

Planungsmaßnahmen zur Erweiterung der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel

Anschrift

Landesrechnungshof

6020 Innsbruck, Eduard-Wallnöfer-Platz 3

Telefon: 0512/508-3030

Fax: 0512/508-743035

E-mail: landesrechnungshof@tirol.gv.at

Impressum

Erstellt: November 2012 - März 2013

Herstellung: Landesrechnungshof

Redaktion: Landesrechnungshof

Herausgegeben: BH-0300/4, 27.5.2013

Fotos: Land Tirol

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BDA	Bundesdenkmalamt
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BH	Bezirkshauptmannschaft
idF	in der Fassung
LGBl.	Landesgesetzblatt
LIG	Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG
LRH	Landesrechnungshof
Mio.	Million(en)
o.a.	oben angeführt
rd.	rund
RFP	Raum- und Funktionsprogramm(e)
u.a.	unter anderem
USt.	Umsatzsteuer
VBÄ	Vollbeschäftigungsäquivalent
z.B.	zum Beispiel

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
2.	Der Bezirk Kitzbühel	2
3.	Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel.....	3
	3.1. Allgemeines	3
	3.2. Organisation	4
	3.3. Personalentwicklung	5
	3.4. Fuhrpark	6
	3.5. Unterbringung BH Kitzbühel	7
4.	Planungsentwicklung	8
	4.1. Vorberichte	8
	4.2. Erste Erhebungen und Studien	9
	4.3. Neubauvarianten der BH Kitzbühel	12
	4.4. Projekt Erweiterungsgebäude im Stadtpark	16
	4.5. Projekt Marienheim mit Zubau	18
	4.5.1. Generalsanierung Gebäude Hinterstadt 28 und 30	24
	4.5.2. Generalsanierung und Erweiterung Marienheim	27
5.	Raum- und Funktionsprogramme	28
	5.1. Hochbaurichtlinie und Projektkommission	29
	5.2. Flächenbedarf der einzelnen Referate	29
	5.3. Objektdaten nach ÖNORM B 1801-1	35
6.	Planungsleistungen und -kosten	36
	6.1. Vergabe von Planungsleistungen	37
	6.2. Kostenaufstellung der Planungsleistungen	40
7.	Entwicklung der Projektkosten	41
	7.1. Kostenmanagement	41
	7.2. Kostenziele und Finanzierungsbedarf	41
	7.3. Kostenrahmen Gesamtprojekt Marienheim	44
8.	Bauabwicklung.....	45
9.	Schlussbemerkung	47

Stellungnahme der Regierung

Bericht über die Planungsmaßnahmen zur Erweiterung der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel

1. Einleitung

Die letzten Prüfungen von Baumaßnahmen bei den Gebäuden der Bezirkshauptmannschaft (BH) Kitzbühel erfolgten durch das damalige Landeskrollamt (LKA) in den Jahren 1988 und 1993. Inhalt dieser Prüfungen waren die Sanierungs- und Umbauarbeiten nach dem Erwerb des Gebäudes Hinterstadt 34. Die letzte Einschau in die Gebarung der BH Kitzbühel erfolgt durch das LKA im Jahr 1998.

Initiativprüfung

Seit dem Bezug des Gebäudes Hinterstadt 34 fanden in der BH Kitzbühel bis zum Beginn der Generalsanierung im Jahr 2012 keine nennenswerten Baumaßnahmen statt. Die lange Entwicklungsphase für diese Generalsanierung und Erweiterung veranlasste den LRH, eine Initiativprüfung über die „Planungsmaßnahmen zur Erweiterung der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel“ in seinen Prüfplan aufzunehmen.

Prüfungsantrag

Der Direktor des LRH ordnete mit Prüfungsantrag vom 12.11.2012 eine Prüfung der Planungsmaßnahmen zur Erweiterung der BH Kitzbühel an. Die Prüfung fand in der Zeit vom November 2012 bis März 2013 in den Räumlichkeiten der BH Kitzbühel und in der Abteilung Hochbau statt. Zusätzliche Erhebungen erfolgten in der Abteilung Justizariat.

Prüfungsziel

Ziel dieser Projektprüfung war, die Umstände der überdurchschnittlich langen Projektentwicklungsphase darzustellen und das letztendlich zur Ausführung gelangte Projekt, aus der Sicht des LRH zu beurteilen.

Prüfungsumfang

Die Einschau des LRH umfasste den Zeitraum von der ersten Befassung der Projektkommission des Landes Tirol im Jahr 2005 bis zur Vergabe der Einreichplanung für die Generalsanierung und Erweiterung der BH Kitzbühel.

2. Der Bezirk Kitzbühel

Fläche

Der Bezirk Kitzbühel umfasst mit 1.162,3 km² rd. 9,2 % der Gesamtfläche Tirols¹. Der Dauersiedlungsraum² des Bezirkes Kitzbühel zählt mit einer Größe von 245,6 km² (16,3 %), gemeinsam mit den Bezirken Kufstein (254,6 km², 16,9 %) und Innsbruck-Land (252,4 km², 16,8 %) zu den Größten des Landes Tirol.

Gemeinden

Insgesamt befinden sich im Bezirk Kitzbühel 20 Gemeinden von denen Hopfgarten im Brixental mit 166,3 km² die größte Fläche und mit 24,7 km² auch den größten Dauersiedlungsraum besitzt. Die Gemeinde mit den meisten EinwohnerInnen ist St. Johann in Tirol mit 8.734 Personen.

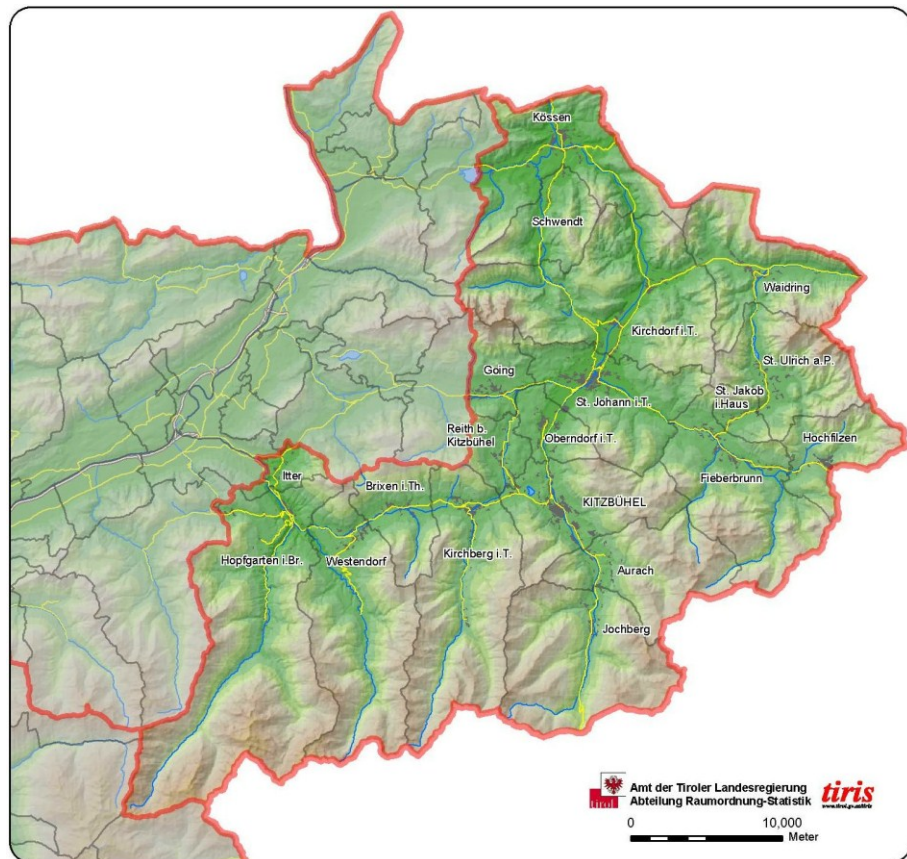


Bild 1: Landkarte des Bezirkes Kitzbühel

¹ siehe Statistisches Handbuch Bundesland Tirol 2009, herausgegeben vom Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Raumordnung-Statistik;

² Dauersiedlungsraum ist die agrarwirtschaftlich, baulich und verkehrsmäßig genutzte Fläche laut Kataster;

Bevölkerung

Mit 61.966 EinwohnerInnen, das entspricht 8,7 % der Gesamtbevölkerung Tirols, liegt der Bezirk Kitzbühel im Mittelfeld aller Bezirke Tirols. Die nachstehende Tabelle zeigt die Verteilung zum Stichtag 31.12.2011 auf die einzelnen Bezirke³.

Bezirk	Wohnbevölkerung	
	Stand 31.12.2011	% von Tirol
Innsbruck-Land	167.339	23,4
Innsbruck-Stadt	121.329	17,0
Kufstein	101.321	14,2
Schwaz	79.511	11,1
Kitzbühel	61.966	8,7
Imst	57.734	8,1
Lienz	49.568	6,9
Landeck	43.943	6,2
Reutte	31.738	4,4
Tirol gesamt	714.449	100,0

Tab. 1: Wohnbevölkerung in Tirol

Die Entwicklung der Wohnbevölkerung ist im Bezirk Kitzbühel im zehnjährigen Vergleich zunehmend. Die Volkszählungen der Jahre 2001 und 1991 wiesen 59.191 und 54.127 EinwohnerInnen auf.

3. Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel

3.1. Allgemeines

Gesetz über die Organisation der Bezirkshauptmannschaften

Das Gesetz über die Organisation der Bezirkshauptmannschaften, LGBI. Nr. 11/1977 idF LGBI. Nr. 72/1991, enthält grundsätzliche Regelungen über die Aufgaben, die Gliederung und die Leitung von Bezirkshauptmannschaften. So hat etwa der Bezirkshauptmann eine Geschäftseinteilung und eine Kanzleiordnung zu erlassen.

Weiters hat der Landeshauptmann gemäß § 3 Abs. 3 leg. cit. zur Wahrung der Einheitlichkeit durch eine Verordnung Grundsätze für die Einrichtung der Referate und für die Aufteilung der Aufgaben festzusetzen. Die mit 1.7.1987 in Kraft getretene Verordnung sieht u.a. vor, dass die Anzahl der Referate nicht höher sein soll als die Anzahl der in der Bezirkshauptmannschaft dauernd verwendeten Bediensteten der Verwendungs-/Entlohnungsgruppe A/a. In der

³ siehe Demographische Daten Tirol 2011, herausgegeben vom Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Raumordnung-Statistik im August 2012;

Geschäftseinteilung ist die Zahl und Bezeichnung der Referate sowie die Aufteilung der Aufgaben festzusetzen.

3.2. Organisation

Am 1.7.2006 folgte Dr. Christoph Hochenegg auf Dr. Hans Heinz Höfle als Bezirkshauptmann von Kitzbühel. Entsprechend dem o.a. Gesetz über die Organisation der Bezirkshauptmannschaften erlies Dr. Hochenegg im Juli 2006 eine neue Geschäftseinteilung mit einer Gliederung in acht Referate und neun Subreferate. Diese Geschäftseinteilung erfuhr in den folgenden Jahren immer wieder Anpassungen an die geänderten Aufgabenstellungen. Zum Jahresbeginn 2010 umfasste die BH Kitzbühel acht Referate und elf Subreferate.

Mit Wirkung vom 1.2.2010 wurde Dr. Michael Berger zum Bezirkshauptmann des Bezirkes Kitzbühel bestellt. Organisatorische Änderungen wie z.B. die Einrichtung des „Bürgerservice“ führten zu weiteren Anpassungen der Geschäftseinteilung. Mit Stand 1.3.2013 wies die Referatsverteilung der BH Kitzbühel wieder acht Referate und neun Subreferate auf, welche im nachstehenden Organigramm dargestellt sind.

Ref. 1 Bezirks- hauptmann	Subref. 1a Innerer Dienst	Subref. 1b Gemeinde- angelegen- heiten	Subref. 1c Bildung, Jagd und Fischerei	Subref. 1d Soziales und Rehabili- tation	Subref. 1e Wohnbau- förderung	Subref. 1f Amtskasse, Rechen- stelle
Ref. 2 Gewerbe und Grundverkehr		Subref. 2a Gewerbe-Berufsrecht				
Ref. 3 Umwelt						
Ref. 4 Verkehrs- und Baurecht		Subref. 4a Straßenpolizei und Kraftfahrwesen		Subref. 4b Sicherheit und Bürgerservice		
Ref. 5 Gesundheitswesen						
Ref. 6 Veterinärangelegenheiten						
Ref. 7 Bezirksforstinspektion Kitzbühel						
Ref. 8 Jugendwohlfahrt						

Bild 2: Organigramm der BH Kitzbühel, gültig ab 1.3.2013

Geschäftseinteilung Die Geschäftseinteilung mit Organigramm, Aufgabenverteilung, Verwendungsplan und Verzeichnis der Fertigungsbefugnisse steht allen Mitarbeitern der BH Kitzbühel in elektronischer Form zur Verfügung.

3.3. Personalentwicklung

Personalentwicklung Der Dienstpostenplan der BH Kitzbühel beinhaltete in den Jahren 2000 - 2009 einen nahezu gleichbleibenden Stand zwischen 81 und 83 Planstellen. Der separate Dienstpostenplan der Bezirksforstinspektion Kitzbühel wies im selben Betrachtungszeitraum 7 Planstellen (1 A/a, 4 B/b und 2 C/c) auf.

Bezirksforstinspektion Seit dem Jahr 2010 werden die Dienstposten der Bezirksforstinspektion Kitzbühel im Dienstpostenplan der BH Kitzbühel geführt. Die örtliche Situierung der Bezirksforstinspektion Kitzbühel verbleibt jedoch weiterhin an ihrem Standort in der Innsbrucker Straße 77 in St. Johann in Tirol.

Folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Planstellen in der BH Kitzbühel (Stichtag jeweils 31.12.).

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
A/a	8	8	9	9	9	9	9	9	9	9	10	10	10
B/b	28	28	28	28	28	28	27	28	29	30	33,5	35	35
C/c	20	21	22	23	25	25	26	25	26	26	28	32	32
D/d	24	23	22	21	19	19	18	18	17	17	17	11	11
p	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
Summe	82	82	83	83	83	82	81	81	82	83	89,5	89	89

Tab. 2: Entwicklung des Dienstpostenplanes (ab 2010 inkl. Bezirksforstinspektion Kitzbühel)

Personalstand Der Personalstand der BH Kitzbühel lag zum Stichtag 31.12.2012 mit insgesamt 87,6 VBÄ (inkl. BFI und zwei Praktikanten) unter dem vorgesehenen Dienstpostenplan. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung des Personals auf die einzelnen Verwendungs- und Entlohnungsgruppen:

	Beamte	Vertrags- bedienstete	Summe
A/a	7,9	2,8	10,7
B/b	20,6	12,3	32,9
C/c	8,6	20,5	29,1
D/d		11,9	11,9
p		1,0	1,0
Praktikanten			2,0
Summe	37,1	48,5	87,6

Tab. 3: Personalstand der BH Kitzbühel zum 31.12.2012 (VBÄ)

Personen

Zum Stichtag 31.12.2012 waren insgesamt 99 Bedienstete in der BH Kitzbühel beschäftigt, wovon 37 Bedienstete eine Teilzeitbeschäftigung im Ausmaß von 50,0 % bis 87,5 % hatten.

Jene elf Personen die zu diesem Stichtag in Karenzurlaub waren oder dem Beschäftigungsverbot nach MSchG⁴ unterlagen, sind in den vorstehenden Tabellen nicht angeführt.

3.4. Fuhrpark

Dienstfahrzeuge

Die Anzahl der Dienstfahrzeuge der BH Kitzbühel wurde im Herbst 2010 aufgrund der Dezentralisierung der REHA-Angelegenheiten von fünf auf sechs erhöht. Zusätzlich steht der BH Kitzbühel ein Anhänger für verschiedene Transportaufgaben zur Verfügung.

Die Dienstfahrzeuge der Bezirksfortinspektion Kitzbühel sind hier nicht erfasst, da diese der Gruppe Landesforstdirektion zugeteilt sind.

Je ein Dienstfahrzeug ist für den Bezirkshauptmann, für die Lebensmittelaufsicht und für die Sonderkindergartenpädagogin reserviert. Bei Verfügbarkeit stehen auch diese Dienstfahrzeuge allen Bediensteten der BH Kitzbühel bei entsprechendem Bedarf zur Verfügung. Die Einteilung der Dienstfahrzeuge erfolgt über das Onlineportal „Fuhrparkverwaltung“ im Intranet des Landes Tirol.

Parkplätze

Die BH Kitzbühel verwendete bis zu den Achtziger Jahren den Hof der Bezirkshauptmannschaft als Parkplatz. Nach Öffnung dieses Hofes für die Allgemeinheit entfielen diese Parkplätze. Als Gegenleistung stellte die Stadtgemeinde Kitzbühel mit Vereinbarung vom 14.12.1981/2.2.1982 acht Parkplätze und drei Garagenplätze in der Umgebung der BH Kitzbühel unentgeltlich zur Verfügung.

⁴ Mutterschutzgesetz 1979

3.5. Unterbringung BH Kitzbühel

Die Bezirkshauptmannschaft liegt in der Fußgängerzone im Zentrum von Kitzbühel. Bis zum Beginn der Umbauarbeiten im Sommer 2012 waren die Referate der BH Kitzbühel auf drei Standorte verteilt. Die meisten Referate befanden sich in den landeseigenen Gebäuden in der Kitzbüheler Hinterstadt 28, 30 und 34. Das Gesundheitsreferat war in den angemieteten Räumen in der Pfarrau 1 und die Bezirksforstdirektion in St. Johann in Tirol, Innsbrucker Straße 77 untergebracht.

Zum Zeitpunkt der Einschau war das Haus Hinterstadt 28 bereits geräumt und befand sich im Umbau. Als Raumersatz dienten der für diese Zwecke adaptierte Zubau des Marienheimes und die anschließend daran errichteten Containerbüros.



Bild 3: Orthofoto BH Kitzbühel, Hinterstadt 28 und 30 sowie Marienheim mit Zubau; (© tiris)

4. Planungsentwicklung

4.1. Vorberichte

Ankauf des Gebäudes Hinterstadt 34	Das Land Tirol kaufte im Jahr 1986 das Gebäude Hinterstadt 34 von den Österreichischen Bundesforsten um die vorhandene Raumnot der BH Kitzbühel zu lindern. Die erforderlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verzögerten sich im Wesentlichen aufgrund fehlender Budgetmittel, sodass erst im Herbst 1991 die Besiedelung der neuen Räume erfolgen konnte.
vermietete Flächen	Im Erdgeschoß des Gebäudes Hinterstadt 34 waren verschiedene Geschäftsräume untergebracht, welche das Land Tirol als neuer Eigentümer dieser Liegenschaft weiterhin vermietete.
Berichte des LKA	Das LKA verfasste über die „Durchführung von Baumaßnahmen durch die Abteilung Vld2 am Gebäude der BH Kitzbühel, Hinterstadt 34“ in den Jahren 1988 und 1993 zwei Berichte. Im Jahr 1998 stellte das LKA in seinem Bericht über die Einschau bei der BH Kitzbühel fest, dass nach der Besiedelung des Gebäudes Hinterstadt 34 rd. 2.300 m² Gesamtfläche zur Verfügung standen. Diese Fläche verteilte sich auf die landeseigenen Gebäude Hinterstadt 28, 30 und 34 sowie auf die Anmietung in der Pfarrau 1 mit rd. 230 m². Aufgrund der teilweise sehr alten Bausubstanz und der engen Raumverhältnisse sah das LKA weiterhin einen erheblichen zusätzlich erforderlichen Raumbedarf.
Berichte des Rechnungshofes	Der Rechnungshof (RH) regte bereits im Jahr 2000 an, die beengte Raumsituation durch Anmietung oder Ankauf von Räumlichkeiten im Nahbereich der BH Kitzbühel langfristig zu verbessern. In seinem Wahrnehmungsbericht des Jahres 2005 über die Innovation der Tiroler Landesverwaltung anerkannte der RH die Bemühungen der BH Kitzbühel, in der schwierigen räumlichen Situation des denkmalgeschützten Gebäudes bürgerfreundliche Maßnahmen zu setzen. Er regte jedoch an, Lösungen für die räumliche Situation unter Einschluss anderer Gebäude zu suchen.

4.2. Erste Erhebungen und Studien

Projektkommission 4/2005	Aufgrund der Anregung des RH befasste sich die Projektkommission mit den Gebäuden der BH Kitzbühel. Sie erteilte in ihrer Sitzung vom 26.4.2005 der Abteilung Hochbau den Auftrag, Untersuchungen betreffend eines Raum- und Funktionsprogrammes (RFP) und einer Machbarkeitsstudie anzustellen.
Projektstart	Durch den bevorstehenden Wechsel in der Funktion des Bezirks- hauptmannes von Kitzbühel zur Jahresmitte 2006, verzögerte sich der Projektstart. Die Abteilung Hochbau beauftragte schließlich im Herbst 2006 einen Architekten im Wege der Direktvergabe, eine Studie zur Verbesserung der Raumsituation zu erstellen.
RFP 2/2007	Unter neuer Führung erstellte die BH Kitzbühel im Februar 2007 mit Unterstützung der Abteilung Hochbau ein RFP. Die teilweise abge- schlossenen oder noch in Bau befindlichen Projekte der Bezirks- hauptmannschaften in Innsbruck, Reutte und Landeck dienten dafür als Grundlage. Unter Einbeziehung des ausgelagerten Gesundheits- referates ergab dieses RFP eine erforderliche Nutzfläche von 2.123 m² (ohne Berücksichtigung der vermieteten Flächen im Haus Hinterstadt 34 mit rd. 131 m²). Im Begleitschreiben zu diesem RFP wies die BH Kitzbühel darauf hin, dass die erforderlichen Räume in den landeseigenen Gebäuden in der Hinterstadt nicht unterzubringen waren. Zudem enthielt das RFP noch keine Angaben zu Sanitär- und Verkehrsflächen, wobei die barrierefreie Erschließung in den historischen Gebäuden einen er- höhten Flächenbedarf erfordern würde.
Varianten zur Unterbringung der BH Kitzbühel	Aufgrund der unzureichenden Verkehrsanbindung der BH Kitzbühel durch die Fußgängerzone und dem Interesse des Bürgermeisters der Stadt Kitzbühel, das Haus Hinterstadt 34 als Heimatmuseum zu nutzen, stand seitens der BH Kitzbühel auch ein Neubau außerhalb des Stadtzentrums zur Diskussion. Die Projektgruppe entwickelte daher folgende Varianten zur Unterbringung der BH Kitzbühel: • Anmietung im beabsichtigten Neubau der Wirtschaftskammer, • Neubau am Areal der Straßenmeisterei Kitzbühel, • Erweiterungsbau an den Bestandsgebäuden im Stadtpark.

Da bei der ersten Variante die Referate der BH Kitzbühel wieder auf mehrere Standorte aufgeteilt wären und eine Absiedelung aus dem Zentrum politisch nicht gewünscht war, sollte entsprechend den politischen Vorgaben die dritte Variante realisiert werden.

Studie Zubau an
Bestandsgebäude

In mehreren Besprechungen im März und April des Jahres 2007 erarbeitete der beauftragte Architekt, unter Beteiligung der BH Kitzbühel und der Abteilung Hochbau, eine Studie für die Sanierung der Altbauten (Hinterstadt 28 und 30) und Errichtung eines südlich angrenzenden Zubaus. Dieser bestand aus einem ausreichend belichteten Untergeschoß (geeignet für Büroräume) und einem oberirdischen erdgeschossigen Baukörper. Zur Verwirklichung dieses Projektes war ein Tauschgeschäft zwischen dem Land Tirol und der Stadtgemeinde Kitzbühel angedacht, wobei das landeseigene Gebäude Hinterstadt 34 gegen die für den Zubau erforderlichen Flächen im Stadtpark getauscht werden sollten.

Mit dem geplanten Um- und Zubau könnte jedoch nur dann eine wesentliche Verbesserung der Raumsituation erreicht werden, wenn das Gesundheitsreferat an seiner bestehenden Außenstelle verbleiben würde.

Terminziel

Das Terminziel sah ab Herbst 2007 die Umwidmungsverfahren und anschließend den Planungsbeginn vor. Die Fertigstellung des Zubaus war für Herbst 2009 und die Gesamtfertigstellung für Sommer 2010 geplant.

Zur Abwicklung der Bauphase waren verschiedene Zwischenlösungen für die BH Kitzbühel, u.a. die Anmietung des alten Finanzamtsgebäudes oder die Errichtung von Containerbüros, angedacht.

Projektkommission
6/2007

Die Projektkommission befasste sich am 15.6.2007 mit dieser Studie. Nach Abklärung der bereits vom Bundesdenkmalamt (BDA) vorgebrachten Bedenken der oberirdischen Verbauung des Stadtparks war für Herbst 2007 die Zustimmung der Projektkommission zur Einbringung eines entsprechenden Regierungsantrages geplant.

Hinterstadt 26

Die endgültige Ablehnung der oberirdischen Verbauung des Stadtparks durch das BDA erforderte eine neue Raumsuche. Gespräche mit dem Eigentümer des westlich liegenden Nachbargebäudes (Hinterstadt 26) führten zu Überlegungen, das zweite Obergeschoß und das Dachgeschoß des Nachbargebäudes anzukaufen oder anzumieten und für die Erweiterung der BH Kitzbühel zu nutzen.

Atrium-Zubau

Die Abteilung Hochbau beauftragte denselben Architekten (Auftragnehmer „C“ lt. Tab. 7) die vorliegende Machbarkeitsstudie zu überarbeiten. Das Ergebnis war ein Projekt mit einem ausschließlich unterirdischen Zubau in Form eines Atriums im Stadtpark und Einbeziehung der beiden bereits erwähnten Geschoße des Nachbarhauses Hinterstadt 26. Diese Variante würde einen Flächengewinn von 220 m² und somit auch Reserven für die Zukunft ermöglichen. Das Gesundheitsreferat bliebe aufgrund des günstigen Mietverhältnisses als Außenstelle in der Pfarrau. Das Terminziel für die Gesamtfertigstellung würde sich auf Ende 2010 verschieben.

Diese Variant erhielt die Zustimmung des politisch zuständigen Referenten, Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Steixner, und sollte in dieser Form nunmehr realisiert werden.

Projektkommission
4/2008

Durch die Überarbeitung des Projektes und die dadurch erforderlichen Abstimmungsmaßnahmen erfolgte die weitere Behandlung in der Projektkommission erst im Frühjahr 2008. Die Projektkommission stimmte am 10.4.2008 dem Antrag auf Erlassung eines Regierungsbeschlusses mit der Auflage zu, dass die entsprechenden Grundstückstransaktionen mit der Stadtgemeinde Kitzbühel und dem Eigentümer des Nachbargebäudes, sowie die Genehmigung des RFP vorher abgewickelt wurden.

Für das beabsichtigte Tauschgeschäft mit der Stadtgemeinde Kitzbühel ermittelte ein Amtssachverständiger der Abteilung Allgemeine Bauangelegenheiten einen Differenzbetrag von 0,88 Mio. €, den die Stadtgemeinde Kitzbühel für das Objekt Hinterstadt 34 aufzuzahlen hätte.

Die Eigentümerin des Objektes Hinterstadt 26 legte ein Sachverständigengutachten vor, das für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile einen Verkehrswert von 1,40 Mio. € auswies. Der Amtssachverständiger der Abteilung Allgemeine Bauangelegenheiten ermittelte für diese Anteile einen Verkehrswert von 1,34 Mio. € und wies in seinem Gutachten darauf hin, dass das Stadtbauamt Kitzbühel einer Erhöhung des Daches ablehnend gegenübersteht.

Regierungs-
umbildung

Während der Vorbereitungsarbeiten für den Regierungsantrag erfolgte im Juni 2008 die Neuwahl des Tiroler Landtages mit einer anschließenden Regierungsumbildung. Entsprechend der Verordnung der Landesregierung vom 1.7.2008, mit der die Verordnung über die Geschäftsordnung der Tiroler Landesregierung⁵ geändert wurde, war gemäß Geschäftsverteilung ab diesem Zeitpunkt Landesrat Christian Switak für die Verwaltung, den Erwerb sowie die Veräußerung und Belastung von Liegenschaften des Landes Tirol zuständig.

4.3. Neubauvarianten der BH Kitzbühel

Landesrat Switak zog im September 2008 neben dem geplanten Um- und Zubau auch einen Neubau der BH Kitzbühel in Betracht, wobei er anstelle des bisher angedachten Standortes bei der ehemaligen Straßenmeisterei Kitzbühel, den freien Platz neben dem Polizeigebäude in Kitzbühel (Bezeichnung „im Gries“) nannte. Dieser Standort wäre für die Bediensteten wegen der Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt wesentlich günstiger.

„alte Stadtpital“

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Kitzbühel wies im Oktober 2008 darauf hin, dass sich der Stadtrat mehrheitlich gegen eine Abwanderung der BH Kitzbühel aus der Innenstadt aussprach, da dieser die Nachnutzung der Gebäude Hinterstadt 28 und 30 als Hauptproblem sah. Als Erweiterungsmöglichkeit könnte die Stadtgemeinde Kitzbühel das sogenannte „alte Stadtpital“ in der Gänsbachgasse mit rd. 300 m² Nutzfläche als Außenstelle der BH Kitzbühel anbieten.

Eine Aufteilung der BH Kitzbühel in zwei rd. 400 m entfernte Teile kam für das Land Tirol jedoch nicht in Frage. Zudem wäre das rd. 500 Jahre alte Stadtpital unter Aufsicht des BDA aufwändig zu sanieren gewesen.

Machbarkeitsstudie
Neubauvarianten

Landeshauptmann-Stellvertreter Steixner erteilte im Oktober 2008 der Abteilung Hochbau daher den Auftrag, die Machbarkeit der Errichtung eines neuen BH-Gebäudes am Standort „im Gries“ zu prüfen. Die wesentlichen Vorteile dieser Variante wären der ebenfalls zentrale Standort, die freien Planungsmöglichkeiten für ein effizientes Amtsgebäude und der Entfall von Zwischensiedelungen. Ebenso könnte die von der Stadtgemeinde Kitzbühel bereits einmal angedachte Brücke über die Kitzbüheler Ache, als weitere wichtige Verbindung von der Bundesstraße in die Stadt, in die Planung mit einbezogen werden.

⁵ LGBl. Nr. 14/1999 idF LGBl. Nr. 27/2012

RFP 2/2009
Neubauvariante

Daraufhin erstellte die BH Kitzbühel bis Februar 2009 ein neues RFP das die Integration des Gesundheitsreferates in einem komplett neuen Gebäude berücksichtigte. Die Festlegung der Raumgrößen erfolgte in der Variante „Zellenbüro“, wobei Überschreitungen der Normgrößen begründet wurden. Durch diese teilweise Überschreitung der Normgrößen und die großzügige Raumbelagung - für rd. drei Viertel der Bediensteten war ein Einzelbüro vorgesehen - erforderte das RFP 700 m² zusätzliche Fläche. Dieses RFP wies ohne Sanitärflächen und ohne Verkehrsflächen eine erforderliche Nutzfläche von 2.819 m² aus.

Die Abteilung Hochbau beauftragte im Februar 2009 einen weiteren Architekten zur Standortuntersuchung für die Errichtung eines BH-Neubaus. Diese Untersuchung umfasste verschiedene Grundstücke „im Gries“ (GP 166/2 und GP 174/1 im Eigentum der Stadtgemeinde Kitzbühel sowie GP 166/3 im Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.) und ein weiteres Grundstück in der Nähe des Bahnhofs Kitzbühel.

Medienberichte

Verschiedene Informationen in den Medien zu den geplanten Baumaßnahmen der BH Kitzbühel führten zu mehreren Vorschlägen von ortsansässigen Wirtschaftstreibenden. Unter anderem enthielten diese Vorschläge auch verschiedene Bebauungsmöglichkeiten des von der Standortuntersuchung bereits umfassten Grundstückes GP 174/1 (Parkplatz Hanslmühle).

Neubau am
Hanslmühlparkplatz

Das Exposé einer Projektentwicklungsgesellschaft vom Juni 2009, welche die Errichtung eines Parkhauses und eines Verwaltungszentrums am sogenannten Hanslmühlparkplatz vorsah, wurde vom zuständigen Landeshauptmann-Stellvertreter Steixner sehr positiv aufgenommen. Er wies die berührten Dienststellen des Landes Tirol an, mit der Projektentwicklungsgesellschaft Kontakt aufzunehmen und weiterführende Gespräche zu führen.

In diesen Gesprächen mussten viele Fragen in technischer, rechtlicher und finanzielle Natur einer Lösung zugeführt werden. Im Besonderen war auch die Art des Rechtserwerbes zu klären, da die Stadtgemeinde Kitzbühel dem Land Tirol nur ein Baurecht einräumen wollte. Die Tiroler Landesregierung entschied jedoch in der Regierungsklausur am 6.7.2009, dass jedenfalls (Wohnungs-) Eigentum anzustreben ist.

Projektkommission 10/2009	Am 20.10.2009 wurde die Projektkommission des Landes Tirol über den Stand des Neubauprojektes der BH Kitzbühel informiert. Neben dem Verkauf der bestehenden BH-Gebäude enthielt dieses Projekt folgende Grundsätze: Auf dem Parkplatz „Hanslmühle“ im Ausmaß von rd. 2.800 m² soll eine private Projektentwicklungs- und Beteiligungs-GmbH auf dem gesamten Areal eine zweigeschossige unterirdische Tiefgarage sowie auf einer Hälfte ein Parkhochhaus mit insgesamt 300 Parkplätzen errichten. Die andere Hälfte dieses Areals stünde für den Neubau der BH Kitzbühel zur Verfügung. Dafür wäre Wohnungseigentum zu erwerben und dieses Wohnungseigentum zwischen diesen beiden Partnern aufzuteilen. Das Land Tirol könnte das entsprechende Grundstück von der Stadtgemeinde Kitzbühel im Tauschwege mit dem Gebäude Hinterstadt 34 erwerben, wobei die Stadtgemeinde Kitzbühel folgende Wünsche positionierte: • die Schaffung einer ordnungsgemäßen Zu- und Abfahrtsmöglichkeit muss gewährleistet sein und • die Nachnutzung der bestehenden BH-Gebäude hätte im Interesse und im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Kitzbühel zu erfolgen.
RFP 4/2010	Zwischenzeitlich überarbeitete die BH Kitzbühel das RFP. Im Wesentlichen betraf dies die Reduzierung der zehn Reservebüros auf nunmehr vier Büros und die Aufnahme von Räumlichkeiten für die Bezirksforstinspektion. Die erforderliche Nutzfläche (ohne Sanitärfläche und ohne Verkehrsfläche) blieb durch die Reduzierung der Reserven trotz Erweiterung um die Flächen der Bezirksforstinspektion mit 2.837 m² annähernd gleich.
Außenstellen	Dieses RFP sah erstmalig auch eine eventuelle Unterbringung von zwei Außenstellen vor, die jedoch zusätzlichen Flächenbedarf erfordern würden. Die Erziehungsberatung Kitzbühel als Außenstelle des Amtes der Tiroler Landesregierung ist in einem privaten Gebäude (Im Gries 31) eingemietet. Der erforderliche Raumbedarf dieser Außenstelle beträgt 55 m².

Schulpsychologie- Bildungsberatung	Die Schulpsychologie-Bildungsberatung des Landesschulrates für Tirol ist als Bundesdienststelle ebenfalls in einem privaten Gebäude (Untere Gänsbachgasse 6) eingemietet. Die Unterbringung in der BH Kitzbühel würde laut Auskunft des Landesschulrates Synergien mit der Schulaufsicht ergeben und deren Problem mit der nicht barrierefreien Erschließung lösen. Dafür wäre in der BH Kitzbühel eine zusätzliche Fläche von 50 m ² erforderlich.
Projektkommission 4/2010	Die Projektkommission wurde bei ihrer Sitzung am 20.4.2010 informiert, dass das inzwischen überarbeitete RFP die Zustimmung der Abteilung Organisation und Personal erhalten hat. Die Standortfrage für die Errichtung des Neubaus war aber immer noch offen.
Neubau unrealistisch	Während der Vorbereitungsphase dieses Projektes entstand aufgrund einer Vielzahl von negativen Medienberichten ein zunehmender Druck auf das Land Tirol, die BH Kitzbühel am bestehenden Standort zu belassen. Die Stadtgemeinde Kitzbühel hatte somit größtes Interesse, dass das Land Tirol - wie bereits einmal geplant - zur Erweiterung der BH Kitzbühel einen Zubau im Stadtpark errichtet. Die Errichtung eines Neubaus auf einem Grundstück der Stadtgemeinde Kitzbühel wurde zunehmend unwahrscheinlicher.
„Pattstellung“	Die Wiederaufnahme des Erweiterungsprojektes im Stadtpark durch das Land Tirol war aufgrund der politischen Entscheidung des Jahres 2008 ebenso unrealistisch. Diese „Pattstellung“ führte dazu, dass das Land Tirol sogar alternative Möglichkeiten für einen Neubau der BH außerhalb Kitzbühels andachte.
Standortsuche	Im Auftrag von Landeshauptmann-Stellvertreter Steixner erhob die Abteilung Justizariat mehrere Standortmöglichkeiten zur Unterbringung der BH Kitzbühel. Die nähere Prüfung jeder einzelnen Variante führte im Stadtgebiet Kitzbühel zu keinem realisierbaren Neubauprojekt. Eine Alternative war somit die Abwanderung der BH Kitzbühel nach St. Johann in Tirol, mit einem Neubau auf dem landeseigenen Grundstück in der Weitaue.

4.4. Projekt Erweiterungsgebäude im Stadtpark

freistehendes
Gebäude im
Stadtpark

Eine Abwanderung der BH wollte die Stadtgemeinde Kitzbühel keinesfalls riskieren. Sie signalisierte großes Interesse und Entgegenkommen, für den Erhalt des bestehenden Standortes. Nachdem das BDA einen direkten oberirdischen Anbau an die bestehenden BH-Gebäude ablehnte, würde die Stadtgemeinde Kitzbühel einen Teil des Stadtpark für ein freistehendes, auf Wunsch des BDA möglichst weit von der historischen Stadtmauer abgerücktes Gebäude, kostenlos zur Verfügung stellen. Mit einem Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen könnten rd. 1.000 m² Bürofläche geschaffen werden. Das BDA hätte eine derartige städtebauliche Lösung ebenfalls befürwortet.

Die weiterführenden Verhandlungen auf Politiker- und Beamtenebene führten zu einem neuen Projekt mit folgenden Eckdaten:

Die bestehenden Gebäude Hinterstadt 28 und 30 sollen umgebaut und im Bereich zwischen Musikschule und Volksschule soll ein Zusatzgebäude mit Tiefgarage errichtet werden. Die Stadtgemeinde Kitzbühel werde das benötigte Grundstück unentgeltlich beistellen und den Saal „Hahnenkamm“ im Rathaus für Zwecke der BH Kitzbühel ebenfalls unentgeltlich überlassen. Das Gebäude Hinterstadt 34 kauft die Stadtgemeinde Kitzbühel um 2,00 Mio. € an und das Land Tirol tretet das Eigentum am Hof der BH Kitzbühel an die Stadtgemeinde Kitzbühel ab. Die Räume des Gesundheitsreferates in der Pfarrau sollten nach Fertigstellung des Projektes geräumt werden.

Vereinbarung
betreffend Gebäude

Die Abteilung Justizariat erstellte aufgrund dieser Eckdaten für die Vertragspartner Land Tirol und Stadtgemeinde Kitzbühel einen Entwurf über die „Vereinbarung betreffend Gebäude der BH Kitzbühel“. Insbesondere die Lösung der Frage betreffend die Errichtung der Tiefgarage führte von Seiten der Stadtverwaltung zu mehrfachen Änderungen dieses Entwurfs.

RFP 11/2010
genehmigt

Die BH Kitzbühel überarbeitete das RFP unter Berücksichtigung der im Altbau zur Verfügung stehenden Raumgrößen. Inklusive des Raumbedarfes für das Gesundheitsreferat und fünf Reservebüros wies das RFP vom November 2010 einen Flächenbedarf von 2.335 m² aus. Wie in allen vorhergehenden RFPs der BH Kitzbühel, enthielt auch diese Aufstellung keine Angaben über erforderliche Sanitär- und Verkehrsflächen. Die Abteilung Organisation und Personal nahm am 16.11.2010 dieses RFP zustimmend zur Kenntnis.

Projektkommission 12/2010	Am 13.12.2010 befasste sich die Projektkommission mit dem Projekt „Schulpark zur Erweiterung BH Kitzbühel“. Die Abteilung Hochbau beauftragte auf Basis der bereits erwähnten Eckdaten eine weitere Machbarkeitsstudie. Als Zusatzpunkt berücksichtigte diese Studie die Übertragung von Teilflächen des Erdgeschoßes im Haus Hinterstadt 30 an die Stadtgemeinde Kitzbühel, welche für die BH Kitzbühel unnutzbar waren. Für die Unterbringung der im genehmigten RFP geforderten Flächen könnten laut dieser Studie im zu sanierenden Altbau rd. 1.100 m² und im geplanten Neubau rd. 1.230 m² realisiert werden. Als wesentlicher Meilenstein für dieses Projekt fehlte noch der Abschluss der „Vereinbarung betreffend Gebäude der BH Kitzbühel“, da die Frage der Errichtung und des Betriebes der von der Stadtgemeinde Kitzbühel gewünschten öffentlichen Tiefgarage noch nicht gelöst war.
Abwicklung über die LIG	Nach Abklärung der rechtlichen Themen war als Zeithorizont die Einbringung des Regierungsantrages im März 2011 und der Baubeginn im Jahr 2012 vorgesehen. Das Land Tirol beabsichtigte dieses Projekt über die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG (LIG)⁶ abwickeln zu lassen. Seitens der Stadtgemeinde Kitzbühel war eine Unterzeichnung der angeführten Vereinbarung ohne einen möglichst breiten Diskussionsprozess mit Gemeinderat, Lehrerschaft und Wirtschaftsvertretern jedoch nicht möglich. Basis für diesen Diskussionsprozess sollte eine wirklichkeitsnahe Darstellung des Neubauprojektes „Schulpark“ sein. Für die Herstellung einer entsprechenden Präsentation beauftragte die Abteilung Hochbau einen auf 3D-Visualisierung spezialisierten Architekten.
Bürgerprotest- organisation	Nach der Vorstellung des Projektes im Gemeinderat der Stadtgemeinde Kitzbühel - ein rd. 57 m langer, 16 m breiter und 7 m hoher Neubau zwischen dem Marienheim und der Volksschule -, formierte sich massiver Widerstand in Form einer Bürgerprotestorganisation. Aus allen Gesellschaftsschichten der Kitzbüheler Bevölkerung bildete sich eine Bürgerinitiative zum Erhalt des „Schulparks“.

⁶ Gesetz über die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungsgesellschaften, LGBl. Nr. 4/2007 vom 13.12.2007



Bild 4: Projektneubau im Schulpark

Die Stadtgemeinde Kitzbühel erkannte, dass beim Scheitern dieses Projektes der bestehende Standort der BH Kitzbühel nicht mehr zu halten war und die gesamten BH Kitzbühel in einen noch zu errichtenden Neubaukomplex übersiedeln würde. Die Abteilung Verfassungsdienst vertrat dazu die Rechtsauffassung, dass bei entsprechenden Gesetzesänderungen eine Abwanderung der BH in eine andere Gemeinde möglich wäre. Das Land Tirol unterzog daher die bereits bekannten Standortvarianten, erweitert um mögliche Standorte in den Gemeinden Oberndorf und Kirchberg, einer neuerlichen Prüfung für die Errichtung eines Neubaus.

Feststellung

Der LRH stellte positiv fest, dass die BH Kitzbühel im Verlauf der Projektentwicklung mehrere Alternativen zur Verringerung ihrer Raumnot prüfte. Unter anderem prüfte sie eine mögliche Unterbringung von Referaten im „alten Finanzamt“ und in verschiedenen privaten Objekten. Diese Varianten ließen sich aus verschiedenen Gründen nicht verwirklichen und wurden daher nicht weiter verfolgt.

4.5. Projekt Marienheim mit Zubau

Vorschlag Marienheim

Im März 2011 bot der Bürgermeister der Stadtgemeinde Kitzbühel dem Land Tirol die Überlassung des sogenannten „Marienheimes“ inklusive Zubau im Tausch gegen das Gebäude Hinterstadt 34 an. Daraufhin prüfte das Land Tirol parallel zu den o.a. Standortvarianten, ob dieses Gebäude als Zweitgebäude der BH Kitzbühel geeignet und das geforderte RFP unterzubringen war.

Erste Abstimmungen mit dem BDA ergaben, dass beim Marienheim die Außenmauern und die Innenstruktur in Bezug auf die Gangsituation erhalten bleiben muss, der Zubau aus den dreißiger Jahren jedoch abgetragen und neu errichtet werden könnte.

Gegenüber dem Projekt Schulpark (unentgeltliche Überlassung der Grundflächen und Verkauf des Hauses Hinterstadt 34 an die Stadtgemeinde Kitzbühel) würde das Projekt Marienheim durch den Tausch dieser Liegenschaft gegen das Haus Hinterstadt 34, dem Land Tirol jedoch 2,00 Mio. € Mehrkosten verursachen. Der politisch zuständige Entscheidungsträger des Landes Tirol strebte daher erneut eine Neubauvariante zur Unterbringung der BH Kitzbühel an.

Wie bereits erwähnt hatte die Stadtgemeinde Kitzbühel jedoch größtes Interesse den bestehenden Standort der BH Kitzbühel zu erhalten und erklärte sich bereit, das Projekt Marienheim zu denselben Bedingungen wie das Neubauprojekt im Schulpark (unentgeltliche Überlassung der Liegenschaft Marienheim) zu ermöglichen.

Projektentwurf
Marienheim

Der beauftragte Architekt arbeitete das Projekt Schulpark um und präsentierte im Mai 2011 den Vertretern des Landes Tirol und der Stadtgemeinde Kitzbühel die neue Variante Marienheim. Diese Variante sahen die Vertreter des Landes Tirol als nahezu gleichwertig mit der „Schulparklösung“. Nach grundsätzlicher Zustimmung erfolgte auf Beamtenebene u.a. die Abklärung der Grundgrenzen, der notwendigen Mindestabstände, der Dienstbarkeiten für Zufahrten, der Parkplätze und des Rechtes für eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit der BH Kitzbühel.

Vereinbarung
betreffend das
Gebäude der
BH Kitzbühel

Die Abteilung Justizariat überarbeitete daraufhin die „Vereinbarung betreffend das Gebäude der BH Kitzbühel“ in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Kitzbühel, mit dem BDA und mit weiteren Sachverständigen. Die fünfte Fassung vom 30.6.2011 enthielt im Wesentlichen folgende Vereinbarungen:

- das Land Tirol verpflichtet sich, die BH Kitzbühel in den Gebäuden Hinterstadt 28 und 30 sowie im Marienheim einschließlich Zubau unterzubringen,
- die Stadtgemeinde Kitzbühel kauft das Gebäude Hinterstadt 34 um 2,00 Mio. €, dem Land Tirol wird die Weiternutzung dieses Gebäudes bis zur Bezugsfähigkeit des Marienheims samt Zubau zugesichert,

- die Stadtgemeinde Kitzbühel überlässt das Grundstück GP 311 im Ausmaß von 1.900 m² (eingeschränkt auf den baurechtlich unbedingt erforderlichen Umgebungsgrund) mit dem darauf errichteten Marienheim samt Zubau unentgeltlich dem Land Tirol, wobei das Marienheim unter Denkmalschutz steht und der Zubau durch ein neues Gebäude mit Tiefgarage für zehn Dienstkraftwagen ersetzt werden soll,
- das Mietverhältnis in der Pfarrau für die Unterbringung des Gesundheitsreferat wird nach Abschluss der baulichen Sanierung der BH Kitzbühel aufgelöst,
- das Land Tirol überlässt der Stadtgemeinde Kitzbühel unentgeltlich das Erdgeschoß des Hauses Hinterstadt 30 (mit Ausnahme des Stiegenaufganges) sowie das Erdgeschoß des Verbindungstraktes zwischen den Gebäuden Hinterstadt 28 und 30 zur Nutzung für öffentliche Zwecke,
- das Land Tirol überlässt der Stadtgemeinde unentgeltlich den „BH-Hof“ in ihr Eigentum, die erforderliche Nutzungsberechtigung für Dienstkraftwagen und Lieferanten der BH Kitzbühel wird weiterhin gewährleistet,
- die Vereinbarung vom 14.12.1981/2.2.1982 über die Parkplätze (siehe Kapitel 3.4.) wird, soweit sie sich auf die drei Garagenplätze bezieht, aufgelöst,
- die Stadtgemeinde Kitzbühel überlässt unentgeltlich den Saal „Hahnenkamm“ im Rathaus für größere dienstliche Besprechungen und Veranstaltungen der BH Kitzbühel und
- die Vertragspartner räumen in rechtlich verbindlicher Weise gegenseitig alle erforderlichen Verbindlichkeiten zur Verwirklichung ihrer Nutzungszwecke (z.B. Zufahrten, Zugänge, technische Verbindungsleitungen) ein.



Bild 5: Hof der Bezirkshauptmannschaft (BH-Hof)

Projektkommission
7/2011

Am 11.7.2011 befasste sich die Projektkommission mit diesem Projekt. Da alle Vorarbeiten erbracht waren, erteilte die Projektkommission dem Antrag auf Einbringung eines Regierungsantrages zum Abschluss dieser „Grundsatzvereinbarung“ seine Zustimmung.

Vertragsunter-
zeichnung

Die Unterzeichnung dieser Grundsatzvereinbarung erfolgte im Juli 2011 aufgrund der korrespondierenden Beschlüsse der Tiroler Landesregierung und des Gemeinderates der Stadtgemeinde Kitzbühel. Die Ausarbeitung der Detailverträge und die Projektumsetzung mit Ausschreibung der Generalplanung konnten somit beginnen. Mit der Sanierung der Gebäude Hinterstadt 28 und 30 sowie des Marienheims samt Zubau war das bereits im November 2010 genehmigte RFP umzusetzen.

Bauteam

Die BH Kitzbühel richtete zur Wahrung ihrer Interessen und Unterstützung bei der Realisierung des Bauvorhabens ein „Bauteam“ aus den Reihen ihrer Mitarbeiter ein.

Evaluierung der
Grundsatz-
vereinbarung

Im Dezember 2011 erfolgte durch Vertreter des Landes Tirol und der Stadtgemeinde Kitzbühel eine erste Evaluierung der Grundsatzvereinbarung mit folgendem Ergebnis:

- Abklärung von Detaillösungen (z.B. Aufzüge, Laubengang) mit dem BDA noch im Dezember 2011,
- anschließend Grundstücksvermessung für den Teilungsplan,

- Errichtung der Detailverträge auf Basis des Teilungsplanes,
- Einreichung im Februar 2012,
- Abbruch des Zubaus Marienheim in den Sommerferien 2012,
- Baubeginn mit dem Zubau Marienheim und Sanierung Marienheim im September 2012 (Bauteil 1) und
- Sanierung der Gebäude Hinterstadt 28 und 30 (Bauteil 2) nach der Besiedelung des Marienheimes.

Projekt Marienheim Im Zuge dieser Vorarbeiten hatten die befassten Abteilungen des Landes Tirol mehrere Änderungen zur Projektumsetzung einzuarbeiten. Die wesentlichen Festlegungen und Abweichungen zum Projekt Stadtpark und zur Grundsatzvereinbarung waren:

- ein Kaufpreis in der Höhe von 1,00 Mio. € für den Ankauf des Gebäudes Hinterstadt 34 durch die Stadtgemeinde Kitzbühel,
- ein Betrag von 1,00 Mio. € den die Stadtgemeinde Kitzbühel dem Land Tirol als „Standortsicherung“ zahlt,
- die unentgeltliche Überlassung des Grundstückes GP 311 (Marienheim samt Zubau) mit 1.670 m² Grundfläche,
- Ausführung als zwei getrennte Projekte da zwei getrennte Liegenschaften (Gebäude Hinterstadt 28 und 30 - Marienheim mit Zubau),
- Beginn mit der Sanierung Hinterstadt 28 und 30 vor dem Umbau Marienheim, da sich die Aussiedelung der Musikschule aus dem Marienheim verzögern wird und
- eine geplante Fertigstellung der Sanierung und Rückbesiedelung mit Ende November 2013.

Projektkommission
2/2012 Die Projektkommission des Landes Tirol befasste sich am 15.2.2012 erneut mit der BH Kitzbühel. Das nun vorliegende Projekt betraf die Generalsanierung des Bestandes Hinterstadt 28 und 30. Diese Generalsanierung umfasste die Behebung gravierender Mängel im Hinblick auf Brandschutz und sicherheitstechnische Vorschriften. Weiters waren Raumzuschnitte für die zukünftige Nutzung zu adaptieren und vor allem im Hinblick auf Barrierefreiheit war eine durchgängige Erschließung aller Geschoßniveaus durch Einbau eines neuen Treppenhauses in Verbindung mit einem Lift zu gewährleisten.

Der Bauzeitplan sah die Einreichplanung und Auftragsvergaben sowie die Zwischensiedlung des Hauses Hinterstadt 30 im Jahr 2012 vor. Der Sanierungsbeginn des Hauses Hinterstadt 30 sollte im September 2012 und die Fertigstellung und Rückbesiedlung bis Ende Februar 2013 stattfinden. Anschließend war die Zwischensiedlung und der Sanierungsbeginn des Hauses Hinterstadt 28 geplant, welche mit der Rückbesiedlung Ende November 2013 abgeschlossen sein sollte.

Die geschätzten Gesamtprojektkosten für die Generalsanierung der Häuser Hinterstadt 28 und 30 waren mit 3,10 Mio. € (inkl. Planungshonorare, Nebenkosten exkl. 20 % USt. sowie einer Kostentoleranz von +/- 10 %) angegeben.

Das vorgestellte Projekt zur Generalsanierung der BH Kitzbühel und Einbringung eines diesbezüglichen Regierungsantrages erhielt die einstimmige Zustimmung der Projektkommission.

Regierungs-
beschluss
Generalsanierung

Die Tiroler Landesregierung beschloss am 28.2.2012 die Generalsanierung der Häuser Hinterstadt 28 und 30 mit folgendem Finanzierungsplan:

- 2012: 1,50 Mio. € (im Budget 2012 bereits vorgesehen)
- 2013: 1,50 Mio. €
- 2014: 0,10 Mio. € (Abrechnungsrate)

Für das Gebäude Marienheim sollte nach Vorliegen sämtlicher Vertragsabschlüsse hinsichtlich Eigentumsübertragung und nach Vorabklärung sämtlicher Rahmenbedingungen gemäß Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz (SOG)⁷ sowie Vorabklärung der Denkmalschutzauflagen ein eigener Regierungsantrag eingebracht werden.

Regierungs-
beschluss Verträge

Ebenfalls am 28.2.2012 ermächtigte die Tiroler Landesregierung die Abteilung Justizariat die „Verträge betreffend die Liegenschaften der BH Kitzbühel“ abzuschließen und genehmigte den „Beitrag der Stadtgemeinde Kitzbühel zur Standortsicherung“ mit folgenden kurz zusammengefassten Inhalten:

- Verkauf des Gebäudes Hinterstadt 34 und des „BH-Hofes“ an die Stadtgemeinde Kitzbühel,

⁷ Gesetz über den Schutz des Stadt- und Ortsbildes, LGBl. Nr. 89/2003 vom 2.7.2003

- unentgeltlicher Erwerb des Marienheimes samt Zubau zur Unterbringung eines Teiles der BH Kitzbühel,
- Änderung des Beschlusses der Tiroler Landesregierung vom 12.7.2011 über die Vereinbarung mit der Stadtgemeinde Kitzbühel betreffend das Gebäude der BH Kitzbühel,
- Annahme eines Zuschusses der Stadtgemeinde Kitzbühel als Beitrag für die Sicherung des Standortes der BH Kitzbühel in den derzeitigen Gebäuden und im Marienheim,
- unentgeltliche Übertragung der bestehenden und neu erworbenen Liegenschaften samt den darauf befindlichen und neu zu schaffenden Gebäuden inkl. Tiefgarage an die LIG,
- Anmietung dieser Liegenschaften durch das Land Tirol mit einem den steuerrechtlichen Vorschriften entsprechendem Mietpreis und
- eine Einschränkung, dass die unentgeltliche Übertragung an die LIG und Rückmietung nur dann vorgenommen werden, wenn keine Änderung der Rechtslage eintritt.

Beschluss des
Tiroler Landtages

Hinsichtlich der zu verbüchernden Belastungen war die Zustimmung des Tiroler Landtages einzuholen. Den diesbezüglichen Beschluss fasste der Tiroler Landtag mit der verfassungsmäßigen Mehrheit am 28.3.2012.

*Stellungnahme der
Regierung*

Der Vollständigkeit halber wird angemerkt, dass die Zustimmung des Tiroler Landtages nicht nur hinsichtlich der zu verbüchernden Belastungen, sondern auch für die Veräußerung des Gebäudes Hinterstadt 34 und des „BH-Hofes“ sowie der unentgeltlichen Überlassungen des bestehenden Amtsgebäudes Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel und des Marienheims an die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG einzuholen war (vgl. auch den Beschluss der Landesregierung vom 28. Februar 2012).

4.5.1. Generalsanierung Gebäude Hinterstadt 28 und 30

Vorentwurf

Der beauftragte Architekt erstellte in ständiger Abstimmung mit der BH Kitzbühel bis Ende März 2012 einen Vorentwurf für die Generalsanierung der Häuser Hinterstadt 28 und 30.

Im Zuge der Ablauf- und Terminplanung stellte sich heraus, dass aufgrund der vorhandenen Technikzentralen im Gebäude Hinterstadt 30 (EDV, Telefon, Strom, Brandschutz, Heizung und Lüftung), kostenintensive Provisorien erforderlich wären. Ein Sanierungsbeginn mit dem Haus Hinterstadt 28 und die endgültige Situierung der neuen EDV- und Telefonzentale im Erd- oder Dachgeschoß dieses Hauses, würde technische und finanzielle Vorteile bringen.

Die ursprüngliche Entscheidung die Sanierung im Haus Hinterstadt 30 zu beginnen, beruhte auf der geringeren Kundenfrequenz in den dort untergebrachten Referaten. Die technischen Umstände führten jedoch zu einer einvernehmlichen Änderung des Ablaufplanes und damit zum Sanierungsbeginn im Haus Hinterstadt 28.

Einreichplanung	In Abstimmung mit dem BDA und mit der BH Kitzbühel erstellte der Architekt im Frühjahr 2012 die Einreichplanung für die Generalsanierung der Gebäude Hinterstadt 28 und 30.
BDA-Genehmigung	Das BDA bewilligte mit Bescheid vom 9.5.2012 die in den Einreichplänen angeführten Veränderung des Objektes Hinterstadt 28 und 30. Alle erforderlichen Arbeiten waren jedoch im Sinne des § 5 Abs. 3, Denkmalschutzgesetz mit dem BDA (Landeskonservatorat) abzustimmen.
Provisorien	Im Juli 2012 erfolgte die Aussiedelung der im Zubau des Marienheims untergebrachten Musikschule. Für die provisorischen Umbauarbeiten im Erd- und Obergeschoß des Zubaus und Aufstellung von Containerbüros erlies die Stadtgemeinde Kitzbühel am 7.8.2012 einen separaten Baubescheid. Nach Fertigstellung dieser Provisorien erfolgte die Übersiedlung der im Gebäude Hinterstadt 28 untergebrachten Referate der BH Kitzbühel.



Bild 6: Provisorische Containerbüros

Baugenehmigung
Baubeschreibung
Hinterstadt 28/30

Die Stadtgemeinde Kitzbühel erteilte am 24.8.2012 auf Basis der Einreichplanung die Baugenehmigung für die Generalsanierung der Gebäude Hinterstadt 28 und 30. Die wesentlichen Baumaßnahmen umfassen:

- die Herstellung eines Stiegenhauses und eines Personenaufzuges im Haus Hinterstadt 28 zur Erschließung aller Geschosse,
- den Abbruch von Garagentoren und Wandteilen im Erdgeschoß des Verbindungstraktes wodurch der Innenhof laubengangartig erweitert und der neue Haupteingang geschaffen wird,
- die Ausbildung des bestehenden Stiegenhauses im Haus Hinterstadt 30 als brandschutztechnisch abgeschlossener Fluchtweg,
- die brandschutztechnische Abtrennung des Erdgeschoßes im Haus Hinterstadt 30 zur zukünftigen Nutzung als Museum der Stadtgemeinde Kitzbühel,
- den Umbau der ersten bis dritten Obergeschoße zu Büroräumen und
- die Errichtung von nach Geschlechtern getrennten WC-Anlagen in jeder Etage.

Baubeginn

Der Baubeginn für die Baustufe 1 erfolgte noch im August 2012.

4.5.2. Generalsanierung und Erweiterung Marienheim

Parallel zu den Bauvorbereitungen und Baumaßnahmen der Baustufe 1 wickelte die Abteilung Justizariat entsprechend der Grundsatzevereinbarung vom Juli 2011 folgende Vertragsabschlüsse ab:

- Finanzierungsvereinbarung zur Standortsicherung,
- Überlassungsvertrag Liegenschaft Marienheim,
- Kaufvertrag Gebäude Hinterstadt 34,
- Einbringungsvertrag Marienheim in die LIG,
- Einbringungsvertrag Gebäude Hinterstadt 28 und 30 in die LIG,
- Mietvertrag Marienheim, Anmietung von der LIG,
- Mietvertrag Gebäude Hinterstadt 28 und 30, Anmietung von der LIG,
- Nutzungsvereinbarung Liegenschaft Marienheim (bis Juli 2014) und
- Nutzungsvereinbarung Gebäude Hinterstadt 34 (bis Juni 2015).

*Stellungnahme der
Regierung*

Der "Kaufvertrag Gebäude Hinterstadt 34" bezog sich auch auf den „BH-Hof“.

Projektkommission
1/2013

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Behandlung des Projektes Generalsanierung und Erweiterung Marienheim in der Projektkommission des Landes Tirol waren somit gegeben. Am 31.1.2013 stimmte die Projektkommission der Einbringung eines Regierungsantrages mit folgenden Eckdaten zu:

- geschätzte Gesamtkosten in der Höhe von 4,30 Mio. € inkl. Planungshonorare und Nebenkosten, exkl. USt. (Kostentoleranz +/- 10 %),
- Vorsteuerabzugsmöglichkeit da die Übertragung an die LIG erfolgte,

- Nutzfläche inkl. Zubau rd. 1.400 m², zusätzlich ein unterirdisches Zentralarchiv und eine Tiefgarage für Dienstwagen im Gesamtausmaß von rd. 600 m²,
- Behebung gravierender Mängel im Hinblick auf Brandschutz und Sicherheitstechnische Vorschriften,
- Einbau eines neuen Treppenhauses in Verbindung mit einem Lift, vor allem im Hinblick auf Barrierefreiheit und durchgängige Erschließung aller Geschoßniveaus sowie
- Anpassung der Raumzuschnitte für die zukünftige Nutzung.

Bauzeitplan

Der Bauzeitplan sah die Baureifplanung und Einreichung im Jahr 2013 mit einem Baubeginn im März 2014 vor. Die Gesamtfertigstellung war im Frühjahr 2015 geplant.

Regierungs- beschluss Marienheim

Die Tiroler Landesregierung beschloss am 11.2.2013 die Generalsanierung und Erweiterung Marienheim mit folgendem Finanzierungsplan:

- 2013: 0,40 Mio. €
- 2014: 2,50 Mio. €
- 2015: 1,40 Mio. €

Zum Zeitpunkt der Einschau erstellte der beauftragte Architekt die Entwurfsplanung zur Generalsanierung und Erweiterung des Marienheims. Die weitere Projektumsetzung ist entsprechend dem o.a. Bauzeitplan vorgesehen.

5. Raum- und Funktionsprogramme

Die chronologische Entwicklung der RFP wurde bereits im Kapitel „Planungsentwicklung“ dargestellt. In der Tabelle 4 geht der LRH näher auf den Flächenbedarf der einzelnen Referate ein und gibt einen kurzen Überblick über die anzuwendenden Richtlinien und Richtwerte.

5.1. Hochbaurichtlinie und Projektkommission

Hochbau-Richtlinien	Seit dem Jahr 1993 werden Hochbauvorhaben des Landes Tirol nach den sogenannten „Hochbau-Richtlinien“ des Landes Tirol abgewickelt. Im Jahre 1999 fasste die Tiroler Landesregierung den Beschluss diese Richtlinien zu ändern. Im Wesentlichen kam es zu einer Vereinfachung im Verwaltungsablauf.
Richtwerte	Im Jahr 2008 präzisierte die Abteilung Organisation und Personal, in Abstimmung mit der Projektkommission des Landes Tirol, die Hochbaurichtlinien in dem sie die Prüfständigkeiten für die RFP sowie die Richtwerte für Raumbelugung und Normgrößen für verschiedene Bürotypen festlegte.
Prüfständigkeit	Die Prüfständigkeit über die Anzahl der unterzubringenden Personen obliegt der Abteilung Organisation und Personal, wobei eine Raumbelugung in Einzel- und Doppelbüros von je 50 % anzustreben ist. Die Einhaltung der Richtwerte für die Normgrößen ist für Amtsgebäude von der Abteilung Organisation und Personal, für BH-Gebäude vom Bezirkshauptmann und für Sonderbauten von der zuständigen Fachabteilung zu prüfen.
Normgrößen	Bei Neubauten sind die Normgrößen für Zellenbüros mit 15 m ² (Einzelbüro) oder 23 m ² (Doppel- oder Führungskräftebüro) festgelegt. Bei den Kombibüros betragen diese Werte 11 m ² und 17 m ² . Bei Altbauten ist bei Festlegung der Bürogrößen auf den Bestand Rücksicht zu nehmen.
Projektkommission	Für Projekte und Problemstellungen von besonderer Tragweite, die einer Koordination und Vorentscheidung bedürfen, wurde nach den Hochbau-Richtlinien beim Amt der Tiroler Landesregierung eine Projektkommission eingerichtet. Mitglieder der Projektkommission sind Vertreter der Abteilungen Justizariat, Organisation und Personal, Hochbau, der Landesbaudirektor, die Abteilung Finanzen, die betroffene Fachabteilung und ein Vertreter des LRH. Durch die Änderung der Richtlinien wurden der Projektkommission mehr Kompetenzen zugeteilt, an der grundsätzlichen Entscheidungskompetenz der Tiroler Landesregierung änderte sich aber nichts.

5.2. Flächenbedarf der einzelnen Referate

Wie bereits im Kapitel „Organisation“ dargestellt, reagierte die BH Kitzbühel auf die Entwicklungen in der öffentlichen Verwaltung und änderte im Betrachtungszeitraum ihre interne Organisation.

Die Bezeichnung der Referate und die Zuordnung der Referatsnummern in der nachstehenden Tabelle erfolgte entsprechend der letzten Organisationsanpassung (Stand März 2013). Die Flächenzuordnung zu den einzelnen Referaten weicht aufgrund der internen organisatorischen Änderungen (Referatsverschiebungen) teilweise ab. Der LRH nahm diese Unschärfe bei den einzelnen Zeilen der Flächenaufstellung in Kauf. Im Sinne eines Gesamtüberblickes über die RFP-Entwicklung war die Betrachtung der Gesamtsumme aller Nutzflächen in den BH-Gebäuden maßgeblich.

vermietete Flächen	Der LRH verminderte die nachstehende Bestandsflächenaufstellung und das RFP vom Februar 2007 um die vermieteten Flächen im Haus Hinterstadt 34 (rd. 131 m ²), da diese auf den Betrieb der BH Kitzbühel keinen Einfluss hatten und mit der Veräußerung des Hauses Hinterstadt 34 gänzlich wegfielen.
Gesundheitsreferat	Den Flächenbedarf für das Gesundheitsreferat rechnete der LRH in die Tabelle immer ein, unabhängig ob dieses Referat in den BH-Gebäuden oder in der Pfarrau untergebracht werden sollte.
Bezirksforstinspektion	Eine Eingliederung der Bezirksforstinspektion Kitzbühel (Referat 7) in die Gebäude der BH Kitzbühel war nur im überarbeiteten Neubauprojekt vorgesehen. Dieser Flächenbedarf war somit nur im RFP vom April 2010 enthalten.
Sanitärflächen	Die von der BH Kitzbühel ausgearbeiteten RFP enthielten keine Sanitärflächen, da diese entsprechend dem Tiroler Bedienstetenschutzgesetz im Zuge der Projektumsetzung vom Architekten im erforderlichen Ausmaß (insgesamt 299 m ²) einzuplanen waren.
Verkehrsfläche Wartebereiche	Ebenfalls nicht enthalten waren sämtliche für die Erschließung der einzelnen Gebäudeteile Hinterstadt 28 und 30 sowie Marienheim und Zubau erforderlichen Verkehrsflächen. Diese Verkehrsflächen im Ausmaß von insgesamt 945 m ² enthalten auch die Wartebereiche für die Kunden.

Der LRH stellte daher in der nachstehenden Tabelle die Flächenangaben vom Bestand vor dem Umbau bis zum Raumbuch 2013 ohne Sanitär- und Verkehrsflächen gegenüber.

Bezeichnung Stand 1.3.2013	Ref.	Bestand vor Umbau	Raum- und Funktionsprogramme					Raumbuch Feb 13
			Feb 07	Apr 08	Feb 09	Apr 10	Nov 10	
Projektname			Zubau	Atrium	Neubau	Neubau	Stadtspark	Marienheim
Bezirkshauptmann	1	98,68	104,00	78,65	98,00	96,00	160,30	179,03
Innerer Dienst	1a	316,49	484,50	453,12	936,00	1.124,00	583,40	434,78
Gemeinde- angelegenheiten	1b	64,59	57,00	55,00	73,00	53,00	50,40	74,10
Bildung, Jagd und Fischerei	1c	55,34	63,00	64,05	63,00	69,00	71,10	83,84
Soziales und Rehabilitation	1d	69,12	68,00	63,60	98,00	79,00	79,00	89,19
Wohnbauförderung	1e	60,52	201,00	176,64	233,00		63,45	69,95
Amtskasse, Rechenstelle	1f	83,12	53,00	33,95	46,00	46,00	46,00	48,77
Gewerbe und Grundverkehr	2	213,49	263,00	275,90	161,00	195,00	198,65	235,53
Gewerbe - Berufsrecht	2a	56,15	78,00	47,55	58,00	61,00	62,35	56,90
	(2b)				76,00	56,00		
	(2c)				53,00			
	(2A)				46,00			
Umwelt	3	139,65	142,00	172,95	196,00	174,00	213,75	181,77
Verkehr- und Baurecht	4	145,26	148,00	143,13	156,00	114,00	114,00	127,97
Straßenpolizei, Kraftfahrwesen	4a	89,84	76,00	86,37	102,00	86,00	86,00	82,01
Sicherheit und Bürgerservice	4b	232,81	154,00	140,75	167,00	122,00	217,00	217,15
Gesundheitswesen	5	150,38	196,50	150,38	199,00	155,00	155,00	166,94
Veterinär- angelegenheiten	6	27,58	35,00	27,10	58,00	23,00	18,25	18,93
Bezirksforst-inspektion	7					145,00		
Jugendwohlfahrt	8	186,47				239,00	216,00	216,22
Summe		1.989,49	2.123,00	1.969,14	2.819,00	2.837,00	2.334,65	2.283,08
Schulpsychologie- Bildungsberatung								52,53
Gesamtsumme								2.335,61

Tab. 4: Flächenaufstellung nach Referaten, Flächen in m²

Der LRH stellte fest, dass das im Herbst 2010 genehmigte RFP des Projektes Stadtpark mit der Planung des Projektes Marienheim inkl. fünf Reservebüros mit folgenden Abweichungen umgesetzt werden konnte:

- drei ursprünglich dem Subreferat 1a zugeordnete Reservebüros wurden im Raumbuch (Februar 2013) dem Referat 1, dem Subreferat 1b und dem Referat 2 zugeordnet,
- das ebenfalls dem Subreferat 1a zugeordnete Zentralarchiv konnte durch die Verwendung einer Kompaktanlage um rd. 100 m² verkleinert werden und somit konnte mit
- weiteren kleinen Flächenanpassungen eine Fläche von 52,53 m² für die Unterbringung der Schulpsychologie-Bildungsberatung geschaffen werden.

Schulpsychologie-
Bildungsberatung

Wie bereits erwähnt, war zum Zeitpunkt der Einschau durch den LRH die Schulpsychologie-Bildungsberatung des Landesschulrates für Tirol in einem privaten Gebäude in Kitzbühel eingemietet. Über Ersuchen des Landesschulrates für Tirol beauftragte Frau Landesrätin Dr.ⁱⁿ Beate Palfrader die Abteilung Hochbau die erforderlichen Flächen für die Schulpsychologie-Bildungsberatung in das RFP der BH Kitzbühel aufzunehmen. Für die künftige Unterbringung dieser Einrichtung sind im 1. OG des BH-Gebäudes Hinterstadt 30 drei Räume vorgesehen. Eine diesbezügliche vertragliche Regelung zwischen dem Land Tirol und dem Landesschulrat Tirol lag im Februar 2013 noch nicht vor.

Feststellung

Die Entwicklung des RFP unterlag im Lauf der Jahre starken Schwankungen bei den Flächenangaben. Das RFP vom April 2008 enthielt keine Reserveflächen und z. B. insgesamt nur rd. 70 m² Archivfläche. Dieses RFP wies durch eine bewusste Anpassung an die Bestandsmöglichkeiten den geringsten Flächenbedarf auf.

Kritik RFP

Der LRH stellt kritisch fest, dass das RFP nicht als theoretische Größe für eine bestehende Organisation ermittelt wurde, sondern die jeweils vorgefundene Raumsituation den Bediensteten zugewiesen wurde.

Stellungnahme der
Regierung

In Anbetracht der Kritik des Landesrechnungshofes, dass das RFP (Raum- und Funktionsprogramm) nicht als theoretische Größe für eine bestehende Organisation ermittelt, sondern die jeweils vorgefundene Raumsituation den Bediensteten zugewiesen wurde, muss klar gestellt werden, dass mit Unterstützung der Abteilung Hochbau durch die Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel im Februar 2007 ein RFP erarbeitet wurde, wobei die Projekte der Bezirkshauptmannschaften Innsbruck, Reutte und Landeck als Orientierung dienten. Die dadurch ermittelte Flächengröße taucht mit Variierungen - wie im Bericht dargestellt (z.B. Einbeziehung des Gesundheitsreferates, aber auch großzügige Raumbelegung) - als Grundlage einer Neubauvariante im RFP Nr. 2/2009 auf.

Wie den Ausführungen im Bericht zu entnehmen ist, führte eine abermalige Überarbeitung des RFP durch die BH Kitzbühel zum RFP Nr. 4/2010, welches die Zustimmung der zuständigen Abteilung Organisation und Personal erhielt. Im Hinblick auf die, von einem gänzlichen Neubau wiederum abrückende Variante einer Sanierung der Hinterstadt 28 und 30 (inklusive zusätzlichem Neubau im Stadtpark) wurde das RFP durch die BH Kitzbühel nochmals überarbeitet und in der Form des RFP Nr. 11/2010 durch die Abteilung Organisation und Personal am 16. November 2010 zustimmend zur Kenntnis genommen. Dieses Raum- u. Funktionsprogramm liegt nunmehr der derzeitigen Projektrealisierung zu Grunde. Nach der vertraglich unterzeichneten Grundsatzvereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und dem Land Tirol war das letztgenannte RFP (Sanierung der Gebäude Hinterstadt sowie des Marienheims) umzusetzen. Die mit dem Projekt der Generalsanierung des Bestandes Hinterstadt 28 und 30 am 15. Februar 2012 befasste Projektkommission erteilte diesem Vorhaben einstimmig die Zustimmung.

Weiters ist entscheidend, dass das RFP sowie die konkreten Raumgrößen der Büros wesentlich durch den Umstand mitbestimmt wurden, dass die Eingriffe in die historische Bausubstanz so gering als möglich zu halten waren. Tatsächlich wurden in der Abfolge der einzelnen Projektstudien die Abbruchanteile zunehmend reduziert. Darüber hinaus darf darauf hingewiesen werden, dass schon den einzelnen Projektstudien die jeweils präzise Vorgabe gestellt wurde, nicht nur abstrakte Flächennutzungsgrößen anzubieten, sondern jeden einzelnen Arbeitsplatz konkret auszuweisen. Dies wurde in enger Zusammenarbeit zwischen der BH Kitzbühel und den Projektanten durchgeführt, und es zeigte sich in weiterer Folge, dass nicht nur der Vorgabe einzelner Bürogrößen, sondern vor allem auch dem inneren funktionalen Zusammenhang der Referate und ihrer Anordnung zu entsprechen war. Dass dies zu einem Anteil von mehr als 50 % Einzelbüros führte, hat seine Ursache zuletzt auch darin (wie der Landesrechnungshof auch im Bericht festhält), dass im Vergleich

zur übrigen Landesverwaltung bei Bezirksverwaltungsbehörden von einer höheren Kundenfrequenz sowie von einem höheren Anteil an Führungskräften auszugehen ist. Jedenfalls konnte die durchschnittliche Bürofläche von 16,7 m² pro Person einen guten Mittelwert zwischen dem Landhaus (15,9 m² pro Person) und BH Reutte (18,3 m² pro Person) erreichen.

Anzumerken ist noch, dass aufgrund einer, die Gegebenheiten geschickt ausnützenden Planungslösung die Erschließungsflächen in den Gebäuden Hinterstadt 28 und 30, trotz deren behindertengerechter Umgestaltung, keineswegs vergrößert werden mussten, sondern dass hier kein einziger Quadratmeter an bestehender Büro-nutzfläche eingebüßt wurde.

Replik

Der LRH hält noch einmal fest, dass ein Raumprogramm am Anfang einer Gebäudeplanung als theoretische Größe zu erstellen ist und mit dem Funktionsprogramm als Grundlage für die Bewältigung einer Planungsaufgabe dient. Die möglichst effiziente Umsetzung des RFP obliegt dem beauftragten Planer.

Garagenflächen

Die RFP vom Februar 2009 und vom April 2010 wiesen mit rd. 2.800 m² den höchsten Flächenbedarf auf. Zusätzlich zu der bereits im Kapitel „Neubauvarianten der BH Kitzbühel“ dargestellten großzügigen Raumeinteilung war dem Subreferat 1a im RFP 2009 ein Konferenzraum mit 100 m², ein Zentralarchiv mit 250 m² und Garagenflächen für sechs Dienstwagen mit 90 m² zugeordnet. Das RFP vom April 2010 wies sogar eine Fläche von 200 m² für die Unterbringung von 13 Dienstwagen aus. Mit Ausnahme der beiden RFP der Neubauvarianten enthält obige Tabelle keine Flächenangaben für Garagenplätze.

Tiefgarage

Im Zuge der Errichtung des Zubaus zum Marienheim wird für sechs Dienstwagen und einen Anhänger der BH Kitzbühel eine Tiefgarage mit einer Netto-Grundfläche von 324 m² errichtet.

Bürofläche

Nach Fertigstellung der Generalsanierung und Erweiterung der BH Kitzbühel werden Arbeitsplätze für 105 Personen zur Verfügung stehen. Aufgrund der erforderlichen Anpassung der Raumgrößen an den Bestand und die Einbeziehung von Ablageflächen in die Büroräume, beträgt die gesamte Bürofläche 1.757 m². Dies entspricht einer durchschnittlichen Bürofläche von 16,7 m² pro Person.

Die durchschnittliche Bürofläche von 16,7 m² pro Arbeitsplatz und der hohe Anteil an Einzelbüros ist die Folge der wesentlich höheren Kundenfrequenz in den Bezirksverwaltungsbehörden gegenüber den Gebäuden des Amtes der Tiroler Landesregierung. Zudem ist der Anteil von Führungskräftebüros in den Bezirksverwaltungsbehörden im Vergleich zur Landeverwaltung höher.

Vergleich
Landhaus 2
BH Reutte

Die Stellungnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 4.1.2008 zum Bericht des LRH über die Prüfung des Erweiterungsbaues der BH Reutte wies folgende durchschnittliche Büroflächen pro Arbeitsplatz aus:

- Landhaus 2: 15,9 m² pro Person,
- BH Reutte: 18,3 m² pro Person.

Raumbelegung

Der Anteil an Einzelbüros liegt bei der BH Kitzbühel mit rd. drei Viertel der Büroräume als Einzelbüros deutlich über der anzustrebenden Raumbelegung von je 50 % Einzel- und Doppelbüros.

Bewertung

Der LRH ist der Ansicht, dass die Übertragung des genehmigten „alten“ RFP des Projektes „Stadtpark“ auf das auszuführende Projekt „Marienheim“ erfolgreich umgesetzt wurde und die durchschnittliche Bürofläche und die Raumbelegung den besonderen Verhältnissen angepasst ist.

5.3. Objektdaten nach ÖNORM B 1801-1

In der Objektplanung werden Kennwerte zur Festlegung von Vorgaben der Quantität und Qualität verwendet. Die ÖNORM B 1801-1 „Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1 Objekterrichtung“ sieht u.a. die Ermittlung von folgenden Objektdaten als Grundlage zur Bildung von Kennwerten vor:

- die Bebaute Fläche BBF,
- die Netto-Grundfläche NGF,
- die Brutto-Grundfläche BGF und
- der Brutto-Rauminhalt BRI.

Die Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken erfolgt nach den allgemeinen Grundsätzen und geometrischen Berechnungsregeln der ÖNORM B 1800 „Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken“.

Objektdaten

In den RFP und im Raumbuch der Tabelle 4 sind die für den Nutzer wesentlichen Flächenangaben (Nutzfläche) angeführt. Als Ergänzung führt der LRH die Objektdaten des Projektes Generalsanierung und Erweiterung der BH Kitzbühel zum Stand März 2013 an:

		Hinterstadt	Marientheim	Zubau	Summe
Bebaute Fläche	m ²	690	334	461	1.485
Netto-Grundfläche	m ²	1.759	1.025	1.120	3.904
Brutto-Grundfläche	m ²	3.049	1.607	1.327	5.983
Brutto-Rauminhalt	m ³	9.465	4.690	4.742	18.897

Tab. 5: Objektdaten gemäß ÖNORM B 1801-1

Kostenkennwerte

Bei Errichtungskosten in der Höhe von 7,40 Mio. € ohne USt. errechnete der LRH bezogen auf die Netto-Grundfläche, die Brutto-Grundfläche und den Brutto-Rauminhalt folgende Kostenkennwerte:

		Hinterstadt	Marientheim	Zubau	Summe
Errichtungskosten ohne USt.	€	3.100.000	2.030.000	2.270.000	7.400.000
Netto-Grundfläche	€/m ²	1.762	1.980	2.027	1.895
Brutto-Grundfläche	€/m ²	1.017	1.263	1.711	1.237
Brutto-Rauminhalt	€/m ³	328	433	479	392

Tab. 6: Kostenkennwerte gemäß ÖNORM B 1801-1

Diese Kostenangaben für diese Kennwerte basieren auf den Kostenschätzungen zum Stand März 2013 und unterliegen einer Schwankung von +/- 10 %. In Anbetracht der aufwändigen Sanierungsarbeiten durch die Auflagen des Denkmalschutzes ist die Höhe dieser Kostenkennwerte angemessen.

6. Planungsleistungen und -kosten

Die Beauftragung der Planungsleistungen von den ersten Bestandshebungen und Studien bis zur Einreichplanung erfolgte durch die Abteilung Hochbau. Die Ausführungsplanung erfolgte im Auftrag der LIG und ist nicht Gegenstand dieser Prüfung.

6.1. Vergabe von Planungsleistungen

mehrere Auftragnehmer	In der Entwicklungsphase dieses Projektes war nicht absehbar, welche Vielzahl an Varianten bis zum Beginn der Baumaßnahmen zur Diskussion stehen werden. In den sechs Jahren der Planungs-entwicklung beauftragte die Abteilung Hochbau mehrere Auftragnehmer (AN) mit verschiedenen Planungsleistungen. Die nachstehende Zusammenfassung des LRH gibt einen Überblick über die verschiedenen Planungsaufträge.
Direktvergaben	Sämtliche Aufträge vergab die Abteilung Hochbau nach Einholung eines Angebotes im Wege der Direktvergabe. Die Summe der Gesamtaufträge an die Architektengemeinschaft überschritt die für eine Direktvergabe vorgegebenen Grenzwerte des Bundesvergabegesetz 2006 (BVergG 2006). Dem LRH ist jedoch bewusst, dass eine Vergabewertabschätzung aufgrund der vielen, nicht absehbaren Projektänderungen nicht mehr herangezogen werden kann.
Bestandspläne	Zu Beginn der Projektentwicklung beauftragte die Abteilung Hochbau einen Architekten mit der Erstellung von digitalisierten Bestandsplänen für die Objekte Hinterstadt 28, 30 und 34. Sie wählte den Architekten aufgrund der positiven Erfahrungen betreffend Qualität und Umfang früherer Bestandsaufnahmen aus. Die Abrechnung in der Höhe von rd. € 23.600 erfolgte aufgrund der geprüften Stundenauflistung. Diesen Architekten beauftragte die Abteilung Hochbau auch im Jahre 2011 für die Erstellung von digitalisierten Bestandsplänen einschließlich einer Fotodokumentation für das Objekt Marienheim. Die Vergabe und Abrechnung dieser Leistungen erfolgte wie beim ersten Auftrag mit einem Zuschlagsschreiben und einer geprüften Stundenauf- listung. Diese Abrechnungssumme betrug rd. € 23.500.
Vermessungs- arbeiten	Für die erforderlichen Vermessungsarbeiten vergab die Abteilung Hochbau zwei Aufträge an einen ortsansässigen Zivilingenieur für Vermessungswesen. Die gesamte Abrechnungssumme betrug rd. € 4.700.
Erschließungs- konzept	Die Abteilung Hochbau beauftragte eine Architektengemeinschaft zur Erarbeitung eines Erschließungskonzeptes unter Berücksichtigung der bestehenden Niveaudifferenzen innerhalb der Geschoße. Ebenso sollte die Barrierefreiheit, die Situierung des Personenliftes sowie die Neuorganisation der Referate unter Berücksichtigung des erhöhten Raumbedarfes untersucht und Lösungen vorgeschlagen werden.

weitere Planungsleistungen

Auf Basis der „Honorarordnung für Architekten (HOA)“⁸ und später nach der „Honorar Information Architektur (HIA)“⁹ erstellte die Architektengemeinschaft in den Jahren 2007 - 2011 insgesamt fünf schriftliche Angebote über Planungsleistungen. Im Wesentlichen umfassten diese Angebote:

- die Studie für einen Zubau an die Gebäuden Hinterstadt 28/30,
- die Studie und den Vorentwurf für das Projekt „Atrium“ mit Erweiterung im Gebäude Hinterstadt 26,
- die städtebauliche Studie für eine Verbauung im Stadtpark,
- die Studie und den Vorentwurf für das Projekt Neubau im Stadtpark,
- die Studie Marienheim sowie
- den Vorentwurf, Entwurf und Einreichung für das zur Ausführung gelangende Gesamtprojekt.

Die Abteilung Hochbau erteilte entsprechend diesen Angeboten die Aufträge an die Architektengemeinschaft.

Für die erbrachten Leistungen bis einschließlich „Studie Marienheim“ erhielt die Architektengemeinschaft ein Honorar in der Höhe von rd. € 147.500. Für die Leistungen Vorentwurf, Entwurf und Einreichung für das Gesamtprojekt mit einer Auftragssumme von € 115.448 lagen zum Zeitpunkt der Einschau keine Zahlungen vor.

elektrotechnische Studie

Zur elektrotechnischen Beurteilung über die mögliche Nutzung eines Ausweichquartieres im Zuge der Generalsanierung erteilte die Abteilung Hochbau im Jahr 2007 einen mündlichen Auftrag an ein Ingenieurbüro. Die Abrechnung erfolgte anhand der Stundenaufstellung mit einem Rechnungsbetrag in der Höhe von rd. € 1.700.

Standortuntersuchungen Neubau

Die Abteilung Hochbau beauftragte im Jahr 2009 einen dritten Architekten für verschiedene Standortuntersuchen zur Errichtung eines BH-Neubaus. Für die Beurteilung von acht verschiedenen Standortvarianten in Kitzbühel, Oberndorf und Kirchberg rechnete dieser Architekt in den Jahren 2009 und 2010 insgesamt rd. € 6.600 ab.

⁸ Honorarordnung für Architekten Auflage 2002, (am 1.1.2007 eingezogen)

⁹ Honorar Information Architektur Ausgabe Juli 2008 (2. Auflage 2012)

Visualisierung

Für den Spezialbereich der 3D-Visualisierung beauftragte die Abteilung Hochbau zum Jahresbeginn 2011 einen weiteren Architekten mit der Erstellung von Projektmappen, Präsentationen und einer Filmdarstellung über den geplanten Neubau im Schulpark. Für diese Leistungen und die zusätzliche Erstellung einer Simulation über den Sonnenstand zur Beurteilung Schatteneinwirkung auf das benachbarte Schulgebäude, verrechnete dieser Architekt nach geleistetem Stundenaufwand ein Honorar in der Höhe von rd. € 20.800.

kein Architekturwettbewerb

Im Zuge dieser Projektentwicklung war auch die Durchführung eines Architekturwettbewerbes angedacht. Dieser hätte jedoch nur auf Basis einer im Auslobungstext klar beschriebenen Aufgabenstellung und einer eindeutigen Absichtserklärung des Auslobers durchgeführt werden können. Diese Grundvoraussetzungen für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes waren bei diesem Projekt nicht gegeben.



Bild 7: Bautafel der Baustufe 1

Bewertung

Nach Ansicht des LRH führte die Abteilung Hochbau die Planungsvergaben für diese langwierige und teilweise von Landesseite nicht beeinflussbare Projektentwicklung entsprechend den Hochbaurichtlinien des Landes Tirol und Einhaltung der Schwellenwerte des BVergG durch.

Stellungnahme der Regierung

Zur überdurchschnittlichen Dauer der Entwicklungsphase wird angemerkt, dass ein dem gegenständlichen Fall vergleichbares Vorhaben äußerst selten ist. Die Gründe für die vom Landesrechnungshof betreffend aufgezeigten Schwierigkeiten, Vielschichtigkeiten und Verzögerungen lagen in einer bewegten politischen Willensbildung, der medialen Berichterstattung, Bürgerprotesten, Diskussionen im Kitzbühler Gemeinderat mit Lehrerschaft und Wirtschaftstreibenden, einem Wechsel des politischen Referenten nach der Landtagswahl 2008, einer Veränderung in der Leitung der Bezirkshauptmannschaft mit jeweils neuen Geschäftseinteilungen sowie in den Vorgaben des Bundesdenkmalamtes.

6.2. Kostenaufstellung der Planungsleistungen

Der LRH fasste die bis zum 31.12.2012 abgerechneten Planungsleistungen inkl. USt. in der nachstehenden Tabelle zusammen. Die Zahlungen des Landes Tirol für die Planungsleistungen wurden in jährlichen Gruppen je Auftragnehmer (AN) zusammengefasst, wobei die Jahreszuordnung entsprechend dem Überweisungsdatum erfolgte.

abgerechnete Planungsleistung	AN	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Summe
Bestandspläne	A	23.639				23.544		47.183
Vermessungen	B	2.449				2.233		4.682
Konzept und Studie Zubau	C	28.440						28.440
Elektrostudie	D		1.742					1.742
Studie und Vor-entwurf Atrium	C			53.280				53.280
Standortuntersuchungen	E			3.016	3.627			6.643
städtebauliche Studie	C				8.444			8.444
Studie Stadtpark und Marienheim	C					57.286		57.286
Visualisierung	F					20.817		20.817
Summe		54.528	1.742	56.296	12.071	103.880	0	228.517

Tab. 7: bis zum 31.12.2012 abgerechnete Planungsleistungen in € inkl. USt.

Mit den beauftragten aber noch nicht abgerechneten Leistungen Vor-entwurf, Entwurf und Einreichung für das Gesamtprojekt (Auftrags-summe € 115.448) werden die Planungskosten von den ersten Studien bis zur Einreichplanung voraussichtlich rd. € 344.000 be-tragen.

7. Entwicklung der Projektkosten

7.1. Kostenmanagement

Kostenmanagement Im Sinne der ÖNORM B 1801-1 ist ein Kostenmanagement die Gesamtheit aller Maßnahmen der Kostenermittlung, der Kosten-kontrolle und der Kostensteuerung. Es befasst sich somit systema-tisch mit den Ursachen und Auswirkungen von Maßnahmen und soll alle Phasen der Objekterrichtung von der Planung bis zur Ausführung kontinuierlich begleiten. Die einzelnen Tätigkeitsfelder sind den ÖNORMEN der Serie B 1801-1 bis 1801-3 „Bauprojekt- und Objektmanagement“ zu entnehmen.

ÖNORM Im Jahr 2009 erfolgte die Ausgabe der überarbeiteten ÖNORM „B 1801-1, Teil 1: Objekterrichtung“. Diese ÖNORM enthält detaillierte Bestimmungen und Abgrenzungen der Planung sowie eine Gliederung von Qualität, Kosten, Termine und Dokumentation. Sie soll als standardisierte Basis für Kostenermittlung, Kostenkontrolle und Kostensteuerung, vornehmlich im Bereich des Hochbaus dienen.

Diese ÖNORM legt Begriffe und Unterscheidungsmerkmale der Kostenstrukturen und der Projektphasen fest und schafft damit die Voraussetzungen für die Vergleichbarkeit von Kostenermittlungen. Die aufgezeigte planungsorientierte und ausführungsorientierte Kostengliederung ermöglicht eine Durchgängigkeit der Kostendaten während der Projekterrichtung von der Grundlagenermittlungs- bis zur Inbetriebnahmephase.

7.2. Kostenziele und Finanzierungsbedarf

In Anlehnung zu den bereits dargestellten Meilensteinen der Planungsentwicklung fasste der LRH nachfolgend die Entwicklung der Projektkosten und den dafür erforderlichen Finanzierungsbedarf zusammen.

Kostenziel 2007
„Zubau“

Eine Grobkostenschätzung zu den ersten Studien im Jahr 2007 ergab Projektkosten in der Höhe von rd. 3,00 Mio. € für die Altbausanierung und ebenfalls rd. 3,00 Mio. € für den Erweiterungsneubau. Der Erwerb des erforderlichen Grundstückes war als Tauschgeschäft mit der Stadtgemeinde Kitzbühel gegen das Gebäude Hinterstadt 34 geplant. Das erste Kostenziel in der „Entwicklungsphase“ listete somit Projektkosten von 6,00 Mio. € inkl. USt. auf.

Kostenziel 2008
„Atrium“

Das „Atrium-Projekt“ umfasste auch eine Erweiterung im Nachbargebäude Hinterstadt 26. Der Verkehrswert der zu erwerbenden Anteile im Gebäude Hinterstadt 26 betrug laut den bereits erwähnten Gutachten rd. 1,40 Mio. €. Die Sanierungskosten für den Altbau samt Einrichtung und Nebenkosten blieben gleich, die Gesamtprojektkosten stiegen aufgrund der erforderlichen Adaptierungsmaßnahmen im Nachbargebäude auf 6,55 Mio. € inkl. USt.

Für das geplante Tauschgeschäft mit der Stadtgemeinde Kitzbühel ließ die Abteilung Justizariat im Jahr 2008 ein Verkehrswertgutachten für das Gebäude Hinterstadt 34 und das erforderliche Grundstück im Stadtpark erstellen. Der Amtssachverständige ermittelte in seinem Gutachten Verkehrswerte von 1,14 Mio. € für das Gebäude und 0,26 Mio. € für das Grundstück. Das Land Tirol veranschlagte für das geplante Tauschgeschäft auf Basis dieser Verkehrswertgutachten einem Erlös von 0,88 Mio. €. Insgesamt wären für die Umsetzung dieses Projektes Finanzmittel in der Höhe von 7,07 Mio. € erforderlich gewesen.

Kostenziel 2009
„Neubau“

Im Jahr 2009 ermittelte die Abteilung Hochbau für das Neubauprojekt „Hanslmühle im Gries“ Errichtungskosten in der Höhe von 6,30 Mio. € inkl. USt. Die Kosten für die Tiefgarage waren darin nicht enthalten. Bei angenommenen Errichtungskosten in der Höhe von € 15.000 pro Tiefgaragenstellplatz errechnete der LRH für den BH-Neubau und zehn Tiefgaragenstellplätzen einen Gesamtbetrag von 6,45 Mio. €.

Zur Feststellung des Verkehrswertes der für die Errichtung der BH Kitzbühel erforderlichen Grundfläche am Hanslmühlparkplatz beauftragte die Abteilung Justizariat ein Bewertungsgutachten bei der Gruppe Bau und Technik. Der Amtssachverständige ermittelte für eine Teilfläche von 1.400 m² einen Verkehrswert von 1,26 Mio. €.

Die möglichen Erlöse aus dem Verkauf der Gebäude Hinterstadt 28 und 30 bezifferte die Abteilung Hochbau mit rd. 5,00 Mio. €. Der Verkehrswert des Gebäudes Hinterstadt 34 betrug laut dem bereits erwähnten Gutachten 1,14 Mio. €.

Für dieses Neubauprojekt wäre aufgrund der zu erwarteten Verkaufserlöse der Bestandsgebäude eine Finanzierung in der Höhe von 1,57 Mio. € erforderlich gewesen.

Kostenziel 2010
„Stadtpark“

Die Abteilung Hochbau ermittelte für die Sanierung des Altbaus Kosten in der Höhe von 3,30 Mio. € und für die Errichtung der Gebäudes im Schulpark Kosten in der Höhe von 3,40 Mio. € (jeweils inkl. USt.). Mit geschätzten Errichtungskosten für zehn Tiefgaragenplätze in der Höhe von nunmehr 0,20 Mio. € wären 6,90 Mio. € für diese Baumaßnahmen aufzuwenden.

Durch die unentgeltliche Überlassung des erforderlichen Baugrundes und den Ankauf des Gebäudes Hinterstadt 34 um 2,00 Mio. € durch die Stadtgemeinde Kitzbühel, errechnen sich für das Projekt „Stadtpark“ Finanzierungskosten in der Höhe von 4,90 Mio. €. Bei Abwicklung des gesamten Projektes über die LIG, errechnete die Abteilung Hochbau eine Steuerersparnis in der Höhe von rd. 1,10 Mio. €.

Kostenziel 2011
„Marienheim“

Beim Projekt Marienheim bezifferte die Abteilung Hochbau die Sanierungskosten des Bestandes Hinterstadt 28 und 30 inkl. Planungshonorare, Einrichtung und USt. mit 3,70 Mio. €. Die Kosten der Generalsanierung des Marienheims betrugen inkl. der bereits angeführten Nebenkosten 2,40 Mio. € und der Erweiterungsneubau mit Tiefgarage war mit 2,50 Mio. € (inkl. o.a. Nebenkosten) veranschlagt. Aufgrund der unentgeltlichen Überlassung der erforderlichen Grundfläche und des Marienheims betrugen die Gesamtkosten dieses Projektes 8,60 Mio. €. Mit dem Erlös aus dem Verkauf des Hauses Hinterstadt 34 in der Höhe von 2,00 Mio. € hätte das Land Tirol für dieses Projekt Finanzmittel in der Höhe von 6,60 Mio. € aufzubringen. Durch die Abwicklung über die LIG könnte eine Steuereinsparung in der Höhe von 1,17 Mio. € erreicht werden.

Der LRH fasste die Entwicklung der Projektkosten und den dafür erforderlichen Finanzierungsbedarf in nachstehender Tabelle zusammen:

Entwicklung der Projektkosten

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011
Projekt	Zubau	Atrium	Neubau	Stadtpark	Marienheim
Grundkosten (Hausanteile)		1,66	1,26	0,00	0,00
Errichtungskosten	6,00	6,55	6,45	6,90	8,60
Gesamtkosten	6,00	8,21	7,71	6,90	8,60
geplante Erlöse		-1,14	-6,14	-2,00	-2,00
Finanzierungsbedarf Land	6,00	7,07	1,57	4,90	6,60
Vorsteuerabzug				-1,10	-1,17
Finanzierungsbedarf LIG (netto)				3,80	5,43

Tab. 8: Kosten- und Finanzierungsziele der verschiedenen Projektvarianten, Beträge in Mio. €

Bewertung

Aus vorstehender Tabelle geht hervor, dass ein kompletter Neubau auf einem unbebauten Grundstück, insbesondere durch den Verkauf der Bestandsgebäude, dem Land Tirol finanzielle Vorteile gebracht hätte. Zusätzlich wären durch den Entfall von Provisorien und Zwischensiedlungen organisatorische Vorteile für die gesamte Belegschaft der BH Kitzbühel zu verbuchen.

Dem LRH ist jedoch bewusst, dass ein solcher Neubau ohne Zustimmung des Grundeigentümers und Mitwirkung der Baubehörde - Stadtgemeinde Kitzbühel und Bürgermeister - nicht realisiert werden konnte.

Am Beispiel des Projektes BH Kitzbühel ist zu erkennen, dass die öffentliche Verwaltung auch andere, als rein wirtschaftliche Betrachtungen zu berücksichtigen hat. Im Sinne der Bevölkerung des Bezirkes Kitzbühel führte der Kompromiss zwischen Land Tirol und der Stadtgemeinde Kitzbühel zu einer zukunftsorientierten Lösung.

7.3. Kostenrahmen Gesamtprojekt Marienheim

Vorsteuerabzugsberechtigung der LIG

Wie bereits im Kapitel „Planungsentwicklung“ dargestellt, erfolgt die Projektumsetzung in zwei Baustufen durch die LIG. Die weiteren Kostenangaben erfolgen aufgrund der Vorsteuerabzugsberechtigung dieser Gesellschaft daher ohne USt.

Kostenrahmen 2012

Die nachfolgende Tabelle zeigt für die beiden Baustufen den von der Abteilung Hochbau ermittelten Kostenrahmen:

Kostenbereich lt. ÖNORM	Baugliederung	Generalsanierung Hinterstadt	Sanierung u. Erweiterung Marienheim	Summe
0	Grund	6.000	40.000	46.000
1	Aufschließung	235.000	190.000	425.000
2	Bauwerk-Rohbau	660.000	970.000	1.630.000
3	Bauwerk-Technik	585.000	1.060.000	1.645.000
4	Bauwerk-Ausbau	1.004.000	1.040.000	2.044.000
5	Einrichtung	300.000	390.000	690.000
6	Außenanlagen	10.000	40.000	50.000
7	Planungsleistungen	250.000	490.000	740.000
8	Nebenleistungen	10.000	15.000	25.000
9	Reserven	40.000	65.000	105.000
	Summe	3.100.000	4.300.000	7.400.000

Tab. 9: genehmigter Kostenrahmen des Projektes Marienheim, Beträge in € ohne USt.

Die Tiroler Landesregierung genehmigte am 28.2.2012 (Baustufe 1) und am 11.2.2013 (Baustufe 2) diese Gesamtkosten mit einer Kostentoleranz von +/- 10 %.

Die genehmigten Gesamtkosten in der Höhe von 7,40 Mio. € ohne USt. liegen rd. 3 % über dem angepeilten Kostenziel des Jahres 2011 (7,17 Mio. € ohne USt.) und somit im Rahmen einer üblichen Indexanpassung.

Kostenverfolgung

Die weitere Kostenverfolgung während der ersten Bauphase (Generalsanierung der Gebäude Hinterstadt 28 und 30) erfolgt durch die von der LIG beauftragte Bauleitung und ist nicht Gegenstand dieses Berichtes.

8. Bauabwicklung

gesetzliche Grundlage der LIG

Das Land Tirol folgte im Jahr 2007 mit dem Gesetz über die „Landesimmobilien-Bau- und Sanierungsgesellschaften“ dem Trend, öffentliche Aufgaben in Gesellschaften des Privatrechts auszulagern. Bei künftigen Hochbauvorhaben des Landes Tirol sollten steuerliche und wirtschaftliche Optimierungspotentiale genutzt werden. Mit diesem Landesgesetz wurde die Grundlage für die Gründung einer Komplementär-GmbH und einer GmbH & Co KG geschaffen. Die Errichtung der Gesellschaft „Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH“ mit dem Sitz in Innsbruck erfolgte am 12.2.2008.

Wie bereits erwähnt beschloss die Tiroler Landesregierung am 28.2.2012 die unentgeltliche Übertragung der Liegenschaften der BH Kitzbühel an die LIG um sie anschließend mit einem, den steuerrechtlichen Vorschriften entsprechendem Mietpreis wieder anzumieten.

Durch die Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen bei den Vorsteuerabzugsregelungen konnte diese Konstruktion zur Vorsteuerersparnis nur bei Projekten mit Baubeginn vor September 2012, somit auch für das Projekt „BH Kitzbühel“, angewendet werden.

Bauabwicklung

Für die Abwicklung und Durchführung der Projekte Generalsanierung der Gebäude Hinterstadt 28 und 30 sowie die Generalsanierung und Erweiterung des Marienheims beauftragte die Tiroler Landesregierung die Abteilung Hochbau.

Bauablauf

Im Sommer 2012 erfolgte der Baubeginn mit der Generalsanierung des Hauses Hinterstadt 28. Die Fertigstellung des Bauteils 1 (Generalsanierung Gebäude Hinterstadt 28 und 30) ist für Ende des Jahres 2013 geplant. Anschließend soll die Generalsanierung und Erweiterung des Marienheimes (Bauteil 2), mit einem Fertigstellungstermin im Frühjahr 2015, erfolgen.



Bild 8: Generalsanierung Hinterstadt 28

Die Prüfung der Baumaßnahmen ist nicht Gegenstand dieses Berichtes.

9. Schlussbemerkung

Aufgrund der überdurchschnittlich langen Projektentwicklungsphase zur Erweiterung der BH Kitzbühel, unterzog der LRH die Planungsleistungen von den ersten Studien bis zur Einreichplanung einer Initiativprüfung. Die Ausführungsplanung und die Bauabwicklung sind nicht Gegenstand dieses Berichtes.

Unterbringung der
BH Kitzbühel

Der Bezirk Kitzbühel mit seinen 20 Gemeinden verfügt über eine Bezirksverwaltungsbehörde mit annähernd 100 Beschäftigten. Die Unterbringung der BH Kitzbühel in den historischen, denkmalgeschützten Gebäuden im Zentrum von Kitzbühel war seit Jahren von Raumnöten und Problemen bei der barrierefreien Erschließung geprägt. Die Besiedelung des angekauften Gebäudes Hinterstadt 34 im Herbst 1991 sowie die Umwandlung der Dienstwohnung in Büroräume Anfang des Jahres 2010 brachten nur teilweise Verbesserungen. Zudem waren zum Zeitpunkt der Einschau die Referate Gesundheitswesen und Bezirksforstinspektion in externen Objekten untergebracht.

Projektstart

Nach dem Wechsel des Bezirkshauptmannes von Kitzbühel zur Jahresmitte 2006, erfolgte der Projektstart zur Lösung der beengten Raumsituation und der nicht barrierefreien Erschließung sowie zur Behebung der brandschutz- und sicherheitstechnischen Mängel am bestehenden Standort.

erste Studie

Die ersten Erhebungen zeigten jedoch, dass eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes Hinterstadt 34 technisch und wirtschaftlich nicht vertretbar war. Die erste Studie sah daher einen zweigeschossigen Zubau an die bestehenden Gebäude als Ersatz für das Gebäude Hinterstadt 34 und für die Schaffung zusätzlicher Flächen vor. Das erforderliche Grundstück im Besitz der Stadtgemeinde Kitzbühel hätte im Tauschwege mit dem Gebäude Hinterstadt 34 erworben werden sollen.

Zubau „Atrium“

Das BDA lehnte einen direkten Anbau an die Bestandsgebäude ab, da deren Fassade die „alte Stadtmauer“ darstellt. Die beauftragte Architektengemeinschaft entwickelte ein Projekt mit einem ausschließlich unterirdischen Zubau in Form eines Atriums im Stadtpark. Das geforderte RFP war in diesem Zubau jedoch nicht unterzubringen, daher war auch die Einbeziehung von zwei Obergeschoßen

des im Privatbesitz befindlichen Nachbarhauses Hinterstadt 26 geplant. Eine aufwändige Erschließung und hohe Kosten für den Erwerb des Gebäudes Hinterstadt 26 führten mit der Regierungsumbildung im Jahr 2008 zur Einstellung dieses Projektes. Die neu gewählte Landesregierung favorisierte die Errichtung eines Neubaus zur Unterbringung der BH Kitzbühel.

Neubauvarianten

Von vielen geprüften Standorten und Neubauvarianten innerhalb und auch außerhalb des Stadtgebietes Kitzbühel kam das Projekt am „Parkplatz Hanslmühle“ in die nähere Auswahl. Es sah die Errichtung einer zweigeschossigen unterirdischen Tiefgarage sowie auf einer Hälfte des Grundstückes ein Parkhochhaus mit insgesamt 300 Parkplätzen vor. Auf der anderen Hälfte des Grundstückes war der Neubau der BH Kitzbühel vorgesehen. Die Errichtung war über eine private Projektentwicklungs- und Beteiligungs- GmbH geplant. Die Aufteilung zwischen den beiden Partnern war über den Erwerb von Wohnungseigentum geplant.

Während der Vorbereitungsphase dieses Neubauprojektes entstand aufgrund einer Vielzahl von negativen Medienberichten ein zunehmender Druck aus der Stadtgemeinde Kitzbühel auf das Land Tirol, die BH Kitzbühel am bestehenden Standort zu belassen. Die Errichtung eines Neubaus auf einem Grundstück der Stadtgemeinde Kitzbühel war ohne deren Zustimmung nicht möglich, daher nahm das Land Tirol letztendlich Abstand von diesem Projekt.

Bewertung Neubau

Eine Veräußerung der bestehenden BH-Gebäude nach der Übersiedlung der BH Kitzbühel in diesen Neubau, wäre die finanziell wirtschaftlichste und organisatorisch einfachste Lösung für das Land Tirol gewesen. Am Scheitern dieses Projektes ist zu erkennen, dass die öffentliche Verwaltung auch andere, als rein wirtschaftliche Betrachtungen im Sinne der Bevölkerung zu berücksichtigen hat.

Projekt Stadtpark

Zur Sicherung des bestehenden Standortes bot die Stadtgemeinde Kitzbühel dem Land Tirol unentgeltlich einen Teil des Stadtparks zur Erweiterung der BH Kitzbühel an. Laut BDA könnte ein möglichst weit von der historischen Stadtmauer abgerücktes, freistehendes Gebäude mit einem Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen errichtet werden. Nach der Vorstellung des Projektes im Gemeinderat der Stadtgemeinde Kitzbühel formierte sich massiver Widerstand in Form einer Bürgerprotestorganisation welche auch dieses Projekt zu Fall brachte.

Projekt Marienheim	Um der erneut drohenden Abwanderung der BH Kitzbühel in einen noch zu errichtenden Neubaukomplex entgegenzuwirken, stellte die Stadtgemeinde Kitzbühel die Überlassung des sogenannten „Marienheimes“ in Aussicht. Das genehmigte RFP konnte bei dieser Variante nahezu gleichwertig umgesetzt werden und erhielt daher die grundsätzliche Zustimmung der Vertreter des Landes Tirol. Nach Abschluss der entsprechenden Vorarbeiten stimmte die Projektkommission des Landes Tirol der Einbringung eines Regierungsantrages zur Abwicklung dieses Projektes in zwei Baustufen zu. Die Tiroler Landesregierung beschloss am 28.2.2012 die Generalsanierung der Häuser Hinterstadt 28 und 30 (Baustufe 1) und am 11.2.2013 die Generalsanierung und Erweiterung des Marienheimes (Baustufe 2). Für die Abwicklung dieses Bauvorhabens beauftragte das Land Tirol die LIG. Der Baubeginn für die Baustufe 1 erfolgte im August 2012.
RFP	Im Zuge dieser langwierigen Projektentwicklung passte die BH Kitzbühel das RFP den internen Organisationsänderungen und den Bestandsmöglichkeiten der einzelnen Entwicklungsstufen immer wieder an. Somit wies das RFP bei den Flächenangaben im Lauf der Jahre Schwankungen von 1.969 m² bis 2.837 m² auf. Der LRH stellte kritisch fest, dass das RFP nicht als theoretische Größe für die bestehende Organisation ermittelt wurde, sondern die jeweils vorgefundene Raumsituation den Bediensteten zugewiesen wurde. Der LRH anerkennt jedoch die intensiven Bemühungen der BH Kitzbühel, bei der Lösungsfindung zur Behebung der brandschutz- und sicherheitstechnischen Mängel sowie der Verringerung ihrer Raumnot aktiv mitzuwirken.
Planungsvergaben	Zu Beginn dieses Projektes war für die Abteilung Hochbau die Variantenvielfalt nicht absehbar. In den sechs Jahren Planungsentwicklung beauftragte die Abteilung Hochbau sechs verschiedene Auftragnehmer im Wege der Direktvergabe. Die Summe der Gesamtaufträge an die Architektengemeinschaft überschreitet die für eine Direktvergabe vorgegebenen Grenzwerte des BVergG 2006. Dem LRH ist jedoch bewusst, dass eine Vergabewertabschätzung aufgrund der vielen, nicht absehbaren Projektänderungen vorab nicht möglich war. Die Planungskosten von den ersten Studien bis zur Fertigstellung der Einreichplanung werden voraussichtlich rd. € 344.000 betragen.

Schlussbemerkung

Einreichprojekt Nach Fertigstellung der Generalsanierung und Erweiterung der BH Kitzbühel werden auf 2.336 m² Nutzfläche, Arbeitsplätze für 105 Personen zur Verfügung stehen. Im Zubau zum Marienheim wird für sechs Dienstwagen und einen Anhänger der BH Kitzbühel eine Tiefgarage mit einer Netto-Grundfläche von 324 m² errichtet. Die gesamte Netto-Grundfläche des Projektes beträgt 3.904 m² und die gesamte Brutto-Grundfläche 5.983 m².

Errichtungskosten Für die Generalsanierung der Häuser Hinterstadt 28 und 30 sind 3,1 Mio. €, für die Generalsanierung des Marienheims 2,0 Mio. € und für die Errichtung des Zubaus mit Tiefgarage 2,3 Mio. € vorgesehen. Die Gesamtkosten in der Höhe von 7,4 Mio. € ohne USt. genehmigte das Land Tirol mit einer Toleranz von +/- 10 %.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass der Grundgedanke, die BH Kitzbühel am bestehenden Standort zu halten, die lang andauernde Projektentwicklung verursachte. Die denkmalgeschützten Gebäude der BH Kitzbühel, die historische Stadtmauer und der Erhalt des Stadtparkes erforderten einen breiten Diskussionsprozess der von Landesseite nur schwer beeinflussbar war.

Letztendlich konnte das Land Tirol eine allseits akzeptierte und zukunftsorientierte Lösung für die Generalsanierung und Erweiterung der BH Kitzbühel erreichen.



DI Reinhard Krismer
Innsbruck, am 27.5.2013

Hinweise

Gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über den Tiroler Landesrechnungshof hat der LRH die Äußerung der Tiroler Landesregierung in seine Erwägungen einzubeziehen und in den Endbericht einzuarbeiten. Dies ist unter der jeweiligen Randzeile „Stellungnahme der Regierung“ und „Replik des LRH“ vollzogen worden.

Darüber hinaus hat der LRH die Äußerung der Regierung dem Endbericht als Beilagen anzuschließen. In Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrages ist im Folgenden die Äußerung der Regierung angeschlossen, wobei die nicht bereits in den Bericht eingearbeiteten Textpassagen durch die Schriftart „fett - kursiv - rot“ gekennzeichnet sind. Alle nicht so gekennzeichneten Textstellen der Stellungnahme wurden bereits eingearbeitet.



Amt der Tiroler Landesregierung

Verwaltungsentwicklung

Dr. Gerhard Brandmayr

Telefon 0512/508-2120

Fax 0512/508-742125

verwaltungsentwicklung@tirol.gv.at

DVR:0059463

An den
Landesrechnungshof

i m H a u s e

Rohbericht des Landesrechnungshofes "Planungsmaßnahmen zur Erweiterung der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel"; Äußerung der Landesregierung

Geschäftszahl VEntw-RL-102/3-2013

Innsbruck, 13.05.2013

Der Landesrechnungshof hat von November 2012 bis März 2013 die Planungsmaßnahmen zur Erweiterung der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel einer Prüfung unterzogen und den Rohbericht vom 3. April 2013, BH-0300/3, erstellt. Die Tiroler Landesregierung erstattet aufgrund ihres Beschlusses hierzu folgende

Ä u ß e r u n g:

Vorbemerkung

Der Landesrechnungshof hat im letzten Absatz des Rohberichtes dem Land Tirol attestiert "eine allseits akzeptierte und zukunftsorientierte Lösung für die Generalisierung und Erweiterung der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel" erreicht zu haben.

Zur überdurchschnittlichen Dauer der Entwicklungsphase wird angemerkt, dass ein dem gegenständlichen Fall vergleichbares Vorhaben äußerst selten ist. Die Gründe für die vom Landesrechnungshof zutreffend aufgezeigten Schwierigkeiten, Vielschichtigkeiten und Verzögerungen lagen in einer bewegten politischen Willensbildung, der medialen Berichterstattung, Bürgerprotesten, Diskussionen im Kitzbühler Gemeinderat mit Lehrerschaft und Wirtschaftstreibenden, einem Wechsel des politischen Referenten nach der Landtagswahl 2008, einer Veränderung in der Leitung der Bezirkshauptmannschaft mit jeweils neuen Geschäftseinteilungen sowie in den Vorgaben des Bundesdenkmalamtes.

Zu Punkt 4.5. Projekt Marienheim mit Zubau

Beschluss des Tiroler Landtages (Seite 23)

Der Vollständigkeit halber wird angemerkt, dass die Zustimmung des Tiroler Landtages nicht nur hinsichtlich der zu verbüchernden Belastungen, sondern auch für die Veräußerung des Gebäudes Hinterstadt 34 und des „BH-Hofes“ sowie der unentgeltlichen Überlassungen des bestehenden Amtsgebäudes Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel und des Marienheims an die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG einzuholen war (vgl. auch den Beschluss der Landesregierung vom 28. Februar 2012).

Zu Punkt 4.5. Generalsanierung und Erweiterung Marienheim (Seite 25)

Der "Kaufvertrag Gebäude Hinterstadt 34" bezog sich auch auf den „BH-Hof“.

Zu Punkt 5.2. Flächenbedarf der einzelnen Referate

Kritik - RFP (Seite 30)

In Anbetracht der Kritik des Landesrechnungshofes, dass das RFP (Raum- und Funktionsprogramm) nicht als theoretische Größe für eine bestehende Organisation ermittelt, sondern die jeweils vorgefundene Raumsituation den Bediensteten zugewiesen wurde, muss klar gestellt werden, dass mit Unterstützung der Abteilung Hochbau durch die Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel im Februar 2007 ein RFP erarbeitet wurde, wobei die Projekte der Bezirkshauptmannschaften Innsbruck, Reutte und Landeck als Orientierung dienten. Die dadurch ermittelte Flächengröße taucht mit Variationen - wie **auf Seite 13 des Rohberichtes** dargestellt (z.B. Einbeziehung des Gesundheitsreferates, aber auch großzügige Raumbelagung) - als Grundlage einer Neubauvariante im RFP Nr. 2/2009 auf.

Wie den Ausführungen **auf Seite 14 des Rohberichtes** zu entnehmen ist, führte eine abermalige Überarbeitung des RFP durch die BH Kitzbühel zum RFP Nr. 4/2010, welches die Zustimmung der zuständigen Abteilung Organisation und Personal erhielt. Im Hinblick auf die, von einem gänzlichen Neubau wiederum abrückende Variante einer Sanierung der Hinterstadt 28 und 30 (inklusive zusätzlichem Neubau im Stadtpark) wurde das RFP durch die BH Kitzbühel nochmals überarbeitet und in der Form des RFP Nr. 11/2010 durch die Abteilung Organisation und Personal am 16. November 2010 zustimmend zur Kenntnis genommen. Dieses Raum- u. Funktionsprogramm liegt nunmehr der derzeitigen Projektrealisierung zu Grunde. Nach der vertraglich unterzeichneten Grundsatzvereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Kitzbühel und dem Land Tirol war das letztgenannte RFP (Sanierung der Gebäude Hinterstadt sowie des Marienheims) umzusetzen. Die mit dem Projekt der Generalsanierung des Bestandes Hinterstadt 28 und 30 am 15. Februar 2012 befasste Projektkommission erteilte diesem Vorhaben einstimmig die Zustimmung.

Weiters ist entscheidend, dass das RFP sowie die konkreten Raumgrößen der Büros wesentlich durch den Umstand mitbestimmt wurden, dass die Eingriffe in die historische Bausubstanz so gering als möglich zu halten waren. Tatsächlich wurden in der Abfolge der einzelnen Projektstudien die Abbruchanteile zunehmend reduziert. Darüber hinaus darf darauf hingewiesen werden, dass schon den einzelnen Projektstudien die jeweils präzise Vorgabe gestellt wurde, nicht nur abstrakte Flächennutzungsgrößen anzubieten, sondern jeden einzelnen Arbeitsplatz konkret auszuweisen. Dies wurde in enger Zusammenarbeit zwischen der BH Kitzbühel und den Projektanten durchgeführt, und es zeigte sich in weiterer Folge, dass nicht nur der Vorgabe einzelner Bürogrößen, sondern vor allem auch dem inneren funktionalen Zusammenhang der Referate und ihrer Anordnung zu entsprechen

war. Dass dies zu einem Anteil von mehr als 50 % Einzelbüros führte, hat seine Ursache zuletzt auch darin (wie der Landesrechnungshof auch **auf Seite 31 des Rohberichtes** festhält), dass im Vergleich zur übrigen Landesverwaltung bei Bezirksverwaltungsbehörden von einer höheren Kundenfrequenz sowie von einem höheren Anteil an Führungskräften auszugehen ist. Jedenfalls konnte die durchschnittliche Bürofläche von 16,7 m² pro Person einen guten Mittelwert zwischen dem Landhaus (15,9 m² pro Person) und BH Reutte (18,3 m² pro Person) erreichen.

Anzumerken ist noch, dass aufgrund einer, die Gegebenheiten geschickt ausnützenden Planungslösung die Erschließungsflächen in den Gebäuden Hinterstadt 28 und 30, trotz deren behinderten-gerechter Umgestaltung, keineswegs vergrößert werden mussten, sondern dass hier kein einziger Quadratmeter an bestehender Büronutzfläche eingebüßt wurde.

Personenbezogene Begriffe in dieser Äußerung haben keine geschlechtsspezifische Bedeutung. Sie sind bei der Anwendung auf bestimmte Personen in der jeweils geschlechtsspezifischen Form zu verwenden.

Für die Landesregierung

Günther Platter
Landeshauptmann