

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG DER NEUERRICHTUNG UND DES BETRIEBES DES AUSFLUGSGASTHAUSES „UMBRÜGGLER ALM“

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung der Neuerrichtung und des Betriebes des Ausflugs-gasthauses „Umbrüggler Alm“ eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 31.10.2018 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 05.10.2018, ZI. KA-04653/2018 ist allen Klubobleuten zugegangen; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat oder im Büro des Bürgermeisters, Geschäftsstelle für Gemeinderat und Stadtsenat einzusehen, verwiesen.

1 Prüfauftrag/-umfang

Gesetzliche Prüfkompetenz

Die Kontrollabteilung der Stadt Innsbruck ist gemäß § 74 Abs. 2 lit. a und c Z 1 des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 (IStR) unter anderem beauftragt, die Gebarung der Stadt und ihrer wirtschaftlichen Unternehmungen sowie die Gebarung jener Unternehmungen zu prüfen, an denen die Stadtgemeinde Innsbruck „allein oder gemeinsam mit anderen der Prüfungsbefugnis der Kontrollabteilung unterliegenden Rechtsträgern und/oder mit anderen Gebietskörperschaften bzw. Gemeindeverbänden mit mindestens 50 % des Kapitals beteiligt ist, oder die die Stadt allein oder gemeinsam mit anderen derartigen Rechtsträgern betreibt.“

Prüfungsumfang

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.

Prüfungsgegenstand

In Wahrnehmung dieses gesetzlichen Auftrages und in Anlehnung an § 74c leg. cit. hat die Kontrollabteilung eine Prüfung der Neuerrichtung und des Betriebes des Ausflugs-gasthauses „Umbrüggler Alm“ vorgenommen.

Die Prüfung behandelte schwerpunktmäßig die Themengebiete:

- Geschichtliche Entwicklung und politische Beschlussfassung
- Projektentwicklung
- Ausschreibung und Vergaben
- Baudurchführung
- Kostenentwicklung
- Budgetierung und finanzielle Abwicklung
- Förderungen durch Dritte
- Pachtverhältnis
- Abbildung in der städtischen Vermögensrechnung
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Anhörungsverfahren

Das gemäß § 53 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Magistrates der Landeshauptstadt Innsbruck (MGO) festgelegte Anhörungsverfahren ist durchgeführt worden.

Gender-Hinweis

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 Geschäftsbesorgung

Ausgliederung Städtischer Liegenschaften

Im Jahr 2003 (alle Wohn- und Geschäftsgebäude sowie der Großteil der kommunalen Einrichtungen) und im Jahr 2007 (städtische Sport- und Freizeitanlagen) wurde die Ausgliederung der städtischen Liegenschaften aus der Verwaltung der Stadt Innsbruck durch Gründung der IIG KG, IIG und IISG durchgeführt.

Geschäftsbesorgung

Im Eigentum der Stadt Innsbruck verblieben bestimmte bebaute und unbebaute Liegenschaften, welche seither von der IISG verwaltet werden. Der Leistungsaustausch zwischen der IISG und der Stadt Innsbruck ist in einem Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt. Die Geschäftsbesorgung umfasst dabei insbesondere die Tätigkeiten eines Immobilienverwalters und Bauträgers.

2.1 Bauträger IISG

Bauträger IISG

Die Notwendigkeit zur Gründung der eigenständig operierenden IISG hat sich v.a. aus steuerlichen Gründen ergeben. Als Hauptaufgabe wurde ihr die Geschäftsbesorgung hinsichtlich der Verwaltung des bei der Stadt Innsbruck verbliebenen Liegenschaftsvermögens zugewiesen. Zur Verwaltung dieses Liegenschaftsvermögens bedient sich die IISG der Personalressourcen der IIG KG.

Geschäftsbesorgungs- objekt Umbrüggler Alm

Bei der Umbrüggler Alm handelt es sich um ein so genanntes Geschäftsbesorgungsobjekt, das die IISG als Bauträger abgewickelt bzw. verwirklicht hat. Die hierfür anfallenden Tätigkeiten sind von der Gesellschaft im Auftrag, im Namen und auf Rechnung der Stadt Innsbruck ausgeführt worden. Als Ansprechpartner seitens der Stadt Innsbruck haben im Wesentlichen das Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft der MA IV sowie das in der MA III angesiedelte Amt für Land- und Forstwirtschaft (LuF) fungiert.

Personal- und Sachverrechnung

Hinsichtlich der Verrechnung von Personalkosten hielt die Kontrollabteilung fest, dass die Kosten für jene Bedienstete, welche der IIG KG von der Stadt Innsbruck zur Dienstleistung überlassen werden und Dienstleistungen im Rahmen der Geschäftsbesorgung erbringen, von der Stadt direkt getragen werden.

In Bezug auf jene Bediensteten, die in einem Dienstverhältnis zur IIG KG stehen, werden die mithilfe eines Aufteilungsschlüssels ermittelten, nachweislich angefallenen Personalkosten in Höhe des tatsächlichen Aufwandes der Stadt Innsbruck in Rechnung gestellt.

Der für die Verrechnung der Personalkosten erarbeitete Aufteilungsschlüssel stellt auch die Grundlage für die Abrechnung des von der Stadt Innsbruck zu übernehmenden Betriebs- und Sachaufwandes der IISG dar.

Mandantenkonto

Sämtliche laufende Aufwendungen und Erträge aus der Geschäftsbesorgung werden über ein Mandanten- bzw. Bankkonto „Stadt Innsbruck“ abgewickelt. Zum einen werden auf dem in Rede stehenden Mandantenkonto Mietzinseinnahmen und zum anderen unterjährige Zahlungen der Gebietskörperschaft (gegen Endabrechnung der Geschäftsbesorgung) von derzeit mtl. € 170.000,00 vereinnahmt.

Per Monatsultimo hat die Stadt Innsbruck einen Auszug des gegenständlichen Mandantenkontos zu erhalten. Dahingehende Erkundigungen der Kontrollabteilung haben jedoch ergeben, dass bis zum Prüfungszeitpunkt Mai 2018 (noch) keine diesbezüglichen Kontoauszüge des mit der Geschäftsbesorgung involvierten Kreditinstitutes beim Referat Budgetabwicklung und Finanzcontrolling der MA IV eingetroffen waren. Es wurde gegenüber der IISG daher die Empfehlung ausgesprochen, die monatliche Übermittlung der eben angesprochenen Kontoauszüge an die Stadt Innsbruck in die Wege zu leiten.

Darauf Bezug nehmend hat die IISG im Rahmen ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass seit einigen Jahren (durchaus) Kontoauszüge der Stadt Innsbruck übermittelt worden seien. Grundsätzlich zum Monatsende bzw. für eventuelle Geldanforderungen zur Kontodeckung oder Rückzahlungen aufgrund des Kontosaldo. In den Jahren 2016, 2017 und 2018 (Stichtag 20.08.) seien 19 Übermittlungen (monatliche Übermittlung und Anforderung von Zahlungen) bzw. 10 Übermittlungen (weniger Kontoüberziehungen) und 8 Übermittlungen (monatliche Übermittlungen und Anforderung von Zahlungen) erfolgt.

Finanzierung der Bauvorhaben

Vornehmlich werden die von der Stadt Innsbruck in Auftrag gegebenen Bauvorhaben (Geschäftsbesorgungsobjekte) auch von ihr finanziert.

Da die Stadt Innsbruck die Umbrüggler Alm für privatwirtschaftliche Tätigkeiten nutzt, sind die entsprechenden Rechnungsbeträge auf dem Baukonto der IISG mit vollem Vorsteuerabzug erfasst und die Vorsteuerbeträge geltend gemacht worden. Infolgedessen waren im Zusammenhang mit der zwischen der Gesellschaft und der Stadt Innsbruck erfolgten Abrechnung lediglich die Nettobaukosten relevant.

3 Geschichtliche Entwicklung der Umbrüggler Alm

Geschichtliche Entwicklung der Umbrüggler Alm

Dem Archiv der Stadt Innsbruck folgend befand sich im Naturpark Nordkette über 400 Jahre lang (in 1.111 m Höhe) die Umbrüggler Alm, welche eine sehr wechselvolle Geschichte besitzt. Ursprünglich stammt der Name von den Bewohnern der Anbruggen (Teile von Mariahilf, St. Nikolaus und Hötting), die das Recht zum Viehweideauftrieb besaßen. Im 17. Jahrhundert wurde umgangssprachlich „Anbruggen“ schon als „un-brugg'n“ ausgesprochen, woraus sich dann über „Umbrüggler Alm“ letztlich die Schreibweise „Umbrüggler Alm“ entwickelte.

Die Kontrollabteilung hat in der Folge – in komprimierter Form – die geschichtliche Entwicklung der alten sowie der Errichtung der neuen Umbrügler Alm wiedergegeben.

- 1535 wird ein Metzger in Mariahilf genannt, der als Vertreter des Haller Bergrichters auf der „Anbrugger Alm“ fungiert haben dürfte.
- 1704 findet sich die Umbrügler Alm auf dem sogenannten Hofwaldplan eingezeichnet, welcher den landesfürstlichen Waldbestand darstellt.
- 1873 wurde an den damaligen Höttinger Gemeinderat der Antrag auf Errichtung einer neuen Almhütte gestellt. Anfänglich wurde zur Betreuung der Hütte ein Bergmeister bzw. Aufseher von der Gemeinde Hötting bestellt. Bald ging man aber dazu über, die Alm zu verpachten, zuerst nur an Höttinger. Auch wurden in diesem Jahr erstmals der Ausschank und die Ausgabe von einfachen kalten und warmen Gerichten auf der Alm gestattet.
- 1938 wurde die Gemeinde Hötting eingemeindet und ging die Umbrügler Alm in den Besitz der Stadt Innsbruck über.
- 1945 waren es vor allem zwei Höttinger Familien, die die Alm mit einer entsprechenden Gastgewerbe-Konzession bewirtschafteten.
- 1976 begann der Anfang vom Ende der „alten“ Umbrügler Alm, als die Lebensmittelpolizei eine Kontrolle der Almwirtschaften im Raum der Nordkette durchführte.
- 1979 kündigte der letzte Pächter den Pachtvertrag. In weiterer Folge beschloss der StS, die Umbrügler Alm aus baulichen Gründen abzutragen.
- 1985 wurde von einer Bauunternehmung ein Kostenvoranschlag betreffend den Neubau der Umbrügler Alm erstellt und bezifferte diese die Baukosten (ohne Einrichtungskosten) mit € 115.397,19.
- 1995 hat sich der StS dafür ausgesprochen, eine öffentliche Interessensuche für die Vergabe eines Baurechtes zur Errichtung eines Ausflugsrestaurants auf dem Standort der ehemaligen Umbrügler Alm auszuschreiben.
- 1998 fand eine Finanzierungsbesprechung statt. Dem zugehörigen Protokoll war u.a. zu entnehmen, dass der Obmann der Agrargemeinschaft für die Errichtung des Almgebäudes Gesamtkosten von netto € 290.691,34 vorausgesetzt hatte.
- 2000 ging aus einem Schreiben hervor, dass sich die Agrargemeinschaft Hötting bereit erklärt hat, ein neues Alm- und Wirtschaftsgebäude für die Wiedererrichtung der Umbrügler Alm zu schaffen.

- 2002 hatte der GR der Stadt Innsbruck beschlossen, nachstehenden Antrag dem StS zur selbstständigen Erledigung zuzuweisen.
„Nachdem offensichtlich die Agrargemeinschaft Hötting nicht in der Lage ist, von den Waldgrundstückeigentümern die erforderlichen Zustimmungen für die Durchleitungsrechte zu erhalten ... möge die Stadt Innsbruck die Umbrügler Alm selbst errichten und hierauf verpachten.“
- 2003 wurde einem Architekturbüro ein Planungsauftrag zur Erarbeitung eines Gestaltungsvorschlages inkl. Raumkonzept erteilt. In weiterer Folge hat der StS die IISG beauftragt, eine öffentliche Interessentensuche für die Vergabe eines Baurechtes auf Basis des Vorprojektes durchzuführen.
- 2004 erfolgte eine öffentliche Interessentensuche, welche jedoch kein Ergebnis gebracht hat.
- 2006 hat die Stadt Innsbruck erneut eine Interessentensuche zur Umsetzung des in Rede stehenden Vorprojektes veranlasst. Zum vorgesehenen Abgabetermin sind vier Angebote eingelangt.
- 2007 wurde der Stadt Innsbruck von einem der vier Bauinteressenten ein zur Gänze neu entworfenes Projekt eines Ausflugsgasthauses vorgelegt.
- 2008 sind der Stadt Innsbruck – im Auftrag und auf Kosten des mit der Stadt Innsbruck in Verhandlung stehenden Bauinteressenten – weitere Objektsentwürfe verschiedener Architekten vorgelegt worden.
- 2009 hat dieser Bauinteressent – aufbauend auf den bisherigen Erfahrungen – nochmals ein ihm empfohlenes Architekturbüro mit der Planung des Ausflugsgasthauses „Umbrügler Alm“ beauftragt.
- 2010 sind dem StS zur raschen Verwirklichung eines Neubaus des Ausflugsgasthauses „Umbrügler Alm“ mehrere Beschlussvarianten zur Diskussion gestellt worden.
- 2012 hat der damalige Vizebürgermeister der Stadt Innsbruck eine Künstlerin ersucht, sich mit dem Thema „Umbrügler Alm“ zu beschäftigen.
- 2013 hat der StS beschlossen, die Umbrügler Alm entsprechend der vom LuF erarbeiteten inhaltlichen Konzeption neu zu errichten und nachfolgend an einen Betreiber zu verpachten.
- 2014 hat eine Jury im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes aus sieben eingereichten Projekten eines einstimmig zum Sieger gekürt. Daraufhin hat der StS in seiner Sitzung vom 01.10.2014 der Neuerrichtung der Umbrügler Alm zugestimmt. Mit dem Bau wurde Ende Oktober 2014 begonnen. Die Fertigstellung der Umbrügler Alm erfolgte zum 27.11.2015.

4 Realisierungswettbewerb

Wettbewerbserlaubnis	<p>Nach dem StS-Beschluss im November 2013 lobte die IISG in ihrer Eigenschaft als Geschäftsbesorgerin für die Stadt Innsbruck einen geladenen, anonymen, einstufigen Wettbewerb zur Erlangung von baukünstlerischen Vorentwürfen für den Neubau der Umbrüggler Alm aus.</p> <p>Auf Grundlage einer architektonischen Studie und eines darauf basierenden Raumprogramms wurden sieben eigenständige oder zu Arbeitsgemeinschaften zusammengeschlossene Architekturbüros eingeladen, ihre Entwürfe abzugeben.</p>
Zielkosten	<p>Die von der IISG vorgegebenen, einzuhaltenden Zielkosten betragen ca. € 1,3 Mio. für Bauwerkskosten samt Außenanlagen bzw. rd. € 500,00 pro m³ Bruttorauminhalt (BRI). Nicht umfasst waren Aufschließungskosten, Einrichtungskosten sowie Aufwendungen für Planungs- und Nebenleistungen.</p>
Geplante Bauzeit	<p>Der Zeitraum der baulichen Umsetzung wurde mit Herbst 2014 bis Sommer 2015 angegeben.</p>
Ergebnis der abschließenden Jurysitzung	<p>Ein siebenköpfiges Preisgericht sowie drei weitere fachkundige Personen ohne Stimmrecht berieten im Rahmen der Jurysitzung am 10. Februar 2014 über die eingebrachten Realisierungsvorschläge, an dessen Ende ein Wettbewerbsbeitrag einstimmig zum Sieger gekürt wurde.</p>

5 Projektbeschreibung

Raumbuch	<p>Das Ausflugsgasthaus „Umbrüggler Alm“ besteht aus einem Untergeschoß (UG), einem Erdgeschoß (EG) und einem nicht ausgebauten Dachraum. Die Nettogrundfläche (NGF) beträgt 725,53 m², der Bruttorauminhalt (BRI) 3.430,74 m³.</p> <p>Im EG befindet sich der nördliche Eingang mit Garderobe, ein rd. 115,50 m² großer Gastraum mit offener Feuerstelle, ein kleinerer Gastraum (ca. 47,00 m²) mit Heizkamin, eine rd. 60,00 m² große Küche, eine barrierefreie WC-Anlage sowie im östlichen Bereich des Gebäudes der rd. 35,50 m² große Ausstellungsraum „Naturraum Karwendel“, welcher innerhalb über die Gasträume erschlossen ist und über einen eigenen Zugang von außen verfügt.</p> <p>Westlich des Ausstellungsraumes im Außenbereich der Fassade findet sich ein kleines Außenlager. Im westlichen Erdgeschoß schließen eine Garage für drei PKW sowie der Müllraum an. Südlich der Garage, dem westlichen Zugang zum großen Gastraum vorgelagert, wurde eine Terrassenfläche für ca. 80 Personen vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Prüfung bestand die Absicht, die bis zu diesem Zeitpunkt lediglich mittels Kies befestigte Terrassenfläche in Holzbauweise auszuführen.</p> <p>Im UG befinden sich die WC-Anlagen, zwei Personalzimmer mit Bad, ein Wäscheraum, ein Putzraum, Gangflächen, zwei Technikräume, zwei Lagerräume, ein Holzlager sowie ein mittels betonierter Vorsatzschale geschaffenes Außenlager. Zusätzlich zum Holzlager im UG</p>
----------	---

wurde an der gegenüberliegenden Seite des nördlichen Einganges im EG entlang der Forststraße ein offener Holzlagerplatz eingerichtet.

Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

Kapazität

Die beiden Gasträume wurden für insgesamt ca. 92 Personen konzipiert. Eine etwaige Verwendung des derzeitigen „Naturraum Karwendel“ als zusätzlichen Gastraum würde die Kapazität um weitere 27 Personen erhöhen.

Bauweise

Die tragenden Wände wurden in Massivbauweise, die Zwischenwände in Form von Gipskartonständerwänden ausgeführt. Die Trennung zwischen den Gasträumen und des Ausstellungsraumes erfolgte mittels Holzriegelwänden.

Das mit unterschiedlichen Neigungen in Holzbauweise ausgeführte Walmdach wurde mittels Lärchenschindeln eingedeckt. Bei der Fassadengestaltung kamen ebenfalls Lärchenschindeln zur Anwendung.

Die innenliegenden Wände und die Deckenuntersichten wurden im überwiegenden Maße mittels Weißstannentäfer in bandsägerauher Ausführung verkleidet. In Teilbereichen erfolgte die Wandverkleidung mittels Höttinger Brekzie. Die verbleibenden Wandflächen wurden gemalen bzw. gefliest ausgeführt oder in Betonoptik belassen.

Technische Ausstattung

Eine Stückholzheizung mit rd. 50 kW sowie eine rd. 25 m² große Solaranlage sorgen für die Heiz- und Warmwasseraufbereitung. In den beiden Gaststuben wurden ein Heizkamin bzw. eine offene Feuerstelle vorgesehen. Des Weiteren sorgen Lüftungsgeräte für einen regelmäßigen Luftwechsel.

Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die IKB AG. Eine zur Reduktion des Stromverbrauches angedachte Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher kam nicht zur Ausführung. Im Küchenbetrieb wird Flüssiggas als Energieträger eingesetzt.

Für die Trinkwasserversorgung sorgt eine nur wenige Meter unterhalb der Umbrügler Alm liegende Quelle. Nach Ausleitung des Quellwassers in ein östlich gelegenes Pufferspeicherbecken wird das Wasser in einen Hochbehälter oberhalb des Gaststättengebäudes gepumpt, von wo aus das Wasser in das Leitungssystem des Almgebäudes eingebracht wird. Die Entkeimung des Trink- und Nutzwassers erfolgt mittels einer UV-Anlage.

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über einen bestehenden Abwasserkanal.

Die Versickerung der Niederschlagswässer aus Dach- und befestigten Außenflächen erfolgt über eine ca. 50 m lange Sickermulde.

Auszeichnungen

Die Planung und Ausführung der neu errichteten Umbrügler Alm wurde mit nationalen und internationalen Auszeichnungen bedacht. So konnte u.a. der „best architects 17 in gold“ in der Kategorie „sonstige Bauten“ und der „Prix Versailles“ für die beste Innenraumgestaltung (2017) verzeichnet werden.

5.1 Lage und Flächenwidmung

Erschließung

Die Umbrüggler Alm befindet sich im Mittelhang der Innsbrucker Nordkette auf ca. 1.120 m über Adrianiveau im Lawinengefährdungsbereich der Gerschrofen-Lawine sowie im schutzwürdigen Gebiet einer Quellauffassung. Die Hauptaufschließung erfolgt talseitig über den neuen Umbrückleralmweg oder alternativ von Osten über den Rosnerweg. Die Entfernung über den Kreuzbründlweg bis zur Talstation der Hungerburgbahn beträgt ebenso ca. 40 Gehminuten wie der Fußweg zur östlich gelegenen Arzler Alm. Zudem führt die „Dreier Abfahrt“ der Innsbrucker Nordkettenbahnen Betriebs GmbH unmittelbar unterhalb der Gaststätte vorbei.

Wildbach- und Lawinenverbauung

Gemäß Gutachten der Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Tirol des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus wäre für die Umbrüggler Alm eine dem Verwendungszweck entsprechende Gebäudesicherheit selbst bei einsetzender Entwaldung des Lawinenanbruchgebietes und Versagens der Gerschrofen-Lawinenverbauung gewährleistet.

Grundstückeigentümer und Flächenwidmung

Das Grundstück (Gst.) 3422/2, auf dem sich die Umbrüggler Alm samt Außenanlagen befindet, ist als Sonderfläche „Ausflugsgasthaus“ gewidmet. Das südlich angrenzende, hangabwärts liegende Gst. 3422/1 ist als „Freiland“ gewidmet und bildete ursprünglich mit Gst. 3422/2 das Gst. 3422 (Sonderfläche „Almgebäude“). Der südlich des Gaststättengebäudes angeordnete Kinderspielplatz wurde auf Teilflächen der Gst. 3422/1 und 3422/2 errichtet. Diese beiden Grundstücke wie auch das hangaufwärts gelegene Gst. 3414, auf dem sich der Hochbehälter für die Trinkwasserversorgung befindet, stehen im Eigentum der Stadt Innsbruck.

6 Planungs- und Ausführungszeitraum

Planung

Unmittelbar nach Beendigung des architektonischen Realisierungswettbewerbes starteten die Planungsarbeiten. Die Fertigstellung der Einreichplanung wurde für April 2014 vorgesehen. Die anschließende Ausführungsplanung sollte im Mai 2014 vollendet sein, sodass im Herbst 2014 der Baubeginn erfolgen könne. Die Baufertigstellung war zu diesem Zeitpunkt für Sommer 2015 geplant.

Behördliche Bewilligungen und Genehmigungen

Folgende behördliche Bewilligungen und Genehmigungen lagen vor:

- Bau- und wasserrechtliche Bewilligungen vom 09.12.2014
- Gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung vom 16.02.2015
- Bewilligung zur Durchführung von Vorarbeiten vom 18.09.2014
- Bewilligung zur Durchführung von Rodungsarbeiten im Zuge der Verlegung des Forstweges und der Gebäudeerrichtung vom 04.09.2014

Bauzeit und Übergabe

Mit 28.10.2014 begannen die ersten Vorarbeiten und am 03.11.2014 die baulichen Maßnahmen, welche bis Ende des Jahres andauerten. Der offizielle Spatenstich erfolgte am 15.12.2014. Nach einer rd. viermonatigen Winterpause wurden die Bauarbeiten mit 30.03.2015 wieder

aufgenommen und am 27.11.2015 offiziell mit der feierlichen Eröffnung der Umbrüggler Alm abgeschlossen.

Mit 14.12.2015 erfolgte durch die IISG die Übergabe des neuen Gebäudes in die Verantwortung und Obhut der Stadt Innsbruck.

7 Ausschreibung und Vergabe

BVergG 2006

Die IISG ist gemäß § 3 Abs. 1 Bundesvergabegesetz 2006 (BVergG 2006) öffentlicher Auftraggeber und somit den gesetzlichen Regelungen zu öffentlichen Vergaben unterworfen.

Zum Zeitpunkt der Ausschreibungen im Sommer 2014 betrug der geschätzte Auftragswert der Bauleistungen für Rohbau, Technik, Ausbau und Außenanlagen rd. € 1.950.000,00 netto. Die geschätzten Kosten für Aufschließung und Einrichtung betragen ca. € 540.000,00 netto. Nach Zusammenrechnung sämtlicher Schätzkosten konnte der geltende Schwellenwert für Bauleistungen in Höhe von € 5.186.000,00 nicht erreicht werden. Die Vergabe von Bauleistungen gemäß den Regelungen des Unterschwellenbereichs war somit zulässig.

Gewählte Vergabeverfahren

Zur Einholung von Angeboten bediente sich die IISG des im Unterschwellenbereich zulässigen „Nicht offenen Verfahrens ohne vorheriger Bekanntmachung“ sowie der „Direktvergabe“ nach Einholung unverbindlicher Preisankünfte.

Beauftragungen

Die Beauftragungen erfolgten in Form von Schlussbriefen oder Bestellscheinen. Gemäß den Festlegungen des internen Kontrollsystems der IISG sind Aufträge bis zu einem Wert von € 14.499,00 in Form von Bestellungen und darüber hinaus mittels Schlussbrief abzuschließen. Die Kontrollabteilung stellte in diesem Zusammenhang keine Verstöße gegen die bestehenden Regelungen fest.

Leistungs- und Massenermittlung im Vorfeld der Ausschreibungen

Die im Vorfeld von Ausschreibungen vorzunehmende Erhebung von Art und Umfang der Bauleistungen wurde nach Ansicht der Kontrollabteilung umfassend durchgeführt. Jedoch zeigte u.a. die große Anzahl an Nachträgen und Zusatzaufträgen, dass zu diesem Zeitpunkt in den meisten Fällen kein hinreichend ausgereifter Planungsstand vorgelegen haben dürfte.

Die Kontrollabteilung bezieht sich diesbezüglich auf festgestellte Differenzen in den stichprobenmäßig durchgeführten Gegenüberstellungen der Mengengerüste von Ausschreibungen, Nachträgen und Zusatzaufträgen zu den Abrechnungen sowie auf identifizierte Leistungsänderungen bzw. -ergänzungen im Vergleich zum Ausschreibungszeitpunkt.

Gewerk „Innenausbau“

Für das Gewerk „Innenausbau“ zeigte sich beispielsweise, dass die Schlussrechnung in Höhe von € 216.044,00 unter der ursprünglichen Beauftragungssumme von € 230.811,00 lag. Zusätzliche Kosten für Außenmöbel, Musterstühle und Adaptierungsarbeiten in Höhe von € 21.718,00 wurden dem LuF direkt verrechnet und von diesem bezahlt.

Die Gegenüberstellung des mit Schlussbrief beauftragten Hauptauftrages mit den abgerechneten Leistungspositionen der Schlussrechnung zeigte, dass lediglich drei der ursprünglich 17 ausgeschriebenen

Leistungspositionen (€ 33.750,00 von € 230.811,00) zur Abrechnung kamen. Sieben weitere Positionen basierten auf zwei umfassenden Nachtragsangeboten. Da sich gemäß den Erläuterungen des ausführenden Unternehmens die erbrachten Leistungen wegen fließender Übergänge jedoch nicht genau zu einzelnen Positionen abgrenzen ließen, wurden jeweils mehrere Leistungen zu einer Position zusammengefasst. Die veranschlagten Kosten der zusätzlichen Positionen waren weder dem Hauptauftrag noch den Nachtragsangeboten zu entnehmen.

Empfehlung der
Kontrollabteilung und
Stellungnahme der IISG

Die Kontrollabteilung beanstandete die in mehreren Fällen unzureichende Planung und Kenntnis über die durchzuführenden Leistungen als Grundvoraussetzung für die Erstellung einer ausgereiften Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis und empfahl, vermehrt darauf Bedacht zu nehmen, Ausschreibungen und Vergaben nur auf Basis eines dementsprechend hinreichenden Wissensstandes vorzunehmen.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens teilte die IISG mit, dass aufgrund eines engen Zeitrahmens die Ausschreibung und Vergabe von Leistungen auf Basis einer nicht endgültig abgestimmten Planung durchgeführt wurden und in der Entwicklung des Projektes weitere Angebote und Leistungsvergaben folgten.

Problematik getrennter
Budgets im Zuge der
Bauabwicklung

Die Projektumsetzung erfolgte in enger Zusammenarbeit des LuF in seiner Eigenschaft als Bauherrenvertreter mit der als Bauträger im Auftrag der Stadt Innsbruck fungierenden IISG.

Hinsichtlich der im Vorfeld des Baues vorgenommenen strikten Trennung zwischen den Baukosten (IISG) einerseits und den Kosten der Aufschließung und Einrichtung (LuF) andererseits stellte die Kontrollabteilung fest, dass die IISG zum Teil auch Leistungen im Zuständigkeitsbereich des LuF ausgeführt hatte. Durch die Beauftragung trat die IISG in ein Rechtsverhältnis mit den ausführenden Unternehmen ein und wurde diesen gegenüber für Leistungen zahlungspflichtig, für welche sie über kein eigenes Budget verfügte. Auch wenn dies im Vertrauen darauf passiert sein möge, dass die Stadt Innsbruck bzw. das LuF der IISG die Kosten jedenfalls ersetzen werde, stellt sich für die Kontrollabteilung die Frage, warum im Vorfeld der baulichen Umsetzung auf die strikte Trennung der Budgets und somit der Kostenverantwortung Wert gelegt wurde.

Die Kontrollabteilung konnte zudem feststellen, dass auch bei anderen Bauvorhaben der IISG die städtischen Dienststellen überwiegend jene Leistungen direkt beauftragen, für welche sie über ein eigenes Budget verfügen.

Die Kontrollabteilung empfahl, dass künftige Leistungsbeauftragungen durch jene Stellen erfolgen, die auch die entsprechende Budget- und Finanzierungsverantwortung über haben.

Die IISG informierte im Zuge des Anhörungsverfahrens, dass die entsprechenden Beauftragungen in Abstimmung und nach Vorgaben des LuF bzw. der Stadt Innsbruck erfolgt seien, jedoch künftig den Empfehlungen der Kontrollabteilung entsprochen werde.

Die MA IV stimmte der Empfehlung der Kontrollabteilung vollinhaltlich zu und brachte ergänzend ein, dass aus ihrer Sicht die künftige Finanzierung, Beauftragung und buchhalterische Abwicklung ähnlich gelagerter Projekte von einem Projektverantwortlichen direkt durchgeführt werden sollte.

8 Kostenentwicklung

8.1 Kostenschätzung

Unternehmensbereich –
Berechtigung zum
Vorsteuerabzug

Sämtliche Zahlungen der Stadt Innsbruck, welche im Rahmen des Neubaus „Umbrüggler Alm“ getätigt wurden, erfolgten überwiegend über Haushaltsposten des Außerordentlichen und in einigen Fällen des Ordentlichen Finanzhaushalts des Ansatzes 843000 Alpbesitz. Dieser Ansatz befindet sich vollumfänglich im sogenannten Unternehmensbereich, wodurch beinahe sämtliche Aufwendungen aufgrund der Berechtigung zum Vorsteuerabzug netto zu Buche schlugen. Aus diesem Grund handelt es sich in den folgenden Ausführungen um monetäre Nettobeträge. Umsatzsteuerbeträge und Bruttokosten werden ggf. explizit ausgewiesen.

Kostenziel zum
Zeitpunkt des
Realisierungswettbewerbes

Im Rahmen des durchgeführten Realisierungswettbewerbes Ende 2013 wurde ein Kostenziel in Höhe von € 1.300.000,00 vorgegeben. Davon umfasst waren die Kostengruppen (KG) 2, 3, 4 und 6 gemäß Önorm B 1801-1, d.h. die Bauwerkskosten für Rohbau, Technik und Ausbau sowie die Kosten für Außenanlagen. Nicht beinhaltet waren die Kosten der KG 1 - Aufschließung (Kanal, Wasser und Strom; aufgrund der exponierten Lage und fehlender Vorkenntnis nicht abschätzbar) und der KG 5 - Einrichtung (bspw. küchentechnische Anlagen, Möbel etc.) welche durch den Auftraggeber Stadt Innsbruck zu budgetieren waren sowie die Kosten für Planungsleistungen, Nebenleistungen und Reserven (KG 7 - 9).

Angenommener
Kostenrahmen zum
Februar 2014

In einer ersten Kostenschätzung der im Wettbewerb siegreichen und anschließend mit den Architekturleistungen beauftragten Architektenarbeitsgemeinschaft (ARGE) wurden auf Basis des Wettbewerbsentwurfs die Kosten für die Kostengruppen 1 - 6 mit insgesamt € 1.526.000,00 ermittelt. Hinsichtlich des im Wettbewerb vorgegebenen Kostenziels von € 1.300.000,00 betragen die Aufwendungen für die KG 2 - 4 u. 6 rd. € 1.161.000,00.

Die Kosten für Planungsleistungen (KG 7) und Reserven (KG 9) wurden mit insgesamt rd. € 304.000,00 angegeben. Unter Berücksichtigung der angegebenen Bandbreite der Kostenschätzung von +/- 15 % ergab sich für die Kostengruppen 2 - 4 und 6 ein Maximalbetrag von € 1.335.150,00.

Kostenschätzung
März 2014

Eine im März 2014 vorgenommene Kostenschätzung ermittelte für die Kostengruppen 2 - 4 und 6 - 7 Aufwendungen in Höhe von rd. € 1.640.000,00. Im Vergleich zur Schätzung Februar 2014 lagen die Bauwerkskosten samt Außenanlagen KG 2 - 4 u. 6 nach Abzug der Planerleistungen bei ca. € 1.381.000,00 (+ € 220.000,00).

Nach Einbeziehung von Einrichtungskosten in Höhe von € 350.000,00, Berücksichtigung der zum damaligen Zeitpunkt angenommenen Umsatzsteuer von 20 % und Einrechnung anteiliger Anliegerabgaben be-

trugen die prognostizierten Gesamtkosten brutto € 2.500.000,00 (netto rd. € 2.083.000,00). Unberücksichtigt blieben die Kosten für die Grundstückaufschließung (Kanal, Wasser und Strom), die Wegverlegung sowie ev. Mehraufwendungen infolge des Baugrundrisikos. Die Schwankungsbreite der Kostenschätzung betrug +/- 20 %.

Kostenschätzung Juni 2014

Einer im Juni 2014 überarbeiteten Kostenschätzung konnte die Kontrollabteilung entnehmen, dass auf Basis der Planung des im Vergleich zum Realisierungswettbewerb wesentlich größeren Ausführungsprojektes die Kostenprognose für die Bauwerkskosten samt Außenanlagen und Planungsleistungen rd. € 2.388.000,00 betrug und somit rd. € 748.000,00 bzw. 46 % über dem Ergebnis vom März 2014 lag. Als Schwankungsbreite wurden wiederum 20 % angegeben.

Kostenschätzung Juli 2014

Die erstmals auf diversen Detailschätzungen von Fachplanern und ausführenden Unternehmern aufbauende Kostenschätzung ermittelte die Bauwerkskosten inkl. Kosten der Außenanlagen mit insgesamt rd. € 1.802.000,00. Die Gesamtkosten aus sämtlichen Kostengruppen einschließlich jener Aufwendungen, welche auf Grundlage der vereinbarten Kostenaufteilung durch das LuF zu budgetieren und zu finanzieren waren, betragen € 2.461.000,00 bei einer Schwankungsbreite von +/- 10 %.

Kostenbericht und Beschluss der Neuerrichtung durch den Stadtsenat Innsbruck

In den nachfolgenden Wochen und Monaten kam es auf Basis einer zunehmenden Kenntnis über den Umfang der Leistungen zu regelmäßigen Überarbeitungen der Kostenschätzung.

Ende August 2014 erreichte die Prognose der Gesamtkosten mit rd. € 2.600.000,00 ein kurzfristiges Maximum.

Am 01.10.2014 stimmte der Stadtsenat der Neuerrichtung der Umbrüggler Alm auf Basis eines Kostenberichtes der IISG zu. Die veranschlagten Gesamtkosten in Höhe von insgesamt rd. € 2.490.000,00 verteilten sich auf Leistungen der IISG (€ 1.950.000,00) und des LuF (€ 540.000,00).

Die Reduktion der Gesamtkosten im Vergleich zur Schätzung vom August 2014 ließ sich auf Einsparungen in den Kostengruppen 7 Planungsleistungen und 8 Nebenleistungen zurückführen.

Eigenleistungs- verrechnung IISG

Die Kontrollabteilung konnte feststellen, dass sich noch mit Stand Ende Juli 2015 Kalkulationswerte für Eigenleistungshonorare der IISG in Höhe von rd. € 73.684,29 in den Kostenannahmen der KG 7 Planungsleistungen fanden, welche im späteren Verlauf aus der Kostenschätzung herausgenommen wurden.

Hierzu merkt die Kontrollabteilung an, dass gemäß des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der Stadt Innsbruck und der IISG die Vergütung von verrechenbaren Eigenleistungen der IIG KG-Mitarbeiter in Höhe der tatsächlichen Personalkosten zu erfolgen hat und der Stadt Innsbruck in Rechnung zu stellen ist. Eine Verrechnung von Eigenleistungen für Planung, Projektsteuerung und Bauleitung auf Basis von geschätzten Herstellungskosten (HOA), wie dies in der Regel für Bauvorhaben der IIG KG erfolgt, ist für Bauvorhaben der IISG nicht vorgesehen, weshalb Eigenleistungshonorare in der Kostenschätzung der Umbrüggler Alm nicht zu berücksichtigen waren.

Zusammenführung der Budgets IISG und LuF

Aufgrund der Integration jener Leistungen und Kosten, die zur Budgetierung und Bedeckung durch das LuF festgelegt waren, in die Kostenschätzung der IISG, leitete die Kontrollabteilung ab, dass projektspezifisch – wie auch in der begleitenden Kostenkontrolle während der Bauphase – auf keine strikte Trennung zwischen den Leistungen im Auftrag der IISG und jenen im Auftrag und auf Kosten des LuF Bedacht genommen wurde.

Dies war hinsichtlich der Endabrechnung bzw. Bauabstimmung mit der Stadt Innsbruck insofern wesentlich, dass diese diverse, von der IISG begleitete, bezahlte und zum Teil auch beauftragte Bauleistungen auswies, die in weiterer Folge dem LuF zur Bedeckung über dessen Budget weiterverrechnet wurden.

8.2 Endabrechnung IISG

Gesamtkosten

Die letztgültige Bauabstimmung der IISG mit der Stadt Innsbruck vom 17.03.2017, welche eine endgültige Aufstellung sämtlicher Aufwendungen der IISG im Zusammenhang mit der Abwicklung des Projektes darstellte, wies Gesamtkosten in Höhe von € 2.875.112,77 aus. Diese setzten sich aus Baukosten in Höhe von € 2.146.651,00 und zusätzlichen Aufwendungen für Planungs- und Bauleistungen im Umfang von € 728.461,77 zusammen. Hinsichtlich der ursprünglichen Kostenschätzung der IISG und der Wirtschaftspläne für die Jahre 2013 – 2015 wurden die veranschlagten Kosten in Höhe von € 1.950.000,00 um € 196.651,00 überschritten. Unter Berücksichtigung einer Ende des Jahres 2015 auf Ansuchen der IISG bei der Stadt Innsbruck genehmigten Budgetaufstockung um zusätzliche € 187.000,00 und Anrechnung von Fördermitteln für die Installation einer Holzheizung und Solaranlage in Höhe von € 9.651,00, bestand eine vollständige, exakte Bedeckung der Baukosten.

Baumeisterarbeiten

In der Gegenüberstellung von Ausschreibung und Abrechnung einzelner Leistungsgruppen (LG) der Baumeisterarbeiten zeigten sich zum Teil größere Abweichungen, mit Ausschlag in beide Richtungen.

Abgerechnete Mehrmengen im Vergleich zur Ausschreibung ergaben sich u.a. für Erdarbeiten in Höhe von + 21,10 %, Aufschließung und Infrastruktur (+ 36,51 %), Abdichtungen von Betonflächen (+ 283,58 %), Trockenbauarbeiten (+ 60,50 %) sowie Regieleistungen (+ 289,96 %). Mindermengen waren für Beton- und Stahlbetonarbeiten (- 18,85 %), Außenanlagen (- 81,99 %) oder Wärmedämmverbundsysteme (Entfall aufgrund geänderter Ausführung mit Holzschalung durch Gewerk Zimmermann) zu verzeichnen. Es kamen drei Zusatzaufträge in Gesamthöhe von € 37.422,67 zur Abrechnung.

Eine von der IISG zusätzlich durchgeführte interne Überprüfung der Baumeisterarbeiten kam zum Ergebnis, dass Leistungen im Umfang von € 4.111,00 ungerechtfertigt zur Abrechnung kamen. Auf Nachfrage der Kontrollabteilung hat die IISG die Rückforderung der in Rede stehenden Überzahlung veranlasst und dem ausführenden Unternehmen in Rechnung gestellt. Die Kontrollabteilung empfahl, den rückvergüteten Betrag dem Baukonto gutzuschreiben. Die IISG kam der Empfehlung noch im Zuge des Anhörungsverfahrens nach.

Zimmermeisterarbeiten Eine Kostenmehrung für das Gewerk der Zimmermeisterarbeiten war auf verschiedene Sachverhalte zurückzuführen. So war nach Angaben der IISG u.a. die Planung zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht ausgereift, wodurch Zusatzaufträge notwendig wurden. Auch kam es zu Leistungsverchiebungen von den Baumeisterarbeiten zu den Zimmermeisterarbeiten. Des Weiteren wurden diverse Decken- und Wandverkleidungen in Weißtanne anstelle mittels GK-Beplankungen oder unbehandelter Betonwände ausgeführt.

Die Prüfung der Schlussrechnung ergab eine betragsmäßige Abweichung des berechneten Haftungsrücklasses im Vergleich zur Erfassung durch die Buchhaltung. Der entsprechenden Empfehlung zur Richtigstellung kam die IISG noch im Zuge des Anhörungsverfahrens nach.

Innenausbau Die von der IISG an das LuF weiterverrechneten Kosten für Innenausbau und Einrichtung betragen € 216.044,00 und lagen somit unterhalb der Auftragssumme. Die Kontrollabteilung musste jedoch feststellen, dass eine Gegenüberstellung von Ausschreibung und Abrechnung aufgrund diverser Zusatzpositionen und Sammelabrechnungen nur bedingt möglich war. Mit € 96.044,00 betragen die Kosten für die Ausgestaltung des Naturschauraums mit Wand- und Deckenvertäfelungen samt Maßnahmen rund um das installierte Gebirgsmodell inkl. der Herstellung von 26 Schaukästen beinahe die Hälfte des gesamten Innenausbau.

Kulturbautechnik Mehrleistungen gegenüber der Ausschreibung ergaben sich aus Planungsänderungen nach dem Ausschreibungszeitpunkt und diversen Nachtragspositionen u.a. für Kernbohrungen im Bereich des Quellschachtes oder für das Verliefern von Steinmaterial.

Die Prüfung der Schlussrechnung zeigte, dass für Bauschäden und Baureinigung anstelle eines Abzuges in Höhe von 1 % des Schlussrechnungsbetrages ein Zuschlag in Höhe von 1 % gewährt wurde. Nach Berücksichtigung der Skontoabzugsmöglichkeit ergab sich eine Überzahlung in Höhe von € 3.059,94. Die Kontrollabteilung empfahl, die Möglichkeit zur Rückforderung des überzahlten Betrages zu prüfen, allenfalls durchzuführen und dem Baukonto gutzuschreiben.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens informierte die IISG, mit dem diesbezüglichen Unternehmen in Kontakt getreten zu sein und eine schriftliche Rückforderung des überzahlten Betrages vorgenommen zu haben. Eine entsprechend aktualisierte Bauabstimmung wurde der Stadt Innsbruck mit 27.07.2018 übermittelt.

Ofenbau Die drei Abrechnungen für die Herstellung der Schornsteine, des Heizkamins sowie der offenen Feuerstelle entsprachen den Angeboten. Mehrkosten ergaben sich aufgrund von Umbauarbeiten an der offenen Feuerstelle und der Kaminführung, welche laut Auskunft der IISG aufgrund des technisch anspruchsvollen Dachstuhls notwendig wurden.

Spengler- und Schlosserarbeiten Die Abrechnungssumme umfasste Leistungen des Hauptauftrags sowie Zusatzleistungen im Bereich Sonnenschutz und „Umbau Kaminkopf“. Der Kostenanteil von Nachträgen, Aufzahlungen und Regien betrug rd. 60 % der Gesamtkosten. Zusätzlich wurden rd. € 10.100,00 an Spenglermaterialien durch die Baufirma bereitgestellt und über die Baumeisterarbeiten als Regieleistungen abgerechnet.

Metallbauarbeiten Der Anteil der Nachtragspositionen an den Gesamtkosten betrug rd. 52 %.

Planung Architektur Die Berechnung des Architektenhonorars beruhte auf Nettoherstellkosten der KG 2 - 4 u. 6 und war vertragsgemäß in Höhe der kalkulierten, von der Stadt Innsbruck genehmigten Bauwerkskosten in Höhe von € 1.950.000,00 gedeckelt. Im Zuge der Endabrechnung wurden durch das Architekturbüro beträchtliche Mehrleistungen u.a. in Folge von Kundenwünschen und Variantenplanungen geltend gemacht. Die endgültige Abrechnungshöhe des Architektenhonorars war das Resultat ausführlicher Verhandlungen zwischen dem Bauträger IISG und den Planern. Das Konvolut des zu den Nachverhandlungen geführten Schriftverkehrs lag der Kontrollabteilung vor.

Weiterverrechnung von Leistungen an das Amt für Land- und Forstwirtschaft Die IISG führte bezüglich zusätzlicher Aufwendungen in Höhe von € 728.461,77 aus, dass sie im Zuge der Errichtung Leistungen bezahlt hatte, die durch das LuF beauftragt wurden und folglich durch dieses zu tragen waren. Eine detaillierte Aufstellung dieser Kosten erfolgte als Beilage zur Bauabstimmung mit der Stadt Innsbruck und wurde zur Bestätigung der Kostenübernahme durch das LuF vom Amtsvorstand unterzeichnet.

Die Kontrollabteilung stellte fest, dass es sich hierbei teilweise um Leistungen handelte, welche gemäß der im Vorfeld vereinbarten Kostenaufteilung definitiv dem LuF zuzurechnen waren.

Zum anderen handelte es sich jedoch zum Teil auch um Leistungen, die aus Sicht der Kontrollabteilung nicht eindeutig bzw. in manchen Fällen eindeutig nicht dem LuF zurechenbar waren.

Die Kontrollabteilung stellte außer Frage, dass zu einigen der von der IISG an das LuF weiterverrechneten Leistungen ein konkreter Wunsch des Amtsvorstandes vorlag. Dies wurde seitens des Amtsvorstandes auch bestätigt.

Die Kontrollabteilung sieht jedoch kritisch, dass es sich bei einigen der weiterverrechneten Leistungen um Baukosten handelte, die der Sphäre und Verantwortung der IISG zuzurechnen waren. Die Projektsteuerung hätte im Falle von Wünschen oder Bestellungen des Amtsvorstandes auf Basis einer begleitenden Kostenkontrolle insofern reagieren müssen, dass sie bei einer drohenden Kostenüberschreitung Einsparungen in anderen Bereichen veranlassen oder eine entsprechende Übernahme der Mehrkosten durch die Auftraggeberin sicherstellen muss. Als letzte Alternative müsste eine Ablehnung der Änderungs- oder Zusatzwünsche erfolgen, wenn die zu erwartenden Mehrkosten das einzuhaltende Kostenziel gefährden.

Die Kontrollabteilung konnte den zur Verfügung gestellten Projektdokumenten keine maßgeblichen Reaktionen der Projektsteuerung hinsichtlich drohender Kostenüberschreitungen in Form von Einsparungen oder Ausführungsänderungen ableiten. Ebenso lag keine Vereinbarung bzgl. einer etwaigen Kostenübernahme durch das LuF vor.

Vielmehr ließ sich den Projektdokumenten ableiten, dass zum Ende der Bauphase im November 2015, als eine Überschreitung der Gesamtkosten in Höhe von prognostiziert rd. € 300.000,00 bzw. 12,5 % absehbar war und die Geschäftsführung der IISG Kenntnis über die drohende Baukostenüberschreitung erlangte, Maßnahmen eingeleitet wurden, um einerseits Kosten zu vermeiden bzw. dem LuF zu verrechnen und andererseits eine erforderliche Aufstockung des Budgetrahmens um schließlich rd. € 187.000,00 bei der Stadt Innsbruck zu erreichen.

Die Kontrollabteilung kam zum Ergebnis, dass eine begleitende Kostenkontrolle bzw. -steuerung zur Einhaltung der Kostenziele, wie sie wesentlicher Bestandteil der Projektsteuerung gemäß Leistungsmodell Projektsteuerung (LM.PS) ist, während der baulichen Ausführung nicht oder zumindest nur unzureichend vorgenommen wurde und sprach eine Empfehlung an die IISG bzw. IIG KG aus, entsprechende Korrekturmaßnahmen vorzunehmen.

Die IISG teilte im Anhörungsverfahren mit, dass generell bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen wie auch währenddessen eine mehrgliedrige Kostenverfolgung vorgenommen würde. Aufgrund der sehr kurzen Bauzeit der Umbrüggler Alm wären Maßnahmen zur Kostensteuerung jedoch nur bedingt möglich gewesen. Die Komplexität des Bauvorhabens sowie die Anforderungen des Nutzers und der erst später bekannten Pächterin hätten des Weiteren dazu geführt, dass während der Bauphase noch Planungsadaptierungen vorgenommen werden mussten.

Das LuF erklärte im Rahmen des Anhörungsverfahrens, dass sich nach seiner Ansicht die Zuordnung von Leistungen im Umfang von € 728.461,77, die direkt vom LuF zu tragen waren, aus der Tatsache ergeben hätte, dass seitens der IISG – unabhängig von der Art der Leistung – keinesfalls Kosten, die über das Budget der IISG hinaus gingen, übernommen worden wären. Aus diesem Grund seien in diesen direkt an die Stadt Innsbruck verrechneten Kosten auch Leistungen enthalten, die keinesfalls Gewerken anzurechnen sind, die im Zuständigkeits- und Finanzierungsbereich der Stadt Innsbruck beziehungsweise des zuständigen Amtes gelegen seien. Die von Seiten des LuF als konkreter Wunsch bezeichneten Leistungen waren mit der IISG abgesprochen.

8.3 Kosten Amt für Land- und Forstwirtschaft

Budgetierung

Das Budget des LuF für die Bedeckung der Kosten für Aufschließung und Einrichtung belief sich auf rd. € 544.100,00. Die reale Budgetierung im Außerordentlichen Haushalt der Stadt Innsbruck erfolgte in Höhe von € 525.000,00 über die Post 843000-042100 Alpbesitz – Umbrückler Alm, Einrichtung.

Verrechnung mit IISG – offener Saldo

Im Zuge der Bauabstimmung des Bauvorhabens wurden seitens der IISG Leistungen in Höhe von € 728.461,77 dem LuF in Rechnung gestellt. Im Dezember 2016 erfolgte hierfür eine erste Teilzahlung im Umfang von € 270.600,00. Zum Prüfungszeitpunkt betragen die Zahlungsrückstände somit € 457.861,77.

Direktbestellungen und -zahlungen

In den Jahren 2015 und 2016 wurden seitens LuF Leistungen im Umfang von € 254.131,46 direkt über die eingerichtete Haushaltsstelle finanziert. Gemäß einer vom Vorstand des LuF erstellten Aufstellung wurden hiervon direkte Investitionen in die Umbrüggler Alm in Höhe von € 206.268,05 sowie Maßnahmen für Corporate Design und Signaletik in Gesamthöhe von € 47.863,41, welche nicht direkt oder unmittelbar mit dem Neubau der Umbrüggler Alm in Verbindung standen, bedeckt.

Verrechnung über die Post „Baukostenzuschüsse IISG“

Bereits im Jahr 2014 war die erste Hälfte des Netzanschlussentgeltes in Höhe von € 36.327,20 an die IKB AG zu entrichten. Nachdem zu diesem Zeitpunkt keine entsprechende Haushaltspost für das LuF eingerichtet war, erfolgte die Zahlung über jene Post, welche für die Baukostenzuschüsse an die IISG vorgesehen wurde.

Da diese Kosten in der Kostenaufteilung IISG – LuF Berücksichtigung fanden, wären sie dem Budgetrahmen des Amtes in Höhe von € 525.000,00 anzurechnen gewesen.

Weitere anrechenbare Kosten

Die Kontrollabteilung nahm Einblick in weitere Posten des Ansatzes „Alpbesitz“ im Ordentlichen und Außerordentlichen Haushalt der Stadt Innsbruck und konnte für die Jahre 2014 bis 2018 Aufwendungen im Ausmaß von insgesamt rd. € 74.000,00 identifizieren, die nach ihrer Ansicht unmittelbar mit dem Neubau der Umbrüggler Alm in Verbindung stehen.

Hierbei handelte es sich u.a. um Kosten für Außenmöbel, diverse Ergänzungsmaßnahmen des Innenausbau, medientechnische Anschaffungen oder auch Umbauten und Ergänzungen im Küchenbereich. Die Bedeckung erfolgte in diesen Fällen über die Haushaltspost 843000/043000 Alpbesitz – Betriebsausstattung des Ordentlichen Haushaltes. Der Ankauf von Spielgeräten im Außenbereich der Umbrüggler Alm erfolgte über Mittel der Posten 728000 Entgelte für sonstige Leistungen und 459000 Sonstige Verbrauchsgüter.

Unberücksichtigt blieben u.a. laufende betriebliche Kosten aus verpflichtenden Trinkwasseruntersuchungen und monatlichen Telekommunikationskosten, diverse Ausgaben im Zusammenhang mit Festen und Veranstaltungen sowie Zahlungen vor dem Jahr 2013 für diverse Planungsleistungen der Vorjahre.

Das LuF nahm im Zuge des Anhörungsverfahrens Stellung und teilte mit, dass nach der baulichen Fertigstellung und Eröffnung der Umbrüggler Alm im November 2015 sowie der unmittelbar anschließenden Übergabe des Gebäudes an die Stadt Innsbruck noch einzelne Ergänzungen und Aufwendungen zur Sicherstellung eines reibungslosen Betriebes getätigt worden seien. Erst im Vollbetrieb hätten sich gewisse Defizite und Schwachstellen gezeigt, die durch nachfolgende Aufträge beseitigt und verbessert worden seien.

Nach Ansicht des LuF wären die von der Stadt Innsbruck direkt zu finanzierenden Kosten aus dem Innenausbau (rd. € 216.000,00), die Aufwendungen aus eigenständig getätigten Beauftragungen (€ 254.131,46) sowie die Ausgaben in Folge zusätzlicher Aufwendungen (rd. € 74.000,00) insgesamt im Kostenrahmen von € 544.000,00

gemäß Kostenaufteilung IISG – LuF geblieben. Daraus sei ableitbar, dass die mit der Errichtung der Umbrüggler Alm in Zusammenhang stehenden Kostenerhöhungen nicht auf jene Leistungen und Baugewerke zurückgeführt werden könnten, für die die Stadt Innsbruck selbst kostenverantwortlich war. Unter Einbeziehung der Aufwendungen für die Außengestaltung, die Herstellung der notwendigen infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen, die Inneneinrichtung, die Gestaltung des Naturraumes und der in den ersten Betriebsmonaten getätigten Zusatzaufwendungen wäre der ursprünglich vom LuF gesteckte Budgetrahmen von ca. € 540.000,00 eingehalten worden.

Die Kontrollabteilung führt hierzu ergänzend an, dass es sich bei den vom Leiter des LuF angeführten Kosten für Innenausbau in Höhe von € 216.000,00 nur um einen Teil jener von der IISG weiterverrechneten Kosten in Höhe von € 728.461,77 handelt, die definitiv vom LuF zu tragen waren.

So müssten u.a. auch die Kosten für Kücheneinrichtung und -planung in Höhe von rd. € 120.000,00 Eingang in die vom LuF vorgenommene Kostenzusammenstellung finden und über das Budget des LuF finanziert werden.

8.4 Gesamtkostenaufstellung

Gesamtkosten

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Umbrüggler Alm konnte die Kontrollabteilung folgende Zahlungen identifizieren:

Errichtungskosten gem. Bauabstimmung IISG	€ 2.146.651,00
Weiterverrechnung der IISG an das LuF	€ 728.461,77
Direkte Aufwendungen LuF gem. Kostenaufteilung	€ 254.131,46
Netzanschlussentgelt	€ 36.327,20
Gesamtkosten	€ 3.165.571,43

Zusätzliche Aufwendungen

Zusätzlich konnte die Kontrollabteilung Leistungen im Umfang von rd. € 74.000,00 identifizieren, die über weitere Posten des Ansatzes „Alpbesitz“ im Ordentlichen Haushalt der Stadt Innsbruck durch das LuF bedeckt wurden und dem Bauvorhaben zugeordnet werden können.

Honorar für Eigenleistungen der IISG

Die Abrechnung von Eigenleistungen der IISG erfolgt im Rahmen der Geschäftsbesorgungsvereinbarung mit der Stadt Innsbruck auf Basis des tatsächlichen Aufwandes. Im Gegensatz zu Bauvorhaben der IIG KG bilden sie für Bauvorhaben der IISG keinen Teil jener Planungsleistungen, die innerhalb der Errichtungskosten – gegenständlich € 2.146.651,00 – im Zuge der Bauabstimmung abgerechnet wurden.

Dem Bauakt beigelegte Honorarberechnungen der IISG bzw. IIG KG, wiesen die auf Basis von Bauwerkskosten in Höhe von € 1.800.000,00 ermittelten fiktiven Eigenleistungshonorare für Planung, Projektsteuerung und Bauleitung mit rd. € 135.000,00 aus.

Gesamtkosten unter Einbeziehung von Eigenleistungen der IISG und zusätzlichen Aufwendungen

Unter Einbeziehung der identifizierten zusätzlichen Aufwendungen sowie der fiktiven Eigenleistungen der IISG würden sich die Kosten der neuen Umbrügler Alm wie folgend darstellen:

Errichtungskosten gem. Bauabstimmung IISG	€ 2.146.651,00
Weiterverrechnung der IISG an das LuF	€ 728.461,77
Direkte Aufwendungen LuF gem. Kostenaufteilung	€ 254.131,46
Netzanschlussentgelt	€ 36.327,20
Zusätzliche Aufwendungen	rd. € 74.000,00
Eigenleistungshonorare IISG	rd. € 135.000,00
<hr/>	
Gesamtkosten	rd. € 3.375.000,00

9 Politische Beschlussfassung

Beauftragung IISG

In seiner Sitzung vom 20.11.2013 hatte der StS beschlossen, die Umbrügler Alm zu errichten und in der Folge an einen Betreiber zu verpachten. In weiterer Folge wurde die IISG beauftragt, einen Architektenwettbewerb auszuloben und das Siegerprojekt nach einer Juryentscheidung baureif zu entwickeln.

Geschätzte Errichtungskosten

Mit Schreiben der IISG vom 09.09.2014 waren der Stadt Innsbruck geschätzte Errichtungskosten von netto € 2.490,0 Tsd. bekannt gegeben worden. Diese Summe setzte sich dabei aus Planungs- und Baukosten bzw. Aufschließungs- und Einrichtungskosten von insgesamt € 1.950,0 Tsd. bzw. € 540,0 Tsd. zusammen.

Nachtragskredit

Die Mitglieder des StS haben in ihrer Sitzung vom 01.10.2014 der Errichtung der Umbrügler Alm zugestimmt, des Weiteren die MA IV mit der erforderlichen Budgetierung beauftragt sowie die Genehmigung eines Nachtragskredites beantragt. Der Antrag auf Genehmigung eines Nachtragskredites in Höhe von € 58,0 Tsd. war im Erfordernis begründet, noch im Jahr 2014 Abschlagszahlungen zum einen für die Herstellung des Strom- bzw. Netzanschlusses und zum anderen für Leistungen die Innenplanung betreffend tätigen zu müssen. Dieser wurde vom GR in seiner Sitzung vom 16.10.2014 genehmigt.

In Bezug auf gegenständlichen Nachtragskredit hielt die Kontrollabteilung fest, dass auf ihre Anfrage hin kein, den Ausführungsbestimmungen entsprechendes Nachtragskreditansuchen vorgelegt werden konnte. Diese im Jahr 2014 vorzunehmenden außerplanmäßigen Ausgaben sind auf Antrag des StS vom GR im Zuge seiner (Budget-)Sitzung beschlossen worden. Aufgrund dieser Vorgehensweise konnte dieser inhaltlich angemessene Nachtragskredit keiner Befassung durch den gemeinderätlichen Ausschuss für Finanzen, Subventionen und Beteiligungen unterzogen werden.

Budgetierte Errichtungskosten

Im Zusammenhang mit der Projektbudgetierung hat die Kontrollabteilung verwundert, dass der seinerzeitige Leiter des Referates Allgemeine Finanzverwaltung und Beteiligungen der MA IV mit Schreiben vom 10.09.2014 den StS und dieser in weiterer Folge dem GR eine um € 2,0 Tsd. geringere als im Projektbericht der IISG unterbreitete Budgetierung zum Beschluss vorgelegt hatte.

Budget	Projektbericht IISG	StS- bzw. GR-Beschluss
	Beträge in €	
Errichtung	1.950.000,00	1.950.000,00
Aufschließung und Einrichtung	540.000,00	480.000,00
Zwischensumme	2.490.000,00	2.430.000,00
Nachtragskredit	0,00	58.000,00
Summe	2.490.000,00	2.488.000,00

Tabelle 1: Gegenüberstellung Projektkosten und Gremialbeschluss

Budgetüberschreitung

Mit Verweis auf die in Punkt 8 Kostenentwicklung vorgenommenen Ausführungen musste lt. Bauabstimmung der IISG für die Errichtung der Umbrüggler Alm samt anteiligen Aufschließungs- und Einrichtungskosten ein Betrag in Höhe von netto € 2.875.112,77 aufgewendet werden.

Somit wurden die budgetierten Kosten um 15,47 % bzw. die für dieses Bauvorhaben von den städtischen Gremien ursprünglich beschlossenen Kosten um 15,56 % überschritten.

10 Budget Umbrüggler Alm

Haushaltsplan

Gemäß den Bestimmungen des IStR ist die Haushaltswirtschaft der Stadt Innsbruck als Jahreswirtschaft „alljährlich in einem Haushaltsplan festzulegen“.

Budgetierung Stadt Innsbruck

Die Ausgaben im Zusammenhang mit der Errichtung der Umbrüggler Alm sind im AOH der Stadt Innsbruck budgetiert worden. Unter Berücksichtigung der bereits erwähnten Kostenaufteilung wurden in den Voranschlägen für die Rechnungsjahre 2014 bis 2016 nachstehende Haushaltsstellen eingerichtet:

Haushaltsstelle	2016	2015	2014	Teilsumme
	Beträge in €			
5/843000-042100 Einrichtung	95.000,00	430.000,00	0,00	525.000,00
5/843000-775200 Baukostenzuschuss	737.000,00	1.300.000,00	100.000,00	2.137.000,00
Summe	832.000,00	1.730.000,00	100.000,00	2.662.000,00

Tabelle 2: Voranschlag 2014 bis 2016 der Stadt Innsbruck

Ausgehend vom Gesamtausgabenvolumen waren der Leiter der MA IV oder sein Vertreter über eine Summe von € 2.137,0 Tsd., das sind 80,3 % der finanziellen Mittel, anordnungsberechtigt. Dem Leiter der MA III oder seinem Vertreter oblag die Anordnungsberechtigung über einen Betrag von € 525,0 Tsd. oder 19,7 % der Gesamtausgaben.

Ferner ist der obigen Tabelle zu entnehmen, dass sich das vom StS in seiner Sitzung am 01.10.2014 beschlossene Budget von gesamt € 2.488,0 Tsd. um einen Betrag von € 174,0 Tsd. bzw. 6,46 % erhöht hat. Die Anpassung der Budgetmittel erklärt sich (rechnerisch) zum

einen aus der Anhebung der Budgetpost „Baukosten“ um € 187,0 Tsd. und zum anderen aus der Verringerung der Budgetpost „Aufschließungs- sowie Einrichtungskosten“ um € 13,0 Tsd.

Budgetierung IISG

Seitens der IISG sind die zur Errichtung der Umbrüggler Alm vorgesehenen Finanzmittel vom Bilanzausschuss behandelt und vom AR der Gesellschaft beschlossen worden. Die Höhe des in den Wirtschaftsplänen 2014 bis 2016 hierfür jährlich festgelegten Nettobetrag ist nachstehender Übersicht zu entnehmen:

Wirtschaftspläne IISG	2016	2015	2014	Summe
	Beträge in €			
Umbrüggler Alm	550.000,00	1.300.000,00	100.000,00	1.950.000,00

Tabelle 3: Wirtschaftspläne IISG 2014 bis 2016

10.1 Budget Aufschließung und Einrichtung

Budgetabwicklung Nachtragskredit

Im Rahmen ihrer Prüfung stellte die Kontrollabteilung fest, dass im Jahr 2014 ein Teil der Aufschließungs- und Einrichtungskosten über die im AOH eigens für die Errichtung der Umbrüggler Alm installierte Haushaltspost (Anordnungsberechtigung MA IV) abgewickelt worden ist. Hierbei handelte es sich um eine Abschlagszahlung für den zum Almbebetrieb erforderlichen Netzzutritt und für die hierfür benötigte Netzbereitstellung in Höhe von rd. € 36,3 Tsd. Zur Umsetzung dieser Maßnahme diente der, wie bereits erwähnt, vom GR in seiner Sitzung vom 16.10.2014 beschlossene Nachtragskredit in Höhe von € 58,0 Tsd. Der nicht im betreffenden Wirtschaftsjahr verbrauchte Anteil des gegenständlichen Nachtragskredites in Höhe von rd. € 21,7 Tsd. ist budgetär in weiterer Folge unberücksichtigt geblieben.

Budgetabwicklung Aufschließungs- und Einrichtungskosten 2015

Für die Jahre 2015 und 2016 stellte sich die der Anordnungsberechtigung der MA III unterliegende Haushaltsstelle wie folgt dar:

Rechnungsabschluss Stadt Innsbruck 2015 und 2016 5/843000-042100 – Alpbesitz Umbrückler Alm, Einrichtung				
Jahr	VA-Betrag (+Übertragung)	lfd. Soll	Ist	(Soll - VA) + mehr/- weniger
Beträge in €				
2015	430.000,00	213.807,78	213.807,78	-216.192,22
2016	95.000,00 (+216.000,00)	310.923,68	310.923,68	215.923,68
	525.000,00	524.731,46	524.731,46	

Tabelle 4: Budgetabwicklung 2015 und 2016 - Einrichtung

Zu den im Rechnungsjahr 2015 getätigten Investitionen hielt die Kontrollabteilung fest, dass in den der Einrichtung zugezählten Ausgaben u.a. die zweite Teilzahlung für den Netzanschluss in Höhe von rd. € 36,3 Tsd. enthalten war. Dieses Mal wurde der Betrag sachgemäß über das Budget der MA III abgewickelt.

Der für das Jahr 2015 ausgewiesene Kreditrest von € 216.192,22 ist nicht zur Bedeckung von Ausgabenüberschreitungen verwendet worden, sondern hat der GR mit Beschluss vom 14.03.2016 die Übertragung eines Kreditrestes in Höhe von € 216,0 Tsd. in den AOH des Jahres 2016 beschlossen.

Budgetabwicklung Aufschließungs- und Einrichtungskosten 2016

Im Jahr 2016 wurden für die Aufschließung und Einrichtung weitere rd. € 311,0 Tsd. aufgewendet. Allerdings beinhaltet diese Summe einen Pauschalbetrag von € 270,6 Tsd., welcher auf das Mandantenkonto der Stadt Innsbruck überwiesen worden ist.

Mit letztgenannter Transferleistung der Stadt Innsbruck ist das der MA III für die Aufschließung und Einrichtung der Umbrüggler Alm zugewiesene, mit einem Betrag von € 525,0 Tsd. begrenzte Budget annähernd aufgebraucht worden.

Der Pauschalbetrag von € 270,6 Tsd. diente ausschließlich zur Bedeckung von Zahlungen, welche seit dem Jahr 2015 von der IISG für die Aufschließung und Einrichtung der Umbrüggler Alm über das Mandantenkonto der Stadt Innsbruck geleistet worden sind. Des Weiteren stellte die Kontrollabteilung mit Befremden fest, dass insgesamt ein Betrag von € 728,5 Tsd. für Aufschließung und Einrichtung über das Mandantenkonto der Stadt Innsbruck, angeordnet von der IISG, bezahlt worden sind.

Nach Abzug der Transferzahlung von € 270,6 Tsd. belief sich die Höhe der nicht über die städtische Haushaltsstelle der MA III (jedoch mit städtischen Finanzmitteln) abgewickelten Aufwendungen somit auf rd. € 457,9 Tsd, welche noch von der Stadt Innsbruck auf das Mandantenkonto zu erstatten waren.

Budgetüberschreitung Aufschließungs- und Einrichtungskosten

In weiterer Folge hat die Kontrollabteilung das der MA III für die Aufschließung und Einrichtung zur Verfügung gestellte und vom StS bzw. GR beschlossene Budget den lt. (endgültiger) Bauabstimmung der IISG geleisteten Ausgaben gegenübergestellt. Demnach hat die Budgetüberschreitung gesamt rd. € 494,0 Tsd. oder beachtliche 94,08 % betragen. Außerdem sind mehr als die Hälfte der Aufschließungs- und Einrichtungskosten von der IISG über das Mandantenkonto der Stadt Innsbruck beglichen worden.

Einhaltung von Budgetzielen und Abwicklung über das Budget hinausgehender Finanzierungser- fordernisse – Empfehlungen

Darüber hinaus haben die Recherchen der Kontrollabteilung gezeigt, dass der Abteilungsleiter der MA III zu keinem Zeitpunkt der Errichtungsphase vom Amtsleiter des LuF über anfallende Mehrkosten bzw. über eine etwaige Budgetüberschreitung informiert worden ist. Auch war kein Nachtragskreditansuchen diese Angelegenheit betreffend aktenkundig. Darauf Bezug nehmend hat die Kontrollabteilung vermerkt, dass gemäß den Bestimmungen des IStR Ausgaben, die im Haushaltsplan nicht vorgesehen sind oder dessen Ansätze übersteigen, nur im „unvermeidlichen Ausmaß zulässig“ sind und „eines Beschlusses des zuständigen Gemeindeorganes“ bedürfen.

Das LuF in seiner Funktion als dezentrale, budgetbewirtschaftende Dienststelle wurde zum einen angehalten, künftig durch eine verantwortungsbewusste, sparsame und an wirtschaftlichen Kriterien orientierte Haushaltsführung konsequent auf die Einhaltung der ihm zugewiesenen Mittel bzw. der gesetzten Budgetziele zu achten. Zum anderen ist dem

Leiter des betreffenden Amtes nahegelegt worden, vorbehaltlos über das Budget hinausgehende Finanzierungserfordernisse, welche einer ordentlichen Aufgabenerfüllung dienlich sind, zeitnah dem jeweils zuständigen politischen Gremium bekannt zu geben und in weiterer Folge die für einen Nachtragskredit notwendigen, den städtischen Bestimmungen angemessenen Beschlüsse herbeizuführen. Dazu hat der Leiter des LuF in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass er künftig den Empfehlungen der Prüfinstanz entsprechend Folge leisten werde.

Abwicklung
Budgetüberschreitung

Betreffend den Ausgleich der über das Mandantenkonto der Stadt Innsbruck bezahlten Leistungen, soll im Rahmen der Mittelanmeldung für das Budget der Stadt Innsbruck 2019 vom LuF ein Betrag in Höhe der Budgetüberschreitung (rd. € 450,0 Tsd.) angemeldet werden. Auf diese Vorgangsweise haben sich der Leiter des LuF, der Abteilungsleiter-Stellvertreter der MA IV sowie Mitarbeiter der IISG geeinigt. Diese Mittel könnten nach Eingang am Mandantenkonto der Stadt Innsbruck entweder zurückbezahlt oder bspw. für Maßnahmen bei den Almen verwendet werden.

Dessen ungeachtet ist v.a. aus Gründen der Transparenz und Periodenreinheit empfohlen worden, über- und außerplanmäßige Ausgaben nicht (nachträglich) im Rahmen eines Budgetgemeinderates, sondern – wie bereits erwähnt – zeitnah, sprich im Jahr des Finanzerfordernisses, vom hierfür jeweils zuständigen politischen Gremium genehmigen zu lassen. In ihrer Stellungnahme teilte die IISG mit, dass der Empfehlung künftig entsprochen werde.

10.2 Budget Errichtungskosten

Bewirtschaftungs-,
Instandhaltungs- und
Investitionsplan IISG

Gemäß den Bestimmungen des Geschäftsbesorgungsvertrages 2013 ist die IISG u.a. verpflichtet, einen Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Investitionsplan zu erstellen. Die damit einhergehende Finanzierung verschiedener Bauvorhaben erfolgt in Absprache mit der Stadt Innsbruck auf Basis der von der Gesellschaft durchgeführten Kostenschätzungen. Diese stellen vorerst Empfehlungen der IISG dar, die Entscheidungen darüber trifft ausschließlich die Stadt Innsbruck.

Werden Baukosten durch im AOH der Stadt Innsbruck präliminierte Transferzahlungen bedeckt, so werden diese unter Berücksichtigung der bereits verausgabten und (noch) vorhandenen städtischen Budgetmittel von der IISG gesondert angefordert. Übertreffen die Ausgaben den finanziellen Rahmen des für ein Bauvorhaben vorgesehenen städtischen Budgetansatzes unterjährig, so hat die IISG eine Willenserklärung über die weitere Vorgehensweise einzuholen. Im Falle einer positiven Beschlussfassung durch die Stadt Innsbruck wird das jeweilige Bauvorhaben (weiter) verwirklicht.

Budgetabwicklung
Überschreitung
Errichtungskosten

Wie die Kontrollabteilung im Zuge ihrer Prüfung feststellte, hat auch der Bau der Umbrüggler Alm eine Kostensteigerung erfahren. Die Entwicklung der Kosten war sowohl dem für den Bereich Neubau zuständigen (ehemaligen) Mitarbeiter der IISG als auch dem Leiter des LuF Anfang November 2015 bekannt.

Mit Schreiben der IISG vom 23.11.2015 ist der (seinerzeitige) Leiter der MA IV über den „aktuellen Kostenstand Umbrüggler Alm“ informiert worden. Zum damaligen Zeitpunkt war eine Überschreitung der Errichtungs-

kosten in Höhe von rd. € 186,3 Tsd. zum Vorschein gekommen. Zugleich hat die Gesellschaft ersucht, den aufgezeigten Finanzbedarf in das Budget der Stadt Innsbruck aufzunehmen. Schließlich hat der StS in seiner Sitzung vom 03.12.2015 beschlossen, den für das Jahr 2016 ursprünglich vorgesehenen Baukostenzuschuss um € 187,0 Tsd. auf € 737,0 Tsd. zu erhöhen. Wiederum zeigte sich die Kontrollabteilung verwundert, dass für die Mehrkosten kein Nachtragskredit beantragt, sondern den Mitgliedern des GR die vorliegende Kostenüberschreitung im Rahmen ihrer GR-(Budget-)Sitzung zur Genehmigung vorgelegt worden ist.

Insgesamt hat sich das Budget, welches der IISG für die Errichtung der Umbrüggler Alm zur Verfügung stand, somit von ursprünglich € 1.950,0 Tsd. (gemäß Bauabstimmung IISG) auf € 2.137,0 Tsd. erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung um 9,59 %.

Kostenüberschreitung – Empfehlung

Für künftige, im Rahmen der Geschäftsbesorgung abzuwickelnde Bauvorhaben hat die Kontrollabteilung angeregt, absehbare Kostenüberschreitungen jedenfalls unverzüglich der Stadt Innsbruck bekannt zu geben und für die Bedeckung von Mehrkosten einen Beschluss des hierfür zuständigen politischen Gremiums der Gebietskörperschaft herbeiführen zu lassen. Auch dieser Empfehlung werde lt. Stellungnahme der IISG künftig nachgekommen.

11 Förderungen für die Errichtung der Umbrüggler Alm

Lukrierte Förderungen

Insgesamt konnten für den Bau der Umbrüggler Alm von der Stadt Innsbruck bzw. der bauabwickelnden IISG Förderungen im betragslichen Ausmaß von € 126.999,18 wie folgt beansprucht werden:

Umbrüggler Alm – lukrierte Förderungen			
Fördergeber	Förderung für	Betrag in €	vereinnahmt von
Naturschutzfonds Tirol	Naturraum Karwendel	94.428,18	Stadt Innsbruck
Kommunalkredit Public Consulting GmbH	Wasserversorgungsanlage (WVA)	11.460,00	Stadt Innsbruck
Land Tirol	Wasserversorgungsanlage (WVA)	11.460,00	Stadt Innsbruck
Kommunalkredit Public Consulting GmbH	Holzheizung	6.508,00	IISG
Kommunalkredit Public Consulting GmbH	Solaranlage	3.143,00	IISG
Gesamtsumme		126.999,18	

Tabelle 5: Förderungen für die Umbrüggler Alm

Ein Betrag von € 94.428,18 stand dabei aus inhaltlicher Sicht im Zusammenhang mit der Errichtung des auf der Umbrüggler Alm geschaffenen „Naturraumes Karwendel“. Ein Gesamtbetrag von € 22.920,00 betrifft die für die Alm eingerichtete Wasserversorgungsanlage. Weitere Beträge von € 6.508,00 und € 3.143,00 betreffen die verbaute (Stück-)Holzheizung und die Solaranlage.

11.1 Förderung für Naturraum Karwendel

Naturraum Karwendel – interaktive Ausstellung	Auf der Umbrüggler Alm wurde in Zusammenarbeit mit dem Verein „Naturpark Karwendel“ ein während der Öffnungs- und Betriebszeiten der Alm öffentlich zugänglicher Schauraum eingerichtet. Dieser Raum ist als interaktive Ausstellung konzipiert und umgesetzt worden.
Förderung über den Naturschutzfonds des Landes Tirol	<p>Für die Errichtung des Naturraumes Karwendel erhielt die Stadt Innsbruck letztlich eine Förderung in Höhe von € 94.428,18, welche am 16.12.2016 über die Vp. 2/842010+829000 Waldnutzung – Sonstige Einnahmen direkt von der Stadt vereinnahmt worden ist. Der Förderbetrag entsprach 50 % der eingereichten (geplanten) Gesamtinvestitionskosten von (netto) € 188.856,35.</p> <p>Lukriert wurde diese Förderung über den Naturschutzfonds des Landes Tirol. Die Förderungseinreichung erfolgte über den (Verein) Naturpark Karwendel, welcher die Fördermittel zunächst auch vom Land Tirol – Abteilung Umwelt ausbezahlt erhielt und sodann an die Stadt Innsbruck weiterleitete.</p>
Berechnung der Förderung anhand damaliger Angebotskosten – Kostenerhöhung im Zuge der Umsetzung	<p>Die Sichtung der zu dieser Förderung bereitgestellten Prüfungsunterlagen zeigte, dass vom LuF gegenüber dem (Verein) Naturpark Karwendel anfänglich (zum Stichtag 30.09.2015) von (geplanten) Gesamtinvestitionskosten in Höhe von (netto) € 166.482,20 ausgegangen worden ist.</p> <p>Nach größtenteils abgeschlossener Arbeiten in Bezug auf die Umsetzung des Naturraumes Karwendel übermittelte das LuF Mitte Feber 2016 an den Naturpark eine aktualisierte Kostenzusammenstellung über einen Betrag von (netto) € 188.856,35. Diese Summe ergab sich ausgehend von den Ausschreibungsergebnissen bezüglich der relevanten Gewerke. Anhand dieser Gesamtsumme wurde die vereinbarte Förderung in Höhe von € 94.428,18 letztlich auch errechnet (50 % von € 188.856,35).</p> <p>Aus den bereitgestellten Aktenbestandteilen ging weiters hervor, dass der Vorstand des LuF mit Schreiben vom 16.08.2016 an den (Verein) Naturpark Karwendel die zum damaligen Zeitpunkt in Aussicht gestellte Förderung anhand von vorliegenden Rechnungsnachweisen abgerechnet hat. In diesem Schreiben wurde von ihm auch darauf hingewiesen, dass sich die auf Basis der Angebotslegung und Fördereinreichung dargelegten anteiligen Kosten für den Naturraum Karwendel in der Höhe von € 188.856,35 in der Phase der Umsetzung wesentlich erhöht hätten. Zwar bestätigte der Amtsleiter gegenüber dem (Verein) Naturpark Karwendel, dass seitens der Stadt Innsbruck die Fördergenehmigung in Höhe der auf den Angeboten basierenden Gesamtkosten selbstverständlich anerkannt wurde; trotzdem ersuchte er zu prüfen, inwieweit die beschriebenen Kostenerhöhungen im Nachhinein doch noch allenfalls bei der Förderungsabrechnung berücksichtigt werden könnten.</p> <p>Insgesamt ergab der Kostennachweis anhand von Rechnungen eine dem Naturraum Karwendel zuordenbare Gesamtinvestitionssumme von (netto) € 261.101,59. Diese deutliche Erhöhung gegenüber der auf</p>

Angeboten basierenden Fördersumme (netto € 188.856,35) wurde vom Vorstand des LuF auf Mehrkosten bei drei Bereichen (separate Zugangstür von außen, mittels Elektromotoren drehbare Ausstellungsflächen und Wandkästen, Einbau eines leistungsstärkeren Laserbeamers) zurückgeführt.

Wie die letztliche Auszahlung der Förderstelle bzw. des (Vereines) Naturpark Karwendel zeigte, wurden diese erhöhten Kosten bei der Bemessung der Förderung nicht mehr berücksichtigt.

11.2 Förderung für die Wasserversorgungsanlage

Bundes- und Landesförderung

Für die (Erst-)Errichtung der Wasserversorgungsanlage der Umbrüggl Alm (Umbrüggl Almquelle) konnte eine Umweltförderung des Bundes – abgewickelt über die Kommunalkredit Public Consulting GmbH – in Höhe von € 11.460,00 beansprucht werden. Die Bundesförderung war gemäß den maßgeblichen Förderungsrichtlinien an eine Landesförderung in zumindest derselben Höhe gebunden. Die Förderung des Landes Tirol im selben Ausmaß von € 11.460,00 wurde vom Amt der Tiroler Landesregierung mit Schreiben vom 15.11.2017 zuerkannt.

Anerkannte Gesamtkosten

Die von den Förderstellen anerkannten Gesamtkosten beliefen sich auf netto € 138.820,93.

Vereinnahmung

Beide Förderbeträge gelangten Ende des Jahres 2017 auf das von der IISG betreute Mandantenkonto der Stadt Innsbruck zur Auszahlung. Anfang des Jahres 2018 erfolgte eine Weiterleitung der Geldmittel an die Stadt Innsbruck.

11.3 Förderung für die Holzheizung und die Solaranlage

Bundesförderungen

Ebenso aus Umweltförderungsprogrammen des Bundes – abgewickelt von der Kommunalkredit Public Consulting GmbH – wurden für die in der Alm verbaute (Stück-)Holzheizung sowie die Solaranlage Förderungen beantragt und zugesprochen (€ 6.508,00 für Holzheizung und € 3.143,00 für Solaranlage).

Beide Förderbeträge wurden direkt von der IISG (über das Mandantenkonto der Stadt Innsbruck) am 23.12.2016 vereinnahmt und in der von der IISG gegenüber der Stadt Innsbruck vorgenommenen Baukostenabrechnung entsprechend (verringert) berücksichtigt.

12 Abbildung in der städtischen Vermögensrechnung

Umbrüggl Alm in der Vermögensrechnung – Stand Ende März 2018

Gemäß erhaltener Auskunft des (mittlerweile) zuständigen Sachbearbeiters in der MA IV war die Umbrüggl Alm zum Prüfungszeitpunkt Ende März 2018 wie folgt in der städtischen Vermögensrechnung erfasst bzw. berücksichtigt:

Abbildung der Umbrüggler Alm in der städtischen Vermögensrechnung (Beträge in €)	
<u>Anschaffungswerte:</u>	
Grundstück 3422/2 KG 81111 Hötting (5.738 m²)	427,53
Gebäude (Umbrückleralmweg 36)	2.173.327,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	249.903,97
Summe	2.423.658,70

Tabelle 6: Umbrüggler Alm in städt. Vermögensrechnung

Ausweis Betriebs- und Geschäftsausstattung – Empfehlung

Als Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde zum Zeitpunkt der Prüfung der Kontrollabteilung ein (Anschaffungs-)Wert von insgesamt € 249.903,97 dokumentiert. Dieser Wert bezog sich größtenteils auf die eingebaute Küche sowie die von einem Tischlereiunternehmen angefertigten Sitzgelegenheiten (innen und außen) auf der Alm.

In diesem Zusammenhang machte die Kontrollabteilung darauf aufmerksam, dass über die Vp. 5/843000-042100 Alpbesitz – Umbrüggler Alm, Einrichtung in den Jahren 2015 und 2016 Auszahlungen im Gesamtbetrag von € 524.731,46 erfolgt sind. Der im Jahr 2016 über diese Vp. angeordnete Betrag von € 310.923,68 beinhaltet eine Zahlung an die IISG (bzw. auf das Mandantenkonto der Stadt Innsbruck) im Ausmaß von € 270.600,00, welche als „Teilzahlung“ unter Ausnutzung des damals zur Verfügung gestandenen Voranschlagsbetrages (inkl. des vorjährigen Übertrages) zu verstehen war.

Zur vollständigen budgetären Darstellung bzw. Abdeckung der über das Mandantenkonto der Stadt Innsbruck (vor-)finanzierten „Einrichtungskosten“ ist für das Jahr 2019 eine weitere Zahlung an die bauabwickelnde IISG (bzw. auf das Mandantenkonto der Stadt Innsbruck) in Höhe von € 457.861,77 vorgesehen.

Diese Auszahlungen betreffen größtenteils Einrichtungsgegenstände bzw. Innenausbautätigkeiten hinsichtlich der Umbrüggler Alm. Diese Zahlungen waren bis zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung in der städtischen Vermögensrechnung bezüglich der Umbrüggler Alm lediglich teilweise berücksichtigt.

Von der Kontrollabteilung wurde der in der MA IV zuständigen Fachdienststelle empfohlen, die über die Vp. 5/843000-042100 Alpbesitz – Umbrüggler Alm, Einrichtung vorgenommenen Auszahlungen im Hinblick auf deren Relevanz für die städtische Vermögensrechnung zu prüfen. Dabei ist nach Einschätzung der Kontrollabteilung auch zu berücksichtigen, dass mit dem zum Prüfungszeitpunkt über diese Vp. auf das von der IISG geführte Mandantenkonto der Stadt Innsbruck flüssig gestellten Übertrag im Ausmaß von € 270.600,00 (sowie in dem noch ausstehenden Übertrag von ca. € 458,0 Tsd.) ebenfalls Auszahlungen bedeckt wurden (bzw. werden), welche in der städtischen Vermögensrechnung abzubilden sind. Gegebenenfalls ist eine Korrektur bzw. Ergänzung des Ausweises der Umbrüggler Alm in der städtischen Vermögensrechnung vorzunehmen; dies auch im Lichte der bevorstehenden Regelungen der (neuen) VRV 2015. Im Anhörungsverfahren sagte die MA IV die Umsetzung der von der Kontrollabteilung ausgesprochenen Empfehlung zu.

13 Wirtschaftlichkeitsberechnungen Umbrüggler Alm

13.1 Wirtschaftlichkeitsberechnung aus dem Jahr 2013

Berechnungen durch externen Spezialisten

Im Vorfeld der Errichtung der Umbrüggler Alm beauftragte der Vorstand des LuF Anfang des Jahres 2013 eine Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Durchführung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der Alm.

Ziel war dabei, auf der Basis von unterschiedlichen definierten Szenarien wesentliche Grundlagen für die weiteren Entscheidungen bezüglich des Projektes zu schaffen.

Die in den Berechnungen zu berücksichtigenden Investitionskosten wurden damals mit € 1.912.600,00 angegeben.

Wichtige Ergebnisse

Als Ausfluss dieser umfangreichen Berechnungen ließen sich aus Sicht der Kontrollabteilung die folgenden wichtigen Ergebnisse festhalten:

- Es wurde als unrealistisch angesehen, dass sich ein Pächter findet, welcher zusätzlich zur Pacht noch die Einrichtung (oder einen Teil davon) nach den Vorstellungen des von der Stadt Innsbruck beauftragten Architekten errichtet und finanziert sowie das daraus resultierende erhöhte Risiko trägt.
- Ebenso wurde es als unwahrscheinlich erachtet, einen Pächter zu finden, welcher bereit ist, eine für die Stadt Innsbruck in Bezug auf die Projektkosten aus betriebswirtschaftlicher Sicht rentable Pacht zu entrichten. Dies nicht zuletzt auch aufgrund der vorliegenden Vergleichswerte anderer alpiner Gastronomiebetriebe.
- Letzten Endes ergab sich nach Einschätzung des beauftragten Spezialisten die Variante, dass die Stadt Innsbruck die Alm vollständig selbst errichtet bzw. finanziert und anschließend zu branchenüblichen Konditionen verpachtet, als am sinnvollsten.

Unterstellte Pachtzinshöhe

Im Detail wurde bei der Berechnungsvariante des externen Fachmanns eine jährliche Pachtzinshöhe unterstellt, welche von ihm als marktüblich und angebracht angesehen wurde. Mit dieser Pachtzinshöhe wurde zur Deckung der restlichen (fixen und variablen) Kosten ein notwendiger Mindestumsatz ermittelt. Die Erreichung des berechneten Mindestumsatzes wurde vom beauftragten Fachmann auf der Basis der den Berechnungen unterstellten Besucherzahlen als realistisch erachtet. In Relation zum erforderlichen Mindestumsatz belief sich die bei der Berechnung angesetzte jährliche Pacht auf ca. 10,5 %.

„Investition in Kulturgut“

Abschließend wurde in den durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnungen noch ermittelt, welcher Anteil der Investition bei den berechneten Varianten nicht durch Pachtzahlungen gedeckt sein wird und somit als eine „Investition in Kulturgut“ angesehen werden kann/muss.

Ausgehend von den Berechnungen der beauftragten Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft war klar ersichtlich, dass vom betriebswirtschaftlichen Standpunkt aus betrachtet (unter der Annahme einer Finanzierungslaufzeit von 20 bzw. 30 Jahren) mit gewissen Investitionsteilbeträgen gerechnet werden konnte/musste, welche sich

über die Verpachtung der Alm nicht amortisieren lassen und somit als „Investition in Kulturgut“ (Formulierung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung) angesehen werden müssen.

Vom Vorstand des LuF wurde (auch) gegenüber der Kontrollabteilung darauf hingewiesen, dass es bei der Projektentscheidung nicht das vorrangige Ziel gewesen sei, die Investition vollständig zu amortisieren. Dies vor allem auch deshalb, da die neue Umbrüggler Alm ein langfristiges Angebot für den Erholungsraum ist, der Besucherlenkung der Nutzerströme dient, mit dem Naturraum Karwendel ein Informationszentrum für die Stärkung von Natur- und Umweltbewusstsein beinhaltet und ein wichtiges Leitprojekt im Markenbildungsprozess alpin-urbanes Innsbruck darstelle.

13.2 Wirtschaftlichkeitsberechnung aus dem Jahr 2017

Anfrage in Sitzung
des Gemeinderates
vom 20.04.2017

In der Sitzung des Gemeinderates vom 20.04.2017 wurde unter dem Titel „Umbrüggler Alm, Rentabilität“ eine Anfrage eingebracht, welche insgesamt sieben Fragenbereiche beinhaltete. Unter Punkt 4. wurden dabei die folgenden Anfragen gestellt:

„Gibt es eine Wirtschaftsrechnung, bis wann sich die bisher getätigten Aufwendungen im Zusammenhang mit der Umbrüggler Alm amortisiert haben sollen? Falls ja, zu welchem Zeitpunkt soll dies der Fall sein? Falls nein, warum wurde eine solche Rechnung bislang nicht angestellt?“

Beantwortung in Sitzung
des Gemeinderates
vom 24.05.2017

Die Beantwortung der gesamten Anfrage erfolgte in der GR-Sitzung vom 24.05.2017. Zu der o.a. (vierten) Detailfrage wurde vom LuF auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung eines externen Fachmanns aus dem Jahr 2013 verwiesen. Hier allerdings mit dem Zusatz, dass sich diese jedoch nicht auf das nunmehr konkret umgesetzte Projekt bezogen habe.

Adaptierte Wirtschaftlichkeitsberechnung
mit Unterstützung der
MA IV

Mit Unterstützung des Amtes für Finanzverwaltung und Wirtschaft der MA IV wurde – unter Zugrundelegung bestimmter Berechnungsannahmen – für die Anfragebeantwortung eine auf das umgesetzte Projekt adaptierte (allen voran betreffend die Investitionskosten) Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt.

Als Ergebnis der durchgeführten Investitionsrechnung (nach der Kapitalwertmethode) ergab sich der interne Zinssatz der Investition mit einem Wert von 0,82 % p.a. (bei einer zugrunde gelegten Investitionssumme von € 2.975 Tsd. und einem Betrachtungszeitraum von 50 Jahren).

Der Vollständigkeit halber erwähnte die Kontrollabteilung, dass die Frage nach der Dauer, bis wann sich die (bisher) getätigten Aufwendungen im Zusammenhang mit der Umbrüggler Alm amortisiert haben sollen, in der Anfragebeantwortung mit „nach ca. 40 Jahren“ angegeben worden ist. Zu dieser Angabe merkte die Kontrollabteilung an, dass sich diese Dauer auf die Betrachtung der (nicht abgezinsten) „kumulierten Cashflows“ – also der summierten jährlichen Zahlungsmittelüberschüsse – bezog. Denn in der von der MA IV – Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft angestellten Kalkulation erreicht die Position „Cashflow kumuliert“ zwischen dem 42. und 43. Jahr den Wert der betrachteten Investitionskosten von € 2.975 Tsd.

14 Pachtverhältnis

14.1 Beschluss des Stadtsenates

StS-Beschluss vom
14.10.2015

Der Beschluss des Stadtsenates, die Umbrügler Alm an die Pächterin (eine natürliche Person) zu verpachten, datiert vom 14.10.2015. In der Amtsvorlage sind im Rahmen der weiterführenden Erklärungen der öffentliche Ausschreibungsprozess, der generelle Interessentenkreis, das Auswahlverfahren, die Auswahlentscheidung sowie die Pachtbedingungen im Detail erläutert worden.

14.2 Pachtbedingungen

Ursprünglich
vorgesehene
Pachtlaufzeit

Im Zuge des Beschlusses des Stadtsenates vom 14.10.2015 wurde zunächst eine 5-jährige Laufzeit der Verpachtung (bis 31.12.2020) freigegeben.

Pachtzins

Als Pachtentgelt wurde für die ersten beiden Betriebsjahre (2016 und 2017) eine Mindestpacht bestimmt; ab dem dritten Bewirtschaftungsjahr (2018) war eine jährliche (Umsatz-)Pacht von 8 % des Netto-Jahresumsatzes, jedoch zumindest die definierte Mindestpachtzinshöhe festzuschreiben.

Kautions

Im Stadtsenatsbeschluss wurde weiters bestimmt, dass mit Unterzeichnung des Pachtvertrages eine Kautions in Höhe der doppelten Mindestpacht (als Sparbuch) zu hinterlegen war.

Betriebskosten

Die Betriebskosten für Energie, Kanal, Wasser, Strom und Heizung sowie anfallende Gebühren hat die Pächterin zu tragen.

Verlängerung der
Pachtlaufzeit

Auf (begründeten) Wunsch der Pächterin, stimmte der Stadtsenat in seiner Sitzung vom 04.05.2016 einer im Vergleich zu seinem ursprünglichen Beschluss verlängerten 8-jährigen Pachtdauer (somit bis 31.12.2023) zu.

Weiterführend wurde vom Stadtsenat am 04.05.2016 im Zusammenhang mit der Höhe des Pachtzinses seine diesbezüglich in der Sitzung vom 14.10.2015 erfolgte Festlegung bestätigt. Eine (Detail-)Änderung erfolgte jedoch insofern, als in Abweichung zum Ursprungsbeschluss in dieser Beschlussvorlage bzw. Beschlussfassung eine Mindestpachtzinshöhe nicht mehr vorgesehen war.

14.3 Pachtvertrag

Unterfertigter
Pachtvertrag

Der zwischen der Pächterin und der Stadt Innsbruck abgeschlossene Pachtvertrag gelangte am 11.05./14.06.2016 zur Unterzeichnung.

Pachtlaufzeit
gemäß Vertrag

Entsprechend der relevanten Beschlüsse des Stadtsenates wurde der Pachtvertrag für die Zeit von 01.01.2016 bis 31.12.2023 vereinbart.

Pachtzins
gemäß Vertrag

Als Pachtzins wurde für die ersten beiden Betriebsjahre (2016 und 2017) der beschlossene Fixpachtbetrag festgesetzt. Für die weiteren drei Betriebsjahre (2018, 2019 und 2020) wurde die Höhe des Pachtzinses mit „8 % vom gemittelten Nettoumsatz der Geschäftsjahre 1. + 2.“ fixiert. Für die verbleibenden drei Jahre (2021, 2022 und 2023) beträgt der Pachtzins „8 % des gemittelten Nettoumsatzes der Geschäftsjahre 3. bis 5.“

Mindestpacht ab dem 3. Jahr vertraglich nicht vereinbart – Empfehlung

Kritisch merkte die Kontrollabteilung an, dass vom vertraglichen Standpunkt aus betrachtet ab dem dritten Betriebsjahr eine Mindestpacht nicht vereinbart ist. Wenngleich eine derartige Mindestpacht im (ersten) Stadtsenatsbeschluss (vom 14.10.2015) noch in Aussicht gestellt worden ist, fehlen diesbezügliche Formulierungen im (zweiten) Stadtsenatsbeschluss (vom 04.05.2016) bzw. als Folge daraus auch im letztlich zur Unterzeichnung gelangten Pachtvertrag.

Auf diesen Umstand angesprochen argumentierte der Vorstand des LuF seine dahingehende Sichtweise.

Wenngleich die von ihm ins Treffen geführte Argumentation für die Kontrollabteilung schlüssig war, wurde von ihr dennoch empfohlen, in künftig neu abzuschließenden Pachtverträgen aus vertraglicher Sicht eine Mindestpacht festzuschreiben. In der dazu abgegebenen Stellungnahme sicherte das LuF zu, die Empfehlung der Kontrollabteilung künftig zu berücksichtigen.

Vertragliche Modalitäten in Bezug auf die Meldung des Nettogeschäftsumsatzes

Bezogen auf die Höhe der Umsatzpacht verpflichtet der Pachtvertrag die Pächterin, bis spätestens 31.03. eines jeden Kalenderjahres dem LuF schriftlich eine vom Steuerberater bestätigte Meldung des Nettogeschäftsumsatzes des Vorjahres bereitzustellen. Dieser im Pachtvertrag festgeschriebenen Verpflichtung kam die Pächterin bis zum Zeitpunkt der diesbezüglichen Prüfung Mitte April 2018 nicht nach.

Ansuchen um Fortführung der Fixpachtregelung für die Betriebsjahre 2018 und 2019

Dazu ist allerdings auch zu erwähnen, dass die Pächterin bzw. die im Jahr 2017 neu errichtete „Umbrügler Alm GmbH“ mit Schreiben vom 15.03.2018 an die damalige Frau Bürgermeisterin – dort eingelangt am 13.04.2018 – um Fortführung der Fixpachtregelung für die Jahre 2018 und 2019 ersuchte.

Zum Prüfungszeitpunkt stand dieses (seitens der Pächterin umfangreich begründete) Ansuchen in Bearbeitung beim Amt für Präsidialangelegenheiten der MA I und dem LuF der MA III.

Mitteilung über die Nettoerlöse der Jahre 2016 und 2017 – Empfehlung

Mit E-Mail vom 23.04.2018 an den Vorstand des LuF – somit etwas verspätet im Sinne der relevanten Bestimmung des Pachtvertrages – teilte der Steuerberater der Pächterin die Nettoerlöse für die Kalenderjahre 2016 und 2017 mit.

Für die Zukunft empfahl die Kontrollabteilung dem LuF, bei der Pächterin die fristgerechte Meldung des Netto-Geschäftsumsatzes des Vorjahres (gemäß Pachtvertrag bis spätestens 31.03. eines jeden Kalenderjahres) zu urgieren bzw. sicherzustellen. Das LuF sagte im Anhörungsverfahren zu, die Empfehlung der Kontrollabteilung künftig zu berücksichtigen.

Vorschreibung und Bezahlung des Pachtzinses – Empfehlung

Die Bezahlung des Pachtzinses hat vertragsgemäß in zwei gleichen Teilbeträgen am 01.06. und 01.10. eines jeden Jahres über Vorschreibung der IISG zu erfolgen.

Bis zum Prüfungszeitpunkt der Kontrollabteilung Mitte April 2018 wurden von der IISG die jährlichen Pachtzinse für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 vorgeschrieben. Dabei stellte die Kontrollabteilung fest, dass von der IISG am 01.06.2016 bzw. am 05.06.2017 entgegen der vertraglichen Vereinbarung jeweils der gesamte jährliche Pachtzins vorge-

schrieben worden ist. Von der Pächterin wurde die Halbjährlichkeit bei der Bezahlung des Pachtzinses berücksichtigt.

Die Kontrollabteilung empfahl der für die Vorschreibung des Pachtzinses zuständigen IISG, die bislang praktizierte Vorgehensweise im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den im Pachtvertrag getroffenen Vereinbarungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die IISG informierte im Anhörungsverfahren zusammenfassend darüber, dass die EDV-technischen Möglichkeiten des Vorschreibungsprogrammes die bislang gehandhabte Vorgehensweise bedingen würden bzw. die vertraglich festgelegten Vorschreibungsmodalitäten mit dem in Verwendung stehenden Vorschreibungsprogramm (ohne kostspielige Umprogrammierungen) nicht administrierbar wären. Deshalb bediene man sich in diesem Fall – und ähnlich gelagerten Fällen – der beschriebenen Vorgehensweise.

Abrechnung der Betriebskosten

Zusätzlich zum Pachtzins sind von der Pächterin sämtliche Kosten für Strom, Telefon, Gas, Heizmaterial, Schneeräumung, Kanalgebühren, Kosten (Gebühren) für Rauchfangkehrung, Kanalaräumung, Beleuchtung, Versicherung gegen Brandschaden, Haftpflicht und Glasbruch sowie alle öffentlichen Abgaben, Steuern und Gebühren, wie insbesondere Grundsteuer und Müllabfuhr zu entrichten.

Wie die dahingehende Überprüfung der Kontrollabteilung zeigte, werden auf dem bei der IISG für die diesbezügliche Verrechnung der Betriebskosten eingerichteten Konto unterjährig die Kosten für Versicherungen und die Müllgebühren erfasst. Gemäß der maßgeblichen Vereinbarung im Pachtvertrag hat die Abrechnung der „Betriebskosten für Brandversicherungen etc.“ bis spätestens 30.06. des Folgejahres durch die IISG zu erfolgen. Die (Betriebskosten-)Abrechnungen für die Jahre 2016 und 2017 wurden von der IISG am 14.03.2017 und am 12.03.2018 vorgenommen.

Vorschreibung und Bezahlung der Betriebskosten – Empfehlung

Wie die Sichtung des bei der IISG für die Pächterin geführten Bestandsnehmerkontos zeigte, waren die ihr von der IISG vorgeschriebenen (Betriebs-)Kosten der Jahre 2016 (brutto € 5.646,72) bzw. 2017 (brutto € 5.211,41) zum Zeitpunkt der Prüfung der Kontrollabteilung Mitte April 2018 durch jeweils am 23.03.2018 getätigte Zahlungen von brutto € 3.146,35 lediglich teilweise bezahlt. Die Höhe dieser Zahlungen bezog sich auf die Begleichung der Versicherungskosten des Jahres 2017.

Offenbar wurden die Müllgebühren von der Pächterin bis zum damaligen Zeitpunkt nicht bezahlt. Der gesamte Rückstand daraus belief sich zum Prüfungszeitpunkt Mitte April 2018 auf (brutto) € 4.565,43 zuzüglich insgesamt € 7,00 an offenen Mahnspesen; in Summe somit € 4.572,43.

Die Kontrollabteilung empfahl der IISG, in Zusammenarbeit mit dem LuF sowie der Pächterin der Umbrüggler Alm die Nichtzahlung der Müllgebühren zu besprechen und um eine Begleichung dieser seinerzeit offenen Betriebskosten bemüht zu sein. Die IISG informierte in ihrer dazu abgegebenen Stellungnahme, dass sie am 11.07.2018 eine Zahlung für die Müllgebühren der Jahre 2016 und 2017 erhalten habe.

Mahnläufe und Mahnspesen – Empfehlung

Auf dem Bestandnehmerkonto der Pächterin scheint unter dem Titel „Mahnspesen“ erst am 05.03.2018 (also erst ca. 1 Jahr nach der Vorschreibung der Betriebskosten des Jahres 2016) ein Betrag von € 5,00 auf, weshalb die Kontrollabteilung davon ausgeht, dass der vorgeschriebene Betrag für Betriebskosten erst mit diesem Datum von der IISG (erstmalig) eingemahnt worden ist.

Die Kontrollabteilung empfahl der IISG, in künftig ähnlich gelagerten Fällen zeitnähere Mahnungen sicherzustellen bzw. vorzunehmen. Die IISG teilte im Anhörungsverfahren dazu mit, dass beim entsprechenden Bestandnehmerkonto eine „Mahnsperre“ hinterlegt war. Dies habe einerseits mit dem erwähnten Problem der nicht möglichen automatischen Vorschreibung der Hälftebeträge bezüglich des Pachtzinses per 01.06. und 01.10. des Jahres und andererseits mit den anhaltenden Gesprächen zwischen LuF und Pächterin zu tun gehabt.

Der Vollständigkeit halber erwähnte die Kontrollabteilung, dass der Pächterin am 30.03.2018 – offenbar infolge einer weiteren Mahnung aufgrund des rückständigen Betrages – erneut € 5,00 an Mahnspesen angelastet worden ist.

Bankgarantie

Gemäß Pkt. V des Pachtvertrages hatte die Pächterin eine Kautionsform einer Bankgarantie mit einer Laufzeit bis 30.06.2024 in Höhe des zweifachen Betrages der für das erste (und zweite) Betriebsjahr vereinbarten jährlichen Fixpacht beizubringen. Diese Bankgarantie langte am 09.05.2016 im LuF ein.

Betriebspflicht gemäß Pachtvertrag

Im Pachtvertrag wurde in Pkt. VI eine Betriebspflicht festgeschrieben. Dies insofern, als die Pächterin während der Dauer des Pachtverhältnisses verpflichtet ist, den Gastgewerbebetrieb in der Betriebsart eines Cafe – Restaurants persönlich auf ihre Rechnung und Gefahr zu führen.

Der Gastbetrieb ist dabei ganzjährig offen zu halten, außer die Bewirtschaftung des Betriebes ist aufgrund höherer Gewalt, insbesondere extremer Schneeverhältnisse, Lawinengefahr und Lawinenereignissen bzw. Nichtbefahrbarkeit der Forstwege nicht möglich. Von der Pächterin können max. 2 Ruhetage je Woche festgelegt werden; dies aber nur zwischen Montag und Donnerstag. Im Prüfungszeitraum war seitens der Pächterin ein Ruhetag (dienstags) festgelegt.

Eine darüber hinausgehende Betriebssperre (bspw. Betriebsurlaub etc.) ist mit der Verpächterin im Vorhinein abzustimmen und in geeigneter Form am Beginn der zur Alm führenden Wanderwege sowie dem LuF der Stadt Innsbruck mitzuteilen. Die dahingehende Rücksprache mit dem Vorstand des LuF ergab, dass die hier angeführten pachtvertraglichen Bestimmungen – insbesondere bezüglich der Betriebssperren infolge von Betriebsurlauben – eingehalten worden sind.

14.4 Einbringung des Betriebes in eine GmbH

Umbrügler Alm GmbH

Mitte des Jahres 2017 wurde der Steuerberater der Pächterin bei der Stadt Innsbruck unter gleichzeitiger Angabe der dahingehenden Vorteile in Verbindung mit der damals beabsichtigten Einbringung des Einzelunternehmens der Pächterin (und damit des operativen Betriebes der Umbrügler Alm) in eine GmbH vorgestellt.

Am 01.08.2017 wurde im Firmenbuch die „Umbrügler Alm GmbH“ eingetragen. Als jeweilige 50 %ige Gesellschafter dieser GmbH scheinen die Pächterin und ihr Lebensgefährte auf. Beide vertreten die Gesellschaft als Geschäftsführer selbständig.

Abweichendes Wirtschaftsjahr

Als einer von mehreren Vorteilen wurde vom Steuerberater der Pächterin die Möglichkeit eines abweichenden Wirtschaftsjahres und im Zusammenhang damit der Umstand angeführt, die Inventur nicht mehr zwischen der Silversterveranstaltung und dem Betriebsbeginn am 01.01. des Jahres durchführen zu müssen, was in der Praxis unmöglich ist.

Als Stichtag für den Jahresabschluss der Umbrügler Alm GmbH wird im Firmenbuch der 31.07. geführt. Das Wirtschaftsjahr dieser Kapitalgesellschaft umfasst somit den Zeitraum 01.08. eines Jahres bis 31.07. des Folgejahres.

Bedingungen der Stadt Innsbruck – Nachtrag zum Pachtvertrag

Unter Federführung des Amtes für Präsidialangelegenheiten wurde mit Unterstützung externer Spezialisten eine steuerrechtliche und auch eine vertragsrechtliche Prüfung der geplanten Änderung vorgenommen.

Auf Vorschlag des Amtes für Präsidialangelegenheiten wurden die aufgezeigten bzw. geäußerten Bedenken hinsichtlich vertragsrechtlicher Auswirkungen im Rahmen einer Nachtragsvereinbarung zum Pachtvertrag berücksichtigt.

Im Detail legte der in dieser Angelegenheit gefasste Beschluss des Stadtsenates vom 07.03.2018 die folgenden Bedingungen für die Zustimmung der Stadt Innsbruck zur Einbringung des Gastbetriebes „Umbrügler Alm“ in die GmbH fest:

- Die bisherige Pächterin (natürliche Person) verpflichtet sich, während der gesamten Pachtdauer zumindest 50 % der Gesellschaftsanteile an der GmbH zu halten sowie
- für die Dauer des Pachtvertrages ununterbrochen als selbständig vertretungsbefugte Geschäftsführerin der GmbH tätig zu sein.
- Für den Fall, dass diese Bedingungen nicht eingehalten werden, ist die Stadt Innsbruck berechtigt, das Pachtverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen und die Räumung des Pachtobjektes zu verlangen.

Zum Zeitpunkt der Einschau der Kontrollabteilung Mitte April 2018 lag ein Formulierungsvorschlag für einen „Nachtrag zum Alpachtvertrag – Umbrügler Alm vom 14.06.2016“ vor, welcher die beschriebenen Bedingungen beinhaltete. Die Formulierungsvorschläge waren zwischen dem von der Pächterin beauftragten Notar und dem Amt für Präsidialangelegenheiten der MA I in Verhandlung. Die unterfertigte Zusatzvereinbarung stand zu diesem Zeitpunkt noch aus. Im Anhörungsverfahren informierte das Amt für Präsidialangelegenheiten darüber, dass der erwähnte Nachtrag zum Pachtvertrag inzwischen allseits unterfertigt worden ist.

Austausch
Bankgarantie –
Empfehlung

In Bezug auf die von der Pächterin beigebrachte Bankgarantie machte die Kontrollabteilung in Verbindung mit der Einbringung des Betriebes in eine GmbH auf eine aus ihrer Sicht bei einem allfälligen Geldmittelabruf kritische Formulierung aufmerksam.

Um hier möglichen Missverständnissen bei einem allfälligen Abruf der Geldmittel aus der Bankgarantie von vorne herein vorzubeugen, empfahl die Kontrollabteilung, diese Bankgarantie im Falle der Unterfertigung des Pachtvertragsnachtrages auf die Umbrügler Alm GmbH nachzuziehen bzw. diese auszutauschen.

Sowohl das Amt für Präsidialangelegenheiten als auch die IISG berichteten in ihren abgegebenen Stellungnahmen darüber, dass die Bankgarantie ausgetauscht worden ist und nunmehr auf die Umbrügler Alm GmbH lautet.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 31.10.2018

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 15.11.2018 zur Kenntnis gebracht.

Zl. KA-04653/2018

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung
über die Prüfung der Neuerrichtung
und des Betriebes des Ausflugs-gasthauses
„Umbrügler Alm“

Beschluss des Kontrollausschusses vom 31.10.2018

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 15.11.2018 zur Kenntnis gebracht.