung des prognostizierten Fehlbetrages zwischen Mieteinnahmen und dem Annuitätendienst wurden jährliche Transferzahlungen durch die Stadt Innsbruck an die IIG KG vorgesehen.

Nach eingehender Diskussion durch den Stadtsenat wurde der vorgelegte Bericht vorerst zurückgestellt.

#### Annahme des Kaufangebots

Nach weiteren Verhandlungen führte ein abschließendes Gespräch zwischen der ehemaligen Eigentümerin und der damaligen Frau Bürgermeisterin zum letztendlich durch die Stadtgemeinde Innsbruck angenommenen Kaufangebot in Höhe von € 2.000.000,-.

Dem Angebot waren Nutzflächen von 2.029,15 m<sup>2</sup> (ohne Berücksichtigung einer neu hinzugekommenen Wohnung im 2. OG) zugrunde gelegt, welche sich aus zu sanierenden Flächen des Bestandes und zukünftigen, nach Abbruch des innenliegenden Stöcklgebäudes und anschließendem Neubau gewonnenen, zum Zeitpunkt der Kaufpreisverhandlung somit nicht vorhandenen Flächen zusammensetzte. Im Angebotspreis nicht berücksichtigt waren außerdem zusätzliche Kosten für Fassaden- und Stiegenhaussanierungsarbeiten in angenommener Höhe von rd. € 30.000,-, welche durch die Käuferin IIG KG zu übernehmen waren.

In der Sitzung des 13.05.2009 fasste der Stadtsenat den Mehrheitsbeschluss, das Kaufangebot anzunehmen. Die MA IV – Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung wurde u. a. mit der Klärung offener Fragen zur Finanzierung und der Thematik, wer als Käufer (Stadtgemeinde Innsbruck oder IIG KG) auftreten sollte, befasst.

#### Beschluss zum Ankauf sowie Um- und Neubau

Zur StS-Sitzung vom 10.06.2009 brachte die MA IV einen unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Verhandlungsergebnisse in Teilbereichen abgeänderten Vorlagebericht der Sitzung vom 01.04.2009 erneut ein. Wesentliche Änderungen ergaben sich u. a. aus der geänderten Nutzfläche mit rd. 2.200 m<sup>2</sup> und den um ca. 53 % geringeren Abbruchkosten auf Basis einer überarbeiteten Kostenschätzung. Zusätzliche Kosten waren für Sanierungsarbeiten an Fassade und Stiegenhaus zu berücksichtigen.

Aufwandsseitig ergaben sich die überarbeiteten Kosten mit € 4.885.924,-. Nach Berücksichtigung von Einnahmen aus der Vermietung von Teilflächen errechnete sich ein kalkulatorischer jährlicher Fehlbetrag von rd. € 106.000,-.

Der Stadtsenat sowie in Folge der Gemeinderat stimmten auf Basis der Kostenschätzung den Baumaßnahmen, der Finanzierung in Form eines durch die IIG KG aufzunehmenden Bankdarlehens sowie der Bedeckung eines ggf. eintretenden Fehlbetrages aus Annuitätendienst und Miet-zinseinnahmen zu. Der Aufsichtsrat der IIG KG fasste einen sinngemäß gleichlautenden Beschluss.

#### Kaufvertrags- unterzeichnung und Bauzeit

Am 24.06.2009 erfolgte die Unterzeichnung des Kaufvertrages. Die Um- und Neubauarbeiten starteten nach diversen Verzögerungen ca. ein Jahr nach dem ursprünglich angedachten Baubeginn im März 2011. Dafür verantwortlich waren u. a. die umfangreichen Planungsmaßnahmen, Verspätungen durch die nicht unmittelbar genehmigte Baustelleneinrichtung aufgrund der Baumaßnahmen im Bereich des Landhausplatzes, ein durch die politische Führung der Stadt Innsbruck im November 2010 vorübergehend veranlasster Planungsstopp in Folge der Absage der Tanzschule sowie weitere Planungsanpassungen für die anstelle der Tanzschule eingetretene Mieterin. Nach Abschluss der Ausstattungsarbeiten erfolgte die Fertigstellung mit Ausnahme diverser Mängelbehebungen im Oktober 2012.

#### 2.2.1 Verkauf Kravoglstraße 19

#### Gemeinsamer Verkauf der Grundstücke

Die Stadtgemeinde Innsbruck erwarb die Liegenschaft Kravoglstraße 19 in EZ 1222 GB 81125 Pradl Gst 1185/4 im Ausmaß von 1.633 m<sup>2</sup> inkl. dem darauf errichteten Objekt „Theater an der Sill“ durch Kaufvertrag vom 23.01.2006 um € 1.200.000,- und brachte diese mit Übertragung aller Rechte und Pflichten in das Eigentum der IIG KG ein (Einbringungsvertrag vom 04.09.2007).

Die IIG KG hatte außerdem mit Kaufvertrag vom 23.01.2009 die benachbarte Liegenschaft Kravoglstraße 17, Gst 1190/2, mit einer Fläche von 1.091 m<sup>2</sup> zum Kaufpreis von € 575.000,- erworben.

Aufgrund der möglichen Freimachung des Theater an der Sill durch die beabsichtigte Absiedlung der Ballettschule in die Wilhelm-Greil-Straße 23, ergab sich die Option eines gemeinsamen Verkaufs beider Grundstücke mit der Möglichkeit, ein vorteilhafteres Verkaufsergebnis für die Stadt Innsbruck und die IIG KG zu erzielen.

Nach Einholung mehrerer Kaufanbote ergab sich das Bestgebot mit € 2.552.500,-.

#### Verkaufserlös

Der Gemeinderat Innsbruck stimmte am 20.01.2011 dem Verkauf der Liegenschaft Kravoglstraße 19 im Rahmen des gemeinsamen Verkaufs beider Liegenschaften zu. Die festgelegte Verteilung des erzielten Erlöses im Verhältnis  $\frac{2}{3}$  Stadt Innsbruck und  $\frac{1}{3}$  IIG KG ergab sich als Kompromiss aus dem Vorschlag der IIG KG, eine Aufteilung entsprechend m<sup>2</sup>-Anteil der Grundstücke zu führen und dem Anliegen der Stadt Innsbruck, den Gesamterlös im Verhältnis der seinerzeitigen Ankaufskosten aufzugliedern. Nach Berücksichtigung von Vorkaufskos-

ten, welche der IIG KG im Vorfeld des Verkaufs entstanden waren, ergab sich für die Stadtgemeinde Innsbruck ein anteiliger Erlös von € 1.690.094,97.

Die Zustimmung des Gemeinderates erfolgte unter dem Vorbehalt, dass ein auf dem Kaufgegenstand künftig realisiertes Wohnbauprojekt zumindest 30 % wohnbaugeförderte Wohneinheiten umfasse, deren Vergaberecht der Stadtgemeinde Innsbruck zustehe.

#### Kaufpreisanpassung

Dem Kaufpreis wurde gemäß Kaufvertrag zwischen der IIG KG und dem Bestbieter eine Bruttogeschossflächendichte (BGF-Dichte) von 1,10 zugrunde gelegt und vereinbart, dass der Kaufpreis entsprechend der tatsächlichen BGF-Dichte gemäß Baugenehmigung – diese betrug 1,048 – aliquot anzupassen sei. Daraus ergab sich eine Kaufpreisanpassung von rd. € 121.000,- zugunsten des Käufers, welcher einer Reduktion des Rückzahlungsbetrages auf € 106.000,- zustimmte. Der effektive Verkaufspreis ergab sich folglich mit € 2.446.500,- mit einem bereinigten Erlös in Höhe von € 1.619.428,30 für die Stadtgemeinde Innsbruck.

#### 2.2.2 Verlegung der Tanzschule

---

#### Freimachung der Stadtsäle für die Realisierung des „Haus der Musik“

Die Realisierung des „Haus der Musik“ am Standort des bestehenden Stadtsaalgebäudes bedingte den Leerstand desselben und somit die Aussiedlung der dort ansässigen Tanzschule. Die Suche neuer Räumlichkeiten für die Tanzschule durch die Stadtgemeinde Innsbruck wurde gemäß GR-Protokoll vom 18.06.2009 notwendig, weil der im Jahr 1980 zwischen der Stadtgemeinde und den Eigentümern der Tanzschule unbefristet abgeschlossene Mietvertrag für den gegebenen Fall keine Kündigungsmöglichkeit durch die Vermieterin vorsah. Des Weiteren konnte die Kontrollabteilung den Protokollen entnehmen, dass zum damaligen Zeitpunkt für die Tanzschule zum einen eine Berücksichtigung von Räumlichkeiten in der Planung zum „Haus der Musik“ zur Debatte stand und sich zum anderen durch den möglichen Ankauf von Miteigentum an der Liegenschaft Wilhelm-Greil-Straße 23 durch die Stadtgemeinde Innsbruck für die Tanzschule eine attraktive Möglichkeit zur Zusammenlegung mehrerer Standorte an einem zentralen Ort ergab.

#### Grundsatzvereinbarung zw. der Tanzschule und der IIG KG

Ende des Jahres 2008 begonnene Gespräche zwischen Vertretern der Stadt Innsbruck und der IISG sowie den ehemaligen Miteigentumshaltern und der Geschäftsführung der Tanzschule resultierten im Ankauf von Miteigentumsanteilen an der Wilhelm-Greil-Straße 23 durch die IIG KG, einer Adaptierung und eines Neubaus der Räumlichkeiten und einer anschließend beabsichtigten Vermietung an die Tanzschule.

In Folge trafen die IISG – in ihrer Eigenschaft als Verwalterin städtischen Liegenschaftsvermögens und Wohnungseigentums der IIG KG – und die Tanzschule am 17.02.2009 eine Grundsatzvereinbarung über die vollständige Freimachung des Mietgegenstandes in den Stadtsälen und ein künftiges Mietverhältnis in der Wilhelm-Greil-Straße 23. Des Weiteren hatte man sich im Rahmen der Vereinbarung auf einen Mietzins geeinigt, der dem künftigen Mietverhältnis zugrunde gelegt hätte werden sollen.

Im weiteren Verlauf der Planungsgespräche und Mietvertragsverhandlungen entfernten sich die Vorstellungen der potenziellen Mieter und Vermieter zunehmend. Als Problemfelder stellten sich insbesondere das Flächenausmaß und die Planung des Mietgegenstands sowie die Höhe des Mietzinses dar.

Mit Schreiben vom 25.09.2009 teilte die Geschäftsführung der Tanzschule mit, dass sie an der Anmietung der Räumlichkeiten sehr interessiert und weiterhin bemüht sei, entsprechende Verhandlungen zu einem positiven Abschluss zu bringen, der Ordnung halber jedoch festgehalten werde, dass sie keine Haftung für Planungen oder sonstige kostenverursachende Maßnahmen übernehmen könne, sollten sich diese Aufwendungen letztlich aufgrund einer nicht erzielbaren Einigung als unnütz erweisen.

Die IIG KG entgegnete u. a. in einem Schreiben an die Tanzschule vom 25.03.2010, dass in mehreren Verhandlungen zwischen potenziellem Mieter und Vermieter und im Beisein der ehemaligen Frau Bürgermeisterin eine Einigung über die Festlegung eines für alle Nutzflächen einheitlichen Monatsmietzinses erzielt werden konnte. Dieser Mietzins wurde in mehreren Gesprächen und Aktenvermerken bestätigt. Die IIG KG hielt des Weiteren schriftlich fest, dass angesichts der Sach- und Rechtslage feststehe, dass bereits eine Einigung über ein zukünftiges Bestandsverhältnis und den grundsätzlichen Mietzins erzielt worden sei.

Die Tanzschule und ihre beigezogene rechtsfreundliche Vertretung sowie die IIG KG legten in weiterer Folge mehrmals ihre gegensätzlichen, argumentativ untermauerten Standpunkte dar.

Zur selben Zeit versuchten die Verhandlungspartner jedoch auch in Form von Nutzflächenreduktionen und einer Mietzinsanpassung für untergeordnete Flächen eine Einigung zu erzielen.

#### Abbruch der Verhandlungen

Mit Schreiben vom 04.10.2010 beendeten die Vertreter der Tanzschule schließlich endgültig die Verhandlungen und zogen ihr Interesse an den neu zu errichtenden bzw. zu vitalisierenden Räumlichkeiten in der Wilhelm-Greil-Straße 23 zurück. Hierzu merkt die Kontrollabteilung an, dass gerade die künftige Einmietung der Tanzschule ein bedeutendes Argument für den Ankauf von Miteigentumsanteilen durch die IIG KG im Juni 2009 darstellte.

Als Grund für den Abbruch der Verhandlungen wurde von Seiten der Tanzschule die Aufhebung des Tiroler Tanzunterrichtsgesetzes mit 10.12.2010 durch den Tiroler Landtag angegeben. Dadurch hätten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen völlig verändert, da künftig damit zu rechnen sei, dass durch den Wegfall bisher bedingter Voraussetzungen, vermehrt Anbieter von Tanzunterricht in Erscheinung treten würden und sich daraus eine erheblicher Preisdruck ergäbe. Aufgrund der wirtschaftlich völlig ungewissen Situation sei die Geschäftsführung davon überzeugt, dass die nunmehrige Situation es nicht mehr zulasse, die Standortverlegung sowie das damit verbundene unternehmerische Risiko auf sich zu nehmen.

Nach Prüfung von Schadenersatzansprüchen nahm die IIG KG aufgrund nur geringer Erfolgsaussichten von einer Klagsführung und weiteren Forderungen Abstand.

#### Empfehlung der Kontrollabteilung

Nachdem sich in der Nachbetrachtung der Abschluss einer Grundsatzvereinbarung bzw. Absichtserklärung zwischen Vermieter und potentielltem Mieter als unzureichendes Instrument herausstellte, empfahl die Kontrollabteilung, künftig in vergleichbaren Fällen (schuld)rechtlich verbindliche Willenserklärungen bspw. in Form von Vorverträgen abzuschließen. In diesem Zuge sollten auch Knock-Out-Kriterien definiert und Maßnahmen vereinbart werden, die im Falle eines Nicht-zustandekommens einer endgültigen Vereinbarung die rechtliche Abwicklung – ggf. auch Rückabwicklung – und Übernahme der aufgelaufenen und daraus noch ursächlich entstehenden Kosten regelt.

In Rahmen ihrer Stellungnahme teilte die IIG KG hierzu mit, dass – soweit möglich und sofern vor dem Abschluss des Hauptvertrages sinnvoll – nunmehr immer entsprechende, (schuld)rechtlich verbindliche Vorverträge abgeschlossen würden und der Empfehlung der Kontrollabteilung bestmöglich nachgekommen werde. Im gegenständlichen Fall sei der Abschluss eines Vorvertrages von den Betreibern der Tanzschule nicht gewollt bzw. in der Kürze der Zeit bis zu den Gremialbeschlüssen nicht möglich gewesen.

#### Planungsstopp

In der Folge veranlasste die Frau Bürgermeisterin mit Schreiben an die IIG KG vom 10.11.2010 einen Stopp sämtlicher Tätigkeiten in Bezug auf laufende Um- und Ausbaupläne und die umgehende Ausarbeitung eines Alternativkonzeptes in Zusammenarbeit von IIG KG und dem Amt für Kultur der MA V bis 31.12.2010. Diese Alternative wurde in Form des von einem privaten Unternehmen eingebrachten Museumsprojekts noch im Dezember 2010 gefunden.

#### Auflösung des alten und Abschluss eines neuen Mietverhältnisses

Bis zum Zeitpunkt der Prüfung konnte die Tanzschule aus den Räumlichkeiten des Stadtsaalgebäudes abgesiedelt werden. Der aktuelle Hauptmietzins in den neu bezogenen Räumlichkeiten entsprach dem ehemaligen Hauptmietzins pro m<sup>2</sup> in den Städtssälen. Für zuvor durchgeführte Bau- und Adaptierungsmaßnahmen brachte die IIG KG gemäß Vorlage zum GR-Beschluss vom 17.01.2013 bzw. Vorlage an den Aufsichtsrat zusätzlich € 155.000,- in Anschlag, welche im Rahmen der Gesamtabrechnung des Gebäudes im Jahr 2014 zur Weiterverrechnung an die Stadt Innsbruck vorgesehen wurden. Im Zeitraum der Übersiedlung Juli und August 2013 wurde von der IIG KG des Weiteren auf die Einnahmen aus der Vermietung der ehemaligen Räume in den Städtssälen und der neuen Räumlichkeiten vertraglich verzichtet.

Zudem wurde die einvernehmliche Auflösung des zwischen der Mieterin und der Stadt Innsbruck bestehenden Mietverhältnisses für die im Stadtsaalgebäude gelegenen Räumlichkeiten sowie der Abschluss des neuen Mietvertrages u. a. an eine Subvention der Stadtgemeinde Innsbruck zugunsten der Mieterin in Höhe von € 23.000,- gebunden. Hierbei handelte es sich einerseits um eine Sondersubventionierung in Höhe von € 20.000,- einer im Jahr 2012 von der Tanzschule veranstalteten internationalen Tanzsportveranstaltung sowie eine Zahlung in Höhe von € 3.000,- unter dem Titel „Vergnügungssteuer Debütantenball“.

## Beanstandung und Stellungnahme

Die Kontrollabteilung beanstandete die Verknüpfung von nicht in Beziehung stehenden und in der Sache fremden Angelegenheiten, wie im gegenständlichen Fall die Kombination der Neuvermietung von Flächen für die Tanzschule bzw. der Beendigung des Mietverhältnisses im Stadtsaalgebäude mit den Subventionszahlungen für Tanzveranstaltungen.

In ihrer Stellungnahme wies die IIG KG darauf hin, stets bemüht zu sein, eine solche Verknüpfung von nicht in Beziehung stehenden und in der Sache fremden Angelegenheiten möglichst zu vermeiden, dies jedoch oftmals nicht im alleinigen Entscheidungs- und Einflussbereich der IIG KG läge. Im gegenständlichen Fall stellte die Einbindung der Subventionszahlungen in den Mietvertrag jedoch eine von Seiten des Mieters geforderte Grundvoraussetzung für die Beendigung des ehemaligen und den Abschluss des aktuellen Mietverhältnisses dar.

Die MA IV bestätigte der Kontrollabteilung ebenfalls, dass die gewählte Vorgangsweise unüblich, aber im konkreten Fall nicht vermeidbar gewesen wäre. Ein Scheitern der Verhandlungen hätte mit Blick auf die Realisierung des „Haus der Musik“ erhebliche Unsicherheiten mit sich gebracht und allenfalls einen Rechtsstreit mit hohem Prozessrisiko hervorgerufen.

### 2.3 Erwerb Miteigentum Wilhelm-Greil-Straße 23

---

#### 2.3.1 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 12.07.1993

---

Die Freiwillige Rettung Innsbruck – Bezirksstelle Innsbruck-Stadt des österreichischen Roten Kreuzes – Landesverband Tirol war bis ins Jahr 1993 alleinige Eigentümerin der Liegenschaft EZ 890 GB 81113 Innsbruck mit Gst .1386. Mit Unterzeichnung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 12.07.1993 erwarben Herr Dr. J. N. und Frau M. N. Wohnungseigentum von in Summe 636 der 3.910 Gesamtanteile.

#### 2.3.2 Kaufvertrag vom 05.02.2007

---

Mit Kaufvertrag vom 05.02.2007 verkaufte die Österreichisches Rotes Kreuz - Freiwillige Rettung Innsbruck der Käuferin M. N. GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn S. N., die verbleibenden 3.274 Wohnungseigentumsanteile zum Preis von € 1.233.333,33.

#### 2.3.3 Vereinbarung und Kaufvertrag vom 12.09.2007

---

Die Vereinbarung umfasst den Verkauf einer Teilfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> des Gst 1386 (EZ 890) Wilhelm-Greil-Straße 23. Der Kaufpreis betrug € 1.000,- pro m<sup>2</sup>. Nach Unterzeichnung des Kaufvertrages stellte sich heraus, dass bereits in früheren Jahren (Kaufvertrag v. 18.06.1993) rd. 31 m<sup>2</sup> der betroffenen Teilfläche des Gst .1386 an die Käuferin bzw. deren Rechtsvorgängerin verkauft und auch verbüchert wurden. Für die verbleibende Fläche von 69 m<sup>2</sup> bestand zum Zeitpunkt der Prüfung ein bewilligter Teilungsplan eines befugten Vermessungsbüros. Eine entsprechende Abänderung im Grundbuch aufgrund der Grundstücks- teilung und -übertragung der Restteilfläche war nicht durchgeführt, aber im Rahmen einer Neuparifizierung der Liegenschaft Wilhelm-

Greil-Straße 23 mit Verbücherung des zu erstellenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vorgesehen worden.

#### 2.3.4 Kaufvertrag vom 24.06.2009

---

Erwerb von 2.486  
Anteilen durch die  
IIG KG

Knapp 2 ½ Jahre nach Eigentumsübergang von 3.274 Wohnungseigentumsanteilen der Freiwilligen Rettung Innsbruck an die M. N. GmbH zu einem vereinbarten Kaufpreis von € 1.233.333,33, erwarb die IIG KG hiervon 2.486 Anteile um € 2.000.000,-.

Kaufgegenstand

Gegenstand des Kaufvertrages vom 24.06.2009 sowie eines Nachtrages vom 11.01.2010 war die Übertragung von 2.486/3.910 Miteigentumsanteilen im Ausmaß des gesamten Erdgeschosses (mit Ausnahme der mit Kaufvertrag vom 12.09.2007 verkauften Flächen), des gesamten 1. Obergeschosses, der Wohnung W1 im 2. Obergeschoss sowie mehrerer Kellerabteile und weiterer Flächen im Kellergeschoss.

Der konkrete Kaufumfang basierte jedoch auf Festlegungen entsprechend planerischer Grundlagen bzw. auf den Entwurfsplanungen zu den künftigen Um- und Neubaumaßnahmen, welche dem Kaufvertrag zugrunde gelegt wurden. Nach vollzogener Bauführung und Neuaufteilung der zum Kaufzeitpunkt bestehenden Flächen und Räumlichkeiten wurde eine Neuparifizierung vereinbart, welche die anschließende Grundlage für einen verbücherungsfähigen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag bilden sollte.

Bestehende Mietverträge inkl. weiterer Vereinbarungen wurden von der IIG KG übernommen.

Kaufpreiskomponenten

Der einvernehmlich festgelegte Pauschalkaufpreis betrug € 2.087.000,-. Dieser setzte sich aus dem eigentlichen Kaufpreis von € 2.000.000,- und € 87.000,- für von der Verkäuferseite in den Kaufvertrag reklamierte Leistungen (Ausführungsplanung, Kostenermittlungsgrundlagen sowie künstlerische, technische und zum Teil geschäftliche Oberleitung) eines nahestehenden Architekten, welcher schon in früheren Jahren mit dem Um- und Neubau der Liegenschaft betraut und beschäftigt war, zusammen.

#### 2.3.5 Nebenvereinbarung zum Kaufvertrag vom 24.06.2009

---

Zusätzlich zum Kaufvertrag und des ergänzenden Nachtrags lag der Kontrollabteilung ein Schreiben der für die Kaufvertragserstellung verantwortlichen Anwaltskanzlei an die IIG KG mit Datum 18.06.2009 vor, in welchem die Punkte einer vermeintlichen Nebenvereinbarung festgehalten wurden. Die im Schreiben zitierte Nebenvereinbarung, welche der IIG KG zum Zeitpunkt der Prüfung in unterzeichneter Form nicht vorlag, umfasste Maßnahmen, die durch die IIG KG und zu deren finanziellen Lasten auszuführen waren. Von der Vereinbarung umfasst waren u. a. die Sanierung der Außenfassade im Innenhof vom 2. bis zum 5. OG und zur Wilhelm-Greil-Straße vom 1. bis zum 4. OG oder die Verlegung und Erneuerung von Allgemeinflächen inkl. der Klingelanlage.

## 2.3.6 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

### Parifizierung und Neuverteilung der Eigentumsanteile

Die Eigentumsgemeinschaft Wilhelm-Greil-Straße 23 hatte vereinbart, nach Durchführung der Um- und Neubaumaßnahmen im Rahmen eines Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages die Neuverteilung des Wohnungseigentums auf Basis eines Gutachtens zur Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile der selbstständigen Wohnungen und Geschäftseinheiten vorzunehmen. Nach Unterzeichnung sollte die grundbücherliche Eintragung bzw. Durchführung von Änderungen entsprechend des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages mit entsprechenden Anpassungen der Grundstücksfläche und den Eigentumsverhältnissen folgen.

### Empfehlung und Stellungnahme

Die Kontrollabteilung merkte hierzu kritisch an, dass der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag bis zum Abschluss der gegenständlichen Prüfung nicht allseitig unterfertigt, sondern lediglich als Entwurf vorlag. Dies, obwohl der älteste jener Entwürfe, die von der Kontrollabteilung den Unterlagen entnommen werden konnten, bereits am 05.07.2012 erstellt wurde und die Fertigstellung und Übergabe der sanierten bzw. umgebauten Räumlichkeiten ebenfalls im zweiten Halbjahr 2012 erfolgte.

Die Kontrollabteilung empfahl, die IIG KG möge die Fertigstellung eines unterschriftsreifen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages aktiv vorantreiben und diesbezüglich auch auf die beteiligten Parteien wie Vertragspartner und -ersteller im Rahmen ihrer Möglichkeiten forciierend einwirken, um die Übertragung und Verbücherung der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft Wilhelm-Greil-Straße 23 endgültig zu einem Abschluss zu bringen.

Die IIG KG teilte hierzu im Zuge des Anhörungsverfahrens mit, dass nunmehr, nach zahlreichen Gesprächen und Urgezen, eine endabzustimmende Vertragsversion bestehe. Der Empfehlung der Kontrollabteilung werde im Rahmen der Möglichkeiten entsprochen und ein zeitnaher Abschluss forciert.

## 3 Anschaffungs- und Baukosten

### 3.1 Ankauf von Miteigentumsanteilen

### Komponenten der Ankaufskosten

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Eigentum an der Liegenschaft Wilhelm-Greil-Straße 23 EZ 890 GB 81113 Innsbruck ergaben sich gemäß Aufstellung der IIG KG bis zum Zeitpunkt der Prüfung Kosten in Gesamthöhe von rd. € 2.101.218,-.

Kaufpreis Miteigentum (ohne Planungsanteil)	€	2.000.0
Grunderwerbsteuer (3,5 % v. Kaufpreis inkl. Vertragserr.)	€	70.2
Grundbucheintragung (1,0 %)	€	20.2
Beglaubigungskosten	€	4
Vertragserrichtungskosten (rd. 50 % d. Pauschalhonorars)	€	10.3
<b>Gesamtankaufskosten</b>	<b>€</b>	<b>2.101.2</b>

## Offene Honorare

In Hinblick auf die noch nicht vollzogene Unterzeichnung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages war zum Prüfungszeitpunkt ein Teilbetrag in Höhe von ca. € 10.000,- für Leistungen zur Vertragserstellung ausstehend, welcher gemäß IIG KG noch Gegenstand von Verhandlungen mit den Vertragspartnern sein werde.

## 3.2 Baukosten

### 3.2.1 Kostenprognosen

## Erste Kostenschätzungen

Auf Basis von ersten, in den Anfängen der Entwicklungsphase durch die IIG KG erstellten Flächen- und Massenabschätzungen für Abbruch, Sanierung, Um- und Neubau wurden Errichtungskosten von netto € 2.882.784,- (Stand 02/2009) ermittelt. Im Zuge einer weiteren Kostenschätzung eines externen Ingenieurbüros, welches von der damaligen Frau Bürgermeisterin beauftragt wurde, ergaben sich auf Basis der zu diesem Zeitpunkt aktuellen Konzeptpläne Errichtungskosten von € 2.916.500,-.

Die Vorentwurfs- bzw. Entwurfsplanung sah zu diesem Zeitpunkt u. a. zwei Tanzschulräume im UG vor. Im EG fanden sich ein dritter Tanzschulraum, Flächen für Buffet und Verkauf und im 1. OG waren außenliegend Büros, Sanitär- und Lagerflächen sowie im Kern – umrandet von einem Dachgarten – ein innenliegender, verglaster Besprechungs- und Rezeptionsbereich vorgesehen.

In einer revidierten Kostenschätzung der IIG KG vom 02.04.2009 wurden die Errichtungskosten mit € 2.736.924,- ermittelt und das Projektbudget mit € 2.800.000,- festgelegt.

## Einsparungen aufgrund absehbarer Kostenüberschreitung

Mit 23.02.2010 wies eine vom planenden und ausführenden Architekten erstellte Kostenberechnung, welche bereits erste Ausschreibungsergebnisse von einzelnen Gewerken beinhaltete, Baukosten von rd. € 2.822.300,- aus. Zum damaligen Zeitpunkt waren u. a. zwei Theatersäle im UG, ein Tanzsaal und ein Buffet im EG sowie zwei Tanzsäle und ein Buffet im 1. OG vorgesehen.

Nachdem sich unter Hinzurechnung geschätzter Planungs- und Nebenkosten eine Überschreitung des veranschlagten Projektbudgets um ca. € 300.000,- ergab, erteilte die IIG KG umgehend den Auftrag an die verantwortlichen Planer, die Ausschreibungen auf Massenreserven und weitere Einsparungen zu prüfen und eine Konkretisierung der Kostenberechnung durchzuführen, welche mit 26.02.2010 in Höhe von € 2.488.000,- exkl. Planerhonorare vorgelegt wurde. Massive Einsparungen ergaben sich hierbei u. a. im Bereich der Haustechnik, der Elektroinstallationen sowie durch eine Reduktion der Sanierungskosten für Geschäftsräumlichkeiten im EG.

## Zusätzlicher Mittelbedarf

Unter Einbeziehung von prognostizierten Valorisierungskosten, des nicht in den bisherigen Kostenschätzungen berücksichtigten Vollwärmeschutzes gemäß Nebenvereinbarung zum Kaufvertrag sowie Aufbau einer Kostenreserve in Höhe von 5 % des damaligen Projektbudgets ergab sich im März 2010 dennoch ein zusätzlicher Bedarf von rd. € 240.000,-.

Des Weiteren wurden veranschlagte Kosten in Höhe von rd. € 75.000,- für Akustik- und Beleuchtungsmaßnahmen in Räumlichkeiten, welche zum Zeitpunkt der Prüfung dem Theaterverein zur Verfügung gestellt wurden, in den Investitionsplan der IIG KG aufgenommen. Die Verrechnung mit der Stadt Innsbruck erfolgte auf direktem Wege und belastete somit nicht das Projektbudget.

Erhöhung des  
Projektbudgets auf  
€ 3.170.000,-

Im August 2010 erhöhte die MA IV nach Ersuchen durch die IIG KG und in Absprache mit der Frau Bürgermeisterin das Projektbudget um € 370.000,- auf € 3.170.000,-. Die Budgeterhöhung diente zur Bedeckung der ursprünglich vorgenommenen Einsparungen im Bereich der Haustechnik (u. a. Kälte), Elektrotechnik und Baumeisterarbeiten, für Akustikmaßnahmen, zusätzliche Strombezugskosten sowie zur Schaffung einer Abrechnungsreserve in Höhe von € 130.000,-. Dies wurde notwendig, nachdem auf Basis vorhandener Angebote und zur Einhaltung des Budgets qualitative und quantitative Einsparungen in solchem Umfang getätigt werden mussten, dass gemäß schriftlichen Ausführungen der IIG KG eine Vermietung an die vorgesehenen Nutzer nur schwer oder gar nicht möglich erschien.

Rückzug der  
Tanzschule,  
Adaptierungen für  
Museum

Nach dem Ausstieg der Tanzschule und Konkretisierung der Museumspläne wies eine weitere Kostenberechnung zum 21.12.2010 erforderliche Mittel in Höhe von € 3.375.000,- bzw. nach Abzug der Projektreserve € 3.245.000,- aus.

Projektbudget inkl. Reserve	€	3.170.000
Umplanungshonorare (Architekt, HKLS, Elektro, Brandschutz)	€	75.000
<u>Bauliche Adaptierungen f. MED-EL u. Nebenvereinbarung z. KV)</u>	€	<u>130.000</u>
Erforderliches Projektbudget inkl. Reserve	€	3.375.000
Abzgl. Reserve	- €	130.000
<b>Projektbudget exkl. Reserve</b>	<b>€</b>	<b>3.245.000</b>

Kostenanschlag  
Dezember 2011

Im Dezember 2011 rechnete die IIG KG in Folge von Bauverzögerungen mit weiteren Mehrkosten in Gesamthöhe von rd. € 285.000,-. Diese ergaben sich aufgrund auftragnehmerseitig geforderter Indexanpassungen der Angebotspreise, zusätzlicher Brandschutzaufgaben, bisher unberücksichtigter Leistungsvergütung für die Bauverwaltung der IIG KG sowie Baukreditzinsen. Unter Berücksichtigung der Budgetreserve von € 120.000,- verblieben weitere ca. € 165.000,- ohne Bedeckung. Das notwendige Projektbudget hätte sich gemäß Kostenanschlag mit rd. € 3.410.000,- ohne Reserven ergeben.

Kostenanschlag  
August 2012

Ein Kostenanschlag vom 10.08.2012 wies auf Basis von teils abgerechneten Kosten und exkl. der Kosten für Maßnahmen des Theaters von rd. € 100.000,- (Direktverrechnung mit Stadt Innsbruck) noch Gesamtkosten in Höhe von € 3.445.000,- aus, wovon € 65.000,- für erwartete Nachforderungen aus Preisvalorisierungen vorgesehen waren.

Vorläufige  
Endabrechnung

Mit steigendem Abrechnungsgrad wurden die Prognosekosten kontinuierlich angepasst und näherten sich zunehmend dem (vorläufigen) Endabrechnungsstand von € 3.141.545,- für die Um- und Neubaumaßnahmen Wilhelm-Greil-Straße 23 zuzüglich rd. € 95.717,- für Ausstattungsmaßnahmen Theater an.

#### BVergG 2006

Die Vergaben von Planungs- und Bauleistungen erfolgten im Rahmen der rechtlichen Regelungen des BVergG 2006 allesamt im Unterschwellenbereich in Form von Direktvergaben oder im nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung bzw. im Fall der Vergabe der Baumeisterleistungen im offenen Verfahren.

Der Zuschlag erfolgte im Regelfall an den Billigstbieter. In zwei Fällen war der ursprüngliche Billigstbieter aufgrund von Angebotsmängeln auszuscheiden.

#### Bestbieter- ausschreibung BM-Arbeiten

Eine Ausnahme bildete die Bestbieterausschreibung der Baumeisterarbeiten, in welcher einerseits der Angebotspreis und andererseits eine Verlängerung der gesetzlichen Gewährleistungsfrist für bis zu weitere drei Jahre als Zuschlagskriterien festgeschrieben wurden.

Zur schriftlich geführten Zusammenstellung der Angebotsöffnung „Baumeisterarbeiten“ musste die Kontrollabteilung feststellen, dass die Reihung der Bieter nach Billigstbieter- und nicht entsprechend Ausschreibungsunterlagen nach Bestbieterkriterien erfolgt war. Bei korrekter Reihung hätte sich zwar keine Veränderung des Best-/Billigstbieters ergeben, jedoch ein Positionstausch der zweit- und drittgerihten Bieter, welcher im Falle des Ausscheidens des Bestbieters Konsequenzen mit sich gebracht hätte.

Die Kontrollabteilung empfahl, den Vergabekriterien vermehrt Augenmerk zu widmen, auch wenn durch den Einsatz elektronischer Vergabeportale ähnlich gelagerte Fehler künftig mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können. Die IIG KG wird der Empfehlung der Kontrollabteilung Folge leisten.

#### Zweimalige Verlängerung der Zuschlagsfrist

Entsprechend den Ausschreibungsbedingungen hatten sämtliche Bieter einer Zuschlagsfrist von fünf Monaten ab Angebotsende zugestimmt, in welcher sie an ihr Angebot gebunden waren. In der Annahme eines Baustarts im ersten Halbjahr 2010 erfolgten die Ausschreibungen und Angebotseröffnungen für einige wesentliche Gewerke bereits im Zeitraum Februar bis April 2010. Aufgrund von Verzögerungen wurden vor Ablauf der Zuschlagsfrist die drei bis vier bestgereihten Anbieter je Gewerk schriftlich um Fristverlängerung bis zum 31.12.2010 gebeten. Nachdem sich weitere Verzögerungen einstellten, ersuchte die IIG KG im Rahmen eines zweiten Schreibens um eine weitere Fristverlängerung bis zum 30.06.2011.

Sämtliche Unternehmen, die im Zuge der Vergabeverfahren den Zuschlag erteilt bekamen, zeigten sich schriftlich mit der zweimalig verlängerten Zuschlagsfrist einverstanden. In einigen Fällen wurden etwaige Mehrkosten aufgrund von Baukostensteigerungen angezeigt.

#### Beauftragungen

Die Beauftragungen erfolgten für Auftragssummen ab € 14.500,- per Schlussbrief, darunter durch Bestellschein oder Auftragsschreiben. Für mehrere Gewerke erfolgte gemäß den Vorbedingungen zum Leistungsverzeichnis der Ausschreibung der Einbehalt einer Vertragserfüllungsgarantie in Höhe von 5 % der Vergabesumme bis zum Ende der jeweiligen Bauarbeiten.

#### Vorläufige Endabrechnung

Zum Prüfungsstichtag betragen die Kosten des Um- und Neubaus Wilhelm-Greil-Straße 23 gemäß Mitteilung der IIG KG an die MA IV des städtischen Magistrats € 3.146.235,72. Aufgrund einer nachträglichen Berichtigung reduzierte sich der vorläufige Endbetrag auf € 3.141.544,68.

Für bauliche Ausstattungs- und Einrichtungsmaßnahmen im Bereich der Mietflächen des Theaters übernahm die IIG KG die Vorfinanzierung. Budgetiert mit rd. € 100.000,- betragen die Kosten gemäß Endabrechnung mit der Stadtgemeinde Innsbruck € 95.716,59. Die Bedeckung erfolgte durch den Außerordentlichen Haushalt.

#### Baumeisterarbeiten

---

#### Auftrags- und Schluss- rechnungssumme

Die Ausschreibung der Baumeisterarbeiten ergab eine Angebotssumme von € 1.038.588,92. Zusätzlich wurden weitere Leistungen in Gesamthöhe von € 41.230,15 vergeben.

Die Schlussrechnung betrug nach Prüfung durch die örtliche Bauleitung € 997.565,56. Darin enthalten waren Valorisierungskosten aus veränderlichen Preisen gemäß Önorm B 2111 in Gesamthöhe von € 30.155,36. Nach Abzug von vertraglich vereinbarten Kostenbeiträgen für Bauwesenversicherung, Baureinigung und Bauschäden sowie Bautafel und Werbung belief sich die Schlussrechnungssumme für die Baumeisterarbeiten gemäß Schlussbrief vom 09.03.2011 inklusive Zusatzaufträge auf € 985.642,52.

#### Haftungsrücklass und Bankgarantie

Der Haftungsrücklass in Höhe von 2 % der Bruttoschlussrechnungssumme wurde in Form einer Bankgarantie abgelöst.

Die Kontrollabteilung stellte hierzu fest, dass die Bankgarantie nur auf die Dauer der gesetzlichen Gewährleistung von drei Jahren, anstelle der angebotenen und vertraglich vereinbarten sechs Jahre, ausgestellt wurde. Sie empfahl deshalb, eine entsprechende Laufzeitanpassung der Bankgarantie an die vereinbarte Gewährleistungsdauer von sechs Jahren beim entsprechenden Auftragnehmer zu urgieren.

Die IIG KG entsprach nachweislich der Empfehlung der Kontrollabteilung um Verlängerung der Bankgarantie um drei weitere Jahre.

#### Leistungsgruppen u. -positionen

Eine von der Kontrollabteilung geführte detaillierte Prüfung ausgewählter Leistungsgruppen und -positionen ergab in mehreren Punkten Beanstandungen. So wurden in vereinzelt Fällen Nachtragspositionen abgerechnet, welche zuvor nicht beauftragt wurden und für deren Angemessenheit der Einheitspreise zuvor auch keine Prüfung durch die örtliche Bauaufsicht erfolgte. Des Weiteren wurden in einigen Fällen die von der örtlichen Bauaufsicht geprüften und angepassten Einheitspreise von Nachtragspositionen, auf deren Basis die Beauftragungen der Nachträge durch die IIG KG erfolgten, von der ausführenden Firma nicht übernommen und die Abrechnung mit den überwiegend höheren Einheitspreisen des ursprünglichen, ungeprüften Nachtragsangebots durchgeführt. In zwei Fällen wurden außerdem Leistungen als Nach-

trag abgerechnet, welche gemäß Vorbedingungen in die Einheitspreise einzurechnen waren bzw. nicht als Zusatzleistung akzeptiert wurden.

### Empfehlung

Die Kontrollabteilung sprach in diesem Zusammenhang die Empfehlung aus, grundsätzlich nur jene Zusatzleistungen abzurechnen und zu bezahlen, welche zuvor durch die ausführende Firma in Umfang und Höhe angemeldet und durch die IIG KG bzw. die Bauherrin beauftragt wurden. Auch sollte im Zuge der Rechnungsprüfung neben der massenmäßigen Prüfung ein Vergleich der Einheitspreise mit jenen des beauftragten Ur- bzw. Nachtragsangebotes erfolgen. Die Kontrollabteilung empfahl im Rahmen der gegenständlichen Prüfung, für die nicht beauftragten oder zumindest nicht ordnungsgemäß abgerechneten Leistungen eine entsprechende Klärung mit der für die Rechnungsprüfung verantwortlichen örtlichen Bauaufsicht bzw. mit dem ausführenden Unternehmen zu erwirken.

Nach Rücksprache mit der örtlichen Bauaufsicht nahm die IIG KG zu den Beanstandungen im Rahmen des Anhörungsverfahrens schriftlich Stellung und begründete nachvollziehbar die abgerechneten Einheitspreise und die nachträglich bzw. nicht schriftlich beauftragten Nachtragsleistungen.

### Haustechnik

---

Die Vergabesumme der Haustechnik betrug € 691.943,37 zuzüglich beauftragter Nachträge in Gesamthöhe von € 10.792,86. Die Schlussrechnungssumme nach Berücksichtigung vereinbarter Abzüge ergab sich mit € 672.161,41.

Der vereinbarte Haftungsrücklass wurde per Bankgarantie abgelöst. Im Zuge der Bautätigkeit kam es zu einem Wechsel der ausführenden Firma innerhalb der ursprünglich anbietenden, jedoch vor Ausführungsbeginn aufgelösten ARGE, welchem die IIG KG unter der Bedingung zustimmte, dass die vertragliche Haftung gegenüber der Auftraggeberin unberührt beim ursprünglichen Vertragspartner bleibe.

### Elektrotechnik

---

Nach Ausschreibung der Elektrotechnik wurden Leistungen im Umfang von € 205.594,67 durch die IIG KG beauftragt. Zusätzlich beauftragte Leistungen beliefen sich auf € 25.237,96. Die Schlussrechnung ergab sich nach Berücksichtigung vertraglich vereinbarter Abzüge mit € 246.590,96.

Die Beauftragung der elektrotechnischen Ausstattung der Theater-räumlichkeiten in Höhe von gesamt € 14.272,74 erfolgte durch die MA V des Stadtmagistrats Innsbruck. Die Kosten gemäß Schlussrechnung betragen € 22.866,15.

### Glasfassade- und Schlosserarbeiten

---

Der Hauptauftrag in Höhe von € 133.965,60 und zwei Zusatzaufträge mit gesamt € 21.942,- ergaben eine Beauftragungssumme von gesamt € 155.907,60. Nach Prüfung der Schlussrechnung und Berücksichtigung sämtlicher Abzüge betragen die Aufwendungen € 160.981,95.

## Architekturleistungen und örtliche Bauaufsicht

---

### Beauftragungen und Abrechnungen

Im Zuge des Ankaufs von Liegenschaftsanteilen durch die IIG KG wurden Architekturleistungen für die Ausführungsplanung, Kostenermittlungsgrundlagen, künstlerische und technische Oberleitung und zu 50 % – gemeinsam mit der IIG KG – für die geschäftliche Oberleitung mit netto € 87.000,- erworben. Der Honorarermittlung zugrunde lagen die geschätzten Herstellungskosten (Baukosten ohne Aufwendungen für Grunderwerb, Innenraumgestaltung, Planerhonorare und Nebenkosten) sowie ein vereinbarter Nachlass. Die angepasste Schlussrechnungssumme betrug € 96.362,19.

Die eigens beauftragten Leistungen für die örtliche Bauaufsicht wurden in Höhe von € 88.794,89 abgerechnet.

Inklusive weiterer Zusatzbeauftragungen für u. a. außerordentliche Umplanungen aufgrund des Wechsels von Tanzschul- auf Museumsbetrieb oder die Erstellung eines Parifizierungsgutachtens, ergaben sich für Architektenleistungen und örtliche Bauaufsicht Aufwendungen von insgesamt € 243.979,79.

Die Kosten aus Planungsleistungen für die Sonderausstattung der Theaterräumlichkeiten ergaben sich gemäß Angebot und Abrechnung mit weiteren € 6.015,45. Die Bezahlung erfolgte im Rahmen der Ausstattungs- und Einrichtungsmaßnahmen von gesamt € 95.716,59 durch die Stadt Innsbruck.

## Honorar für Bauverwaltung

---

Die IIG KG verrechnete Eigenleistungen für Bauverwaltung in Höhe von € 58.803,80. Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Herstellungskosten abzüglich eines Nachlasses.

## 4 Finanzierung

---

### Aufnahme eines Bankdarlehens

Gemäß Beschluss des Gemeinderates nahm die IIG KG für die Finanzierung der Ankaufs- sowie Bau- und Baunebenkosten ein Bankdarlehen auf, für welches die Stadtgemeinde Innsbruck die Haftung als Bürge übernahm.

Nach Zustimmung durch den Gemeinderat und Übernahme der Ausfallhaftung durch die Stadtgemeinde Innsbruck sowie Genehmigung durch die Gemeindeaufsicht der Tiroler Landesregierung erfolgte eine Darlehensaufnahme in Höhe von € 4.000.000,-.

Zwei Darlehenszuzahlungen inkl. Kreditvertragsgebühr in Gesamthöhe von € 2.132.010,- erfolgten im Zuge des Ankaufs von Miteigentumsanteilen im Juni 2010 und Jänner 2011. Durch den Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft Kravoglststraße 19 erfolgte zwischenzeitlich eine teilweise Tilgung.

Nach Endabrechnung der Baukosten und unter Berücksichtigung eines Guthabens aus der Hauptmietzinsrechnung 2012 sowie eines Rückerstattungsbetrages aus dem Liegenschaftsverkauf Kravoglstraße 19, ergab sich eine letzte Darlehenszuzählung in Höhe von € 3.129.573,74.

Die erste Annuitätenzahlung erfolgte im zweiten Halbjahr 2013. Die Darlehensannuitäten und -spesen werden als Aufwendungen in der Hauptmietzinsabrechnung Wilhelm-Greil-Straße 23 verbucht.

Zum Stichtag 31.12.2013 betrug der Sollstand des Errichtungsdarlehens € 3.502.913,65.

Zwischenfinanzierung  
des Ankaufs

Die teilweise Zwischenfinanzierung der Ankaufskosten erfolgte über ein Baubankkonto der IIG KG. Die Zinsen und Spesen der Zwischenfinanzierung wurden in der jährlichen Hauptmietzinsabrechnung der Wilhelm-Greil-Straße 23 als Aufwendungen gebucht.

Zwischenfinanzierung  
der Baukosten

Die Vorfinanzierung der laufenden Baukosten erfolgte durch Eigenmittel der IIG KG und in Form bedarfsweiser Zuzählungen vom eingerichteten Baubankkonto.

Bis zum 26.06.2012 erfolgten insgesamt sechs Zuzählungen in Gesamthöhe von € 2.050.000,- vom Baubankkonto, welches mit 11.10.2012 wieder ausgeglichen wurde.

Die Aufwendungen aus Zinsen und Spesen der Eigenmittel der IIG KG und des geführten Baubankkontos wurden als Baukosten abgerechnet.

5 Mieter und Subventionen

---

5.1 Theaterverein

---

Vormalige Planung

Die ursprüngliche Planung der Mieterstruktur sah eine gemeinsame Verwendung des Theatersaals und des etwas kleineren Proberaums im Untergeschoss für einen Theaterbetrieb sowie eine damals vorgesehene Ballettschule vor, für diese sich die Räumlichkeiten im weiteren Planungsverlauf als jedoch ungeeignet herausstellten.

Mietgegenstand

Der Mietgegenstand umfasst 501,97 m<sup>2</sup> Nutzfläche im UG sowie die gemeinschaftlich mit der Museumsbetreiberin genutzten Flächen mit einem Ausmaß von 187,20 m<sup>2</sup> im UG sowie weiteren 112,78 m<sup>2</sup> im EG. Auf Basis einer mit der Vermieterin IIG KG und der Museumsbetreiberin getroffenen Vereinbarung trägt der Theaterverein für die gemeinsam genutzten Flächen des UG die Mietzinsvorschriften sowie die Betriebs- und Heizkosten.

Mietvertrag

Der Mietvertrag wurde am 12.07.2012 unterzeichnet und die Räumlichkeiten am 28.08.2012 übergeben. Das Mietverhältnis begann am 01.09.2012 und endet gemäß Mietvertrag am 31.12.2020.

## 5.1.1 Subventionen der Stadtgemeinde Innsbruck

Der Theaterverein empfing beginnend mit dem Jahr 2012 bis zum Prüfungsstichtag mehrfach Subventionszahlungen der Stadtgemeinde Innsbruck im Gesamtausmaß von € 460.800,-.

Jahr	Betreff	Betrag
2014	Laufender Betrieb	€ 166.000,-
2013	Laufender Betrieb	€ 165.000,-
2012	Sondersubvention f. Erstausrüstung (Technik, Licht, Bestuhlung etc.)	€ 60.000,-
2012	Sondersubvention f. BK, Mietkosten, anteilige Personalkosten, einmalige Anschaffungskosten (Küche, Büroeinrichtung etc.)	€ 69.800,-
Gesamt		€ 460.800,-

## 5.2 Museumsbetreiberin

### Nutzung

Nachdem die Tanzschule von einer Verlegung ihrer Räumlichkeiten in die Wilhelm-Greil-Straße 23 Abstand nahm, konnte in verhältnismäßig kurzer Zeit ein in Innsbruck ansässiges privatwirtschaftliches Unternehmen als Mieterin gewonnen werden.

Das auf dem Gebiet implantierbarer Hörlösungen tätige Unternehmen entwickelte in den um- und neuerrichteten Räumlichkeiten ein Ausstellungskonzept in Form eines interaktiven Wissenschaftsmuseums.

### Mietgegenstand

Das dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegende Mietverhältnis umfasst Räume im Ausmaß von ca. 1.311,65 m<sup>2</sup> Nutzfläche im UG, EG und 1. OG sowie die gemeinsam mit dem Theaterverein genutzten Flächen im UG und EG. Analog zur Mietvereinbarung mit dem Theaterverein trägt die Museumsbetreiberin die Betriebs- und Heizkosten für die allgemeinen Flächen im EG.

### Mietvertrag

Nachdem das Museumsprojekt Mitte Dezember 2011 dem Stadtsenat präsentiert wurde, erfolgte bereits einen Monat später die Unterzeichnung des Mietvertrages. Das Mietverhältnis begann am 01.08.2012 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

## 5.2.1 Subventionen der Stadtgemeinde Innsbruck

### Zweistufige Fördervereinbarung

Im Rahmen einer Fördervereinbarung, abgeschlossen zwischen der Stadtgemeinde Innsbruck und der Museumsbetreiberin, gewährte die Stadtgemeinde Innsbruck auf Basis eines Beschlusses des Gemeinderates der Stadtgemeinde Innsbruck für das Museum

- einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 25 % der durch die Museumsbetreiberin investierten Errichtungskosten in Höhe von max. € 450.000,- und
- eine jährliche Transferzahlung in Höhe von 25 % bzw. max. € 175.000,- des nachzuweisenden jährlichen Betriebsabgangs, vorerst begrenzt mit drei Jahren bis 31.12.2015.

Vereinbarungsgemäß reduziert sich die Zuschussleistung dann, wenn die Gesamtsumme aller für das Museumsprojekt erreichbarer Zuschüsse das Ausmaß von 50 % der Errichtungskosten bzw. des jährlichen Betriebsabganges übersteigen. Diesbezüglich besteht eine entsprechende Informationspflicht der Museumsbetreiberin an die Stadt Innsbruck.

Die Fördervereinbarung unterliegt den Bestimmungen der Subventionsordnung der Stadt Innsbruck in der jeweils geltenden Fassung.

Zum Nachweis der Errichtungskosten sollte nach Fertigstellung des Museums bzw. bis längstens 01.04.2013 eine Vorlage der vollständigen Rechnungsunterlagen durch die Museumsbetreiberin erfolgen. Im Anschluss an die Prüfung und Anerkennung der Rechnungsunterlagen durch die Stadt Innsbruck war die Anweisung der Subventionszahlung vorgesehen.

Der jährliche Abgang ist ebenfalls durch entsprechende Unterlagen nachzuweisen. Hierzu hat die Museumsbetreiberin spätestens drei Monate nach Abschluss des Kalenderjahres anhand von Originalbelegen eine Gesamteinnahmen- und Gesamtausgabenübersicht sowie eine vollständige und detaillierte Jahresabrechnung zwecks Einsichtnahme und Prüfung vorzulegen. Die jährliche Transferzahlung zur Teilbedeckung eines gegebenen Betriebsabganges sollte von der Stadt Innsbruck nach Prüfung und Anerkennung bis spätestens 01.07. des Folgejahres angewiesen werden.

#### Investitionszuschuss

Bis zum Zeitpunkt der Prüfung war durch die Stadtgemeinde Innsbruck eine Transferzahlung in Höhe des Maximalbetrages von € 450.000,- geleistet worden.

Die Kontrollabteilung musste in diesem Zusammenhang feststellen, dass sich der von der Museumsbetreiberin erbrachte Nachweis der Errichtungskosten ausschließlich auf eine vermeintliche Kostenaufstellung sowie eine Originalrechnung in Höhe von € 517.850,- stützte. Originalbelege und weitere Abrechnungsunterlagen waren den durch die MA V zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht zu entnehmen.

#### Beanstandung und Empfehlung

Die Kontrollabteilung merkte zu den beigebrachten Unterlagen kritisch an, dass diese nach ihrer Ansicht nicht als ausreichender Nachweis über die vereinbarungsgemäße Verwendung der Fördermittel im Rahmen der Errichtung des Museumsprojekts gewertet werden können. Eine Subventionszahlung hätte bis zum Nachweis weiterer Errichtungskosten lediglich in Höhe von 25 % des vorgelegten Originalbelegs, somit € 129.462,50, vorgenommen werden dürfen. Die Kontrollabteilung verwies in diesem Sinne auf die geltenden Bestimmungen gemäß städtischer Subventionsordnung und die abgeschlossene Fördervereinbarung zwischen Stadt Innsbruck und der Museumsbetreiberin vom 27.11.2012.

Im Zuge der Prüfung empfahl die Kontrollabteilung dem Amt für Kultur der MA V, weiterführende Unterlagen zu den Errichtungskosten bei der Museumsbetreiberin anzufordern, um den Vorgaben der Fördervereinbarung zu entsprechen. Diese wurden kurz vor Erreichen des prüfungsrelevanten Stichtages durch die MA V an die Kontrollabteilung

übermittelt. Gemäß Auskunft der Museumsbetreiberin wurden keine zusätzlichen Subventionen und Zuschüsse, welche eine Reduktion der städtischen Subventionszahlungen bewirkt hätten, lukriert.

Subvention  
Abgangsdeckung

Die Kontrollabteilung konnte bis zum Erreichen des prüfungsrelevanten Stichtages keine städtischen Transferzahlungen zur Abgangsdeckung gemäß Fördervereinbarung verzeichnen.

Im Zuge des Anhörungsverfahrens teilte die MA V mit, dass die Museumsbetreiberin zwischenzeitlich eine Einnahmen- und Ausgabenübersicht inklusive detaillierter Kontenaufstellung vorgelegt habe. Nach Prüfung der Unterlagen durch die MA V wurde eine Transferzahlung in Höhe von € 175.000,- angewiesen.

### 5.3 Mieterin EG (Gewerbe)

---

Bestandsmieterin

Die Mieterin der Gewerbeflächen im EG wurde auf Basis eines seit dem Jahr 1985 bestehenden Mietvertrages und einer Nebenvereinbarung vom 09.01.1992, jeweils abgeschlossen mit der Freiwilligen Rettung Innsbruck, von der IIG KG mitübernommen.

Im Rahmen der Umbauarbeiten am Bestand und der Neuerrichtung von Flächen im Innenhof veränderte sich die Aufteilung und flächenmäßige Größe des Mietgegenstands. Des Weiteren kam es aufgrund der Bauarbeiten zur zeitweiligen Verlegung der Mietflächen innerhalb der Liegenschaft.

Mietgegenstand

Der Mietgegenstand umfasste zum Prüfungszeitpunkt 154,70 m<sup>2</sup> und setzt sich zusammen aus Verkaufs-, Lager-, Gang- und Sanitärflächen.

Mietvertrag

In Folge des Umbaus und der Sanierung der Mieträumlichkeiten unterzeichneten die Vermieterin IIG KG und die gewerbliche Mieterin eine neue Mietvereinbarung mit Gültigkeit ab Jänner 2011. Für die Zeit der Baumaßnahmen wurde ein um 20 % reduzierter Mietzins vorgeschrieben.

### 5.4 Mieterin 2. OG (Privat)

---

Bestandsmieterin

Die IIG KG trat mit Erwerb der im 2. OG befindlichen Wohnung in das seit dem 20.12.2004 bestehende Mietverhältnis ein.

Mietgegenstand

Die aus 6 Zimmern, Küche, Vorraum, Bad und WC inkl. Balkon und Kellerabteil bestehende Wohnung weist eine Fläche von 169,80 m<sup>2</sup> aus.

Mietvertrag

Zum Antritt des Mietverhältnisses bestehende Mängel und notwendige Sanierungsmaßnahmen wurden durch den Mieter übernommen. Im Gegenzug wurde als Kostenersatz eine Reduktion des wertgesicherten Mietzinses bis Dezember 2019 vereinbart. Des Weiteren wurde durch die damalige Vermieterin ein Kündigungsverzicht für die Dauer von 15 Jahren, d. h. bis 31.12.2019, schriftlich zugesagt.

## 6 Liegenschaftsverwaltung

---

### 6.1 Hausverwaltung

---

Gemäß Nebenvereinbarung zum Kaufvertrag erfolgte die Hausverwaltung ursprünglich weiterhin durch die Verkäuferin der von der IIG KG erworbenen Miteigentumsanteile bzw. durch ein von ihr betrautes Unternehmen. Dieses war gegenüber der Eigentümerin IIG KG für die Abrechnung der Betriebs- und ggf. Heizkosten sowie zur Rücklagenbildung für den Bereich der Eigentümergemeinschaft zuständig. Die Vorschreibung von Miete, Betriebs- und Heizkosten gegenüber ihren Mietern wurde hingegen mit Beginn des vereinbarten Besitzübergangs am 01.07.2009 durch die IIG KG selbst vorgenommen. Seit dem 01.01.2013 erfolgt die Hausverwaltung durch die Innsbrucker Immobilien Service GmbH (IISG).

Die Einsichtnahme der Kontrollabteilung in die bisherigen Vorschreibungen der IISG an die Eigentümergemeinschaft und der IIG KG an ihre Mieter sowie die Prüfung der entsprechenden Jahresabrechnungen ergab keine Beanstandungen. Ebenso konnten die zugrundegelegten Verrechnungsschlüssel auf Basis von spezifischen Nutzflächenanteilen und Nutzwerten schlüssig nachvollzogen werden.

Die Abrechnung gegenüber der Eigentümergemeinschaft erfolgte zum Prüfungszeitpunkt trotz ausstehender Unterzeichnung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages bereits entsprechend den neuen Nutzflächen und Eigentumsanteilen.

### 6.2 Hauptmietzinsabrechnung

---

#### Hauptmietzins- zusammenstellung

Die Kontrollabteilung nahm Einsicht in die gefertigten Hauptmietzinszusammenstellungen der Jahre 2011 bis 2013 und in die Auszüge des entsprechenden Instandhaltungskontos.

#### Jahr 2011

Im Jahr 2011 standen den Aufwendungen in Höhe von € 60.385,43 Erlöse in Gesamthöhe von € 17.862,- gegenüber. Als Saldo ergab sich somit ein Mietzinsreserve-Abgang von € 42.523,43.

Gemäß eines Beschlusses des Gemeinderates erfolgte die Bedeckung des Fehlbetrages durch die Stadtgemeinde Innsbruck.

#### Jahr 2012 und 2013

In den Jahren 2012 und 2013 verzeichnete die Mietzinsreserve jeweils einen monetären Zugang. Transferzahlungen durch die Stadtgemeinde Innsbruck waren folglich nicht zu leisten. In Absprache mit der MA IV des städtischen Magistrats nahm die IIG KG eine Übertragung in das Folgejahr vor. Für den Fall eines negativen Jahresergebnisses würde das Guthaben gegengerechnet und somit eine städtische Transferzahlung hinfällig oder zumindest betragsmäßig reduziert.

#### Beschluss des Kontrollausschusses vom 30.10.2014:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 13.11.2014 zur Kenntnis gebracht.

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung  
über die Prüfung der Anschaffung,  
des Um- und Neubaus und der  
Vermietung von Miteigentum an  
der Wilhelm-Greil-Straße 23

Beschluss des Kontrollausschusses vom 30.10.2014:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 13.11.2014 zur Kenntnis gebracht.