

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG DES BAUVORHABENS NEUBAU FEUERWACHE WILTEN SAMT ANKAUF HIERFÜR BENÖTIGTER GRUNDSTÜCKE

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung des Bauvorhabens Neubau Feuerwache Wilten samt Ankauf hierfür benötigter Grundstücke eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 02.02.2017 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 20.01.2017, Zl. KA-14245/2016 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

Der Kontrollabteilung ist gemäß § 74 Abs. 2 lit. a des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 (IStR 1975) u.a. ermächtigt, eine Überprüfung der Gebarung der Stadt und ihrer wirtschaftlichen Unternehmungen durchzuführen. Nach § 74a erfolgt eine Prüfung auf die Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften, auf die Sparsamkeit, die Wirtschaftlichkeit und die Zweckmäßigkeit sowie auf die ziffernmäßige Richtigkeit und die Ordnungsmäßigkeit der Gebarung. Der Prüfungsumfang kann sich dabei auf die gesamte Gebarung oder auf bestimmte Teile davon erstrecken.

Themengebiete

In Wahrnehmung dieses gesetzlichen Auftrages und in Anlehnung an § 74c leg. cit. hat die Kontrollabteilung eine Prüfung des Bauvorhabens Feuerwache Wilten und des zeitlich vorgelagerten Grundkaufes am hierfür ausgewählten Standort vorgenommen.

Die Prüfung behandelte schwerpunktmäßig die Themengebiete

- Projektinitiierung – Beweggründe,
- Standortsuche und Grunderwerb,
- Politische Beschlüsse und Behördenverfahren,
- Projektentwicklung und -abwicklung,
- Bauablauf sowie
- Kosten und Finanzierung.

Prüfungsunterlagen

Im Zuge der Prüfung nahm die Kontrollabteilung Einsicht in projektspezifische Unterlagen folgender Ämter des Innsbrucker Stadtmagistrats:

- Amt für Präsidialangelegenheiten (MA I)
- Amt der Berufsfeuerwehr (MA III)
- Amt für Bau-, Wasser-, Gewerbe- und Straßenrecht (MA III)
- Amt für Tiefbau (MA III)
- Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft (MA IV)

Darüber hinausgehende, ergänzende mündliche Auskünfte zur gegenständlichen Prüfung wurden der Kontrollabteilung von den Mitarbeitern der Magistratsämter und der IIG & Co KG in bereitwilliger Weise erteilt.

Anhörungsverfahren Das gemäß § 53 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 leichten Lesbarkeit grundsätzlich nur in einer Geschlechtsform formuliert und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

2 Projektinitiierung – Beweggründe

Grundsatzbeschluss Am 25.04.2007 fasste der Innsbrucker Stadtsenat auf Basis des Regierungsprogramms einen Grundsatzbeschluss zum Neubau der Feuerwache Wilten und beauftragte das Amt der Berufsfeuerwehr mit der Ausarbeitung eines konkreten Vorschlages.

Die Entscheidung des Stadtsenats beruhte auf den schriftlichen Ausführungen des damaligen Branddirektors und Amtsvorstandes der Berufsfeuerwehr Innsbruck, dass das (damalige) Feuerwehrgebäude am Standort Weingartnerstraße in einem baulich „nicht ausgezeichneten“ Zustand sei und vor allem der Platzbedarf nicht mehr den Anforderungen der Freiwilligen Feuerwehr Wilten (FFW) gerecht werde. Eine im Vorfeld durch ein technisches Büro erstellte Studie zum Standort kam zum Ergebnis, dass gemäß den Richtlinien des Österreichischen Feuerwehrverbandes der nötige Nutzflächenbedarf nicht gegeben und aufgrund eingeschränkter baulicher Möglichkeiten nicht umsetzbar sei.

Die zum damaligen Zeitpunkt gefasste Terminplanung sah für die Planung, bauliche Umsetzung und Fertigstellung der neuen Feuerwache einen Zeitraum von rund drei Jahren bis 2010 vor.

Der Kontrollabteilung lagen im Rahmen der Prüfung keine weiteren schriftlich dokumentierten Informationen vor, die einem zum damaligen Zeitpunkt formulierten Bedarf für einen Neubau der Feuerwache aus baulicher Sicht oder hinsichtlich eines erweiterten Raumerfordernisses entgegen stehen oder widersprechen würden.

Insofern war das Erfordernis zum Neubau der Feuerwache auf Basis der vorhandenen Dokumentationen für die Kontrollabteilung als gegeben anzunehmen.

3 Standortsuche und Grunderwerb

3.1 Bestandsaufnahme

FFW – Mitgliederstand Gemäß einer im Jahr 2007 erstellten Studie verfügte die FFW zum damaligen Zeitpunkt über rd. 80 Mitglieder, wovon ca. 60 aktiv im Einsatz waren. Diese waren zum überwiegenden Teil im Sieglanger sowie zu ca. einem Drittel in den Siedlungen Klosteranger und Mentlberg wohnhaft. Eine im Jahr 2013 durchgeführte Erhebung zum Zustand der Feuerwachen in Innsbruck gab den Mitgliederstand der FFW mit 41 aktiven Mitgliedern, 9 Jugendfeuerwehrleuten sowie 12 Reservisten an.

Schutzbereich	Der Schutzbereich der FFW umfasst das südwestliche Innsbrucker Stadtgebiet von der Maximilianstraße bzw. dem Hauptbahnhof bis zur westlichen Stadtgrenze. Besondere Schutzobjekte stellen u.a. das Klinikareal und die Universität dar. Im Großraum Innsbruck ist die FFW außerdem für die Inntal- und Brenner Autobahn, die Westbahnstrecke und am Inn für den Abschnitt Telfs – Wattens zuständig.
Ausstattung	Zur Ausstattung zählten zum Prüfungszeitpunkt ein Tanklöschfahrzeug (TLF), ein Kleinlöschfahrzeug (KLF), ein Pulver-Anhänger, ein Kleinrüstfahrzeug (KRF), ein Mannschaftstransportfahrzeug (MTF), ein Tragkraftspritzen-Anhänger (TS-Anhänger) sowie ein Einsatzboot.
Ehemaliger Standort	<p>Erste Überlegungen zur Erweiterung des vorhandenen Platzangebotes von rd. 237 m² Nutzfläche beschäftigten sich mit einem Ausbau der alten Feuerwache am Standort Weingartnerstraße 26 a.</p> <p>Auf Basis der im Jahr 2000 überarbeiteten baulichen Richtlinien des Österreichischen Bundesfeuerwehrverbandes (ÖBFV-RL FH-01) bezüglich der empfohlenen Ausstattung von Feuerwachen wurden im Zuge einer Bestandsaufnahme sowie Kurzbeurteilung der Standortsituation und des Raumangebotes u.a. folgende Beanstandungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unzureichendes Raumangebot hinsichtlich Mitgliederversammlungen • Fehlen geeigneter Schulungsräumlichkeiten • Unzureichende Umkleibereiche sowie Sanitäranlagen • Zu geringe Anzahl an Parkplätzen für Mitglieder im Einsatzfall • Kein Gelände für Einsatzübungen vorhanden

3.2 Standortbeurteilung

Standortprüfung	Als mögliche neue Standorte für die Feuerwache wurden verschiedene Grundstücke und Varianten in Betracht gezogen. Drei Standortareale, die als möglicherweise geeignet angesehen worden waren, wurden einer Prüfung unterzogen.
Bestehender Standort	Hierbei handelte es sich zum einen um den damals aktuellen Standort der bestehenden Feuerwache auf den Grundstücken Gst. 1626/1 und 1626/3 der KG 81136 Wilten mit einem Gesamtausmaß von 1.149 m ² . Zum verfügbaren Flächenangebot wurde festgestellt, dass wesentliche Teile der noch unbebauten Grundflächen aufgrund der baurechtlichen Bestimmungen sowie des Schutzbereiches der angrenzenden Inntal Autobahn nur stark eingeschränkt genutzt werden könnten und grundsätzlich keine ausreichende Verbesserung zur Erfüllung der Kriterien der ÖBFV-RL FH-01 zu erreichen wäre.
Sieglinger-West	Der zweite untersuchte Standort „Sieglinger-West“ war jener, auf welchen schlussendlich auch die Entscheidung zur Bebauung fiel. Dieser befindet sich westlich der Sieglanger Siedlung zwischen der nördlich verlaufenden Inntal Autobahn und der im Süden befindlichen Arlbergbahntrasse. Im Osten schließt ein Autobahnparkplatz der Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft (ASFINAG) an, im Osten verläuft in nur einigen Metern Entfernung der Geroldsbach.

Zum Untersuchungszeitpunkt waren die betroffenen Grundstücke Gst. 1844, 1524 (nach durchgeführter Grundstücksteilung 1524/1 und 1524/2) sowie 2019 (Trennstück von Gst. 1210/21) mit einem Gesamtausmaß von 5.699 m² im Flächenwidmungsplan als Freiland ausgewiesen. Das Örtliche Raumordnungskonzept (ÖROKO) wies diese Flächen als Vorsorgefläche Sportfläche aus.

Der größte Teil des Areals befindet sich innerhalb des 40 m Schutzbereichs der Inntal Autobahn, in welchem Neu-, Zu- und Umbauten grundsätzlich nicht vorgenommen werden dürfen. Der Standortbetrachtung wurde jedoch legitim unterstellt, dass die Zustimmung der ASFINAG für eine Verringerung des Schutzbereiches auf 20 m erreicht werden könne. Ein ebenfalls bestehender Bauverbotsbereich von 12 m entlang der Arlbergbahn wurde als unwesentlich in Bezug auf die Projektierung der neuen Feuerwache bewertet.

Aus verkehrstechnischer Sicht wurde eine direkte Anbindung der Feuerwache an die Inntal Autobahn vorausgesetzt, um im Vergleich zum alten Standort großräumig die Einsatzzeiten zur Autobahn, ins Stadtgebiet sowie zur flussabwärts liegenden Anlegestelle auf Höhe der Karlskirche (Gemeinde Volders) beizubehalten bzw. zu verkürzen. Die Zufahrtswege zum Mentlberg sowie zum Klosteranger wurden vergleichsweise länger. Dies gilt in Analogie für die Anfahrtswege und -zeiten der aktiven Feuerwehrleute.

Die damals einzig bestehende Liegenschaftszufahrt über die ÖBB-Brücke des Geroldsbaches hätte für die Nutzung mit LKW verbreitert und verkehrsgerecht ausgeführt werden müssen. Die spätere Festlegung, dass Feuerwehreinsätze grundsätzlich über die Zufahrt zur Inntal Autobahn zu erfolgen haben, machten kostenintensivere Maßnahmen jedoch nicht erforderlich.

Die Beurteilung des Standortes ergab, dass das vorhandene Flächenangebot unter Berücksichtigung eines reduzierten Schutzbereiches entlang der Autobahn von 20 m ausreichend für die Errichtung einer Feuerwache samt Außenanlagen im Mindestausmaß von 1.700 m² gemäß den Vorgaben der ÖBFV-RL FH-01 wäre. Die Anpassung des ÖROKO und der Flächenwidmung wurde angesichts des öffentlichen Interesses als realistisch vorausgesetzt. Im Besonderen wurden der direkte Zugang zur Autobahn sowie die ideale Eignung für die Anlage eines Übungsplatzes herausgestrichen.

Völserstraße

Der dritte Standort betraf die Gst. 1563/1, 1563/2 und 1564/1 an der Völser Landesstraße. Der Standort hatte mit rd. 127.000 m² das größte Flächenpotential, die notwendigen Grundflächen hätten gemäß Gutachter in beliebiger Größe abgetrennt werden können.

Die Erreichbarkeit des großräumigen Schutzbereiches sowie des Klosterangers wurde als gut, die Anfahrt zum Schutzobjekt Gefangenenhaus sowie zum Gebiet Mentlberg als sehr gut beurteilt. Eine vergleichsweise etwas längere Anfahrt hätte sich für den östlichen Sieglanger ergeben. Die Einrückwege hätten sich für den überwiegenden Teil der Mitglieder aus dem Sieglanger einerseits etwas verlängert, andererseits wäre der Standort für die Mitglieder des Siedlungsbereichs Mentlberg sowie Teilen des Sieglangers am besten gelegen.

Ergebnis der Standortprüfung

In einer vergleichenden Beurteilung nach Standortfaktoren erreichte der Standort „Sieglanger-West“ mit 22 von 27 möglichen Punkten den höchsten Erfüllungsgrad. An zweiter Stelle lag der Standort „Völser-Landesstraße“ mit 16 Punkten. Der ehemalige Standort Weingartnerstraße 26 a erhielt 14 Punkte, war jedoch aufgrund zu geringer Freiflächen auszuschneiden. Zu den Bewertungskriterien gehörten die Verkehrslage, das Flächenangebot sowie „besondere Qualitäten“ wie die soziale Integration des Standortes oder die Eignung der Flächen als Übungsplatz beim Feuerwehrhaus.

Die Standortreihung wurde nach Auffassung der Kontrollabteilung unter Berücksichtigung der bewerteten Kriterien grundsätzlich nachvollziehbar und korrekt erstellt. Sie merkte jedoch an, dass sich die Auswahl und Zusammenstellung der Bewertungskriterien sowie deren Gewichtung maßgeblich auf die Reihung der bewerteten Objekte auswirken kann.

In der Bestandsaufnahme und Kurzbeurteilung jener Liegenschaften, die im Jahr 2007 als mögliche Standorte in Erwägung gezogen wurden, waren die Eignung, die örtliche Lage hinsichtlich der Anfahrtszeiten der aktiven Mitglieder zur Feuerwache bzw. die Fahrzeiten von der Feuerwache zum Einsatzort sowie die „soziale Integration des Standortes“ berücksichtigt worden. Inhaltlich aufgezeigt, wenn auch nicht bewertet, wurden die Vormerkungen im ÖROKO und die Widmung im Flächenwidmungsplan.

Kriterium „Gefährdung durch Wildbach“

Nicht Gegenstand der Betrachtung, obwohl aus Sicht der Kontrollabteilung im Zuge einer Standortbetrachtung durchaus zwingend zu berücksichtigen, waren Festlegungen des Gefahrenzonenplans. So befindet sich die Liegenschaft „Sieglanger-West“ innerhalb der gelben Gefahrenzone Wildbach (Retentionsgebiet des Geroldsbaches), welche eine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzung und Bebauung mit sich brachte. Auch wurde für das Bewertungskriterium „Verkehrsbindung“ keine Betrachtung hinsichtlich einer Beeinträchtigung im Hochwasserfall geführt.

Zufahrtssituation

In der gutachterlichen Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) im Rahmen des später durchgeführten wasserrechtlichen Verfahrens wurde festgestellt, dass die Feuerwache im Hochwasserfall möglicherweise aus Richtung Osten nicht mehr erreicht werden kann und Einsätze ausschließlich über die Autobahn mit wesentlich erhöhten Anfahrtszeiten ausgeführt werden könnten.

Dem entgegen stehen jedoch die vertraglichen Vereinbarungen eines Gestattungs- und Sondernutzungsvertrages zwischen der ASFINAG und der IIG & Co KG, welcher den Bau und die Nutzung der Zu- und Abfahrt zur und von der Autobahn regelt und in welchem vereinbart wurde, dass die Zu- und Abfahrt ausschließlich für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sowie für die ASFINAG Alpenstraßen GmbH im Rahmen betrieblicher Zwecke erlaubt ist.

Die Kontrollabteilung hielt in diesem Zusammenhang fest, dass zum Prüfungszeitpunkt für die Mitglieder der Feuerwehr aus rechtlicher Perspektive ausschließlich die östliche Zufahrt über die Brücke des Geroldsbach erfolgen durfte, welche im Hochwasserfall jedoch nicht garantiert wäre.

In Bezug auf einen etwaigen Einsatz im Gebiet des westlichen Sieglangers wurden im Baubescheid vom 20.02.2013 folgende Auflagen erteilt:

„8. Die Befahrung des westlichen Teiles der Weingartnerstraße mit LKW oder anderen Groß- und Einsatzfahrzeugen ist ohne Mitbenützung der Gegenfahrbahn nicht möglich und daher unzulässig.

9. Die Zu- und Abfahrt zum/vom Gerätehaus für Einsatzfahrzeuge darf ausschließlich über die A12 erfolgen.“

Die Kontrollabteilung hielt außerdem fest, dass die Zu- und Abfahrt zur Feuerwache Wilten für Einsatzfahrzeuge bescheidmässig ausschließlich über die Inntal Autobahn erfolgen darf.

Die Kontrollabteilung vertrat die Meinung, dass ein in der Standortbeurteilung wesentliches verkehrstechnisches Positivum, die optimale Erreichbarkeit des Siedlungsgebietes Sieglanger, aufgrund der bescheidmässigen Auflagen weggefallen bzw. davon abgesehen auch real nur noch eingeschränkt vorhanden ist.

Empfehlung

Die Kontrollabteilung war der Ansicht, dass im Zuge der Kurzbeurteilung eine Betrachtung des Gefährdungspotentials Wildbach erfolgen hätte müssen. In weiterer Folge hätte dies zu einer geänderten Reihung der untersuchten Standorte führen können bzw. vom Standpunkt der Kontrollabteilung aus auch müssen. Die Kontrollabteilung empfahl für künftige Standortuntersuchungen, sämtliche für den Standort wesentliche Einflussfaktoren wie bspw. Gefährdungen durch Hochwasser oder Hangrutschungen/Lawinen aufzunehmen.

Grundsatzbeschluss – Weitere Vorgehens- weise

Nach der Grundsatzbeschlussfassung des Stadtsenats zum Bau der neuen Feuerwache Wilten wurden die zuständigen städtische Dienststellen, externe Ansprechpartner wie ASFINAG, ÖBB und WLV, die mit der baulichen Umsetzung betraute IIG & Co KG sowie die zum damaligen Zeitpunkt für die Betreuung sämtlicher städtischer Liegenschaften verantwortlich zeichnende IISG kontaktiert und informiert.

Gab es seitens der ASFINAG eine grundsätzliche Zustimmung, informierte die WLV im Oktober 2007, dass die in Betracht gezogenen Flächen einen wesentlichen Retentionsraum für Ausbrüche des Geroldsbaches darstellen und eine Freihaltung dieser Flächen von außerordentlicher Bedeutung für das Siedlungsgebiet Sieglanger sei.

Entwurfsphase – Stellungnahmen WLV u. Stadtplanung

Die ersten Projektentwürfe sahen für die rd. 5.700 m² große Liegenschaft eine Bebauung mit einer Feuerwache inkl. KAT-Lager sowie einem Wohnhaus vor. Während einer Wohnbebauung bald eine Absage erteilt und stattdessen die Errichtung von Sportplätzen angedacht wurde, hatte das Amt für Stadtplanung aufgrund der negativen Stellungnahme der WLV eine Umwidmung der Freilandflächen in Sonderfläche Feuerwehr vor Durchführung mittelfristig vorgesehener Hochwasserschutzmaßnahmen am Geroldsbach ausgeschlossen.

In weiterer Folge wurde kurzzeitig eine gemeinsame Entwicklung von Feuerwache und Sportstätte im Geviert von Josef-Franz-Huter-Straße, Völser-Landesstraße und Geroldsbach ins Auge gefasst.

Nach weiteren Abklärungsgesprächen mit der WLW im Mai 2008 wurde die Errichtung einer Feuerwache nunmehr als grundsätzlich möglich eingeschätzt, wenn diese als Stelzbau errichtet werde, um sicherzustellen, dass das Erdgeschoß höher als das Abflussniveau des Retentionsraumes liege. Die WLW blieb jedoch bei ihrer Einschätzung, dass bei Hochwässern aus dem Geroldsbach die Feuerwache aus Richtung Osten unter Umständen nicht mehr erreicht werden könnte.

Das Amt für Stadtplanung stellte seinerseits eine Änderung der Flächenwidmung in Aussicht, wenn ein konkretes Projekt auf Basis eines Wettbewerbes entwickelt würde, das den Anforderungen der WLW entspreche. Auch sei einem für die Zukunft angedachten Autobahnanschluss des Flughafens in Planung und Ausführung Rechnung zu tragen.

In weiterer Folge wurde die Projektentwicklung für den heutigen Standort wieder aufgenommen.

Stellungnahme Verkehrsplanung

Das Amt für Verkehrsplanung, Umwelt des städtischen Magistrats führte im Rahmen seiner Stellungnahme zur Erschließung des Standortes aus, dass die Zu- und Abfahrt über die Inntal Autobahn aufgrund der Bestandssituation Weingartnerstraße unverzichtbarer Bestandteil der Verkehrserschließung sei. Auch die Verkehrsplanung wies hinsichtlich des Hochwassereinflusses ausdrücklich darauf hin, dass die Erreichbarkeit der Feuerwache zu 100 % sichergestellt sein sollte.

Stellungnahme Tiefbau

Die ÖBFV-RL FH-01 des Österreichischen Bundesfeuerwehrverbandes schreiben vor, dass für Feuerwachen eine leichte Erreichbarkeit sowie gute Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten gegeben sein müssen. In diesem Sinne nahm das Amt für Tiefbau eine Befahrung der örtlichen Umgebung der Feuerwache vor und stellte zusammenfassend fest, dass in der Weingartnerstraße im Zuge eines Einsatzes der Begegnungsfall zwischen LKW und PKW sehr schwer möglich und der Begegnungsfall LKW – LKW fast unmöglich ist und ein großes Risiko mit sich bringt. Auch wäre der Anfahrtsweg zum Einsatzort über den geplanten Autobahnanschluss mit einem viel höheren Zeitaufwand verbunden. Außerdem ließe die Straßenführung in der westlichen Weingartnerstraße mit vier 90°-Kurven keinen Begegnungsfall irgendeiner Art zu, wodurch auch im Alarmfall eine Befahrung des Bereichs nur im Schritttempo möglich wäre.

Standortresümee der Kontrollabteilung

Angesichts der zum Zeitpunkt der Standortsuche bereits identifizierten Vor- und Nachteile bezüglich Lage und Erschließung des heutigen Standorts der Feuerwache Wilten sowie der zu diesem Zeitpunkt bereits absehbaren Mehrkosten für die Erschließung sowie den Bau, musste die Kontrollabteilung auf Basis der eingesehenen, schriftlichen Dokumentationen zum Schluss kommen, dass sich die Liegenschaft als Standort für eine Feuerwache als günstigstenfalls eingeschränkt geeignet darstellte.

Grundstücksdaten

Die Gst. 1524, 1844 und 2019 in KG 81136 Wilten mit der Gesamtfläche von 5.699 m² befanden sich vor dem Kauf durch die Stadtgemeinde Innsbruck und der Übertragung in das Liegenschaftsvermögen der IIG & Co KG im Eigentum des Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Wilten.

Dieser hatte die Gst. 1524 u. 1844 im Ausmaß von 4.413 m² im Jänner 2006 zum Preis von € 163.281,00 bzw. € 37,00 pro m² sowie das Gst. 2019, Trennstück des im Eigentum der ÖBB stehenden Gst. 1210/21, im Ausmaß von 1.286 m² um € 64.300,00 bzw. € 50,00 pro m² erstanden.

In Summe ergab sich daraus ein Preis von € 227.581,00 bzw. ein gemittelter m²-Preis von € 39,93, welcher in einer Beurteilung der MA IV als ortsüblicher Bodenwert für Freiland bestätigt wurde.

Verhandlungsstart Herbst 2007

Die ersten Verhandlungen der IISG mit dem Grundstückseigentümer im Herbst 2007 sahen die Anmietung der Grundstücke bis zum Ablauf der Spekulationsfrist von dazumal zehn Jahren vor. Der Kaufpreis nach Ablauf der Mietdauer im Jahr 2016 sollte € 40,00 pro m² betragen, wobei eine Anrechnung der geleisteten Mietzahlungen auf den Kaufpreis unterstellt wurde. Die Preisvorstellungen der Verkäuferseite wichen mit ursprünglich rd. € 210,00 pro m² bzw. später auf Basis erster Verhandlungsgespräche mit € 170,00 pro m² wesentlich von jenen der IISG und Stadt Innsbruck ab.

Unterbrechung

In Folge der im Oktober 2007 ergangenen negativen Stellungnahme der WLW zum angedachten Standort kam es zu einem etwa halbjährigen Projektstillstand, bevor ab Juni 2008 die interne Grundlagenermittlung und Projektentwicklung erneut eingeleitet wurde. Weitere Schritte hinsichtlich der Grundstücksverhandlungen waren den der Kontrollabteilung zur Verfügung gestellten Unterlagen erst wieder ab Beginn des Jahres 2009 zu entnehmen.

Fortsetzen der Verhandlungen und Zwischenzeitliche Einigung

Mit Schreiben vom 05.02.2009 stellte die Stadt Innsbruck ein Kaufangebot mit € 71,00 pro m² bzw. stellte einen Baurechtszins in Höhe von € 2,84 pro m² und Jahr in Aussicht. In anschließenden Gesprächen der IISG mit der Eigentümerseite kam es gemäß schriftlich vorliegendem Protokoll zu einer Einigung, welche jedoch nicht von Dauer war.

Angebot der Eigentümerseite und beinahe Einigung

Mit 02.04.2009 wurde an die Stadt Innsbruck ein Gegenangebot gerichtet, welches basierend auf einem m²-Preis von € 150,00 und einer 4 %igen Kapitalisierung einen Baurechtszins in Höhe von jährlich € 34.194,00 vorsah.

Die weiteren Gespräche führten zu einem Verhandlungsergebnis von € 135,00 pro m² Grundfläche als Grundlage eines jährlichen Baurechtszinses von € 30.775,00 inkl. einer Kaufoption im Jahr 2016. In weiterer Folge wurde bereits die Vorlage des Grunderwerbgeschäftes an den Stadtsenat und den Gemeinderat vorbereitet. Diese kam jedoch aufgrund aufkeimender Verhandlungen über mögliche Grundstückstauschgeschäfte nie zur Beschlussfassung.

Tauschobjekte

Als Tauschobjekte in Betracht gezogen wurden u.a. die „alte“ Feuerwache Wilten, diverse Grundstücke in Mühlau, Pradl und Hötting sowie ein Geschäftslokal am Hauptfriedhof Ost, welches der Grundstückseigentümer von der Stadt Innsbruck bzw. der IISG angemietet hat. Eine diesbezüglich im Mai 2009 von der MA IV durchgeführte Wertermittlung für das Geschäftslokal ergab einen Barwert in Höhe von rd. € 183.000,00.

Lokalaugenschein

Im Rahmen eines am 20.07.2009 durchgeführten Lokalaugenscheins am Standort der neuen Feuerwache, an welchem u.a. die Mitglieder des Innsbrucker Stadtsenats, involvierte Mitarbeiter des Stadtmagistrats, Vertreter der IIG sowie der Grundstückseigentümer teilnahmen, kamen die Beteiligten zum Schluss, dass der Standort aufgrund der direkten Anbindung an die Autobahn besonders geeignet für eine Feuerwache wäre. Die damalige Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Innsbruck sprach sich abschließend für den Erwerb der Grundstücke Gst. 1524, 1844 und 2019 in KG 81136 Wilten mit einer Gesamtfläche von 5.699 m² aus.

Kaufangebot mit Gegengeschäft und Gegenangebot

Im August 2009 stellte die Stadt Innsbruck neuerlich ein Angebot in Höhe von € 100,00 pro m² zzgl. Valorisierung bis zum Jahr 2016, in welchem der Kaufpreis nach Ablauf der Spekulationsfrist zu zahlen sei. Bis zum Kauf im Jahr 2016 waren keine Mietzahlungen vorgesehen. Im Gegenzug sollte das durch den Verhandlungspartner von der Stadtgemeinde angemietete Geschäftslokal ebenfalls im Jahr 2016 zum Preis von € 183.000,00 zzgl. Valorisierung den Eigentümer wechseln.

In einem Gegenangebot vom 30.09.2009 hatte der Verhandlungspartner denselben Grundstückstransfer zum selben Zeitpunkt, jedoch ohne Valorisierung der Kaufpreise vorgeschlagen, so dass die städtische Seite im Jahr 2016 die Kaufpreisdifferenz in Höhe von € 386.900,00 zu leisten gehabt hätte. Eine in diesem Zusammenhang erfolgte Reaktion der Stadt Innsbruck gegenüber dem Verhandlungspartner war den im Rahmen der Prüfung eingesehen schriftlichen Unterlagen nicht zu entnehmen.

Kaufpreiseinigung

Ein am 02.03.2010 geführtes Gespräch zwischen der zum Prüfungszeitpunkt amtierenden Bürgermeisterin sowie dem Grundstückseigentümer und seinem Rechtsbeistand führte schließlich zu jenem Ergebnis, auf welchem aufbauend der Liegenschaftstransfer schließlich vorstattenging.

Als Kaufpreis für die 5.699 m² große Liegenschaft wurden € 753.000,00 bzw. € 132,13 pro m² vereinbart. Dieser sollte im Jahr 2016 ohne Wertesicherung, Verzinsung und weiterer Gegenschäfte zur Auszahlung kommen.

Den der Kontrollabteilung zur Verfügung stehenden schriftlichen Unterlagen war zu entnehmen, dass sich der Kaufpreis aus € 570.000,00 für die Liegenschaft Sieglanger (ca. € 100,00 pro m²) zzgl. € 183.000,00 als Anrechnung des bestehenden Mietverhältnisses am Hauptfriedhof Ost (entsprechend Barwertermittlung) ergeben hatte.

Feststellungen der Kontrollabteilung

In Hinsicht auf das Angebot des Verhandlungspartners vom 30.09.2009, welches für der Verkauf der Liegenschaft Sieglanger gesamt rd. € 570.000,00 sowie als Gegengeschäft für die Liegenschaft

Wiesengasse € 183.000,00 mit Kapitaltransfer im Jahr 2016 vorgeschlagen hatte, lag die Unterscheidung zum schlussendlich umgesetzten Verhandlungsergebnis im Wesentlichen darin, dass die Stadt Innsbruck nicht die Liegenschaft Wiesengasse verkaufte und dafür € 183.000,00 erhielt, sondern die entsprechende Liegenschaft im Eigentum behielt und im Zuge des Ankaufes Sieglanger dem Verhandlungspartner € 183.000,00 zusätzlich bezahlte. Von rechtlichen Aspekten, die eine Übertragung des Gebäudes Wiesengasse inkl. Grund und Boden nach sich gezogen hätte, abgesehen, lag das Angebot vom September 2009 somit um € 183.000,00 unter dem erreichten Verhandlungsergebnis bzw. dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis. Inwiefern das Angebot vom September 2009 allenfalls noch zusätzliche Vereinbarungen (Stichwort „Side Letter“) umfasst hätte und warum dieses Angebot von Seiten der Stadt Innsbruck unbeantwortet blieb, konnte von der Kontrollabteilung nicht erhoben werden.

Wertermittlung auf Basis der Kaufpreiseinigung

In Hinsicht auf die durchgeführten Wertermittlungen für die rd. 5.700 m² Liegenschaftsfläche, welche mit rd. € 40,00 pro m² und € 71,00 pro m² weit unter dem Verhandlungsergebnis lagen, näherte sich eine am 03.03.2010 durch das Referat Subventionswesen/Kalkulationen/Grundstücksbewertungen durchgeführte Bewertung mit € 118,80 pro m² bis rd. 10 % an das Verhandlungsergebnis an. Die Berechnung konnte von der Kontrollabteilung nachvollzogen und die von vorhergehenden Wertermittlungen abweichenden Parameter identifiziert werden.

Die Kontrollabteilung hielt fest, dass es sich beim Kaufpreis um das Ergebnis von längeren Verhandlungen handelt, welche sich nur bedingt nach geführten Liegenschaftsbewertungen und Grundpreisermittlungen richten. Dennoch sollte der tatsächlich erzielte Kaufpreis einer Prüfung auf Angemessenheit standhalten bzw. diese belegbar sein. Die Kontrollabteilung traf angesichts der großen Schwankungsbreite der zu unterschiedlichen Zeitpunkten ermittelten Bodenwertergebnisse sowie einer der Kaufpreiseinigung nachfolgenden Letztbewertung der Liegenschaft eine Beanstandung bzgl. der Zuverlässigkeit und Objektivität der geführten Bodenwertermittlungen.

Die MA IV teilte im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens mit, dass dem für Grundstücksbewertungen zuständigen Referat u.a. die Aufgabe zukommt, Grundstückskaufpreise zu rechtfertigen und mit Argumenten zu hinterlegen. Im Zuge einer Projektentwicklung ergäben sich neue Informationen, welche zu sukzessiven Neubewertungen führen würden.

GR-Beschluss zum Ankauf der Liegenschaft

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Innsbruck stimmte am 17.06.2010 dem Kauf der Grundstücke Gst. 1524 und 1844, vorgetragen in EZ 1815 sowie Gst. 2019, vorgetragen in EZ 1817, alle GB 81136 Wilten, mit einer Gesamtfläche von 5.699 m² zu. Der Kaufpreis sollte vereinbarungsgemäß in 15 Jahresraten zu je € 50.200,00 zu zahlen sein, wobei ab dem 01.01.2017 eine Valorisierung auf Basis des VPI 2005 zu erfolgen habe.

Einbringung in die IIG & Co KG

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2012 wurden die Liegenschaften mitsamt allen Rechten und Pflichten in die IIG & Co KG eingebracht.

Entwicklungsphase

Am 23.07.2008 tagte erstmals ein feuerwehrinterner Bauausschuss, um erste Grundlagen eines Raum- und Funktionsprogrammes auszuarbeiten. Die erste Entwicklungsphase sah den Bau einer Feuerwache mit KAT-Lager und Räumlichkeiten für die Unterbringung der Bergrettung vor. Eine erste, auf Basis des Raum- und Funktionsprogramms vorgenommene, grobe Kostenschätzung (Kostenziel) ergab Errichtungskosten inkl. Außenanlagen und Erschließung von netto rd. € 2,5 Mio.

Eine weitere Schätzung vom Februar 2009 veranschlagte auf Basis der fortgeführten Projektentwicklung die Baukosten für die Feuerwache mit Fahrzeughalle (1.650 m³ umbauter Raum) und Aufenthaltsräumen inkl. Nebenräumen (2.700 m³) mit netto € 1.750.000,00. Für ein Katastrophenschutzlager inkl. Umkleide- und Nebenräume waren rd. € 900.000,00, für ein Sandlager mit Flugdach sowie für die Räumlichkeiten der Bergrettung weitere € 690.000,00 veranschlagt worden. Die besondere Ausführung als Stelzbau gemäß Auflagen der WLV sollte mit weiteren 5 – 7 % zu Buche schlagen. Die Herstellung der nötigen Infrastruktur wurde mit rd. € 320.000,00 veranschlagt.

Der in Betracht gezogene Bau eines Sandlagers sowie die Unterbringung der Bergrettung am Standort wurde in weiterer Folge nicht mehr berücksichtigt.

Geplanter Baustart Frühjahr 2012

Im Dezember 2010 war für den weiteren Projektverlauf die Auslobung und Durchführung des Architektenwettbewerbs im Jahr 2011 mit nachfolgender Planung und Durchführung der Genehmigungsverfahren bis August desselben Jahres vorgesehen. Der Baustart sollte im Frühjahr 2012, die Fertigstellung im Herbst 2013 erfolgen.

Architekturwettbewerb und Raumordnung

Im Juli 2011 beschloss der Stadtsenat die Beauftragung der IIG & Co KG mit der Abwicklung eines Architekturwettbewerbes sowie das Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration, die notwendigen Grundlagen für die Änderungen des Flächenwidmungsplanes, des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie des Bebauungsplanes zu schaffen.

Zu- und Abfahrt Autobahn

Das Amt für Tiefbau wurde mit der Projektierung der Zu- und Abfahrt zur Autobahn betraut. Im Februar 2012 stimmte der Stadtsenat dem ausgearbeiteten Straßenprojekt zur Anbindung der Feuerwache Wilten an die A12 Inntal Autobahn zu und beauftragte das Amt für Tiefbau mit der entsprechenden Realisierung in Koordination mit der IIG & Co KG. Die Finanzierung der Erschließung sollte durch die MA IV erfolgen.

Ergebnis Architekturwettbewerb

Der ausgelobte, anonyme einstufige Realisierungswettbewerb mit zehn geladenen Teilnehmern kam am 12.04.2012 zum Abschluss. Die siegreichen Wettbewerbsteilnehmer wurden mit der Einreich- und Ausführungsplanung betraut.

Geplanter Baubeginn	Der Baubeginn sollte zu diesem Zeitpunkt im November 2012 bzw. Februar 2013 erfolgen. Hinsichtlich Änderungen im Bereich des Umsatzsteuergesetzes 1994 (UStG) ab dem 01.09.2012, welche mit Wirkung des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 (1. StabG 2012) Gültigkeit erlangen und direkte Auswirkungen auf einen möglichen Vorsteuerabzug im Rahmen des gegenständlichen Projektes haben würden, ist die Erlangung der Baubewilligung sowie ein Baubeginn bis spätestens Ende August mit Nachdruck verfolgt worden.
Projektzustimmung externer Behörden und Projektpartner	Die WLV stimmte mit Verweis auf die Gefährdung des Standortes in der gelben Gefahrenzone des Geroldsbaches der fertiggestellten Planung der Feuerwache mit 21.06.2012 zu. Ebenso positive Stellungnahmen zum Projekt gaben die ASFINAG und ÖBB ab.
Flächenwidmung und ÖROKO	Nach Befassung des städtischen Bauausschusses und Prüfung durch die Aufsichtsbehörde des Amtes der Tiroler Landesregierung traten die erforderliche Umwidmung der betroffenen Grundstücksflächen sowie die Änderung des ÖROKO mit 09.11.2012 in Kraft.
Bodenerkundungen	Im Juni 2012 hatte die IIG & Co KG Erkundungen der örtlichen Bodenverhältnisse veranlasst, welche Aufschluss über zuvor nicht bekannte, bis zu 3,00 m hohe Schichten aus Baurestmassen unterhalb der Humusschicht gaben. Die geotechnische Begutachtung ergab, dass diese Schichten nicht tragfähig waren, eine Gründung somit erst auf tieferliegenden Schichten möglich gewesen wäre. Als Alternativen wurden der Austausch des gesamten anthropogenen Schüttungsmaterials oder Tiefgründungen wie bspw. Rammpfähle vorgeschlagen.
Kostenschätzung Juli 2012	Anfang Juli 2012 wurden durch die IIG & Co KG die Kosten für die Feuerwache mit € 2.650.000,00 prognostiziert. Die Kostensteigerung gegenüber der Schätzung vom Februar 2009 resultierte u.a. aus einer Zunahme der Kubatur, den Kosten des Architektenwettbewerbs, den zusätzlichen Kosten für die Gebäudeaufständigung und die Aufschüttungen aufgrund der gelben Gefahrenzone Wildbach sowie den Aufwendungen für notwendige Bodenverbesserungen.
Bewilligung von Vorarbeiten	Mitte Juli 2012 erfolgte die Eingabe des Bauvorhabens beim damaligen Amt für Bau-, Wasser- und Betriebsanlagenrecht des Stadtmagistrats Innsbruck. Einem von der IIG & Co KG gestellten Antrag auf die Bewilligung zur Ausführung von Vorarbeiten erteilte die Behörde mit 27.08.2012 die Zustimmung. Diese umfassten die Anbindung an die A12, die Bauwerksgründung auf Rammverpresspfählen sowie Geländeaufschüttungen.
Baubewilligung	Nachdem mit 09.11.2012 der geänderte Flächenwidmungsplan sowie das angepasste ÖROKO in Kraft getreten waren, konnte das Bauverfahren mit 20.02.2013 abgeschlossen werden.

4.2 Projektbeschreibung

Ausführung	Die Feuerwache Wilten wurde als aufgeständerter Beton-Massivbau in schalreiner Sichtbetonoptik erstellt. Die Fassadenverkleidung erfolgte mit vertikal verlaufenden, mehrschaligen Polycarbonatelementen und 2-fach isolierverglasten Alu-Lamellenfenstern sowie fixverglasten Elementen bzw. Holzfenstern im Schulungsbereich. Den oberen Abschluss bildet ein begrüntes Flachdach inkl. Photovoltaikanlage.
------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Raumbuch

Der Baukörper gliedert sich in einen Fahrzeughallenbereich und in einen Verwaltungsbereich. Das von Süden ebenerdig befahrbare Erdgeschoß umfasst die rd. 5,60 m hohe Fahrzeughalle mit Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge, Einsatzboot und Anhänger, eine Waschbox, welche zugleich als Stellplatz Verwendung findet, einen Werkstättenbereich, 2-geschoßige Lagerflächen, einen Atemschutzraum sowie Heizraum und Treibstofflager. Im Verwaltungsbereich finden sich in Erdgeschoßlage u.a. Funkraum, Kommando-raum, Damen- und Herrengarderoben mit Sanitäreinheiten, Stiefelwaschraum, Kleiderlager, Technikräume sowie der Foyer- und Gangbereich. Im Obergeschoß des Verwaltungsbereichs befinden sich ein großzügiger Schulungsraum mit angeschlossenem Stuhllager sowie eigener Küche und Speis, ein zusätzlicher Besprechungsraum, ein Raum für die Feuerwehrjugend, ein Büro inkl. Archivflächen, Damen- und Herrentoiletten sowie Verkehrsflächen.

Nutzfläche

Verfügte die alte Feuerwache über rd. 237 m² Nettonutzfläche, ergab sich jene der neuen Feuerwache mit insgesamt rd. 620 m² im EG und 250 m² im OG, somit in Summe 870 m² (+ 267 %) bzw. dem rd. 3,5 fachen Flächenangebot der alten Feuerwache.

Bauwerksgründung

Die Feuerwache verfügt über kein Untergeschoß im üblichen Sinne, sondern lediglich über Wandscheiben und Säulen, welche die von Seiten der Wildbach- und Lawinerverbauung geforderte Aufständering im Retentionsbereich des Geroldsbaches gewährleisten. Der Zugang erfolgt über eine außenliegende, östlich an das Gebäude angeschlossene Treppe bzw. über eine aufgeschüttete, befahrbare Rampe, welche für Fahrzeuge die Zu- und Abfahrt zum Retentionsgebiet zum Zwecke von Feuerwehrübungen gewährleistet.

Aufgrund der im Vorfeld der Bebauung, jedoch nach Kauf des Grundstückes festgestellten, nicht tragfähigen anthropogenen Bodenschichten sowie in Folge der im weiteren Bauverlauf festgestellten Bodenverunreinigungen, welche einen kostenintensiven Bodenaustausch mit Deponierung des Aushubmaterials sowie eine Änderung des für die Gründung vorgesehenen statischen Systems notwendig machten, steht die aufgrund der Hochwassergefahr zur Ausführung gelangte Aufständering wiederum auf einem 70 cm hohen Fundamentkranz, welcher selbst wieder auf 82 Stück Betonrüttelsäulen mit einem Durchmesser von jeweils 50 cm und einer Länge zwischen 6 und 10 m liegt.

4.3 Bauliche Abwicklung

Beginn von Vorarbeiten und zwischenzeitlicher Stopp

Mit 23.08.2012 erfolgte der Beginn von Vorarbeiten zum Bau der Feuerwache in Form von Rodungsarbeiten und anschließenden Bodenbewegungen zur Herstellung der Zu- und Abfahrt über die Autobahn sowie der Baugrube. Aufgrund von Schmutz- und Lärmbelastungen durch den Baustellenverkehr entlang der Weingartnerstraße wurden die Arbeiten zwischenzeitlich eingestellt. Mit 14.11.2012 stimmte der Stadtmagistrat dem Massentransport über die Weingartnerstraße bis zur Installation einer Reifenwaschanlage im Zugangsbereich zur Autobahnzufahrt zu. Ab Fertigstellung derselben führte der Baustellenverkehr über die Autobahn.

Bodenverunreinigungen Bereits einen Tag nach Wiederaufnahme der Arbeiten stellte der Bodengutachter verunreinigtes bzw. kontaminiertes Material fest und die Bautätigkeiten wurden wiederum eingestellt. Auf Basis der genommenen Bodenproben wurden die Mehrkosten mit netto rd. € 250.000,00 geschätzt.

In der Sitzung des Stadtsenats vom 08.05.2013 wurde dieser über die festgestellten Bodenverunreinigungen sowie weitere zu erwartende Mehrkosten informiert.

Weitere Bodenverunreinigungen

Mit Fortsetzung der Bauarbeiten kam es Anfang Mai 2013 zum erneuten Auftreten von Verunreinigungen in tieferliegenden Schichten, welche im Zuge der ersten Verunreinigungen und Untersuchungen nicht identifiziert worden waren. Nachdem sich diese unter der geplanten Fundierung sowie einer im Zuge erster Probeschürfe identifizierten tragfähigen Schicht befindlichen anthropogenen Bodenschichten als nicht tragfähig herausstellten, war vorgesehen, diese wiederum durch tragfähiges Material zu ersetzen.

Information an die GR-Parteien zum Projektstand und Prüfung einer Rückabwicklung des Grundkaufs

Der Stadtsenat wurde am 29.05.2013 über das erneute Auftreten von Bodenkontaminationen informiert. Ein etwaiger Baustopp hätte zu diesem Zeitpunkt netto rd. € 574.000,00 an verlorenen Kosten für Bodenverbesserungs- und Bodenaustauscharbeiten sowie Planungs- und Nebenarbeiten verursacht.

Der Stadtsenat informierte die im Gemeinderat vertretenen Parteien über den aktuellen Projektstand. Diese gaben in weiterer Folge ihre Stellungnahmen bzgl. Fortsetzung oder Stopp des Projektes Feuerwache Wilten ab.

Die MA I – Amt für Präsidialangelegenheiten wurde veranlasst, im Einvernehmen mit der IIG & Co KG die Rückabwicklung des Liegenschaftsankaufes in rechtlicher Hinsicht zu prüfen.

Fortsetzung und Fertigstellung der Bauarbeiten

Ende Jänner 2014 wurden die Aushubarbeiten inkl. Bodenaustausch fortgesetzt. Mit Ende März wurde die Fundierung mittels Betonrüttelsäulen und aufgesetzten Streifenfundamenten fertiggestellt. Es folgten die weiteren baulichen Schritte bis zur Fertigstellung im Februar 2015. Am 28.05.2015 wurde dem Neubau der Feuerwache Wilten die Benützungsbewilligung erteilt.

4.4 Bodengüte – Prüfung der Rückabwicklung des Grundstückkaufs

Mehrkosten infolge Bodenqualität

Die aufgrund der Bodenverunreinigungen entstandenen Mehrkosten ergaben sich zu netto rd. € 330.000,00. Bereits vor Auftreten der Bodenverunreinigungen identifizierte nicht tragfähige Bodenschichten verursachten des Weiteren Kosten für Bodenverbesserungen in Höhe von netto rd. € 50.000,00. Somit ergaben sich die Mehrkosten aufgrund nicht tragfähiger und kontaminierter anthropogener Bodenschichten im Vergleich zu einem guten, d.h. tragfähigen Boden ohne Verunreinigungen auf netto rd. € 380.000,00.

Des Weiteren ergaben sich Aufwendungen für die notwendige Aufständigung der Feuerwache. Die tatsächlichen Kosten waren den Abrechnungsunterlagen nicht explizit zu entnehmen, wurden jedoch von der IIG & Co KG mit zusätzlich rd. € 180.000,00 angenommen.

Umgelegter Grundpreis	Zusammenfassend ließen sich die Kosten, die aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Bodenaufbaus im Vergleich zu kontaminationsfreien Grundstücken mit tragfähigem Untergrund zusätzlich anfallen, von der Kontrollabteilung mit rd. € 560.000,00 eruieren. Hinsichtlich des Kaufpreises von ca. € 753.000,00 (exkl. Valorisierung ab 2017) entspricht dies einer Grundkostensteigerung von rd. 74 % bzw. einem faktischem Grundpreis von rd. € 230,00 pro m ² .
Prüfung durch externe Anwaltskanzlei	Das durch den Stadtsenat mit der Prüfung der Grundkaufrückabwicklung beauftragte Referat für Liegenschaftsangelegenheit der MA I befasste eine im Fachgebiet Liegenschaftsrecht spezialisierte Innsbrucker Anwaltskanzlei mit der rechtlichen Prüfung des Grundstückskaufvertrags hinsichtlich der Möglichkeiten eines Vertragsrücktritts sowie ggf. weiterer rechtlicher Möglichkeiten.
Ergebnis	<p>Zusammenfassend kam die zu Rate gezogene Anwaltskanzlei im Rahmen ihrer gutachterlichen Stellungnahme zum Ergebnis, dass eine Anfechtung des abgeschlossenen Vertrages nur mit geringen Aussichten auf Erfolg durchsetzbar sein dürfte.</p> <p>Im weiteren Verlauf hatte die Stadt Innsbruck die Möglichkeit einer Rückabwicklung des Grundstückskaufes nicht mehr verfolgt.</p>
Bodenerkundung – Empfehlung	<p>Die Kontrollabteilung musste feststellen, dass im Zuge des Bauvorhabens Feuerwache zwar Bodenuntersuchungen vor Beginn der Bauarbeiten durchgeführt wurden, jedoch keine Bodenerkundungen im Vorfeld des Grundkaufes stattfanden, obwohl hierfür aufgrund der Dauer und des Verlaufs der Kaufverhandlungen ausreichend Möglichkeit gewesen wäre.</p> <p>Sie sprach die grundsätzliche Empfehlung aus, im Rahmen künftiger Erwerbsgeschäfte von Liegenschaften, den Kaufgegenstand in Form von Bodenerkundungen auf Qualität und Eignung zu prüfen und die Ergebnisse in die Kaufentscheidung und Kaufpreisfindung einfließen zu lassen. Ein etwaiger Verzicht auf vorgelagerte Bodenerkundungen, bspw. aufgrund einer Unverhältnismäßigkeit der Untersuchungskosten im Vergleich zum erwarteten Kaufpreis oder aufgrund einer untergeordneten Nutzung der Liegenschaften frei von etwaigen Eigenschaften des Bodenmaterials sollte entsprechend begründet werden.</p> <p>Die städtischen Dienststellen informierten im Zuge des Anhörungsverfahrens, die Empfehlung der Kontrollabteilung zur Durchführung von Bodenerkundungsmaßnahmen umsetzen zu wollen.</p>
Vertragliches Baugrundrisiko – Empfehlung	<p>Die Kontrollabteilung wurde des Weiteren auf eine im Vorfeld der Vertragsunterzeichnung durchgeführte Adaptierung des Vertragsentwurfes bzgl. der Festlegungen für Gewährleistung bzw. Baugrundrisiko aufmerksam, welche in weiterer Folge weitreichende Bedeutung hatte.</p> <p>So wurde ein Vertragsinhalt, welcher die Verkäuferhaftung für Bodenkontaminationen geregelt und den Käufer schad- und klaglos gehalten hätte, gestrichen und durch den Satz „Der Verkäufer erklärt, dass ihm keine Bodenverunreinigungen bekannt sind.“ ersetzt.</p>

Die gegenständliche Abänderung der Gewährleistungsregelungen hatte nach Ansicht der Kontrollabteilung jedenfalls zum Ergebnis geführt, dass die Möglichkeiten, den Verkäufer für die Bodenbeschaffenheit sowie die Verunreinigungen zumindest mit zur Verantwortung zu ziehen, massiv eingeschränkt wurden.

Die Kontrollabteilung empfahl für künftige Liegenschaftsankäufe vertraglich klare und faire Regelungen zur Gewährleistungspflicht festzulegen. Jedenfalls sollte vermieden werden, dass die Stadt Innsbruck oder eine ihrer Beteiligungen im Rahmen künftiger Grundstückserwerbsgeschäfte das Baugrundrisiko in Form einer umfassenden Haftung für Umstände außerhalb ihrer Kenntnis und ihrer Einflussnahme übernehmen.

Das Referat für Liegenschaftsangelegenheiten der MA I teilte im Zuge des Anhörungsverfahrens mit, Erwerbsverträge grundsätzlich mit einem Haftungsausschluss der Stadt Innsbruck für etwaige Bodenverunreinigungen oder sonstige Mängel abzuschließen. Sofern von diesem Grundsatz abgegangen werden sollte, werde auf Grundlage einer entsprechenden Darstellung des Sachverhaltes die Genehmigung des Stadtsenats bzw. Gemeinderates eingeholt. Die in den jeweiligen Verträgen zu vereinbarenden Gewährleistungs- bzw. Haftungsklausel werde letztlich auch vom Ergebnis allfälliger Bodenerkundungen abhängen.

4.5 Gelbe Zone Wildbach – Schrebergärten

Empfehlung der WLV

Die Wildbach- und Lawinverbauung hatte im Zuge ihrer gutachterlichen Stellungnahmen u.a. ausgeführt, dass drei Schrebergartenanlagen am unmittelbaren orographisch linken Unterlauf des Geroldsbaches bzw. östlich der Feuerwache den Einsatz von Großgeräten zur Freihaltung des Gerinnes erschweren sowie eine Deponierung ausgehobenen Geschiebematerials behindern würden. In diesem Zusammenhang wurde der Stadtgemeinde nahegelegt, eine Ablöse und Abtragung bzw. Verlegung der Schrebergärten vorzunehmen bzw. einzuleiten. Die Schrebergärten befinden sich auf Grundflächen der ÖBB, welche als Freiland gewidmet sind.

Aufforderung zur Entfernung

Mit Schreiben vom 12.06.2013 richtete der Stadtmagistrat Innsbruck eine entsprechende Aufforderung zur Entfernung der Gartenhäuser an die ÖBB.

In einem am 18.11.2013 geführten Gespräch zwischen Vertretern der Stadt, der Grundstückseigentümerin und der Grundstückspächter wurden als weitere Schritte die Suche und Prüfung konkreter Ersatzstandorte vereinbart.

Anregung

Nachdem die Kontrollabteilung keine weiteren Fortschritte feststellen konnte, regte sie im Sinne des Gefahrenschutzes an, die Aktivitäten zur Entfernung bzw. Umsiedlung der Kleingartenanlagen gemäß Empfehlung der WLV zu forcieren.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens teilte das Referat Liegenschaftsangelegenheiten mit, die Absiedelung der Kleingärten in Zusammenarbeit mit dem städtischen Amt für Land- und Forstwirtschaft zu prüfen. Diese Prüfung erfolge u.a. hinsichtlich des Erlasses „Richtlinien Hinderungsgründe“ des BMLFUW, wonach bei Nichtbeachtung

des Gefahrenzonenplans u.U. keine Bundesmittel des Katastrophenfonds für Schutzmaßnahmen im betroffenen Einzugs- und Gemeindegebiet gewährt werden könnten.

5 Finanzielle Abwicklung

5.1 Kostenannahmen

Kostenschätzung auf Basis des Raumprogramms

Im Zuge einer frühen Schätzung der IIG & Co KG auf Basis des ersten Raumprogramms ergaben sich Baukosten (ohne Einrichtung) inkl. Mehrkosten aufgrund der gelben Gefahrenzone Wildbach und der befahrbaren Ausführung der Fahrzeughallendecke (Brückenklasse I) von netto rd. € 1.875.000,00.

Schätzung nach Durchführung des Architektenwettbewerbs

Nach Durchführung des architektonischen Realisierungswettbewerbs erfolgte im Juli 2012 unter Berücksichtigung der Wettbewergergebnisse und auf Grundlage der Projektentwicklung eine Aktualisierung der Kostenschätzung. Die prognostizierten Gesamtkosten beliefen sich u.a. aufgrund höherer Kubaturen, Bodenverbesserungen, Abgrabungen und Aufständungen auf netto € 2.650.000,00.

Unberücksichtigt blieben Kosten für die Herstellung des Autobahnanschlusses, dessen Planung und bauliche Umsetzung vom Amt für Tiefbau des Stadtmagistrats Innsbruck geleitet wurde. Die budgetäre Bedeckung dieser Kosten erfolgte direkt über den Finanzhaushalt der Stadt Innsbruck.

Erstmaliges Auftreten von Bodenverunreinigungen

Nach dem erstmaligen Auftreten von verunreinigten Bodenmaterial betragen die Prognosekosten laut IIG & Co KG € 2.650.000,00 zzgl. € 250.000,00 für die Beseitigung der Bodenverunreinigungen, somit netto € 2.900.000,00.

Erneutes Auftreten von Bodenverunreinigungen

Nachdem im Mai 2013 erneut Bodenverunreinigungen zu Tage traten, welche in Folge u.a. eine Änderung des vorgesehenen statischen Systems der Bauwerksgründung nach sich zogen, erhöhten sich die Prognosekosten auf netto € 3.040.000,00.

Kosten Zu- und Abfahrt A12

Das Amt für Tiefbau hatte für die Erschließung der Feuerwache über die Autobahn Kosten in Höhe von brutto rd. € 190.000,00 zzgl. etwaiger Kosten aufgrund Bodenverunreinigungen von brutto € 18.000,00 veranschlagt.

Einrichtung

Des Weiteren wurden für die Einrichtung der Feuerwache Wilten im Haushalt der Stadt Innsbruck Mittel in Höhe von brutto € 250.000,00 vorgesehen.

5.2 Kostenfeststellung

5.2.1 Baukörper Feuerwache

Kostenübersicht

Die nachfolgende Kostenübersicht stellt Schätzungen, Beauftragungen und Abrechnungen der 1. Ebene der Baugliederung nach Önorm B 1801-1 gegenüber. Bei den dargestellten Beträgen handelt es sich um Nettokosten.

Die Kontrollabteilung merkt an, dass seitens der zuständigen Bauleitung nicht für sämtliche Gewerke Schätzkosten erfasst wurden. Für den Bereich der Beauftragungen war des Weiteren festzustellen, dass nicht für sämtliche Abrechnungen auch ein entsprechender Auftrag oder Bestellschein digital erfasst wurde. Hierbei handelte es sich zum Teil um Gebührenvorschreibungen aus behördlichen Bescheiden, Anschlussgebühren oder auch um Kostenersatzzahlungen für die Teilnehmer des architektonischen Realisierungswettbewerbs. Die Kontrollabteilung weist darauf hin, dass die maßgeblichen Kosten der Kostenart 5 Einrichtung direkt über den Haushalt der Stadtgemeinde abgerechnet wurden.

Die abgerechneten Kosten wurden vollständig erfasst und entsprechen den mit der Stadt Innsbruck endabgerechneten Nettokosten von € 3.214.813,46. Eine Abweichung von € 0,16 resultiert aus Rundungsfehlern.

Kostenübersicht			
Kostenart / Bauleistung	Schätzung	Beauftragung	Abrechnung
2 Bauwerk Rohbau	€ 1.182.324,23	€ 974.706,74	€ 1.218.853,04
3 Bauwerk Technik	€ 408.300,00	€ 412.413,03	€ 432.435,09
4 Bauwerk Ausbau	€ 594.984,00	€ 723.029,52	€ 772.955,06
5 Einrichtung	€ -	€ 3.250,00	€ 4.431,90
6 Außenanlagen	€ 241.700,00	€ 166.209,39	€ 195.804,20
7 Planungsleistungen	€ 418.579,00	€ 345.154,22	€ 416.843,42
8 Nebenleistungen	€ 193.658,58	€ 147.624,52	€ 173.490,59
	€ 3.039.545,81	€ 2.772.387,42	€ 3.214.813,30

5.2.2 Zu- und Abfahrt A12

Projektierung

Das Amt für Tiefbau erarbeitete in Abstimmung mit der ASFINAG und der IIG & Co KG das Straßenprojekt zur Erschließung der Feuerwache über die Inntal Autobahn. Die Auffahrt wurde zweistreifig ausgeführt, um im Einsatzfall eine Begegnung mit einrückenden Einsatzfahrzeugen zu gewährleisten. Eine mögliche künftige Anbindung des Flughafens wurde in der Planung ebenso berücksichtigt. Im Einmündungsbereich der Auffahrt in den Beschleunigungstreifen der Autobahn wurde ein funksteuerbares Rolltor installiert.

Gestattungs- und Sondernutzungsvertrag

Die Zustimmung der ASFINAG zur Erschließung der Feuerwache über die A12 Inntal Autobahn erfolge in Form eines Gestattungs- und Sondernutzungsvertrages, abgeschlossen am 24.08.2012 zwischen der ASFINAG, vertreten durch die ASFINAG Alpenstraßen GmbH und der IIG & Co KG.

Baukosten

Auf Basis der vom Amt für Tiefbau zur Verfügung gestellten Unterlagen konnte die Kontrollabteilung die im Zusammenhang mit der Projektierung und Herstellung der Zu- und Abfahrt A12 Inntal Autobahn aufgelaufenen Kosten mit insgesamt brutto € 307.525,82 identifizieren.

5.3 Kostenzusammenstellung und -bedeckung

Zahlungsanforderungen Der Bau der Feuerwache Wilten erfolgte gemäß Auftrag der Stadt Innsbruck an die IIG & Co KG. Für die Bedeckung der auflaufenden Nettokosten forderte die IIG & Co KG zeitlich abhängig vom Baufortschritt Teilzahlungen von der Stadt Innsbruck an.

Teilzahlungen Im Zeitraum Juli 2012 bis Juni 2016 erfolgten insgesamt 18 Teilzahlungen im Umfang von insgesamt € 3.214.813,46. Die Bedeckung der Kosten erfolgte über die Post 5/163000-775100 Freiwillige Feuerwehren – Kap. Transferzlg.-IIG FFW Wilten, Neubau des städtischen Haushalts.

Zugeordnete Mittel des FAG Direkte finanzielle Unterstützungen durch weitere Gebietskörperschaften oder Organisationen konnten nicht identifiziert werden. In den Jahren 2012 und 2014 wurden dem Neubau der Feuerwache Wilten jedoch insgesamt € 799.913,52 an jenen Bedarfszuweisungen aus dem Gemeindeausgleichsfond, welche der Stadt Innsbruck zugeführt werden, zugeordnet.

Bebuchte Haushaltsposten Die Kontrollabteilung konnte für die Projektierung und Herstellung der Erschließung über die Inntal Autobahn insgesamt sechs verschiedene Haushaltsposten identifizieren, über welche im Zeitraum Jänner 2012 bis Dezember 2015 zuordenbare Leistungsverrechnungen in Höhe von insgesamt € 307.525,82 erfolgten.

Haushaltsstelle / Post	Betrag
5/612000-002010 Gemeindestr. – Gemeindestraßen, Neu- und Ausbau	€ 210.703,37
5/612000-002030 Gemeindestr. – Erschließung Feuerwache Wilten	€ 69.984,00
5/612000-002216 Gemeindestr. – Hötting-West, Ausbau	€ 3.279,00
1/612000-002100 Gemeindestr. – Maßnahmen zur Verkehrssicherheit	€ 3.759,45
1/612000-611200 Gemeindestr. – Instandh.-Straßenbauten u. Brücken	€ 3.900,00
1/612000-728200 Gemeindestr. – Entgelte für sonstige Leist. - Tiefbau	€ 15.900,00

Einrichtungskosten Für die Einrichtung der Feuerwache Wilten waren über die Post 5/163000-042100 Freiwillige Feuerwehren – Wilten, Neubau, Einrichtung insgesamt € 250.000,00 vorgesehen. Dieser Betrag wurde zur Gänze ausgeschöpft.

Errichtungskosten Die Errichtungskosten gemäß Önorm B 1801-1 für die Erbauung der Feuerwache samt Einrichtung und Erschließung über die Autobahn beliefen sich auf insgesamt € 3.772.339,28.

Grunderwerbskosten Die Grundkosten beliefen sich auf 753.000,00 (ohne Valorisierung der Ratenzahlungen ab 2017). Des Weiteren waren € 26.355,00 an Grunderwerbssteuer und € 8.336,00 an Grundbucheintragungsgebühr abzuführen. Im Zuge der Prüfung konnten des Weiteren Beglaubigungskosten in Höhe von € 674,62 identifiziert werden.

Gesamtkosten Gemäß der Recherchen der Kontrollabteilung beliefen sich die aktuellen Gesamtkosten des Neubaus Feuerwache Wilten zum Prüfungszeitpunkt auf € 4.560.704,90.

Diese umfassten sämtliche, auch künftige Ratenzahlungen im Zusammenhang mit dem Grunderwerbsgeschäft. Unberücksichtigt blieben die Valorisierung der künftigen Ratenzahlungen sowie etwaige weitere Kosten für bspw. Rechtsberatung, Planer oder Konsulenten, welche im Zuge der Prüfung nicht identifizierbar waren. Die Berücksichtigung der durch die IIG & Co KG erfüllten Baumaßnahmen (Errichtungskosten ohne Einrichtung in Höhe von € 3.214.813,46) erfolgte exkl. Umsatzsteuer.

6 Mietvertrag

Beginn des Mietverhältnisses

Die Vermietung der Feuerwache Wilten an die Stadt Innsbruck, welche diese dem Amt der Berufsfeuerwehr bzw. der Freiwilligen Feuerwehr Wilten zu Verfügung stellt, erfolgte auf Basis des Mietvertrages vom 21.07.2015, rückwirkend mit 01.06.2015.

Mietzins

Der Hauptmietzins für 871,55 m² Nutzfläche mitsamt allen zugehörigen Außenflächen und -anlagen betrug monatlich € 3.800,00 und berechnete sich gemäß den zu diesem Zeitpunkt noch nicht endabgerechneten Baukosten von netto € 3.040.000,00 und einem AfA-Satz von 1,50 %. Für die monatlichen Betriebs- und Heizkosten wurden € 1,20 bzw. € 0,30 pro m² angenommen. Nach Berücksichtigung der Umsatzsteuer ergab sich der monatliche Bruttomietzins mit € 6.128,80.

Mietzinsanpassung in Folge Endabrechnung

Mit Ende Juli 2016 informierte die IIG & Co KG die MA IV über die Anpassung der AfA-Miete an die endabgerechneten Baukosten in Höhe von € 3.214.813,46, rückwirkend ab dem Zeitpunkt der Übergabe. Folglich ergab die überarbeitete Mietzinskalkulation einen Bruttomietzins in Höhe von € 6.391,02.

Bedeckung Miete

Die Bedeckung der Miete erfolgt über die Post 1/163000-700400 Freiwillige Feuerwehren – Mietzinse des städtischen Haushalts.

Zahlungsverlauf

Die Kontrollabteilung konnte im Rahmen einer Überprüfung der betreffenden Haushaltsstelle feststellen, dass bis zum Ende der Prüfung im Oktober 2016 regelmäßige Mietzahlungen in Höhe von monatlich € 6.128,80 durchgeführt wurden.

Eine Nachverrechnung des Hauptmietzinses rückwirkend bis zum Zeitpunkt der Übergabe sowie eine Anpassung der monatlichen Akontozahlungen an den neu ermittelten Bruttomietzins in Höhe von € 6.391,02 war zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 02.02.2017:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 15.02.2017 zur Kenntnis gebracht.

Zl. KA-14245/2016

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung
über die Prüfung des Bauvorhabens
Neubau Feuerwache Wilten samt
Ankauf hierfür benötigter Grundstücke

Beschluss des Kontrollausschusses vom 02.02.2017

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 15.02.2017 zur Kenntnis gebracht.