



TIROLER
LANDTAG

Landesrechnungshof Tirol

Tiroler Fachberufsschule
für Metalltechnik –
Neubau Werkstättengebäude



Impressum

Landesrechnungshof Tirol
Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck

Telefon: +43 512 508 3032

Email: lrh@tirol.gv.at

www.tirol.gv.at/lrh

Herausgegeben: LR-1060/49, 30.8.2023



Produziert nach den Richtlinien des Österreichischen Umweltzeichens
Amt der Tiroler Landesregierung, UW 1459

Abkürzungsverzeichnis

BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
ggst.	gegenständlich
idF	in der Fassung
idR	in der Regel
iHv	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer
LIG	Landesimmobilien-Bau- und Sanierungsgesellschaften (GmbH und GmbH & Co KG)
LM.VM.2014	„Leistungsmodell.Vergütungsmodell“ von Prof. Lechner et al
LRH	Landesrechnungshof
o.g.	oben genannt
TFBS	Tiroler Fachberufsschule
TirLRHG	Tiroler Landesrechnungshofgesetz
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
Z.	Ziffer

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
2.	Der Schulstandort Mandelsbergerstraße	2
2.1.	Entwicklung	2
2.2.	Liegenschaftsverhältnisse	4
3.	Die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungsgesellschaften.....	4
3.1.	Rechtskonstruktion	4
3.2.	Steuerliche Rahmenbedingungen der Gesellschaftsgründung	5
3.3.	Liegenschaften und Rückvermietungen	7
4.	Das Projekt „Neubau Werkstättengebäude“	8
4.1.	Projektentwicklung	10
4.2.	Provisorium als Ersatz-Werkstättengebäude	13
4.3.	Neubau des Werkstättengebäudes.....	17
4.4.	Schulwartwohnung.....	22
4.5.	Kunst am Bau.....	25
5.	Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung.....	26
5.1.	Allgemeines	26
5.2.	Ausgewählte Aufträge	29
6.	Gesamtkosten des Projektes	39
6.1.	Kostenfeststellung	40
6.2.	Investitionsbeiträge der Gemeinden	43
7.	SOLL-IST-Vergleich.....	43
7.1.	Planungsqualität des Raum- und Funktionsprogramms.....	43
7.2.	Realisierung der Terminplanung	45
7.3.	Kostenentwicklung.....	46
8.	Zusammenfassende Feststellungen.....	47

Stellungnahme der Regierung

1. Einleitung

Prüfungsauftrag	Der Landesrechnungshof (LRH) sah in seinem Prüfplan für das Jahr 2022 die Prüfung des Projektes „Tiroler Fachberufsschule (TFBS) für Metalltechnik – Neubau Werkstättegebäude“ vor. Der LRH-Direktor beauftragte am 27.7.2022 die Durchführung in Form einer Projektprüfung.
Prüfungs- zuständigkeit	Die Prüfungszuständigkeit des LRH begründete sich im Art. 67 Abs. 4 lit. a Tiroler Landesordnung 1989 ¹ i.V.m. § 1 Abs. 1 lit. a Tiroler Landesrechnungshofgesetz ² .
Politische Zuständigkeit	Während der Projektphase (im Wesentlichen in den Jahren 2015 bis 2021) waren gemäß der Geschäftsverteilung der Landesregierung³ LRⁱⁿ KRⁱⁿ Patrizia Zoller-Frischauf (bis 28.3.2018) und LR Mag. Johannes Tratter (ab 29.3.2018⁴) unter anderem für die Verwaltung der Liegenschaften des Landes Tirol sowie für den Bau und die Instandhaltung aller Landesgebäude und von Bundesgebäuden zuständig. Zudem waren LRⁱⁿ KRⁱⁿ Patrizia Zoller-Frischauf (bis 31.12.2018) und LR Mag. Johannes Tratter (ab 1.1.2019) für die Beteiligung des Landes Tirol an der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG zuständig.⁵ Für das (Berufs-)Schulwesen war LRⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Beate Palfrader verantwortlich. Seit 26.10.2022⁶ oblagen LHStv. Dr. Georg Dornauer und LRⁱⁿ MMag.^a Dr.ⁱⁿ Cornelia Hagele die genannten Zuständigkeiten.
Organisatorische Zuständigkeit	Gemäß der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung⁷ hatte innerhalb der Gruppe Bau und Technik die Abteilung Hochbau die Planung und Ausführung sowie die Ausstattung von Gebäuden, über die das Land Tirol verfügte, zu besorgen. Schul- und Bildungsangelegenheiten sowie Aufgaben des Schul- und Heimerhalters der vom Land Tirol errichteten Schulen und Schülerheime mit Ausnahme der Landessonderschulen und Sonderschulheime, soweit sie nicht in den Aufgabenbereich einer anderen Organisationseinheit oder der Bildungsdirektion für Tirol fielen,

¹ Landesverfassungsgesetz vom 21.9.1988 über die Verfassung des Landes Tirol (Tiroler Landesordnung 1989), LGBl. Nr. 61/1988 idF LGBl. Nr. 36/2022

² Gesetz vom 12.12.2002 über den Tiroler Landesrechnungshof (Tiroler Landesrechnungshofgesetz), LGBl. Nr. 18/2003 idF LGBl. Nr. 32/2023

³ Anlage zur Geschäftsordnung der Tiroler Landesregierung, LGBl. Nr. 14/1999 idgF

⁴ Mit LGBl. Nr. 42/2018 wurden LR Mag. Johannes Tratter u.a. die Verwaltung der Liegenschaften des Landes sowie der Bau und die Instandhaltung aller Landesgebäude und von Bundesgebäuden übertragen.

⁵ LRⁱⁿ KRⁱⁿ Patrizia Zoller-Frischauf war bis 31.12.2018 für Gesellschaften und Beteiligungen des Landes, soweit sie nicht ausdrücklich einem anderen Mitglied der Landesregierung zugewiesen waren, zuständig. Mit LGBl. Nr. 130/2018 wurde LR Mag. Johannes Tratter die konkrete Beteiligung des Landes an der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG zugewiesen.

⁶ Mit LGBl. Nr. 95/2022 wurden LHStv. Dr. Georg Dornauer u.a. die Verwaltung der Liegenschaften des Landes, der Bau und die Instandhaltung aller Landesgebäude und von Bundesgebäuden sowie die Beteiligung des Landes an der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG übertragen. LR MMag.^a Dr.ⁱⁿ Cornelia Hagele war u.a. für die berufsbildenden Pflichtschulen und Berufsschülerheime mit Ausnahme jener auf land- und forstwirtschaftlichem Gebiet zuständig.

⁷ Verordnung des Landeshauptmannes vom 17.11.2020 über die Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung, LGBl. Nr. 126/2020 idF LGBl. Nr. 73/2022

oblagen bis 30.11.2022 der Abteilung Landwirtschaftliches Schulwesen und Landwirtschaftsrecht und ab 1.11.2022 der Abteilung Elementarbildung und allgemeines Bildungswesen.⁸

Prüfungsumfang	Schwerpunkte der Prüfung lagen auf • der Bedarfserhebung für den Neubau des Werkstättengebäudes, • der Projektentwicklung, • der Projektumsetzung mit Qualitäts-, Termin- und Kostenverfolgung sowie • den Auftragsvergaben.
Nichtziel: Umbau und Sanierung im Bestand	Während der Umsetzung des ggst. Projektes fanden am Areal Mandelsbergerstraße zeitgleich noch weitere Umbau- und Sanierungsarbeiten statt, die im Wesentlichen den Bestand des Hauptgebäudes betrafen. Diese Baumaßnahmen waren nicht Gegenstand der Prüfung.
Prüfungsdauer	Die Einschau erfolgte bei der Abteilung Hochbau und bei der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG. Die Dauer der Prüfung erstreckte sich, mit Unterbrechungen, von Juli 2022 bis Mai 2023. Der LRH erhielt sowohl zu Papier- als auch zu elektronischen Dokumenten (ELAK, SAP) Zugang. Auf Grund der Umstellung auf die elektronische Aktenführung mittels ELAK, welche in der Abteilung Hochbau mit 1.6.2015 eingeführt wurde, waren insbesondere von den frühen Projektphasen nicht alle Unterlagen digital abgelegt.

2. Der Schulstandort Mandelsbergerstraße

2.1. Entwicklung

Historische Entwicklung	Das Hauptgebäude entwarf Wilhelm Stigler sen. (1903 – 1976), einer der bedeutendsten Architekten des 20. Jahrhunderts in Tirol, Ende der 1930er Jahre als Doppelvolksschule. Nach einer Bauphase von 1941 bis 1943 wurde der Bau frühzeitig auf Grund von Ressourcenmangel als Rohbau beendet. Nach dem Krieg stellte die Stadtgemeinde Innsbruck das Gebäude fertig und teilte es den französischen Besatzungstruppen als Quartier zu. Erst nach der Besatzungszeit wurde das Gebäude umstrukturiert und als Landesberufsschule weitergeführt. ⁹
Denkmalschutz	Dieser historische Baubestand der TFBS stand mit Bescheid GZ 23770/3/2005 vom 21.12.2005 unter Denkmalschutz, wobei die Denkmalqualitäten besonders in der U-förmigen Anlage um die platzartige Aufweitung der Mandelsbergerstraße lagen (Hauptgebäude, vgl. Bild 1).

⁸ Bis zum Inkrafttreten der geänderten Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung gemäß LGBl. 73/2022 mit 1.11.2022 war die Abteilung Landwirtschaftliches Schulwesen, Jagd und Fischerei (mit LGBl. Nr. 124/2019 ab 1.1.2020 umbenannt in Abteilung Landwirtschaftliches Schulwesen und Landwirtschaftsrecht) für die genannten Aufgaben zuständig.

⁹ <https://innsbruck-erinnert.at/hoert-hoert-eine-strasse-erzaehlt-ihre-geschichte-teil-ii-die-landesberufsschule/> [1.6.2023]

Schulstandort Auf dem Areal Mandelsbergerstraße 12 waren zur Zeit der ggst. Prüfung folgende Fachberufsschulen mit rd. 2.760 SchülerInnen/Jahr situiert:

- die TFBS für Metalltechnik (rd. 970 SchülerInnen/Jahr),
- die TFBS für Kraftfahrzeugtechnik (rd. 980 SchülerInnen/Jahr) sowie
- die TFBS für Installations- und Blechtechnik (rd. 810 SchülerInnen/Jahr).

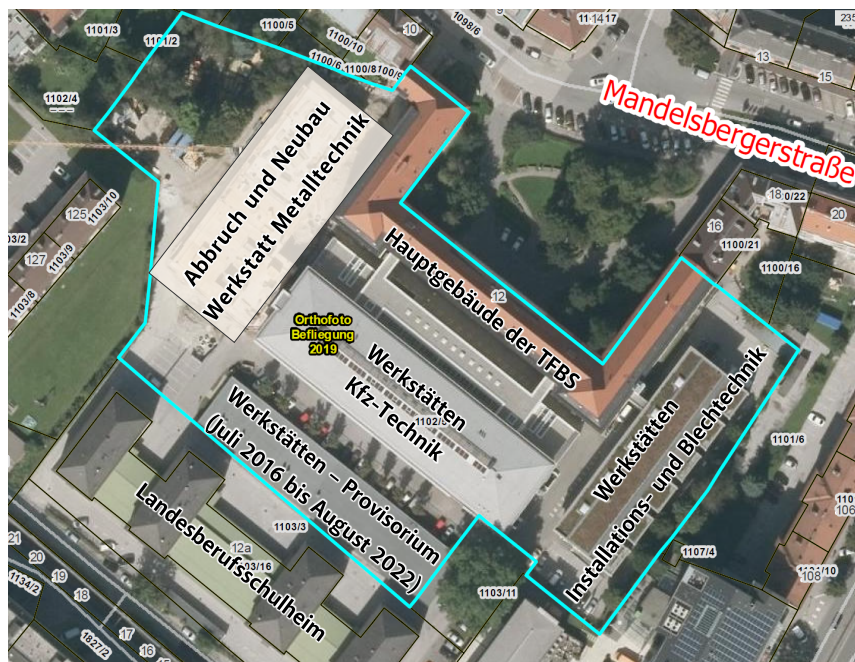
Die Klassenräume befanden sich im Hauptgebäude und waren traktweise den Fachberufsschulen zugeordnet. Jede TFBS hatte auf Grund der unterschiedlichen Fachbereiche für den Praxisunterricht ihr spezifisches Werkstattgebäude.

**Werkstätten-
gebäude** Nachdem in den Jahren 2002 bis 2004 die Werkstätten der TFBS für Installations- und Blechtechnik und zwischen 2009 und 2012 die der TFBS für Kraftfahrzeugtechnik neu gebaut, erweitert und auf den neuesten Stand gebracht wurden, stand mit ggst. Projekt der Abbruch des ältesten Werkstattgebäudes und der Neubau der Werkstätten für die TFBS für Metalltechnik an.

Der Altbau dieses Werkstattgebäudes wurde vor 1956 zunächst als Turnhalle verwendet. Ab 1956 wurden nach und nach die Werkstätten der Schmiede, des Elektroschweißens, des Autogenschweißens, der Bauschlosserei, des Aluminiumbaus und des Zuschnitts eingerichtet und schließlich bis 2016 genutzt.

Übersicht Mit folgender Abbildung gab der LRH einen Überblick über den Schulstandort Mandelsbergerstraße während der Projektumsetzung:

Bild 1: Überblick über den Schulstandort Mandelsbergerstraße (Orthofoto 2019; Quelle: tirisMaps, Darstellung: LRH)



2.2. Liegenschaftsverhältnisse

Liegenschaft	Die Liegenschaft des Schulareals, Gst-Nr. 1102/5 der Katastralgemeinde 81136 Wilten, lag im Südwesten der Stadtgemeinde Innsbruck zwischen der Mandelsbergerstraße, der Egger-Lienz-Straße, den Karwendelbögen und dem Innrain.
Widmung	Das Grundstück Gst-Nr. 1102/5 war als „Sonderfläche standortgebunden (SBs)“ gemäß § 43 Abs. 1a TROG ¹⁰ gewidmet. Die angrenzenden Grundstücke im Nordwesten (Karwendelbögen / Innrain / Mandelsbergerstraße) und Osten (Egger-Lienz-Straße / Mandelsbergerstraße) waren als „gemischtes Wohngebiet (Wg)“ nach § 38 Abs. 2 TROG sowie im Südosten (Karwendelbögen / Egger-Lienz-Straße) als „Allgemeines Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung (Mb)“ nach § 40 Abs. 6 TROG ausgewiesen.
Eigentum	Mit Beschluss vom 12.2.2008 übertrug die Tiroler Landesregierung die Liegenschaft Gst-Nr. 1102/5, samt den darauf befindlichen Gebäuden (vor allem Schulgebäude) und Anlagen, unentgeltlich an die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG. Der Tiroler Landtag stimmte dieser Übertragung in seiner Sitzung am 12.3.2008 mit der verfassungsmäßigen Mehrheit zu (GZ 63/2008). Auch nach der Übertragung an die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG wurden die Schulgebäude weiterhin für den Fachberufsschulbetrieb benötigt und daher vom Land Tirol angemietet.

3. Die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungsgesellschaften

3.1. Rechtskonstruktion

Grundlagen	Die Tiroler Landesregierung beschloss am 4.12.2007 den Entwurf eines Gesetzes über die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungsgesellschaften und legte es dem Tiroler Landtag (GZ 447/2007) zur weiteren Behandlung vor. Dieser beschloss schließlich das Gesetz vom 13.12.2007 über die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungsgesellschaften (LGBl. Nr. 4/2008 idgF).
Gründung der Gesellschaften	Ermächtigt durch dieses Gesetz beschloss die Tiroler Landesregierung am 18.12.2007 die Gründung folgender Gesellschaften, die schließlich mit Eintrag im Firmenbuch am 8.3.2008 erfolgte: • die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH als 100 %ige Tochtergesellschaft des Landes Tirol sowie • die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG, deren Komplementär die zuvor genannte GmbH und deren Kommanditist das Land Tirol war.

¹⁰ Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 (TROG 2011), LGBl. Nr. 56/2011, wiederverlautbart als Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (TROG 2016), LGBl. Nr. 101/2016, wiederverlautbart als Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022), LGBl. Nr. 43/2022 idgF

Tab. 1: Gesellschaftsstruktur und firmenbuchmäßiger Geschäftszweig (Quelle: Firmenbuch, Darstellung: LRH)

Landesimmobilien- Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG	
Erwerb, Verwaltung, Sanierung, Nutzung von Liegenschaften sowie Vornahme von Zu- und Umbauten an Liegenschaften	
Komplementär (unbeschränkt haftend)	Kommanditist (beschränkt haftend)
Landesimmobilien- Bau- und Sanierungs- GmbH	Land Tirol
Übernahme der Vertretung von und Beteiligung an der Landesimmobilien- Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG	100 % Beteiligung an der Landesimmobilien- Bau- und Sanierungs-GmbH

Übertragung von Aufgaben Gemäß § 2 leg. cit. wurden der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG folgende vom Land Tirol als Träger von Privatrechten zu besorgende Aufgaben übertragen:

- der Erwerb einzelner Liegenschaften,
- die Nutzung, die Sanierung, die Vermietung und die Verwaltung dieser Liegenschaften sowie von Liegenschaften, die vom Land Tirol an die Gesellschaft veräußert wurden, und
- die Durchführung von Neu-, Zu- und Umbauten auf diesen Liegenschaften.

Im Falle einer (Rück-)Veräußerung von Liegenschaften an das Land Tirol wären die genannten Aufgaben wieder vom Land Tirol selbst wahrzunehmen.

3.2. Steuerliche Rahmenbedingungen der Gesellschaftsgründung

Strategie Die Gründung der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungsgesellschaften erfolgte vor dem Hintergrund, steuerliche und wirtschaftliche Optimierungspotentiale zu nutzen. Zu diesem Zweck veräußerte das Land Tirol einzelne bebaute und unbebaute Grundstücke an die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG (idR unentgeltlich) und übertrug die im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung des Landes Tirol zu besorgenden Aufgaben bezüglich dieser Liegenschaften auf die Gesellschaft.

Voraussetzung für die Nutzung des steuerlichen Vorteils eines Vorsteuerabzuges war jedoch die Rückvermietung der Objekte an das Land Tirol, landesnahe Einrichtungen oder Einrichtungen Dritter im Interesse des Landes Tirol auf eine Dauer von mindestens zehn Jahren unter der Option zur Steuerpflicht bei Vermietung und Verpachtung von Grundstücken (§ 6 Abs. 1 Z 16 UStG 1994¹¹).

¹¹ Bundesgesetz über die Besteuerung der Umsätze (Umsatzsteuergesetz 1994 – UStG 1994), BGBl. Nr. 663/1994 idF BGBl. I Nr. 99/2007

Bei der Rückvermietung der ausgegliederten Liegenschaften sahen die Umsatzsteuerrichtlinien 2000¹² vor, dass das Mietentgelt die Betriebskosten zuzüglich einer jährlichen AfA-Komponente¹³ zu übersteigen hatte. Ein marktübliches Mietentgelt, wodurch ein größerer Anteil an Umsatzsteuer abzuliefern wäre, war nicht Voraussetzung. Daraus resultierte für die Gesellschaft ein Finanzierungsvorteil, da die Umsatzsteuer auf das Mietentgelt den bei einem Bau- und Sanierungsprojekt realisierten Vorsteuervorteil nicht aufzehrte.

Anwendung als Einzelfall-entscheidung Das Land Tirol brachte Immobilien in die Gesellschaft nur im Zusammenhang mit Sanierungen oder Neu-, Zu- und Umbauten ein. Dabei war zu prüfen, ob die Übertragung einer im Eigentum des Landes Tirol stehenden Liegenschaft zweckmäßig, wirtschaftlich und rechtlich möglich war.

Schulareal Mandelsbergerstraße als erste Liegenschaft Das Areal in der Mandelsbergerstraße war im Jahr 2008 auf Grund der damals angestandenen Generalsanierung und des Neubaus der Kfz-Werkstätten die erste Liegenschaft, die das Land Tirol im Sinne der geschaffenen Konstruktion an die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG übertrug.

Geänderte Rahmenbedingungen Mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012¹⁴ änderte der Gesetzgeber die gesetzlichen Rahmenbedingungen im Bereich der Umsatzsteuer. So wurde für Gebietskörperschaften und deren Errichtungsgesellschaften u.a. ab 1.9.2012 in gesetzlich bestimmten Fällen die Option zur Steuerpflicht bei Vermietung und Verpachtung eingeschränkt und in weiterer Folge auch die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs.¹⁵

Steuerliche Vorteile Steuerliche Vorteile durch die Übertragung von Liegenschaften und Bauvorhaben an die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG konnten somit nur mehr bei Neubauprojekten mit Baubeginn vor dem 1.9.2012 und bei Sanierungen genutzt werden.

Der LRH stellte fest, dass die Landesimmobilien-Bau und Sanierungs-GmbH & Co KG als Errichtungsgesellschaft beträchtliche Steuerersparnisse bei der Realisierung mehrerer Bauprojekte erzielte (bis 31.12.2021 Vorsteuerüberhang iHv 4,97 Mio. €). Jedoch war zu berücksichtigen, dass die regelmäßig abzuführende Umsatzsteuer auf die Mieterlöse den bisher erzielten Vorsteuerüberhang laufend reduzierte. Die sonstigen Aufwendungen der Gesellschaften (z.B. Gründungskosten, Kosten für Buchhaltung und Jahresabschluss) waren vergleichsweise gering.

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO Der LRH empfahl daher eine steuerliche Beurteilung, ob durch das Objektmanagement der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG weiterhin finanzielle Vorteile für das Land Tirol geltend gemacht werden können und ein Fortbestand der Gesellschaft zweckmäßig ist.

¹² Richtlinie des BMF vom 19.12.2012, BMF-010219/0288-VI/4/2012, UStR 2000, Rz 274
¹³ Als AfA-Komponente pro Jahr sind mindestens 1,5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes und der dazugehörigen Betriebsvorrichtungen einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen anzusetzen.
¹⁴ Bundesgesetz, mit dem u.a. das Umsatzsteuergesetz 1994 geändert wird (1. Stabilitätsgesetz 2012 – 1. StabG 2012), BGBl. I Nr. 22/2012
¹⁵ Vgl. Wagner, C. (2012): Stabilitätsgesetz 2012 – Auswirkungen in der Umsatzsteuer. PricewaterhouseCoopers

Stellungnahme der Regierung *Zur Empfehlung des Landesrechnungshofes, eine steuerliche Beurteilung, ob durch das Objektmanagement der Landesimmobilien-Bau und Sanierungs-GmbH & Co KG weiterhin finanzielle Vorteile für das Land Tirol geltend gemacht werden können und ein Fortbestand der Gesellschaft zweckmäßig ist, vorzunehmen, wird mitgeteilt, dass diese Beurteilung jährlich getroffen wird. Die sich im Eigentum der Landesimmobilien-Bau und Sanierungs-GmbH & Co KG befindlichen Liegenschaften sollen jedenfalls bis zum Ablauf des Vorsteuerberichtigungszeitraumes im Eigentum der Gesellschaft belassen werden, um Umsatzsteuernachzahlungen zu vermeiden. Nach Ablauf des Berichtigungszeitraumes ist eine Entscheidung über eine eventuelle Rückübertragung an das Land Tirol zu treffen.*

Hinweis –
 Ausweis im Rechnungsabschluss
 des Landes Tirol Der LRH wies darauf hin, dass mit einer allfälligen Auflösung der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungsgesellschaften eine Rückübertragung der Liegenschaften (Bilanzwert per 31.12.2021 iHv 38,52 Mio. €) an das Land Tirol verbunden wäre. Diese Liegenschaften wären folglich im Sachanlagevermögen sowie der mit den Liegenschaften verbundene jährliche Erhaltungsaufwand in der Ergebnisrechnung des Rechnungsabschlusses des Landes Tirol auszuweisen. Dies würde die transparente Darstellung der Vermögens- und Ertragslage des Landes Tirol fördern.

3.3. Liegenschaften und Rückvermietungen

GmbH & Co KG
 als Liegenschafts-
 eigentümer Folgende Objekte befanden sich zur Zeit der Prüfung im Eigentum der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG oder wurden von ihr angemietet:

- TFBS in der Mandelsbergerstraße, Innsbruck (seit 2008),
- Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel, Gebäude „Hinterstadt“ und Gebäude „Marienheim“ (beide seit 2012¹⁶),
- TFBS für Wirtschaft und Technik, Kufstein (seit 2012¹⁷) sowie
- TFBS für Garten, Raum und Mode, Hall i.T. (seit 2012¹⁸).

Rück-/Weiterver-
 mietung In Erfüllung der Einbringungsverträge über die Ausgliederung der Objekte schlossen das Land Tirol und die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG Mietverträge ab.

¹⁶ Mit Regierungsbeschluss Präs.IV-O-BHKITZB1-158 vom 28.2.2012 wurde die unentgeltliche Übertragung der Liegenschaft Gst-Nr. .48/2 und Gst-Nr. 311, beide KG 82108 Kitzbühel Stadt, durch das Land Tirol an die Landesimmobilien- Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG beschlossen (Beschluss Tiroler Landtag GZ 118/2012 vom 28.3.2012).

¹⁷ Mit Regierungsbeschluss Präs.IV-O-5429-76, FIN-1/103/440-2012 vom 28.2.2012 wurde der Erwerb eines Anteils der Liegenschaft Gst-Nr. 277, KG 83008 Kufstein, durch einen Dritten und die unentgeltliche Zurverfügungstellung an die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG beschlossen (Beschluss Tiroler Landtag GZ 120/2012 vom 28.3.2012).

¹⁸ Mit Regierungsbeschluss Präs.IV-O-94-308, FIN-1/103/462-2012 vom 10.7.2012 wurde die Anmietung des Objektes von der Diözese Innsbruck durch die Landesimmobilien- Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG beschlossen (Beschluss Tiroler Landtag GZ 458/2012 vom 5.10.2012).

Mietvertrag TFBS Mandelsbergerstraße	Im Falle der TFBS in der Mandelsbergerstraße begann das Mietverhältnis am 1.7.2008 (auf unbestimmte Zeit unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist). Der Mietgegenstand umfasste die Liegenschaft samt den dazugehörigen Anlagen. Das Land Tirol als Mieter und die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG als Vermieter vereinbarten zunächst einen jährlichen Mietzins iHv € 7.400 zuzüglich Umsatzsteuer (nicht wertgesichert). Das dem Verwendungszweck dienende Schul- und Heimausstattungsinventar war nicht Gegenstand des Mietvertrages. Dieses befand sich im Eigentum des Landes Tirol. Weiters hielten beide Vertragsparteien fest, dass Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten, Neu-, Zu- und Umbauten vom Vermieter vorzunehmen waren.
Anpassung Mietzins	Der Ermittlung des im Mietvertrag genannten jährlichen Mietzinses lag ein Einheitswert der Liegenschaft iHv € 491.800 zu Grunde. Die Investitionen der Folgejahre erhöhten die Bemessungsgrundlage und der Mietzins wurde angepasst. Im Jahr 2023 betrug dieser rd. € 160.000 zuzüglich Umsatzsteuer.

4. Das Projekt „Neubau Werkstättengebäude“

Projektbeteiligte	Der LRH gab einen Überblick über die wesentlichen Beteiligten am ggst. Projekt und deren Funktionen:
-------------------	---

Tab. 2: Projektbeteiligte (Darstellung: LRH)

Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG	Abteilung Hochbau	TFBS für Metalltechnik
Eigentümer Bauherr Bau	Projektleitung Bau Bauherr Einrichtung	Nutzer

Bauherrenfunktion	In dem Projekt fungierte die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG als Bauherr für die Errichtung des Werkstättengebäudes. Die Tiroler Landesregierung beauftragte mit Beschluss vom 23.6.2015 die Abteilung Hochbau mit der Projektleitung. Weiters trat die Abteilung Hochbau bezüglich der Einrichtung und maschinellen Ausstattung als Bauherr auf.
Unterstützung durch Abteilungen des Landes Tirol	Die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG bediente sich dem Know-how der Abteilungen des Landes Tirol. Bei dem ggst. Projekt erfolgte durch die Abteilung Hochbau im Namen der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG - das Erstellen von Ansuchen für verschiedene Bewilligungen, - die Vorbereitung der Ausschreibungen und Auftragsvergaben sowie - die Rechnungsprüfung.

Die Fertigung der Unterlagen und die Anweisung der Zahlungen erfolgten jeweils durch die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG als Bauherr und Auftraggeber der Bauleistungen.

Eine Vereinbarung zwischen der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG und der Abteilung Hochbau zur Regelung der Zuständigkeiten, Aufgaben und Befugnisse der Projektbeteiligten sowie zu Modalitäten der Zusammenarbeit lag nicht vor.

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO	Der LRH empfahl, für Projekte mit mehreren Beteiligten ein Projekthandbuch mit definierten Aufgaben und Befugnissen sowie mit definierten Projektprozessen unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips als Grundlage für die Projektabwicklung zu erstellen.
------------------------------------	--

<i>Stellungnahme der Regierung</i>	<i>Die Empfehlung des Landesrechnungshofes, für Projekte mit mehreren Beteiligten ein Projekthandbuch mit definierten Aufgaben und Befugnissen sowie mit definierten Projektprozessen unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips als Grundlage für die Projektabwicklung zu erstellen, wird umgesetzt und bei Großprojekten wurde die Verwendung von Projekthandbüchern ebenfalls eingeführt.</i>
------------------------------------	--

Wechsel der ProjektleiterInnen	Während des Projektes wechselten mehrmals die zuständigen ProjektleiterInnen der Abteilung Hochbau. Diese Wechsel zeigten sich dem LRH besonders in der Dokumentation. So waren z.B. Ursachen für Verzögerungen im Projektablauf nicht durchgehend nachvollziehbar.
--------------------------------	---

Aus Sicht des LRH wäre daher eine einheitliche, transparente Dokumentation insbesondere bezüglich

- der Projektvorbereitung und -abwicklung (Projekt- und Planungsentscheidungen),
- des Qualitäts-, Termin- und Kostenmanagements sowie
- der Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung, inkl. allfälliger Mehrkostenforderungen und Zusatzaufträge,

für eine störungsfreie Projektabwicklung auch bei allfälligen Personalwechseln von Vorteil. Vor allem im Fall von Rechtsfragen wäre insbesondere ein transparenter Vergabeakt essentiell für Beweisführungen.

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO	Der LRH empfahl, Projekte in allen Projektphasen nachvollziehbar, vollständig und anhand von standardisierten ÖNORM-Vorgaben zu dokumentieren. Er verwies dazu auf die strukturierte Gliederung der Dokumentation gemäß der ÖNORM B 1801-1 ¹⁹ und auf die Funktionen des ELAKs (z.B. Wiedervorlage-Funktion zur Terminverfolgung, Referenz-Verknüpfung zwischen Haupt- und Zusatzaufträgen).
------------------------------------	---

¹⁹ ÖNORM B 1801-1: 2022-03-01 Bauprojekt- und Objektmanagement – Teil 1: Objekterrichtung

Stellungnahme der Regierung	<i>Betreffend die Empfehlung des Landesrechnungshofes, Projekte in allen Projektphasen nachvollziehbar, vollständig und anhand von standardisierten ÖNORM-Vorgaben zu dokumentieren, wobei der Landesrechnungshof dazu auf die strukturierte Gliederung der Dokumentation gemäß ÖNORM B 1801-1 und auf die Funktionen des ELAKs (z.B. Wiedervorlage-Funktion zur Terminverfolgung, Referenz-Verknüpfung zwischen Haupt- und Zusatzaufträgen) verwies, wird festgehalten, dass der Empfehlung bereits teilweise Rechnung getragen wurde. Bei allen Projekten der Projektkommission werden Vorlagen zur Kostenverfolgung sowie zum Projekt-organigramm von den jeweiligen Projektleiterinnen bzw. -leitern verpflichtend verwendet. Die Kostenverfolgung entspricht den standardisierten Vorgaben der ÖNORM B 1801-1. Zudem wird aktuell geprüft, ob Hochbauprojekte auch für die Anwendung „Cognos“ geeignet sind, um eine automatisierte Kostenverfolgung und Abrechnung sicherstellen zu können.</i>
Hinweis – Leitfaden zum Management von Bauprojekten	Der Rechnungshof Österreich veröffentlichte im Jahr 2018 den Leitfaden zum Management von Bauprojekten ²⁰ mit Handlungsanleitungen für eine transparente, nachvollziehbare und rechtskonforme Abwicklung von öffentlichen Bauvorhaben. Dieser enthielt auch zentrale Aspekte zur Projektdokumentation.

Bild 2: Neubau des Werkstattgebäudes der TFBS für Metalltechnik (Foto: Günter Richard Wett)



4.1. Projektentwicklung

Grundlagen	Bereits seit dem Jahr 2005 gab es Überlegungen zur Modernisierung und Erweiterung des Werkstattgebäudes der TFBS für Metalltechnik. Schließlich gab die Abteilung Landwirtschaftliches Schulwesen, Jagd und Fischerei am 16.10.2013 eine Stellungnahme ab, dass bei dem ältesten Werkstattgebäude auf dem Areal in der Mandelsbergerstraße die Werkstätten nicht mehr dem technischen Stand sowie den einschlägigen Sicherheitsvorschriften entsprachen und weitere notwendige
------------	--

²⁰ Der Leitfaden „Management von öffentlichen Bauprojekten – Verbesserungsvorschläge des Rechnungshofes“ fasste das Wissen und die Erfahrungen aus 55 Prüfungen von Bauprojekten des Rechnungshofes zusammen (https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home_2/Bauleitfaden.html [07.06.2023]).

Werkstatteneinrichtungen gänzlich fehlten. Insbesondere entsprachen folgende Kriterien nicht mehr den Vorschriften:

- veraltete Maschinen,
- Deckenlasten,
- Brandschutz,
- Fluchtwege,
- Lichtverhältnisse sowie
- fehlende Absaugung.

Aus bautechnischer, funktionstechnischer und sicherheitstechnischer Sicht sah die zuständige Abteilung daher dringenden Handlungsbedarf.

Die TFBS für Metalltechnik als Nutzer erstellte zusammen mit der Abteilung Landwirtschaftliches Schulwesen, Jagd und Fischerei zur Darstellung des Bedarfes ein entsprechendes Raum- und Funktionsprogramm mit Erläuterungen und Planskizzen.

Verfahrens- betreuung	Zur Aufbereitung dieses Raum- und Funktionsprogramms, der Erstellung von Lösungsansätzen zur baulichen Umsetzung, zur Verfahrensabwicklung sowie der Ermittlung von Kosten- und Terminzielen beauftragte der damalige Leiter der Abteilung Hochbau am 8.9.2014 einen Verfahrensbetreuer.
Raum- und Funktions- programm	Das Raum- und Funktionsprogramm bildete die bestehenden Funktionen und Bestandsflächen ab und stellte diesen die erforderlichen Flächen und Funktionen gegenüber. Die Aufbereitung des Raum- und Funktionsprogramms ergab eine erforderliche „Gesamtnutzfläche (ohne Verkehrsflächen)“ ²¹ von rd. 2.395 m ² , eine „Bruttogeschoßfläche“ ²² von rd. 3.233 m ² (Vervielfältigungsfaktor von 1,35) sowie einen Brutto-Rauminhalt von 12.933 m ³ (bei einer Geschoßhöhe von 4,0 m).
Kritik – Begriffe nicht nach ÖNORM	Der LRH stellte kritisch fest, dass bei der Beschreibung des Raum- und Funktionsprogramms nicht ÖNORM-konforme Begriffe zum Einsatz kamen. Im Sinne einer unmissverständlichen, fachlich korrekten Kommunikation war bei allen Projektbeteiligten auf die Verwendung von Fachbegriffen entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften zu achten.

²¹ Gemäß ÖNORM B 1800: 2013-08 „Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen“ entsprach dies der Netto-Raumfläche ohne Verkehrsfläche, somit der Summe aus Sanitär-, Nutz- und Technikfläche.

²² Gemäß ÖNORM B 1800: 2013-08 „Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen“ entsprach dies der Brutto-Grundfläche.

Umsetzungsbeschluss

Projekt-
kommission

In Umsetzung der Hochbau-Richtlinien²³ des Landes Tirol war das Projekt „Neubau Werkstättegebäude“ zunächst der Projektkommission des Landes Tirol zur Begutachtung vorzulegen. In der Sitzung der Projektkommission am 14.10.2014 gab der damalige Vorstand der Abteilung Hochbau einen Zwischenbericht zu dem Projekt ab. Es fehlten noch wichtige Entscheidungsgrundlagen, um einen Grundsatzbeschluss einzubringen. Er betonte aber die Dringlichkeit des Projektes.

Am 28.1.2015 fand mit den Mitgliedern der Projektkommission und der für Hochbauangelegenheiten zuständigen Landesrätin eine Begehung des Objektes statt. Hierbei wurde nochmals die Priorität für die Umsetzung des Projektes verdeutlicht.

Schließlich stimmte die Projektkommission des Landes Tirol am 21.5.2015 der Realisierung des Projektes einstimmig zu.

Regierungs- und
Landtags-
beschluss

Die Tiroler Landesregierung beschloss am 23.6.2015²⁴ das Projekt „TFBS für Metalltechnik Mandelsberg, Neubau Werkstättegebäude – Bauteil West“ samt Bestands-erneuerung und Einrichtung. Der Tiroler Landtag genehmigte dies in seiner Sitzung vom 7.10.2015 (GZ 336/15).

Termin-,
Kosten- und
Finanzierungs-
rahmen

Der Regierungsbeschluss sah folgenden Terminrahmen vor:

- 2015: Architektenwettbewerb und Planungsbeginn,
- 2016: Baureifmachung und Baubeginn im Sommer, Rohbaufertigstellung bis Jahresende,
- 2017: Ausbau und Einrichtung sowie Gesamtfertigstellung mit Jahresende,
- 2018: Inbetriebnahme im Februar.

Basierend auf dieser Terminisierung resultierte folgender Finanzierungsrahmen (Kostenrahmen: € 15.700.000 brutto):

- 2015: € 150.000,
- 2016: € 1.500.000,
- 2017: € 7.000.000 sowie
- 2018: € 7.050.000.

Prüfung
Vorsteuerabzug –
Neuerichtung
durch LIG

Im Juni 2015 prüften die Abteilung Justizariat und die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs. Dies ergab, dass ein Vorsteuerabzug gemäß den Umsatzsteuerrichtlinien 2000 bei übertragenen Gebäuden für Sanierungsmaßnahmen weiterhin möglich war.

²³ Erlass Nr. 46a des Landesamtsdirektors „Richtlinien für die Genehmigung von Hochbauvorhaben des Landes + Beilagen“ (Hochbau-Richtlinie inkl. der Richtlinien für die Raumbewirtschaftung des Landes)

²⁴ Regierungsbeschluss JUS-O-10056/222-2015 vom 23.6.2015

Da es sich beim ggst. Projekt um eine Neuerrichtung handelte, schied somit eine steuerbegünstigte Abwicklung durch die Errichtungsgesellschaft aus. Um jedoch einen rechtlichen und vertraglichen Mehraufwand durch erneute Grundstückstransaktionen zu vermeiden, wurden die Baumaßnahmen dennoch durch die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG als Liegenschaftseigentümer, aber ohne Vorsteuerabzugsmöglichkeit durchgeführt.

Realisierungswettbewerb

Auslobung Am 22.6.2015 erteilte die Architektenkammer dem Realisierungswettbewerb die Freigabe. Mit ihrem Beschluss vom 23.6.2015 gab auch die Tiroler Landesregierung die Durchführung des Wettbewerbs frei.

Am 6.7.2015 fand die konstituierende Sitzung der Wettbewerbs-Jury statt. Dabei stimmten die Fach-, Sach- und beratenden JurorInnen den Verfahrenstext final ab.

Die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG, vertreten durch die Abteilung Hochbau, lobte anschließend den geladenen, einstufigen Realisierungswettbewerb²⁵ im Unterschwellenbereich in anonymer Durchführung mit anschließendem Verhandlungsverfahren zur Vergabe eines Dienstleistungsauftrages über die Objektplanungsleistungen zum ggst. Projekt aus. Am 8.7.2015 erhielten die TeilnehmerInnen die Wettbewerbsunterlagen. Die finale Jurysitzung fand am 2.10.2015 statt, in der die JurorInnen auch das Siegerprojekt auswählten.

Für eine detaillierte Darstellung des Realisierungswettbewerbes hinsichtlich der Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung verwies der LRH auf seinen Ausführungen im Abschnitt 5.2.

Denkmalschutz Auf Grund des denkmalgeschützten Baubestandes war auch das Bundesdenkmalamt (BDA) in den Wettbewerb für die Neuerrichtung des Werkstättengebäudes eingebunden, sodass diesbezügliche Vorgaben bereits frühzeitig in die Planung einfließen konnten.

4.2. Provisorium als Ersatz-Werkstättengebäude

Schulbetriebliches Erfordernis Während des Neubaus war der Ausbildungsbetrieb in erforderlichem Ausmaß, wenn auch räumlich reduziert, sicherzustellen. Gemäß Regierungsbeschluss vom 23.6.2015 war vorgesehen, dass während der Bauphase die erforderlichen Werkstätten provisorisch in einem Zeltbau auf dem Areal in unmittelbarer Nähe der Theorieausbildungsräume im bestehenden Schulgebäude unterzubringen waren.

²⁵ § 26 Abs. 3 und 7 BVergG 2006

Provisorium als Holz-Fertigteil-konstruktion

Schließlich wurde das Provisorium im südwestlichen Teil des Grundstückes (siehe Überblick in Bild 1) als Holz-Fertigteilkonstruktion errichtet. Die maximalen Abmessungen betrugen in der Länge 75,32 m und in der Breite 15,32 m, die maximale Höhe des leicht geneigten Pultdaches im höchsten Punkt 4,29 m. Die Fundierung erfolgte auf einem Frostkoffer und Einzelfundamenten. Das Pultdach wurde mit bituminösen Bahnen eingedeckt.

Baubescheid

Überblick

Der LRH gab mit folgender Tabelle einen Überblick über die wesentlichen Ansuchen und Bewilligungen betreffend das Provisorium als Teilprojekt zum Werkstättenneubau.

Tab. 3: Ansuchen und Bewilligungen für das Teilprojekt Provisorium

Ansuchen/Bewilligung	Einbringer	Datum
Ansuchen befristete Bewilligung	Landesimmobilien-Bau und Sanierungs-GmbH	16.6.2016
Bescheid befristete Bewilligung	Stadtmagistrat Innsbruck	9.8.2016
Benützungsbewilligung	Stadtmagistrat Innsbruck	20.9.2016
Ansuchen um Verlängerung befristete Bewilligung	Abteilung Hochbau	14.6.2019
Zurückziehen des Ansuchens um Verlängerung	Abteilung Hochbau	8.8.2019
Ansuchen Baubewilligung	Landesimmobilien-Bau und Sanierungs-GmbH	27.11.2019
Änderung Ansuchen befristete Bewilligung	Landesimmobilien-Bau und Sanierungs-GmbH	9.3.2020
Bescheid befristete Bewilligung	Stadtmagistrat Innsbruck	19.3.2020

Bauansuchen

Die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH suchte mit Eingabe am 16.6.2016 beim Stadtmagistrat der Stadtgemeinde Innsbruck (im Folgenden Stadtmagistrat Innsbruck) als Baubehörde um eine befristete Bewilligung für die Errichtung des Provisoriums (Betrieb über einen Zeitraum von zwei Jahren) an.

Kritik – GmbH als Bauwerber

Der LRH stellte kritisch fest, dass nicht die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG als Eigentümer, sondern die Komplementär-GmbH für das Bauansuchen sowie auch für andere Bewilligungen als Werber auftrat.

Befristete Bewilligung	Mit Bescheid vom 9.8.2016 erteilte der Stadtmagistrat Innsbruck die Baubewilligung gemäß § 46 TBO 2011²⁶, befristet auf die Dauer von zwei Jahren, unter Einhaltung bestimmter bau- und feuerpolizeilicher sowie kulturbautechnischer Auflagen. Nach der Herstellung des Provisoriums als Holz-Fertigteilkonstruktion und der Baurevision am 7.9.2016 erteilte der Stadtmagistrat Innsbruck mit Bescheid vom 20.9.2016 die Benützungsbewilligung.
Erstreckung der befristeten Bau- bewilligung nicht möglich	Da sich der Baustart des Neubaus verschob, das Provisorium während der Bauzeit aber für den Lehrbetrieb erforderlich war, suchte die Abteilung Hochbau am 14.6.2019 um eine Verlängerung der Bewilligung um weitere zwei Jahre an. Ein Ansuchen zur Erstreckung der befristeten Bewilligung war gemäß der damaligen § 53 Abs. 4 TBO 2018 vor ihrem Ablauf, somit bis August 2018, bei der Behörde schriftlich einzubringen. Da aber die Abteilung Hochbau das Ansuchen um Verlängerung nicht als Inhaber der befristeten Bewilligung (dies war die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH) und zudem verspätet einbrachte, war der Behörde eine Erstreckung der Bewilligung nicht möglich. Dies brachte sie der antragstellenden Abteilung Hochbau mit Schreiben vom 19.7.2019 zur Kenntnis. Mit Schreiben vom 8.8.2019 zog die Abteilung Hochbau, um den Erhalt eines abweisenden Bescheides zu verhindern, ihr Ansuchen zurück. Gleichzeitig kündigte sie einen neuen Antrag auf Verlängerung, eingebracht im Wege der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH, an. Mit Schreiben vom 2.9.2019 verwies die Behörde erneut auf den bereits im August 2018 abgelaufenen Bescheid und die daher nicht mehr mögliche Erstreckung dieser Bewilligung.
Ortsaugenschein der Behörde	Im Zuge eines Ortsaugenscheins am 7.11.2019 stellte die Behörde fest, dass das Provisorium ohne aufrechte Bewilligung noch immer stand. Dies teilte der Stadtmagistrat Innsbruck der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH mit Schreiben vom 19.11.2019 mit. Binnen einer Frist von zwei Monaten erhielt sie die Möglichkeit für eine allfällige Stellungnahme oder zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes (= Abriss).
Erneutes Bauansuchen	Auf Grund eines erneuten Bauansuchens der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH vom 27.11.2019 – das Provisorium wurde während der noch andauernden Neubauarbeiten weiterhin für den Lehrbetrieb benötigt – war bis Mitte Februar 2020 der gemäß § 31 Abs. 3 TBO 2018 erforderliche Energieausweis nachzuweisen. Dieser ging am 5.2.2020 beim Stadtmagistrat Innsbruck ein, entsprach aber gemäß Schreiben des Stadtmagistrats vom 27.2.2020 nicht den damaligen Anforderungen.

²⁶ Kundmachung der Landesregierung vom 28.6.2011 über die Wiederverlautbarung der Tiroler Bauordnung 2001 (Tiroler Bauordnung 2011 – TBO 2011), LGBl. Nr. 57/2011. Diese wurde ersetzt durch die Kundmachung der Landesregierung vom 6.2.2018 über die Wiederverlautbarung der Tiroler Bauordnung 2011 (Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018), LGBl. Nr. 28/2018.

Um einem abweisenden Bescheid entgegenzuwirken, beantragte die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH mit einem abgeänderten Ansuchen vom 9.3.2020 erneut die Errichtung einer baulichen Anlage vorübergehenden Bestandes gemäß § 46 TBO 2018, wiederum über einen Zeitraum von zwei Jahren.

Mit Bescheid vom 19.3.2020 erteilte der Stadtmagistrat Innsbruck die befristete Bewilligung auf die Dauer von zwei Jahren (also bis 2022).

Kritik – Frist verabsäumt

Der LRH stellte kritisch fest, dass das Ansuchen um Erstreckung der befristeten Bewilligung des Provisoriums nicht rechtzeitig eingebracht wurde. Wie es zu diesem Fristversäumnis kam, ließ sich nicht mehr eruieren. Zudem führten unregelmäßige Zuständigkeiten und das Nichteinhalten von Formvorschriften zu weiteren Verzögerungen im Bewilligungsverfahren.

Regelung der Befugnisse und Dokumentation

Um derartige Verzögerungen im Projekt auf Grund von Nichtzuständigkeiten zu vermeiden, verwies der LRH abermals auf seine Empfehlung zur Regelung von Aufgaben und Befugnissen der Projektbeteiligten und der Erstellung eines Projekt-handbuches.

Zudem verwies er auf seine Empfehlung einer transparenten, nachvollziehbaren Dokumentation und durch Terminverfolgungen rechtzeitig vor Ablauf einer Frist entsprechende Handlungen zu setzen.

Lediglich auf eine mögliche Reaktion der bewilligenden Stelle zu warten, widersprach aus Sicht des LRH dem Leitbild und Selbstverständnis der Tiroler Landesverwaltung.

Errichtung und Nutzung

Bauablauf

Das Provisorium in Holzbauweise wurde ab Mitte Juli 2016 errichtet. Nach der Fertigstellung im August 2016 und der Übersiedelung der Maschinen erfolgte am 12.9.2016 die Übergabe an den Bauherrn.

Kritik – Errichtung vor Bewilligung

Der LRH stellte kritisch fest, dass bei Baubeginn zwar das Bauansuchen gestellt war, die rechtskräftige Bewilligung aber erst nach Fertigstellung des Provisoriums vorlag (Bescheid vom 9.8.2016, zuzüglich vier Wochen Beschwerdefrist ab Zustellung).

Lehrbetrieb im Provisorium

Mit Beginn des Schuljahres 2016/2017 nahm die TFBS für Metalltechnik den Lehrbetrieb im Provisorium auf. Die Nutzung dauerte schließlich fünf Jahre bis zum Ende des Schuljahres 2020/2021. Der Altbestand an Maschinen wurde nach der Nutzung im Provisorium von der TFBS für Metalltechnik, soweit möglich, verkauft oder verschrottet.

Rückbau

Provisorium
vorübergehend
geduldet

Der Rückbau des Provisoriums war auf Grund der Befristung der Bewilligung bis Ende Februar 2022 zu realisieren. Da eine mögliche Weiterverwendung zunächst unklar war, duldet die Stadt Innsbruck das Provisorium vorübergehend noch für drei weitere Monate (= bis Ende Mai 2022). Sofern es keine Weiterverwendung gebe, sollte es aber schnellst möglich abgebaut werden.

Recycling-
Gedanke und
Nutzungs-
szenarien

Das Land Tirol überprüfte folgende Möglichkeiten der Weiterverwendung:

- Verkauf der Holzelemente,
- Schenkung der Holzelemente, wobei die Kosten für den Abbau seitens des Landes Tirol zu bezahlen wären,
- landesinterne Verwendung:
 - als Flüchtlingsunterkunft auf Grund der Ukraine-Krise,
 - als Lagerräumlichkeiten sowie
 - im Rahmen von COVID-19-Teststraßen.

Ein Abbau und einmaliger Wiederaufbau wäre laut Hersteller möglich, aber mit Kosten iHv € 240.000 brutto verbunden gewesen. Zudem wäre nach fast sechs Jahren am selben Ort der genaue Zustand der Module erst bei deren Zerlegung erkennbar gewesen. Ein Verkauf oder eine Schenkung wurde daher nicht weiterverfolgt.

Für eine landesinterne Verwendung wären neben dem Ab- und Wiederaufbau zusätzliche Adaptierungsarbeiten erforderlich gewesen. Die Abteilung Hochbau veranschlagte für diese Arbeiten Kosten iHv rd. € 480.000 brutto. Auf Grund dieser Kostenermittlungen wurden auch die landesinternen Verwendungsmöglichkeiten verworfen.

Rückbau

Die Abteilung Hochbau leitete daher im Juni 2022 den Rückbau ein, der bis August 2022 abgeschlossen war. Die Holzkonstruktion des Provisoriums war nicht weiter zu verwenden.

4.3. Neubau des Werkstättegebäudes

Projektablauf

Im Folgenden gab der LRH einen Überblick über den Ablauf des Neubauprojektes.

Bauanzeigen und Bescheide

Übersicht

Der LRH erstellte mit folgender Tabelle eine Übersicht über die wesentlichen Ansuchen und Bewilligungen für das Bauvorhaben Neubau Werkstättegebäude.

Tab. 4: Ansuchen und Bewilligungen des Bauvorhabens Neubau Werkstättengebäude

Ansuchen/Bewilligung	Einbringer	Datum
Anzeige Abbruch	Landesimmobilien-Bau und Sanierungs-GmbH	3.6.2016
Ansuchen Baubewilligung Neubau	Landesimmobilien-Bau und Sanierungs-GmbH	27.7.2017
Anzeige Abbruch	Landesimmobilien-Bau und Sanierungs-GmbH	1.3.2018
Baubewilligung Neubau	Stadtmagistrat Innsbruck	12.7.2018
BDA-Anzeige Adaptierung Bestand Ver- bindungsbrücke	Generalplaner	21.2.2019
Bewilligung Adaptierung Bestand Verbin- dungsbrücke	Bundesdenkmalamt	5.3.2019
BDA-Anzeige Veränderung Durchfahrt In- nenhof	Abteilung Hochbau	8.5.2020
BDA-Anzeige Adaptierung Anbindung im Bestand	Abteilung Hochbau	4.6.2020
Bewilligung Veränderung Durchfahrt In- nenhof	Bundesdenkmalamt	13.6.2020
Bewilligung Adaptierung Anbindung im Bestand	Bundesdenkmalamt	31.7.2020
Anzeige Adaptierung Bestand Verbin- dungsbrücke	Landesimmobilien-Bau und Sanierungs-GmbH	4.8.2020
Bewilligung Adaptierung Bestand Verbin- dungsbrücke	Stadtmagistrat Innsbruck	22.9.2020
Teil-Benützungsbewilligung Hausmeister- wohnung	Stadtmagistrat Innsbruck	16.11.2020
Benützungsbewilligung Neubau	Stadtmagistrat Innsbruck	23.2.2021
Abänderung Stellplatzvorschreibung	Stadtmagistrat Innsbruck	2.3.2021

Bauanzeige Abbruch	Die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH zeigte am 3.6.2016 beim Stadt- magistrat Innsbruck den Abbruch des bestehenden Werkstättengebäudes der TFBS für Metalltechnik an. Auf Grund eines verzögerten Baubeginns (Anfang 2019 statt 2016) verlor die Abbruchanzeige zunächst ihre Gültigkeit. Eine erneute Bauanzeige zum Abbruch des alten Werkstättengebäudes nahm der Stadtmagistrat Innsbruck am 1.3.2018 zur Kenntnis – dieser Abbruchbescheid endete mit 1.3.2019.
Bauansuchen und -bewilligung Neubau	Mit Antrag vom 27.7.2017 suchte die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs- GmbH beim Stadtmagistrat Innsbruck um Erteilung der Baubewilligung für den Neubau an.

Mit Schreiben vom 9.1.2018 übermittelte der Stadtmagistrat Innsbruck zu dem anhängigen Bauansuchen die Stellungnahmen der Stadt- und Verkehrsplanung. Demnach entsprach das eingereichte Projekt zunächst nicht den damals geltenden Bestimmungen des Bebauungsplans – eine diesbezügliche Änderung²⁷ (dieser Änderung entsprach dann auch das eingereichte Projekt) trat am 28.12.2017 in Kraft. Zudem fehlten der Verkehrsplanung zunächst noch Unterlagen zum Nachweis der Pkw- und Fahrradstellplätze.

Nach einer mündlichen Bauverhandlung vor Ort am 3.5.2018 und der Abwägung von Einwänden der Nachbarn und der bau- und feuerpolizeilichen sowie verkehrsplanerischen Stellungnahmen erteilte der Stadtmagistrat Innsbruck schließlich mit Bescheid vom 12.7.2018 unter Auflagen die Bewilligung zum Neubau des Werkstattegebäudes.

Pkw-Stellplatzvorschreibung

Gemäß Einreichplanung waren im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben 38 Pkw-Abstellplätze nordwestlich des Neubaus zu Lasten des Mandelsberger Parks vorgesehen. Im Zuge der Bauverhandlung führte diese Planung zu Einwänden der Nachbarschaft, die aber, da rein öffentliche Interessen berührend, als unzulässig zurückzuweisen waren. Mit Verweis auf § 8 Abs. 1 TBO 2018 legte die Baubehörde mit o.g. Bescheid vom 12.7.2018 das Erfordernis von insgesamt 100 Stellplätzen für das gesamte Areal fest.

Die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH ersuchte daraufhin mit Schreiben vom 27.8.2019 um eine Reduzierung der geforderten Stellplatz-Anzahl. Sie verwies auf den Erhalt des Grünbestandes und eine aktuelle Berechnung der Verkehrs- und Raumplanung, wonach sich ein reduzierter Bedarf von nur mehr 43 Stellplätzen ergab.

Mit Schreiben vom 9.7.2020 suchte die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH um Änderung des Bescheides und Neuerrichtung von 26 Pkw-Abstellplätzen an. Zum Erhalt des Mandelsberger Parks sollten die dort genehmigten Abstellplätze nicht errichtet werden. Dieses Änderungsansuchen zog die antragstellende GmbH schließlich mit Schreiben vom 29.10.2020 wieder zurück.

Mit Antrag vom 27.1.2021 suchte sie nochmals, diesmal mit Verweis auf die Pkw-Stellplatzrichtlinie²⁸ der Stadt Innsbruck, um Änderung der Stellplatzvorschreibung an. Nachdem der involvierte Amtssachverständige der Verkehrsplanung für seine Berechnungen nicht mehr fälschlicherweise das gesamte Berufsschulareal, sondern nur noch den Neubau heranzog, resultierte ein Erfordernis von nur 5 zusätzlichen Stellplätzen. Diese konnten letztendlich in anderen Bereichen des Areals nachgewiesen und der Park erhalten werden.

²⁷ Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. WI-B27 im zweiten Entwurf beschloss der Innsbrucker Gemeinderat in seiner Sitzung am 7.12.2017. Dieser trat nach zweiwöchiger Kundmachung durch Anschlag an der Amtstafel der Landeshauptstadt Innsbruck gemäß § 68 Abs. 1 i.V.m. § 67 Abs. 1 TROG 2016 am 28.12.2017 in Kraft.

²⁸ Die Pkw-Stellplatzrichtlinie war eine der baurechtlichen Vorgaben und Verordnungen der Stadt Innsbruck. Sie schrieb vor, wie viele Parkplätze bei der Errichtung von Wohn- und Geschäftsbauten erforderlich waren.

Adaptierungen bei der Verbindungsbrücke	Die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH zeigte mit Eingabe am 4.8.2020 die Adaptierungen am Bestandsgebäude bei der Verbindungsbrücke zwischen Alt- und Neubau an. Mit Schreiben vom 22.9.2020 nahm der Stadtmagistrat Innsbruck das Bauvorhaben zur Kenntnis und stimmte deren Ausführung zu. Die Verbindungsbrücke selber wurde bereits mit o.g. Baubescheid vom 12.7.2018 für den Neubau bewilligt.
Bewilligungen des Bundesdenkmalamtes	Wie schon erwähnt stand das historische Gebäude der TFBS unter Denkmalschutz. Jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte Erscheinung oder die künstlerische Wirkung eines solchen Denkmals beeinflussen könnte, bedurfte gemäß § 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz²⁹ der schriftlichen Bewilligung des Bundesdenkmalamtes. Mit Schreiben vom 21.2.2019 suchte der Generalplaner in Vertretung der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH um Bewilligung des Abbruchs und der Neuerrichtung des Werkstattengebäudes sowie der Verbindungsbrücke zum Altbau an. Mit Bescheid vom 5.3.2019 bewilligte das Bundesdenkmalamt die beantragte Veränderung und bestimmte Auflagen und Detailmaßnahmen. Mit Schreiben vom 8.5.2020 suchte die Abteilung Hochbau um Bewilligung zur Veränderung des Objektes durch Verbesserungsmaßnahmen bei der Durchfahrt zum Innenhof an. Mit Bescheid vom 13.6.2020 bewilligte das Bundesdenkmalamt dies unter bestimmten Auflagen. Mit Schreiben vom 4.6.2020 suchte die Abteilung Hochbau um Bewilligung zur Veränderung durch Umbaumaßnahmen für die Verbindung zwischen Altbau und Neubau des Werkstattengebäudes, für einen neuen Buffetbereich sowie eine neue Garderobe (beides im Altbau) an. Mit Bescheid vom 31.7.2020 gab das Bundesdenkmalamt dem Antrag statt und bewilligte die Veränderung unter bestimmten Auflagen.
Kollaudierung	Gemäß § 45 Abs. 1 TBO 2018 durfte der Neubau des Werkstattengebäudes erst auf Grund einer Benützungsbewilligung benutzt werden. Am 20.10.2020 fand die Kollaudierung für die Teilbenützungsbewilligung für die Hausmeisterwohnung statt. Die Revision ergab, dass gegen die beantragte Bewilligung kein Einwand bestand, der Bescheid wurde am 16.11.2020 erstellt. Im Zuge dieser Teilkollaudierung suchte der Generalplaner zur Bewilligung des Werkstattengebäudes um die Genehmigung geänderter Attika-Höhen an. Nach der Baurevision am 29.1.2021 erteilte der Stadtmagistrat Innsbruck mit Bescheid vom 23.2.2021 auch die Benützungsbewilligung für den gesamten Neubau.

²⁹ Bundesgesetz betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung (Denkmalschutzgesetz - DMSG), BGBl. Nr. 533/1923 idF BGBl. I Nr. 92/2013

Regelung der Befugnisse

Der LRH stellte fest, dass auch bezüglich des Neubaus verschiedene Antragsteller (Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH, Abteilung Hochbau, Generalplanung) um Bewilligungen ansuchten. Gemäß TBO war idR der Grundeigentümer oder Bauberechtigte (ansonsten mit deren Zustimmungserklärung) der Bauwerber, somit die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG. Das Denkmalschutzgesetz traf zur Qualifikation des Antragstellers keine derartige Aussage.

Bauausführung

Überblick Realisierung

Die Umsetzung des Bauvorhabens begann am 25.2.2019 mit dem Rückbau des Bestandsgebäudes. Ende September 2019 waren der Rohbau und bis Ende 2020 der Ausbau weitestgehend abgeschlossen. Die Benützungsbewilligung für den gesamten Neubau wurde am 23.2.2021 erteilt.

Anbindung Bestand und Umbau Jausen-Verkauf

Die Anbindung des Neubaus an den Bestand erfolgte über einen Verbindungsgang. Zur Vorbereitung wurde zunächst während der Sommerferien 2019 im Bestandsgebäude ein Wanddurchbruch hergestellt (Zustimmung Bundesdenkmalamt). Dieser war zunächst mittels provisorischer Staubwand und Dämmung zu verschließen, um den weiteren Schulbetrieb zu gewährleisten. Im Sommer des Folgejahres 2020 erfolgte die Fertigstellung der Verbindung. Im Bestandsgebäude wurde schließlich im Bereich der Anbindung auch die Verkaufsstelle für die Pausenverpflegung saniert.

Bild 3: Verbindungsgang zwischen Bestand und Neubau mit Blick über die Zufahrtsrampe zum Werkhof (Foto: LRH)



Absenkung
Toreinfahrt

Im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen und der Rampe (6 % Gefälle) zur Lieferzone der Werkstätten im Innenhof war der Torbogen im Bereich der Zufahrt Mandelsbergerstraße an eine für die Durchfahrt von Lkws erforderliche Durchfahrtslichte von 4,10 m anzupassen. Dazu wurde ab August 2020 der Torbogen aufgebrochen, die Zufahrt mit einem Gefälle von rund 2 % abgesenkt und die Verkleidung der Öffnung wieder restauriert (Zustimmung Bundesdenkmalamt).

Bild 4: Zufahrt durch nordöstlichen Torbogen, die Außenkante der Holzkonstruktion (2,70 m x 4,10 m) markierte die benötigte Höhe zur sicheren Durchfahrt (Foto: Land Tirol)



4.4. Schulwartwohnung

Ausgangslage

Im Bestandsgebäude war die Schulwartwohnung mit einer Größe von rd. 123 m² unmittelbar beim Eingang in den Haupttrakt situiert. Aus Sicht des Verfahrensbe- treuers war dieser Raum aus schulorganisatorischen Gründen besser für einen be- nötigten Repräsentationsraum geeignet. Daher war die Schulwartwohnung im Neubau zu realisieren.

Wettbewerbs-
ergebnis

Aus dem Realisierungswettbewerb resultierte zunächst eine Dachgeschoß-Woh- nung mit einer Netto-Raumfläche von 143,19 m² und eine Terrasse mit 14,40 m². Diese Wohnung war im 2. Obergeschoß in der Südost-Ecke des Neubaus vorgese- hen.

- Planung

Nach medialer Aufmerksamkeit im Dezember 2015 wurde die Schulwartwohnung im Zuge der Entwurfsplanung im Einvernehmen mit der TFBS für Metalltechnik in die Nordost-Ecke verlegt. Sie sollte dort als 4-Zimmerwohnung mit Balkon ausgeführt werden.

Im Zuge der Planungsphase wurden die Netto-Raumfläche auf 102,93 m² und der Balkon auf 9,38 m² reduziert. Die Flächenreserve von rd. 40 m² gegenüber dem Wettbewerbsprojekt diente der Unterbringung der haustechnischen Anlagen.
- Bewertung

Die neue Schulwartwohnung war rd. 20 m² kleiner als jene im Bestandsgebäude, hinsichtlich der Netto-Raumfläche aber mit dem Durchschnitt der anderen Dienstwohnungen an TFBS-Standorten vergleichbar.

Tab. 5: Überblick über die Schulwartwohnungen der TFBS in Tirol (Quelle: Land Tirol, Darstellung: LRH)

Standort	Netto-Raumfläche in m ²
Innsbruck, TFBS Mandelsbergerstraße	102,93
Schwaz, TFBS Schwaz-Rotholz	76,31
Hall i.T., TFBS für Fotografie, Optik und Hörakustik	92,26
Innsbruck, Berufsschulzentrum Lohbachufer	165,18
Durchschnitt	109,17

- Nutzerwünsche

Beim Ausbau und der Ausstattung der Wohnung hatte der Schulwart ein eingeschränktes Mitspracherecht. So durfte er z.B. Bodenbeläge (Holzfußboden/Fliesen) aussuchen, sofern der Preis derselbe laut Ausschreibung war. Nutzerwünsche, welche mit Mehrkosten verbunden waren, waren zwingend von der Abteilung Hochbau schriftlich freizugegeben und zu genehmigen. Alle Mehrkosten, die das Land Tirol nicht schriftlich genehmigte, mussten vom Schulwart selbst getragen werden.

Gemäß Bauprotokoll war als Nutzerwunsch die Dusche mit einem Duschmischer für zwei Ausläufe auszustatten. Die Kopfbrause stellte der Schulwart bei und überlies sie dem Eigentümer der Liegenschaft. Dafür übernahm dieser Mehrkosten für Unterputz-Installationen.

Weitere Nutzerwünsche, die vereinbarungsgemäß der Schulwart selbst zu tragen hatte, waren nicht dokumentiert.
- Benützungsbewilligung

Nach erfolgter Kollaudierung mit Bescheid vom 16.11.2020 konnte die Schulwartwohnung bezogen werden und die bisherige Wohnung wurde frei zur weiteren Verwendung.
- Nachnutzung Bestand

Der Bereich der alten Schulwartwohnung wurde schließlich zu einer Garderobe umgebaut. Diese Umbauarbeiten am Bestand waren ebenfalls Teil des ggst. Projektes.

Vergütung Die monatliche Vergütung für die Schulwartwohnung regelte die Verordnung der Tiroler Landesregierung über die Vergütung von Dienst- und Naturalwohnungen³⁰. Gemäß dieser Verordnung betrug die monatliche Grundvergütung für Dienstwohnungen € 1,08 pro m² Nutzfläche³¹ (Indexanpassung nach Verbraucherpreisindex 2005, Basis Oktober 2010). Ab dem 1.1.2023 betrug die indexangepasste Grundvergütung für die Wohnung € 152,14. Zudem waren anteilmäßig Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten zu entrichten.

- Plausibilisierung** Zur Plausibilisierung der angesetzten Grundvergütung ermittelte der LRH Vergleichswerte:
- Mit Tirol vergleichbare Verordnungen zur Vergütung von Dienstwohnungen gab es im Burgenland, in Oberösterreich und der Steiermark. Der LRH ermittelte die indexangepasste monatliche Grundvergütung gemäß der jeweiligen Verordnung für das Jahr 2022.
 - Die Statistik Austria³² veröffentlichte für alle Bundesländer mit dem Mikrozensus Wohnen 2022 die durchschnittlichen Wohnungsmieten ohne Betriebskosten pro m² für das Jahr 2022.

Folgende Tabelle stellte die Vergleichswerte gegenüber:

Tab. 6: Gegenüberstellung der Grundvergütungen für Dienstwohnungen in den Bundesländern Tirol, Burgenland, Oberösterreich und Steiermark mit dem Mikrozensus Wohnen 2022 (Quelle: Verordnungen der Länder, Statistik Austria, Darstellung: LRH)

Bundesland (LGBl.)	Grundvergütung Dienstwohnungen			Miete gem. Mikrozensus Wohnen 2022	Differenz	Verhältnis Grundver- gütung zu Mikrozensus
	Betrag gem. Ver- ordnung	VPI (Basis)	Wertan- passung Ø 2022*			
Tirol (61/2010)	€ 1,08	VPI 2005 (10/2010)	€ 1,44	€ 7,80	€ 6,36	18 %
Burgenland (13/2016)	€ 2,33	VPI 2010 (3/2014)	€ 2,84	€ 5,10	€ 2,26	56 %
Ober- österreich (80/2002)	€ 1,58	VPI 2000 (2/2001)	€ 2,51	€ 6,00	€ 3,49	42 %
Steiermark (60/2010)	€ 0,93	VPI 2005 (8/2010)	€ 1,24	€ 6,20	€ 4,96	20 %

* Die Wertanpassung auf den Jahresdurchschnitt 2022 erfolgte ausgehend vom Basismonat und unter Zugrundelegung des Verbraucherpreisindex (VPI) gemäß der jeweiligen Verordnung (<https://www.statistik.at/Indexrechner/Controller>).

³⁰ Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 28.9.2010 über die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen des Landes, LGBl. Nr. 61/2010
³¹ Gemäß der Verordnung über die Vergütung von Dienst- und Naturalwohnungen des Landes umfasste die Nutzfläche die gesamte, in Quadratmetern auszudrückende Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen. Die Nutzfläche gemäß der genannten Verordnung entspricht somit der Netto-Raumfläche gemäß ÖNORM B 1800.
³² <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnenkosten> [19.6.2023]

Kritik – Höhe der Grundvergütung Der LRH stellte kritisch fest, dass das Land Tirol im Bundesländervergleich und gegenüber den Vergleichswerten der Statistik Austria eine geringe Grundvergütung verrechnete.

Bei Wohnungen für Bundesbeamte orientierte sich gemäß Gehaltsgesetz 1956³³ die Bemessungsgrundlage für die Grundvergütung an dem Hauptmietzins, den der Bund bei Neuvermietung der Baulichkeit üblicherweise erhalten würde. Für Dienstwohnungen betrug die Grundvergütung 50 % der Bemessungsgrundlage.

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO Der LRH empfahl die Grundvergütungen für Dienstwohnungen entsprechend der Marktlage und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse auf angemessene Werte anzupassen.

Stellungnahme der Regierung *Zur Empfehlung des Landesrechnungshofes, die Grundvergütungen für Dienstwohnungen entsprechend der Marktlage und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse auf angemessene Werte anzupassen, wird mitgeteilt, dass eine Prüfung betreffend die Anpassung der Verordnung der Tiroler Landesregierung über die Vergütung von Dienst- und Naturalwohnungen vorgenommen wird.*

4.5. Kunst am Bau

Gesetzliche Grundlage Gemäß § 6 Tiroler Kulturförderungsgesetz 2010³⁴ war bei Neu- und Zubauten von Gebäuden des Landes, die öffentlichen Zwecken dienten, möglichst frühzeitig auf eine integrierte künstlerische Gestaltung Bedacht zu nehmen. Als Richtwert für die Aufwendungen für die künstlerische Gestaltung war ein Betrag iHv 1 % der Baukosten anzustreben. Die Festlegung im Einzelfall hatte unter Berücksichtigung der Bedeutung des Gebäudes und des Bauaufwandes zu erfolgen.

Ideenfindung und Wettbewerb Für eine künstlerische Gestaltung mit Bezug zum Metallbau war zunächst im Jahr 2019 eine Skulptur eines Tiroler Künstlers angedacht. VertreterInnen der TFBS entschieden sich aber gegen eines seiner Kunstwerke. Stattdessen schlugen sie einen Wettbewerb mit ihren Lehrlingen vor. Dieser Vorschlag traf auf keine generelle Zustimmung und wurde daher nicht weiterverfolgt.

Kuratorische Beratung Die Abteilung Kultur im Amt der Tiroler Landesregierung startete schließlich die Initiative zum künstlerischen Wettbewerb und empfahl die Betreuung durch eine Kuratorin, welche die Abteilung Hochbau zur Angebotsabgabe einlud.

Am 17.12.2021 ging ihr Angebot ein. Auf Grund dessen beauftragte die Abteilung Hochbau am 22.1.2022 die Kuratorin mit der Beratung und Verfahrensorganisation. Vergleichsangebote lagen nicht vor.

³³ Bundesgesetz vom 29.2.1956 über die Bezüge der Bundesbeamten (Gehaltsgesetz 1956 – GehG), BGBl. Nr. 54/1956 idF BGBl. I Nr. 87/2002

³⁴ Gesetz vom 5.5.2010 über die Förderung der Kultur in Tirol (Tiroler Kulturförderungsgesetz 2010), LGBl. Nr. 31/2010 idF LGBl. Nr. 41/2019

- Verfahren Gegenstand des Wettbewerbs war die künstlerische Gestaltung der ca. 700 m² großen Grünfläche des Mandelsberger Parks unter Erhalt des Baumbestandes. Dazu schrieb die Abteilung Hochbau am 27.1.2022 einen geladenen Wettbewerb zur Erlangung von künstlerischen Entwürfen aus. Nach einem Lokalausgangsschein und der Möglichkeit für Rückfragen waren die Wettbewerbsprojekte bis zum 28.4.2022 abzugeben. In der Jurysitzung am 9.5.2022 präsentierten sechs geladene KünstlerInnen ihre Projektvorschläge.
- Das Siegerprojekt eines Tiroler Künstlers bestand aus einem Peace-Zeichen aus Metall mit einem Durchmesser von 8,0 m und wurde schließlich bis Oktober 2022 realisiert.

Bild 5: Objekt „Kunst am Bau“ (Foto: Günter Richard Wett)



5. Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung

5.1. Allgemeines

- Grundlagen Als öffentliche Auftraggeber unterlagen die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG und die Abteilung Hochbau den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Vergabe von Aufträgen (Bundesvergabegesetz idgF). Zudem galten die landesinternen Regelungen zu Direktvergaben und Vorgaben zum Abschluss von Verträgen und Vereinbarungen.

Vergabe des Bauauftrages im Oberschwellenbereich	Das Bauvorhaben „Werkstättenneubau“ war auf Grund des geschätzten Auftragswertes im vergaberechtlichen Oberschwellenbereich zu qualifizieren. Die Auftragsvergaben der einzelnen Lose erfolgten grundsätzlich als offene Verfahren mit vorheriger Bekanntmachung. Die Bekanntmachung der Vorinformation veröffentlichte die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG als Auftraggeber am 29.11.2018 im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union (TED ³⁵).
Vergabe von Aufträgen im Unterschwellenbereich	Gemäß § 14 Abs. 3 BVergG 2018³⁶ galt diese Bestimmung nicht für jene Lose, deren geschätzter Auftragswert weniger als 1,0 Mio. € betrug, sofern der kumulierte Wert der vom öffentlichen Auftraggeber ausgewählten Lose 20 % des kumulierten Wertes aller Lose nicht überstieg. Für diese Lose galten die Bestimmungen für die Vergabe von Bauaufträgen im Unterschwellenbereich („große Losregel“). Auf Grund dieser großen Losregel führten die Auftraggeber rd. 60 Vergabeverfahren mit einer kumulierten Auftragssumme iHv rd. 2,00 Mio. € im Unterschwellenbereich durch. Dies entsprach rd. 19 % des Auftragswertes aller Gewerke.
BBG-Abrufe	Bei der Beschaffung der maschinentechnischen Einrichtung gab es Vorgaben der Schule, die einen vergaberechtlichen freien Wettbewerb begrenzten: • die Produkte sollten für eine Nutzungsdauer von 20 Jahren ausgelegt sein, • für bestimmte schulische Erfordernisse gab es nur einen oder sehr wenige Anbieter (z.B. Virtual Welding³⁷) sowie • die maschinellen Einrichtungen im Neubau sollten aus didaktischen Gründen ähnlich bedienbar sein wie die bisherige Einrichtung im Altbau (z.B. Dreh- und Fräsmaschinen). Daher entschied sich die Abteilung Hochbau für die Anschaffung der Maschinen und Einrichtungen über Leistungsabrufe bei der Bundesbeschaffung GmbH (BBG)³⁸.
Bewertung	Der LRH stellte fest, dass auf Grund eines durch Nutzervorgaben eingeschränkten Wettbewerbes die Leistungsabrufe bei der BBG eine alternative Beschaffungsmöglichkeit im Sinne der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Gesetzmäßigkeit darstellten.

³⁵ TED (Tenders Electronic Daily) war die Online-Version des „Supplements zum Amtsblatt der Europäischen Union“ für das europäische öffentliche Auftragswesen.

³⁶ Bundesgesetz über die Vergabe von Aufträgen (Bundesvergabegesetz 2018 – BVergG 2018), BGBl. I Nr. 65/2018 idGF

³⁷ Das Virtual Welding war eine Schweißsimulation, die eine risikolose und ressourcenschonende Schweißausbildung ermöglichte.

³⁸ Die Bundesbeschaffung GmbH (BBG) war eine zentrale Beschaffungsstelle im Sinne des § 2 Z 47 BVergG 2018 (idGF) und der Einkaufsdienstleister der öffentlichen Hand. Das Bundesgesetz über die Errichtung einer Bundesbeschaffung Gesellschaft mit beschränkter Haftung (BB-GmbH-Gesetz, BGBl. I Nr. 39/2001 idF BGBl. I Nr. 76/2006) legte die Aufgaben der BBG fest. Die Vergabeverfahren der BBG erfolgten ausnahmslos auf Grundlage der Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes. Für die Beauftragung der BBG, die Inanspruchnahme von Leistungen durch die BBG sowie die Beschaffung von Liefer- und Dienstleistungen durch den Kunden der BBG war das Bundesvergabegesetz gemäß § 9 Z 20 und 22 BVergG 2018 (idGF) nicht anzuwenden.

Vergabe der Dienstleistungen	Dienstleistungen wurden grundsätzlich mittels Direktvergaben ³⁹ beauftragt. Bei einigen dieser Dienstleistungen erfolgte die Auftragsvergabe nur mündlich (z.B. bei der Verfahrensbetreuung des Wettbewerbs, der fachplanerischen Beurteilung der maschinentechnischen Einrichtung oder der Statik betreffend den Verbindungsgang) und es blieben Vergleichsangebote aus (z.B. bei der Kuratorin „Kunst am Bau“). Für andere Aufträge lagen dem LRH lediglich die Abrechnungen vor (z.B. beim Brandschutzgutachten).
Kritik – Direktvergabe	Der LRH stellte kritisch fest, dass mündliche Auftragsvergaben und fehlende Vergleichsangebote nicht den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes entsprachen. Der LRH verwies auf die vergaberechtlichen Dokumentationspflichten und die landesinternen Festlegungen zu Direktvergaben und dem Abschluss von Verträgen.
Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO	Der LRH empfahl, aus Gründen der Rechtssicherheit und der Transparenz Auftragsvergaben immer schriftlich vorzunehmen. Zudem ist eine vollständige und nachvollziehbare Vergabedokumentation sicherzustellen.
Stellungnahme der Regierung	<i>Die Empfehlung des Landesrechnungshofes, aus Gründen der Rechtssicherheit und der Transparenz Auftragsvergaben immer schriftlich vorzunehmen und zudem eine vollständige und nachvollziehbare Vergabedokumentation sicherzustellen, wird umgesetzt.</i>
Beschaffungsstatistik	Das Land Tirol führte seit dem Jahr 2011 statistische Aufzeichnungen über Auftragsvergaben und sammelte damit Daten zu Beschaffungen und den angewendeten Verfahren. Diese Daten sollten Informationen zu den Beschaffungsvorgängen sowie über das Finanzvolumen der öffentlichen Auftragsvergaben des Landes Tirol liefern. Einzelne Organisationseinheiten konnten aus individuellen Auswertungen einen Nutzen ziehen (z.B. zur Auftragswertschätzung anhand von Altangeboten bei vergleichbaren Aufträgen).
Kritik – Datenerfassung	Der LRH stellte kritisch fest, dass Fehler bei der Datenerfassung auftraten (z.B. bei der Angabe des Vergabeverfahrens, des geschätzten Auftragswertes oder der Vergabesumme). Aussagekräftige Statistiken sind aus Sicht des LRH nur möglich, wenn die zugrundeliegenden Daten auch korrekt und vollständig sind. Der LRH verwies in diesem Sinne auf die Vorgaben zur Beschaffungsstatistik des Landesamtsdirektors (JUS-S-1990ka-38 vom 8.8.2017).

³⁹ Eine Ausnahme stellte die Generalplanung (und damit auch die Fachplanungen) dar, deren Beauftragung nach einem Verhandlungsverfahren erfolgte.

5.2. Ausgewählte Aufträge

Detail-
darstellungen Im Folgenden stellte der LRH die Vergaben ausgewählter Aufträge und deren Abrechnungen im Detail dar.

5.2.1. Realisierungswettbewerb

Auswahlkriterium Die Ausschreibung des Realisierungswettbewerbs erfolgte auf Grundlage der Studie des Verfahrensbetreibers vom 12.9.2014, in welcher er als Vergabeverfahren ein nicht offenes Verfahren im Unterschwellenbereich nahelegte. Der LRH überprüfte im Folgenden diese Empfehlung.

Wettbewerbs-
verfahren Die Studie des Verfahrensbetreibers basierte auf dem Raum- und Funktionsprogramm in der Projektentwicklungsphase. Anhand des Kostenziels⁴⁰ der Baukosten stellte der Verfahrensbetreuer auf Grundlage der WSA 2010⁴¹ die Wettbewerbskosten (davon Preisgelder iHv € 60.000 netto) und das zu erwartende Planungshonorar dar.

Unter der Annahme eines Schwierigkeitsgrades für schwierige Hochbauten⁴² und der geübten Praxis, dass die geschäftliche Oberleitung von der Abteilung Hochbau übernommen und dem Land Tirol ein Nachlass iHv 10 % gewährt wurde, errechnete er auf Grundlage der HOA⁴³ ein zu erwartendes Honorar für die Planungsleistungen iHv rd. € 198.000 netto.

Basierend auf diesem Auftragswert legte der Verfahrensbetreuer als Vergabeverfahren ein nicht offenes Verfahren im Unterschwellenbereich in Form eines anonymen, nicht offenen Realisierungswettbewerbs nahe.

Auf Grund dieser Empfehlung lobte die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG, vertreten durch die Abteilung Hochbau, im Juli 2015 einen geladenen, einstufigen Realisierungswettbewerb im Unterschwellenbereich aus.

Schwellenwert für
Realisierungs-
wettbewerbe Realisierungswettbewerbe waren im Unterschwellenbereich bis zu einem Schwellenwert iHv € 207.000⁴⁴ möglich. Bei der Ermittlung dieses Schwellenwertes waren neben dem geschätzten Auftragswert des Dienstleistungsauftrages auch etwaige Preisgelder und Zahlungen an die Teilnehmenden zu berücksichtigen. Der geschätzte Auftragswert des zu vergebenden Dienstleistungsauftrages betrug unter Berücksichtigung der Preisgelder € 258.000 und lag somit über dem Schwellenwert.

⁴⁰ Anhand der Kubaturen gemäß des Raum- und Funktionsprogramms ermittelte der Verfahrensbetreuer das Kostenziel der Baukosten iHv € 3.922.874 brutto (gemäß ÖNORM B 1801-1 Kostenbereiche 1 bis 6).

⁴¹ Wettbewerbsstandard Architektur (WSA 2010) mit der Wettbewerbsordnung Architektur (WOA 2010) in der Fassung vom 1.6.2010

⁴² Gemäß § 7 HOA (Honorarleitlinien) waren dem Schwierigkeitsgrad 7 schwierige Hochbauten wie z.B. berufsbildende Schulen mit überwiegend praktischem Lehrbetrieb zugeordnet.

⁴³ Honorarleitlinie für Architekten (HOA 2002)

⁴⁴ § 12 Abs. 2 BVergG 2006, BGBl. I Nr. 17/2006 idF BGBl. II Nr. 513/2013

Kritik – unzulässiges Verfahren	Der LRH stellte kritisch fest, dass der Verfahrensbetreuer – auf Grund der nicht vergaberechtskonformen Ermittlung des geschätzten Auftragswertes für den Realisierungswettbewerb – ein unzulässiges Vergabeverfahren nahelegte und dieses der Auslober auch umsetzte. Ein geladener Architekturwettbewerb war für öffentliche Institutionen nur im vergaberechtlichen Unterschwellenbereich zulässig.
Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO	Der LRH empfahl, auch fachliche Expertisen von VerfahrensbetreuerInnen, GutachterInnen und ähnlichen DienstleisterInnen im Sinne des Vier-Augen-Prinzips kritisch zu sichten und zu plausibilisieren.
Stellungnahme der Regierung	<i>Die Empfehlung des Landesrechnungshofes, auch fachliche Expertisen von VerfahrensbetreuerInnen, GutachterInnen und ähnlichen DienstleisterInnen im Sinne des Vier-Augen-Prinzips kritisch zu sichten und zu plausibilisieren, wird umgesetzt.</i>
Realisierungs- wettbewerb	Von 27 geladenen TeilnehmerInnen gaben schließlich 25 einen Wettbewerbsbeitrag fristgerecht ab. Zwei der Geladenen gaben ihre Nichtteilnahme schriftlich bekannt. Nach der Vorprüfung der Arbeiten durch den Verfahrensbetreuer und seiner Aufbereitung der Wettbewerbsbeiträge für die Jury fand am 2.10.2015 die Sitzung der JurorInnen statt. In dieser Jursitzung erfolgte schließlich die Auswahl des Wettbewerbssiegers und der weiteren PreisträgerInnen.
Absichtserklärung	Gemäß der Wettbewerbsordnung zum Realisierungswettbewerb beabsichtigte der Auslober, im Falle der Realisierung des Projektes den Wettbewerbssieger mit den Objektplanungsleistungen zu beauftragen. Zudem konnte der Auslober auch die Übernahme eines Generalplanervertrages verlangen. In einem angeschlossenen Verhandlungsverfahren nach Bundesvergabegesetz (BVergG 2006) waren die Leistungen entsprechend den Leistungsmodellen der LM.VM.2014 ⁴⁵ zu definieren und die Vertragsbedingungen festzulegen.
Abrechnung	Mit der Ausschreibung des Realisierungswettbewerbes definierte der Auslober die Bedingungen für die Vergabe der Aufwandsentschädigungen und Preisgelder. Gegen Rechnungslegung zahlte die Abteilung Hochbau den Teilnehmenden zwischen Oktober 2015 und Februar 2016 eine Preisgeldsumme iHv insgesamt € 74.400 brutto (FiPos 1-220103-0636 046).
Kritik – Preis- gelder nicht vom Auslober	Der LRH stellte kritisch fest, dass, entgegen den Verfahrensregelungen zum Realisierungswettbewerb, nicht die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG als Auslober, sondern die Abteilung Hochbau als deren Vertretung die Preisgeldsumme zahlte.

⁴⁵ Die „Leistungsmodelle.Vergütungsmodelle“ (LM.VM.2014), herausgegeben vom Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft der Technischen Universität Graz, definierten sämtliche Leistungsbilder aller Fachbereiche von Planungsleistungen. Seit 2015 verwendete die Abteilung Hochbau die LM.VM.2014 als Richtlinien zur Ermittlung von Planungshonoraren.

Weitere Wettbewerbskosten	Weitere Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Realisierungswettbewerb fielen für die Abteilung Hochbau für die Verfahrensbetreuung (€ 49.352 brutto), für JURYtätigkeiten (€ 15.807 brutto) sowie für sonstige Auslagen (€ 10.096 brutto) an.
---------------------------	--

5.2.2. Generalplanung

Auswahlkriterium	Gemäß der Absichtserklärung zum Realisierungswettbewerb erfolgte die Beauftragung der Planungsleistungen in Form eines Generalplanungsvertrages, welcher neben der Objektplanung auch die Fachplanungsleistungen einschloss.
Verhandlungsverfahren	Nach der Verständigung des Wettbewerbssiegers am 2.10.2015 folgte ein Verhandlungsverfahren zur Festlegung der Vertragsbedingungen. Konkrete Aufzeichnungen und Verhandlungsinhalte konnten dem LRH jedoch nicht vorgelegt werden.
Angebot	Mit Schreiben vom 3.3.2016 gab der Wettbewerbssieger der Abteilung Hochbau sein Planungsteam bekannt und legte für die Planungsleistungen ein Honorarangebot auf Basis der einzelnen Leistungsbilder gemäß der LM.VM.2014, inkl. Nebenkosten und Zuschlägen, iHv € 1.096.107 brutto. Das Auftragsschreiben oder ein anderer Vergabevermerk zur Beauftragung der Generalplanungsleistungen konnten dem LRH nicht vorgelegt werden.
Kritik – keine Dokumentation	Der LRH stellte kritisch fest, dass weder die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG als Auftraggeber noch die Abteilung Hochbau als Projektleitung eine Dokumentation zum Verhandlungsverfahren sowie zum Generalplanungsvertrag vorlegen konnte.
Anpassung Honorar und Mehrkosten	Mit weiterem Projektfortschritt und zunehmender Planungstiefe überarbeitete der Generalplaner auf Grund des Planungsstandes mehrmals sein Honorarangebot. Mehrkostenforderungen resultierten insbesondere aus den Planungsleistungen für die technische Gebäudeausstattung (Elektroinstallation und Heizung-Klima-Lüftung-Sanitär). Zum Zeitpunkt des Erst-Angebotes waren Nutzerwünsche zum Maschinenpark und die Ausstattung der Lüftung nicht bekannt und daher nur mit einem Kostenkennwert berücksichtigt. Zudem führte die Indexsteigerung⁴⁶ zu gestiegenen Errichtungskosten und damit zu einer höheren Bemessungsgrundlage zur Berechnung des Planungshonorars.

⁴⁶ Mit der Entwicklung der Arbeits- und Materialkosten bei der Ausführung von Bauleistungen veränderte sich auch die Kostengrundlage von Bauprojekten. Die Indexierung berücksichtigte diese Veränderung der tatsächlichen Preise.

Tab. 7: Entwicklung Generalplaner-Honorare (Beträge brutto in €; Quelle: Land Tirol, Darstellung: LRH)

Stand	Generalplaner-Honorar
Angebot vom 3.3.2016	1.096.107*
Überarbeitung vom 19.1.2018	1.463.691*
Überarbeitung vom 14.2.2019	1.875.051
Überarbeitung vom 17.12.2020 = Honorar Schlussrechnung	2.135.523

* ohne Freianlagen

Keine Bemessungsgrundlage dokumentiert

Für die Honorarberechnung gemäß LM.VM.2014 diente die Baukostengliederung nach ÖNORM B 1801-1 als Bemessungsgrundlage. Diese lag den Honorarangeboten aber nur im Einzelfall bei. Dem LRH war es somit nicht möglich, die Berechnungen im Detail nachzuvollziehen.

Kritik – Rechnungsprüfung

Der LRH stellte kritisch fest, dass die Bemessungsgrundlagen zur Honorarermittlung nicht dokumentiert und eine Überprüfung der rechnerischen Richtigkeit entsprechend den Grundsätzen des Rechnungswesens (Erlass des Landesamtsdirektors Nr. 51) nicht möglich war. Folglich konnte nicht überprüft werden, ob die Zahlungsverpflichtungen der in Rechnung gestellten Leistungen der Höhe nach bestanden. Der LRH bekräftigte daher die Relevanz einer transparenten, nachvollziehbaren Projektdokumentation.

Weitere Leistungen

Weitere Leistungen verrechnete der Generalplaner im Zusammenhang mit

- der Planungsleistung infolge der Endabrechnung des Gewerkes Heizung, Wasser, lufttechnische Anlagen (€ 27.695 brutto auf Basis LM.VM.2014),
- dem Provisorium (€ 83.466 brutto auf Basis LM.VM.2014),
- der Sanierung des Bestandes im Bereich der Anbindung (€ 8.160 brutto auf Stunden-Basis) sowie
- den Fahrtkosten im Zusammenhang mit der Generalplanung (€ 23.326 brutto auf km-Basis),

insgesamt somit € 2.277.948 brutto⁴⁷. Die Zahlungen erfolgten durch die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG als Auftraggeber.

5.2.3. Baumeisterarbeiten

Auswahlkriterium

Bei den Baumeisterarbeiten handelte es sich um den betragsmäßig größten Auftrag im Bauvorhaben. Der Auftrag umfasste im Wesentlichen die Rohbauarbeiten des Neubaus. Für die Baumeisterarbeiten zum Provisorium und für den Abtrag des Altbaus gab es jeweils einen gesonderten Auftrag.

⁴⁷ Eine Differenz iHv € 221 zu Gunsten des Landes Tirol resultierte aus einem Übertragungsfehler im Rechnungsdeckblatt.

Ausschreibung und Vergabe	Die Ausschreibung der Leistung erfolgte in einem offenen Verfahren mit vorheriger Bekanntmachung gemäß BVergG 2018 (geschätzter Auftragswert: € 2.250.000). Die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG erteilte am 27.2.2019 dem technisch und wirtschaftlich günstigsten Angebot (von vier Angeboten) den Zuschlag.
Zusatzaufträge	Zur Auftragserweiterung erteilte die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG zwei Zusatzaufträge: • am 28.7.2020 zur Verlegung des Hauptverteilers (der Auftragnehmer reichte sein Nachtragsangebot mit Bezug zum Direktionsumbau ein) sowie • am 8.3.2021 für Asphaltierungsarbeiten zur Parkplatzerweiterung. Von diesen Zusatzaufträgen kamen im ggst. Projekt nur die Asphaltierungsarbeiten als separater Auftrag – zu den Konditionen des Hauptauftrages – zur Abrechnung. Der Zusatzauftrag zur Verlegung des Hauptverteilers war dagegen nicht Gegenstand des Werkstättenneubaus und wurde von der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG im Rahmen eines anderen Projektes auf dem Areal unterfertigt. Eine weitere separat verrechnete Zusatzleistung betraf Beistellungsleistungen beim Einbau des Zentrallagers. Eine schriftliche Beauftragung der Leistung lag nicht vor, lediglich die Rechnung des Auftragnehmers über die erbrachte Leistung. Ebenso verrechnete der Auftragnehmer das Firstgeld⁴⁸ separat. Über den Hauptauftrag rechnete der Auftragnehmer schließlich 14 Mehrkostenforderungen ab, von denen nur 2 Einreichungen lediglich dem Grunde nach dokumentiert waren. Der LRH konnte keine Prüfung des Bedarfs und der Preisangemessenheit der Zusatzaufträge durch das Planungsteam feststellen.
Kritik – Dokumentation	Der LRH stellte wiederholt kritisch fest, dass auch hier der Vergabeakt, vor allem bezüglich der Mehrkostenforderungen und Zusatzaufträge, nur unvollständig vorlag.
Kritik – Projekt-abgrenzung	Der LRH stellte außerdem kritisch fest, dass die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG und die Abteilung Hochbau zeitgleich ausgeführte Bauprojekte am Areal in der Mandelsbergerstraße vermischten und Aufträge dem falschen Projekt zuwiesen.
Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO	Der LRH empfahl, im Sinne der Transparenz und Budgetwahrheit bereits in der Planungsphase Schnittstellen zwischen Projekten zu definieren, Leistungen abzugrenzen und dem korrekten Projekt zuzuordnen. Eine nachträgliche Gegenverrechnung zwischen den Projekten stellte aus Sicht des LRH immer eine mögliche Fehlerquelle und einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand dar.

⁴⁸ Bei der Firstfeier, d.h. der Rohbau ist abgeschlossen, ist es Brauch, dass die Poliere und Bauarbeiter als Dank vom Bauherrn ein symbolisches „Firstgeld“ erhalten.

Stellungnahme der Regierung	<i>Zur Empfehlung des Landesrechnungshofes, im Sinne der Transparenz und Budgetwahrheit bereits in der Planungsphase Schnittstellen zwischen Projekten zu definieren, Leistungen abzugrenzen und dem korrekten Projekt zuzuordnen, da eine nachträgliche Gegenverrechnung zwischen den Projekten aus Sicht des Landesrechnungshofes immer eine mögliche Fehlerquelle und einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand darstellte, wird festgehalten, dass durch die Verwendung eines Projekthandbuchs, einer ÖNORM-konformen Kostenverfolgung sowie eines Projektorganigramms Standardisierungsschritte gesetzt wurden, um dieser Empfehlung zu entsprechen.</i>
Abrechnung	Zur Abrechnung der erbrachten Leistungen auf Basis des Hauptauftrages legte der Auftragnehmer 22 Teil- und eine Schlussrechnung. Bei der positionsweisen Gegenüberstellung des Bauauftrages und der Schlussabrechnung stellte der LRH Folgendes fest: • der Auftragswert (Hauptauftrag) betrug € 2.109.695 brutto, die Schlussabrechnungssumme € 2.172.368 brutto, • davon resultierten € 1.717.390 brutto (= 79 %) aus der Abrechnung der mit dem Hauptauftrag beauftragten Positionen und Mengen, • Leistungen iHv € 454.978 brutto (= 21 %) verrechnete der Auftragnehmer ohne dokumentierte Beauftragung durch Überschreitung der vertraglichen Mengenvordersätze oder dem Ansatz zusätzlicher Positionen, • auf Grund der Zahlungsbedingungen erfolgte durch die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG ein Skonto-Abzug iHv 3 %. Zuzüglich der o.g. separaten Abrechnungen (Asphaltierungsarbeiten iHv € 52.611, Beistellungsleistungen iHv € 8.519 und Firstgeld iHv € 3.259) vergütete die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG für die Baumeisterarbeiten einen Betrag iHv € 2.171.586 brutto.
Kritik – Abrechnung ohne Auftrag	Der LRH stellte kritisch fest, dass Leistungen abgerechnet wurden, für die keine Beauftragung dokumentiert war. Gemäß den Grundsätzen des Rechnungswesens war mit der Prüfung der sachlichen Richtigkeit zu bescheinigen, dass die Lieferung oder Leistung der zu Grunde liegenden Bestellung oder Vereinbarung entsprach. Für rd. 21 % der Schlussrechnungssumme waren jedoch keine Vereinbarungen über die zu erbringenden Leistungen dokumentiert (Mehr- und Zusatzleistungen) und folglich keine Überprüfung dieser in Rechnung gestellten Leistungen möglich.
Hinweis – kein Wettbewerb	Der LRH wies darauf hin, dass Leistungsänderungen und Mengenvervielfachungen während der Bauabwicklung nicht dem Wettbewerb unterlagen. Aus Sicht des LRH waren dadurch höhere Preise für die Leistungen möglich, als wenn die ausgeführten Mengen und Leistungsinhalte bereits Teil der Ausschreibung gewesen wären (Möglichkeit eines „Bietersturzes“⁴⁹).

⁴⁹ Hätten die abgerechneten Mengen bereits beim ursprünglichen Vergabeverfahren gegolten, hätte u.U. auf Grund des aus diesen Mengen und der jeweiligen Einheitspreise resultierenden Gesamtpreises ein anderer Bieter den Zuschlag erhalten.

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO Der LRH empfahl, möglichst alle erforderlichen Leistungen dem Wettbewerb der Bieter zu unterwerfen und diese bereits im Leistungsverzeichnis der Ausschreibung zu berücksichtigen. Eine genaue Definition des Bau-SOLLs und eine belastbare Planungstiefe stellten aus Sicht des LRH die Grundlage für eine möglichst ausführungs- und kostengetreue Ausschreibung dar.⁵⁰

Stellungnahme der Regierung Den Empfehlungen des Landesrechnungshofes, möglichst alle erforderlichen Leistungen dem Wettbewerb der Bieter zu unterwerfen und diese bereits im Leistungsverzeichnis der Ausschreibung zu berücksichtigen, wobei eine genaue Definition des Bau-SOLLs und eine belastbare Planungstiefe aus Sicht des Landesrechnungshofes die Grundlage für eine möglichst ausführungs- und kostengetreue Ausschreibung darstellen, wird Rechnung getragen.

5.2.4. Elektroinstallation

Auswahlkriterium Auf Grund von zahlreichen Mehrkostenforderungen des Auftragnehmers und Zusatzaufträgen der Auftraggeber überprüfte der LRH die Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung des Gewerkes Elektroinstallation im Detail.

Ausschreibung und Vergabe Die Elektroinstallation wurde, wie auch die Baumeisterarbeiten, in einem offenen Verfahren mit vorheriger Bekanntmachung im Oberschwellerbereich gemäß BVergG 2018 ausgeschrieben (geschätzter Auftragswert: € 821.000). Die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG erteilte am 6.3.2019 dem technisch und wirtschaftlich günstigsten Angebot (von fünf Angeboten) den Zuschlag.

Zusatzaufträge Ergänzend zum Hauptauftrag legte der Auftragnehmer während der Bauausführung zehn Nachtragsangebote. Die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG beauftragte als Auftraggeber mit fünf Zusatzaufträgen acht der Nachtragsangebote. Die Abteilung Hochbau erteilte zwei Zusatzaufträge.

Zwei dieser Zusatzaufträge, je einer erteilt von der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG und der Abteilung Hochbau, kamen letztendlich mit der Schlussabrechnung im ggst. Projekt nicht zur Abrechnung (Zuordnung zum Projekt Direktionsumbau).

Kritik – Definition Befugnisse und Projekt-abgrenzung Der LRH stellte kritisch fest, dass sowohl die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG als auch die Abteilung Hochbau als Auftraggeber für die Zusatzaufträge auftraten. Zudem waren wiederholt Zusatzaufträge zunächst dem falschen Projekt zugeordnet.

⁵⁰ In der Ausführungsphase gemäß ÖNORM B 1801-1 galt idR für den Kostenanschlag eine Toleranz von max. $\pm 10\%$.

- Abrechnung Die Abrechnung der erbrachten Leistungen erfolgte in neun Teil- und einer Schlussrechnung. Bei der Durchsicht der Rechnungen stellte der LRH Folgendes fest:
- der Hauptauftrag umfasste Leistungen iHv € 1.037.049 brutto,
 - mit sieben Zusatzaufträgen beauftragten die Auftraggeber Zusatzleistungen (aus zehn Nachtragsangeboten) iHv € 221.237 brutto; fünf dieser Zusatzaufträge iHv € 135.801 brutto betrafen letztlich das ggst. Projekt, zwei waren einem anderen Projekt zuzuordnen,
 - der Auftragnehmer reichte mit seinen Teilrechnungen zunächst alle Zusatzaufträge zur Abrechnung ein, erst mit der Schlussabrechnung korrigierte er dies,
 - die Schlussabrechnung betrug € 1.169.169 brutto,
 - davon resultierten € 701.367 brutto (= 60 %) aus der Abrechnung beauftragter Leistungen und Mengen (Leistungsverzeichnisse des Hauptauftrages und der Zusatzaufträge),
 - Leistungen iHv € 467.802 brutto (= 40 %) verrechnete der Auftragnehmer ohne dokumentierte Beauftragung durch Überschreitung der vertraglichen Mengenvordersätze (aus Haupt- und Zusatzaufträgen) oder den Ansatz zusätzlicher Positionen,
 - auf Grund der Zahlungsbedingungen erfolgte durch die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG ein Skontoabzug iHv 3 %.

Die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG als Auftraggeber vergütete für die Elektroinstallation somit einen Betrag iHv € 1.134.094 brutto.

- Kritik –
Abrechnung ohne
Auftrag Der LRH stellte wiederholt kritisch fest, dass auch bei diesem Auftrag Leistungen abgerechnet wurden, für die keine Beauftragung dokumentiert war. Damit war für 40 % der Schlussrechnungssumme eine Überprüfung der sachlichen Richtigkeit gemäß den Grundsätzen des Rechnungswesens nicht möglich.

- Bewertung Im Zuge der Schlussrechnung war eine letztmalige Prüfung und Korrektur von allfälligen Fehlverrechnungen möglich. Der vertraglich vereinbarte Deckungsrücklass iHv 10 % des jeweiligen Teilrechnungsbetrages diente als Sicherstellungsmittel gegen eine Überzahlung. Bei Fehlverrechnungen in großer Höhe, wie hier durch die Zuordnung von Zusatzaufträgen zum falschen Projekt, könnte es aus Sicht des LRH zu einer Überschreitung des einbehaltenen Sicherstellungsbetrages und somit zu einer Überzahlung kommen.

5.2.5. Zentrallager-System

- Auswahlkriterium Das Zentrallager-System war ein automatisches Lastenaufzugssystem und diente dazu, Material aus dem Zentrallager auf alle drei Ebenen des Werkstättengebäudes zu verteilen. Der Einbau des Zentrallager-Systems galt wegen eines besonderen

Koordinationsbedarfs v.a. mit der Statik-Planung, dem Baumeister und den Installationsgewerken als besonders zeitkritisch für den gesamten Projektablauf.

Im Rahmen des Vergabeverfahrens waren die besonderen Spezifikationen dieses Spezial-Maschinenbaus zu berücksichtigen. Auch die Abrechnung der letztendlich grenzüberschreitenden Leistung bot Besonderheiten:

Ausschreibung und Vergabe

Bereits im Oktober 2016 – der Baubeginn war damals noch im März 2017 vorgesehen – startete die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG die Ausschreibung des Zentrallager-Systems in einem nicht offenen Verfahren ohne vorheriger Bekanntmachung gemäß BVergG 2016 (geschätzter Auftragswert: € 500.000). Sie lud fünf Firmen zur Angebotsabgabe ein. Die Ausschreibung blieb erfolglos.

Im Jänner 2019 erfolgte erneut die Ausschreibung der Leistung in einem offenen Verfahren mit vorheriger Bekanntmachung im Oberschwellerbereich gemäß BVergG 2018 (geschätzter Auftragswert: € 495.000). Auch diese Ausschreibung blieb erfolglos. Ein Grund dafür war, dass die ausschließlich ausländischen Interessenten die Angebotsbedingungen laut Angebotsschreiben nicht akzeptierten.

Nach Klärung der rechtlichen Bedingungen und Möglichkeiten startete die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG ein Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung gemäß BVergG 2018 und lud zwei Firmen erneut zur Angebotslegung ein. Ein Angebot einer Firma aus Deutschland ging ein, wem die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG nach mehreren Verhandlungen am 19.6.2019 den Zuschlag erteilte.

Zusatzaufträge

Ergänzend zum Hauptauftrag beauftragte die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG nach Prüfung durch das Planungsteam folgende drei Zusatzaufträge (ZA):

- ZA01 vom 20.9.2019: Sicherung des Schachtes vor unbefugtem Zutritt durch Rolltore auch im Erdgeschoß und Fernwartung während der vertraglichen Gewährleistungsfrist von einem Jahr,
- ZA02 vom 5.8.2020: Abschluss eines zusätzlichen Wartungsvertrags, der die vertragliche Gewährleistungsfrist von einem Jahr auf zwei Jahre verlängerte, sowie
- ZA03 vom 8.6.2021: Zusatzteile wie Beladehilfen und andere Arbeitserleichterungen. Auf Grund der Marktsituation konnte der Auftragnehmer seinen Angebotspreis jedoch nicht halten und lehnte den Zuschlag ab. Mangels Wettbewerbs am freien Markt beauftragte die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG die Zusatzleistung schließlich am 1.7.2021 noch einmal zu einem höheren Preis (Preissteigerung um etwa $\frac{1}{3}$) und stornierte den vorherigen Auftrag.

Abrechnung Im Verhandlungsverfahren zur Auftragsvergabe vereinbarten die Vertragspartner einen Zahlungsplan, der zwei Teil- und die Schlussrechnung sowie die Auszahlung des zunächst einbehaltenen Hafrücklasses vorsah. Da zum beabsichtigten Abnahmetermin im Dezember 2019 die Leistung noch nicht vollständig erbracht war, reduzierte der Auftraggeber die eingereichte Schlussrechnung auf eine weitere Teilzahlung. Die Schlussrechnung folgte dann nach Fertigstellung.

Bezüglich der Abrechnung stellte der LRH Folgendes fest:

- der Auftragswert des Lagersystems iHv € 495.000 netto erhöhte sich durch die Leistungen des ersten Zusatzauftrages (ZA01 Rolllöre und Fernwartung) auf € 520.760 netto,
- die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG vergütete diese Summe in mehreren Teilzahlungen zur Gänze, Skonto-Abzüge waren nicht vereinbart,
- auf Grund der sogenannten Umkehr der Steuerschuld („Reverse-Charge-Verfahren“)⁵¹ führte der Auftraggeber den Umsatzsteuerbetrag iHv 20 % der Abrechnungssumme direkt an das Finanzamt ab (somit € 104.152),
- Folgekosten auf Grund des zusätzlichen Wartungsvertrages (ZA02) waren ab 2023 zu erwarten sowie
- der Zusatzauftrag über diverse Zusatzteile (ZA03) kam bis Redaktionsschluss noch nicht zur Ausführung und somit auch noch nicht zur Abrechnung.

Gewährleistung Die Übergabe des Zentrallager-Systems war seitens des Auftragnehmers im Dezember 2019 geplant. Damit sollte auch die Gewährleistungsfrist beginnen. Die Bankgarantie des Auftragnehmers über den Hafrücklass iHv 5 % (= € 26.038 netto) galt daher für die Dauer der einjährigen Gewährleistungsfrist bis zum 23.12.2020.

Wie schon erwähnt, waren zum geplanten Abnahmetermin noch Leistungen offen und die Beteiligten verschoben die geplante Fertigstellung bis Mai 2020. Auf Grund pandemiebedingter Verzögerungen fand die formelle Übergabe der fertiggestellten Werkleistung schließlich erst am 3.2.2021 statt. Aus Sicht des Auftraggebers begann damit auch die – auf Grund des zusätzlichen Wartungsvertrages verlängerte – zweijährige Gewährleistungsfrist bis 1.2.2023. Da die Bankgarantie inzwischen nicht mehr gültig war, hielt der Auftraggeber den Hafrücklass zurück.

Der Auftragnehmer war jedoch der Ansicht, dass der Hafrücklass nach Ablauf der einjährigen Gewährleistungsfrist gemäß Werkvertrag auszuzahlen war. Die Abteilungen Hochbau und Justizariat hielten aber an dem Einbehalt während der gesamten, zweijährigen Gewährleistungsfrist fest. Es fand sich kein Konsens zwischen den Vertragsparteien.

⁵¹ Grundsätzlich schuldete das Unternehmen die Umsatzsteuer, welches die Warenlieferung oder Dienstleistung erbrachte. Im Rahmen des sogenannten Reverse-Charge-Systems (Übergang der Steuerschuld) war jedoch nicht das Unternehmen, das die Leistung erbrachte, sondern jenes, welches die Leistung empfing, Schuldner der Umsatzsteuer und war verpflichtet, diese an das Finanzamt abzuführen.

Im Mai 2022 kam es zu einer Störung im Zentrallager-System. Da aus Sicht des Auftragnehmers durch den Einbehalt des Haftrücklasses seine Leistung noch nicht vollständig gezahlt war, erbrachte er keine Serviceleistungen. Folglich blieb die Anlage unbenutzbar.

Nutzer und Auftraggeber waren um eine Lösung für die Wiederinbetriebnahme der Anlage bemüht. Alternative Servicedienstleister konnten jedoch nicht akquiriert werden.

Schließlich zahlte die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG Anfang März 2023 den Haftrücklass iHv € 26.038 netto aus, um die Basis zur Zusammenarbeit mit dem Auftragnehmer wiederherzustellen. Daraufhin wurde die Serviceleistung erbracht und die Anlage wieder in Betrieb genommen.

6. Gesamtkosten des Projektes

Kosten-
management und
Kostenplanung

Gemäß ÖNORM B 1801-1 beinhaltete das Kostenmanagement die Kostenplanung, Kontrolle und Steuerung. Die Kostenplanung umfasste die Ermittlung, Vorgabe und Feststellung von Kosten und die Finanzierung. Auf der Grundlage von Kosten- und Finanzierungsvorgaben war die Kostenplanung kontinuierlich und systematisch in allen Projektphasen durchzuführen.

Die Projektleitung verwies mehrmals im Zuge der Vergabevorschläge auf eine laufende Kostenverfolgung. Um diese zu beurteilen, nahm der LRH Einblick in die Projektdokumentation. Nachweise zur Durchführung einer Kostenverfolgung lagen aber nur für Teilphasen des Projektes vor.

Kritik – Kosten-
verfolgung

Der LRH stellte kritisch fest, dass keine kontinuierliche Kostenverfolgung über alle Projektphasen erfolgte. Daher war aus Sicht des LRH keine durchgängige Kostenkontrolle, um frühzeitig allfällige Abweichungen festzustellen, und damit auch keine Kostensteuerung durch zielgerichtete Maßnahmen möglich. Ein aussagekräftiges Kostenmanagement war für die Sicherstellung der Projektfinanzierung bedeutend.

Empfehlung gem.
Art. 69 Abs. 4 TLO

Der LRH empfahl die Umsetzung eines Kostenmanagements gemäß ÖNORM B 1801-1 mit einer kontinuierlichen, systematischen und vollständigen Kostenplanung in allen Projektphasen sowie einer transparenten und nachvollziehbaren Dokumentation der SOLL-, IST- und Prognosekosten.

Stellungnahme
der Regierung

Der Empfehlung des Landesrechnungshofes, ein Kostenmanagement gemäß ÖNORM B 1801-1 mit einer kontinuierlichen, systematischen und vollständigen Kostenplanung in allen Projektphasen sowie einer transparenten und nachvollziehbaren Dokumentation der SOLL-, IST- und Prognosekosten umzusetzen, wird Rechnung getragen. Die Standardisierung von Projektabwicklungsprozessen in der zuständigen Dienststelle soll auch dazu dienen, Soll-Ist-Vergleiche nachvollziehbar zu dokumentieren und im Sinne der Transparenz und Budgetwahrheit frühzeitig (in der Planungsphase) Schnittstellen zwischen Projekten definieren zu können.

Investitionskosten der LIG Zur Verfolgung ihrer Investitionen und zur Kostenfeststellung erfasste die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG die von ihr getätigten Zahlungen in jährlichen Übersichten. Der LRH führte eine Vollständigkeitsprüfung dieser Übersichten durch.

Kritik – Unvollständigkeit Der LRH stellte Folgendes kritisch fest:

- Die in den Übersichten erfassten Zahlungen waren zunächst unvollständig (Differenz iHv rd. 1,39 Mio. €). Diese fehlerhaften Angaben verwendete die Abteilung Hochbau in ihren Projektstatuslisten, wodurch sie die festgestellten Gesamtkosten zum jeweiligen Baufortschritt zu gering darstellte.
- Die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG erfasste nicht alle Vorschriften des Stadtmagistrats Innsbruck (z.B. Bescheidgebühren) als Investition, sondern verbuchte diese als diversen Aufwand.

Auf Grund dieser Feststellungen des LRH korrigierte die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG ihre Investitionsübersichten. Bei zukünftigen Projekten wollte sie die Erfassung der Bescheidkosten unter den Projektkosten prüfen.

6.1. Kostenfeststellung

Feststellung der Gesamtkosten Auf Grund der unvollständigen Kostendokumentationen erstellte der LRH anhand von Vergabeakten und Abrechnungen der Abteilung Hochbau und der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG eine eigene Übersicht zur Feststellung der Gesamtkosten des Projektes.

Im Folgenden stellte er die IST-Kosten, getrennt nach den Projektabschnitten Wettbewerb, Provisorium und Neubau, dar.

Kosten Wettbewerb Die Abteilung Hochbau zahlte für die Durchführung des Realisierungswettbewerbs einen Betrag iHv € 149.655 brutto, der sich wie folgt zusammensetzte:

Tab. 8: Kosten Realisierungswettbewerb (Beträge brutto in €; Quelle: Land Tirol, Darstellung: LRH)

Position	Gesamtkosten
Verfahrensbetreuung	49.352
Aufwandsentschädigungen an alle Teilnehmenden	60.000
Anerkennungen und Preisgelder	14.400
Jurytätigkeit	15.807
Sonstige Auslagen	10.096
Summe	149.655

Kosten Provisorium Dem Auf- und Abbau des Provisoriums, in dem während des Neubaus der Unter-
richt stattfand, ordnete der LRH Gesamtkosten iHv € 2.223.000 brutto zu:

Tab. 9: Kosten Provisorium gemäß ÖNORM B 1801-1 (Beträge brutto in €; Quelle: Land Tirol/LIG, Darstellung: LRH)

Kostenbereiche	Gesamtkosten Aufbau	Gesamtkosten Abbau
0 Grund	-	-
1 Aufschließung	3.187	-
2 Bauwerk-Rohbau	764.427	161.664
3 Bauwerk-Technik	846.692	13.329
4 Bauwerk-Ausbau	27.681	-
5 Einrichtung	38.529	-
6 Außenanlagen	4.782	-
7 Planungsleistungen	358.400	4.309
8 Projektnebenleistungen	-	-
9 Reserven	-	-
Summe	2.043.698	179.302
Gesamtsumme	2.223.000	

Kosten Neubau Für den Neubau des Werkstättegebäudes, inkl. der Werkstatteinrichtung, ermit-
telte der LRH anhand der Zahlungen der Abteilung Hochbau und der Landesimmo-
bilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG Gesamtkosten iHv € 17.591.263 brutto:

Tab. 10: Kosten Werkstättegebäude gemäß ÖNORM B 1801-1
(Beträge brutto in €; Quelle: Land Tirol/LIG, Darstellung: LRH)

Kostenbereiche	Gesamtkosten
0 Grund	-
1 Aufschließung	233.981
2 Bauwerk-Rohbau	2.171.586
3 Bauwerk-Technik	4.005.685
4 Bauwerk-Ausbau	2.925.331
5 Einrichtung	5.833.141
6 Außenanlagen	18.228
7 Planungsleistungen	2.267.306
8 Projektnebenleistungen	136.005
9 Reserven	-
Summe	17.591.263

Kosten Die Einrichtungskosten (Kostenbereich 5) beinhalteten auch die Kosten des „Kunst
Kunst am Bau am Bau“-Projektes iHv € 103.764 brutto, die sich wie folgt zusammensetzten:

Tab. 11: Kosten „Kunst am Bau“ (Beträge brutto in €; Quelle: Land Tirol, Darstellung: LRH)

Position	Gesamtkosten
Kuratorische Beratung	6.264
Aufwandsentschädigungen an alle Teilnehmenden	14.500
Jurytätigkeit	2.000
Auftragshonorar Künstler (Realisierungshonorar)	11.000
Herstellung/Produktion Kunstwerk	70.000
Summe	103.764

Bewertung Die Kosten für das „Kunst am Bau“-Projekt lagen somit unterhalb des gemäß Tiroler Kulturförderungsgesetz 2010 anzustrebenden Betrags iHv 1 % der Baukosten (Kostenbereiche 1 – 6).

Gesamtkosten Die Gesamtkosten des Projektes „Neubau Werkstättengebäude“, inkl. des vorange-
Projekt gangenen Wettbewerbs, des für die Bauzeit erforderlichen Provisoriums sowie der maschinellen Einrichtung des Werkstättengebäudes, betrugen somit € 19.963.918 brutto.

Tab. 12: Gesamtkosten des Projektes (Beträge brutto in €; Quelle: Land Tirol, Darstellung: LRH)

Projektphase	Gesamtkosten
Realisierungswettbewerb	149.655
Provisorium	2.223.000
Neubau Werkstättengebäude	17.591.263
Summe	19.963.918

Hinweis – nur Der LRH wies darauf hin, dass die Gesamtkosten nur die externen Beauftragungen
externe Kosten umfassten. Die Leistungen, die die Abteilung Hochbau für die Landesimmobilien-
Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG erbrachte, waren nicht im Rahmen einer Kosten- und Leistungsdocumentation erfasst und blieben daher unberücksichtigt.

Anregung Der LRH regte an, im Sinne der Kostenwahrheit eine Kosten-Leistungs-Rechnung zu implementieren, welche auch den für andere Landesorganisationen u.dgl. erbrachten Leistungsaufwand abbildet.

IST – Kosten- feststellung	Von den festgestellten Gesamtkosten iHv € 19.963.918 brutto hatte die Abteilung Hochbau im Wesentlichen für die Einrichtungen einen Anteil iHv € 6.005.664 brutto zu tragen. Das Provisorium, den Abriss des Altbaus sowie den Neubau finanzierte die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG mit einem Betrag iHv € 13.958.254 brutto.
-------------------------------	---

6.2. Investitionsbeiträge der Gemeinden

Weiter- verrechnung der Investitionen	Gemäß § 3 Abs. 2 Tiroler Berufsschulorganisationsgesetz 1994 ⁵² hatte das Land Tirol als gesetzlicher Schulerhalter die Schulerhaltungskosten zu tragen. Diese umfassten den Investitionsaufwand ⁵³ und den Betriebsaufwand. Der gesetzliche Schulerhalter hatte gegenüber den beitragspflichtigen Gebietskörperschaften gemäß § 35 leg.cit. Anspruch auf Beiträge zu den Schulerhaltungskosten (Schulerhaltungsbeiträge).
Beiträge der Gemeinden	Auf Grund dieser gesetzlichen Bestimmungen wurden 50 % des Investitionsaufwandes an die Gemeinden weiterverrechnet. Für das Projekt des Werkstättenneubaus leisteten sie Investitionsbeiträge zu den Gesamtkosten iHv rd. 9,98 Mio. €.

7. SOLL-IST-Vergleich

Handlungs- bereiche	Gemäß ÖNORM B 1801-1 umfasste das Projektmanagement die Handlungsbereiche Qualität, Termine und Kosten. Für diese Handlungsbereiche stellte der LRH einen SOLL-IST-Vergleich an.
------------------------	--

7.1. Planungsqualität des Raum- und Funktionsprogramms

Genehmigtes Raum- und Funktions- programm	In Vorbereitung des Umsetzungsbeschlusses der Tiroler Landesregierung entwickelten VertreterInnen der TFBS für Metalltechnik, der damaligen Abteilung Landwirtschaftliches Schulwesen, Jagd und Fischerei sowie der Abteilung Hochbau gemeinsam das Raum- und Funktionsprogramm. Das Raum- und Funktionsprogramm für den Neubau des Werkstattegebäudes sah gemäß Regierungsbeschluss eine „Nettonutzfläche“⁵⁴ von 1.960 m² vor. Unter Zugrundelegung von zusätzlich 35 % für erforderliche Verkehrs-, Ver- und Entsorgungs-, Technik- und Konstruktionsflächen ergab sich eine „Bruttogeschossfläche“⁵⁵ von 2.646 m².⁵⁶
--	--

⁵² Kundmachung der Landesregierung vom 4.10.1994 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Berufsschulorganisationsgesetzes, LGBl. Nr. 90/1994 idF LGBl. Nr. 55/2022

⁵³ Der Investitionsaufwand umfasste die Kosten für die Schulliegenschaften und für den Neu-, Zu- und Umbau von Schulgebäuden sowie die Kosten für Anlagen, Maschinen, Einrichtungsgegenstände und Unterrichtsmittel, die aus Anlass eines Neu-, Zu- oder Umbaus angeschafft wurden.

⁵⁴ Diese „Nettonutzfläche“ umfasste sowohl Nutzflächen gemäß ÖNORM B 1800: 2023-08 (z.B. Unterrichtsräume) als auch Sanitärflächen (WC und Garderoben).

⁵⁵ Gemäß ÖNORM B 1800: 2013-08 „Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen“ entsprach diese der Brutto-Grundfläche.

⁵⁶ Im Regierungsbeschluss vom 23.6.2015 war die „Bruttogeschossfläche“ mit 2.625 m² angegeben.

- Rechenfehler

Auf Grund eines Summenfehlers betrug die „Nettonutzfläche“ des genehmigten Raum- und Funktionsprogramms 2.520 m², somit um 560 m² mehr.

Dieses fehlerhafte Raum- und Funktionsprogramm wurde zunächst auch Bestandteil des im Juli 2015 ausgelobten Realisierungswettbewerbes, im Zuge des Hearings aber für alle TeilnehmerInnen korrigiert. Die Einzelpositionen des Raum- und Funktionsprogramms änderten sich dabei nicht.
- Entwicklung des Raum- und Funktionsprogramms

Zur Realisierung des Siegerprojektes waren aus sachlichen, funktionalen oder wirtschaftlichen Gründen vom Auslober verlangte Änderungen des im Wettbewerb eingereichten Projektes sowie die Empfehlungen des Preisgerichtes in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Infolge der weiterführenden Planung entwickelte sich das Raum- und Funktionsprogramm.

Der LRH stellte in folgender Übersicht die Entwicklung der Nutzflächen des Werkstättegebäudes dar.

Tab. 13: Entwicklung des Raum- und Funktionsprogramms (Nutzflächen in m²; Quelle: Land Tirol, Darstellung: LRH)

Planungsstand	Bedarf TFBS Sep. 2014	SOLL Wettbewerb Jul. 2015	Einreich- planung Apr. 2017	Polier- planung Mär./Mai 2019
Projektphase	Entwicklung	Vorbereitung	Entwurf	Ausführung
Zentrallager	100,00	100,00	106,01	104,55
CNC Blechtechnik Umformen	270,00	270,00	269,43	265,66
CNC Blechtechnik Trennen	190,00	190,00	188,29	184,56
Aluminiumbauwerkstatt	180,00	180,00	209,98	208,64
Bauschlosserwerkstatt	260,00	260,00	259,90	258,54
Autogenschweißwerkstatt	-	130,00	121,55	118,58
Elektroschweißwerkstatt	120,00	150,00	154,03	150,85
Schmiedewerkstatt	140,00	140,00	147,92	146,03
Landmaschinenwerkstatt	210,00	210,00	211,35	199,37
Nirostawerkstatt	180,00	180,00	171,78	165,28
Projektpraktikum	200,00	200,00	190,23	183,64
Präsentationsraum	120,00	120,00	91,45	90,98
Öllager	10,00	10,00	13,78	13,36
Kommunikationsraum	100,00	100,00	90,20	89,60
Summe	2.080,00	2.240,00	2.225,90	2.179,64
Abweichung zum Wettbewerbs-SOLL	-7,14%	-	-0,63%	-2,69%

Bewertung SOLL und IST

Der LRH stellte fest, dass das von der TFBS für Metalltechnik entwickelte Raum- und Funktionsprogramm vom September 2014 nahezu identisch (Abweichungen gab es nur bei den Schweißwerkstätten) in das Planungs-SOLL des Realisierungswettbewerbs übergang. Bis zur Ausführungsphase (IST gemäß Polierplanung) wurden die Nutzflächen des Siegerprojektes weiter optimiert. Die nur geringen Abweichungen zwischen SOLL und IST waren auf eine aussagekräftige und realistische Grundlagenermittlung zurückzuführen.

7.2. Realisierung der Terminplanung

Terminverfolgung

In der Planungsphase wurde zunächst die Aussiedelung des Bestandes zum Ende des Schuljahres 2015/2016, spätestens zu Beginn des Schuljahres 2016/2017 angestrebt. Anschließend sollte der Altbau abgerissen werden.

Die Aussiedelung erfolgte noch termingerecht, aber der weitere Ablauf verzögerte sich. Der LRH stellte in folgender Übersicht die Entwicklung der Terminplanung anhand von ausgewählten Meilensteinen dar.

Tab. 14: Meilensteine in der Terminverfolgung (Quelle: Land Tirol, Darstellung: LRH)

Planungsstand	Reg.beschl. Okt. 2015	Projektplan Dez. 2018	Projektplan Feb. 2020	Termin- feststellung
Projektphase	Entwicklung	Ausführung	Ausführung	Abschluss
Realisierungswettbewerb und Planungsbeginn	2015	Ende 2015 / Anfang 2016	Ende 2015 / Anfang 2016	Ende 2015 / Anfang 2016
Provisorium	2015/2016	2016	2016	2016
Baubeginn	Sommer 2016	25.2.2019	25.2.2019	25.2.2019
Rohbaufertigstellung	Ende 2016	Sep. 2019	Sep. 2019	Sep. 2019
Fertigstellung Ausbau und Einrichtung	2017	Aug. 2020	Okt. 2020	23.2.2021 ¹⁾
Inbetriebnahme	Feb. 2018	Sep. 2020	Nov. 2020	Sep. 2021

kursiv: IST zum jeweiligen Planungsstand

¹⁾ Datum Benützungsbewilligung

Bauzeit SOLL und IST

Der Bauherr suchte erst im Juli 2017 – somit rund ein Jahr nach dem ursprünglich geplanten Baubeginn im Jahr 2016 – um Baubewilligung an. Der Stadtmagistrat Innsbruck erteilte schließlich im Juli 2018 die Bewilligung für den Neubau des Werkstättegebäudes.

Vom Baubeginn im Februar 2019 bis zur Fertigstellung und der Erteilung der Benützungsbewilligung im Februar 2021 vergingen zwei Jahre. Das entsprach annähernd der Dauer der Ausführungsphase, wie im Regierungsbeschluss vom 23.6.2015 festgelegt (rd. 1 ½ Jahre). Die COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 führte lediglich zu geringen Verzögerungen von wenigen Wochen – und hier auch nur bei ausgewählten Gewerken.

Die Inbetriebnahme des Werkstättengebäudes fand schließlich 3 ½ Jahre nach dem geplanten Termin statt. Wesentliche Verzögerungen waren den Leistungsphasen vor der Ausführung zuzuordnen.

Kritik –
Verzögerungen Der LRH stellte kritisch fest, dass sich auf Grund einer unvollständigen Dokumentation die Ursachen der Terminverschiebung nicht lückenlos eruieren ließen.

7.3. Kostenentwicklung

SOLL – Kosten-
rahmen Gemäß Regierungsbeschluss vom 23.6.2015 waren die Gesamtprojektkosten mit einem Kostenrahmen iHv rd. € 15.734.000 brutto und einer Kostentoleranz iHv ± 10 % angegeben (ohne Angabe der Preisbasis) und beinhalteten folgende Anteile:

- Errichtungskosten ohne Einrichtung iHv € 7.134.000 brutto (inkl. Planungshonorare und Kosten für die Zwischensiedelung iHv € 450.000) sowie
- Einrichtungskosten iHv rd. € 8.600.000 brutto (teilweise auf Basis von Richtangeboten).

SOLL-IST-
Vergleich Für einen SOLL-IST-Vergleich stellte der LRH den Angaben des Regierungsbeschlusses (SOLL) die Kostenfeststellung (IST), gegliedert in Errichtungs- und Einrichtungskosten, gegenüber.

Tab. 15: SOLL-IST-Vergleich der Gesamtkosten des Projektes (Beträge brutto in €; Quelle: Land Tirol/LIG, Darstellung: LRH)

Kostenteilung	SOLL	IST	Abweichung	
			absolut	in %
Anteil LIG: Errichtungskosten	7.134.000	13.958.254	6.824.254	96 %
Anteil Abteilung Hochbau: Einrichtung	8.600.000	6.005.664	-2.594.336	-30 %
Gesamt	15.734.000	19.963.918	4.229.918	27 %

Der SOLL-IST-Vergleich zeigte, dass die Gesamtkosten des Projektes (IST) die SOLL-Kosten um rd. 4,23 Mio. € überschritten. Dies entsprach einer Kostensteigerung iHv 27 % und lag deutlich über der Kostentoleranz iHv ± 10 %. Die Kosten für die Errichtung verdoppelten sich nahezu, die Einrichtungskosten lagen hingegen um 30 % unter dem Budget.

Ursachen der Kostensteigerung	Der LRH stellte folgende Ursachen für die Steigerung der Errichtungskosten fest: • aus der Indexbereinigung⁵⁷ der Investitionskosten resultierte eine Preissteigerung gegenüber dem angenommenen Basisjahr 2015 iHv rd. 1,69 Mio. €, • aus der Detailplanung der technischen Gebäudeausstattung auf Grund der Konkretisierung des Maschinenparks resultierten bei der Umsetzung Mehrkosten iHv rd. 1,86 Mio. €, • während das Provisorium gemäß Regierungsbeschluss als Zeltbau geplant war, wurde es als Holzbau realisiert – gegenüber dem Regierungsbeschluss resultierten Mehrkosten (indexbereinigt) iHv rd. 1,67 Mio. € sowie • aus der Steigerung bei den Errichtungskosten resultierte eine (indexbereinigte) Steigerung der Planungskosten iHv rd. 0,99 Mio. €.
Bewertung	Im Wesentlichen resultierte somit die Kostensteigerung aus Planungsänderungen. Aus Sicht des LRH hätte bei einem plangemäßen Baubeginn zumindest ein Teil der Preissteigerung auf Grund der Indexierung vermieden werden können.

8. Zusammenfassende Feststellungen

Schulstandort	Auf dem Areal Mandelsbergerstraße 12 in Innsbruck waren zur Zeit der ggst. Prüfung die Tiroler Fachberufsschulen für Metalltechnik, für Kraftfahrzeugtechnik sowie für Installations- und Blechtechnik situiert. Die Klassenräume für den Theorieunterricht befanden sich im Hauptgebäude, welches in den 1940er Jahren errichtet wurde. Der Praxisunterricht fand in fachspezifischen Werkstätten statt. Im Jahr 2015 beschloss die Tiroler Landesregierung den Neubau des Werkstättengebäudes der TFBS für Metalltechnik, da das bestehende Gebäude nicht mehr den bau-, funktions- und sicherheitstechnischen Anforderungen entsprach.
Liegenschaftseigentümer	Eigentümer der Liegenschaft war die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG. Die Gründung der Gesellschaft erfolgte im Jahr 2008 zur Geltendmachung von Steuervorteilen bei Neubauten und Sanierungen. Im Jahr 2012 änderten sich die steuerlichen Grundlagen, sodass Gebietskörperschaften mit der Zwischenschaltung von Errichtungsgesellschaften grundsätzlich keinen Vorsteuerabzug mehr bei Neubauten realisieren konnten. Folglich war eine steuerbegünstigte Abwicklung für den Neubau des Werkstättengebäudes nicht möglich. Der LRH empfahl daher eine steuerliche Beurteilung, ob durch das Objektmanagement der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG weiterhin finanzielle Vorteile für das Land Tirol geltend gemacht werden können und ein Fortbestand der Gesellschaft zweckmäßig ist.

⁵⁷ Zur Indexbereinigung rechnete der LRH die Investitionskosten vom Zahlungszeitpunkt zurück auf die angenommene Preisbasis 2015. Damit waren die Investitionen um allfällige Konjunkteinflüsse „bereinigt“ und mit dem Kostenrahmen vergleichbar.

Projektorganisation	Bei dem Projekt des Werkstättenneubaus fungierten • die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG als Eigentümer und Bauherr für den Bau, • die Abteilung Hochbau des Amtes der Tiroler Landesregierung als Projektleitung für den Bau und Bauherr bezüglich der Einrichtung sowie • die TFBS für Metalltechnik als Nutzer. Der LRH stellte mehrfach ungeregelte Zuständigkeiten fest (z.B. bei Bauansuchen und der Auftragserteilung). Daher empfahl der LRH ein Projekthandbuch mit definierten Aufgaben und Befugnissen sowie mit definierten Projektprozessen unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips als Grundlage für die Projektabwicklung zu erstellen. Zudem empfahl der LRH, Projekte in allen Projektphasen nachvollziehbar, vollständig und anhand von standardisierten ÖNORM-Vorgaben zu dokumentieren.
Projektentwicklung	Die TFBS für Metalltechnik stellte ihren Raumbedarf in einem Raum- und Funktionsprogramm dar. Dieses wurde zur Grundlage des im Juli 2015 ausgeschriebenen Realisierungswettbewerbes. Den Sieger des Wettbewerbes beauftragte der Bauherr schließlich mit der Generalplanung.
Bauabwicklung	Gemäß Grundsatzbeschluss der Tiroler Landesregierung war der Baubeginn im Sommer 2016 und die Inbetriebnahme im Februar 2018 geplant. Zur Weiterführung des Schulbetriebes wurde im Jahr 2016 zunächst ein Provisorium errichtet. Im Zusammenhang mit der baubehördlichen Bewilligung des Provisoriums stellte der LRH kritisch fest, dass nicht termingerecht um eine Verlängerung der befristeten Bewilligung angesucht wurde. Bezüglich des Neubaus suchte der Bauherr im Juli 2017 um Baubewilligung an. Diese wurde im Folgejahr erteilt. Im Februar 2019 begannen die Bauarbeiten. Nach Fertigstellung des Neubaus wurde schließlich im Februar 2021 die Benützungsbewilligung erteilt. Verzögerungen im Bauablauf gegenüber dem Terminziel waren im Wesentlichen den Leistungsphasen vor der Ausführung zuzuordnen. Der LRH stellte kritisch fest, dass sich auf Grund einer unvollständigen Dokumentation die Ursachen für die Terminverschiebung nicht lückenlos eruieren ließen.
Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung	Als öffentliche Auftraggeber unterlagen die Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG und die Abteilung Hochbau den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes. Der LRH stellte kritisch fest, dass Dienstleistungsaufträge sowie Zusatzaufträge teilweise nur mündlich und ohne Vergleichsangebote erteilt wurden. Eine Prüfung der Preisangemessenheit konnte daher nicht festgestellt werden. Er empfahl aus Gründen der Rechtssicherheit und Transparenz stets schriftliche Beauftragungen vorzunehmen sowie eine vollständige Vergabedokumentation sicherzustellen. Er empfahl zudem, möglichst alle erforderlichen Leistungen dem Wettbewerb der Bieter

zu unterwerfen und diese bereits im Leistungsverzeichnis der Ausschreibung zu berücksichtigen. Eine genaue Definition des Bau-SOLLs und eine belastbare Planungstiefe stellten aus Sicht des LRH die Grundlage für eine möglichst ausfüh- rungs- und kostengetreue Ausschreibung dar.

In weiterer Folge stellte der LRH bei ausgewählten Aufträgen kritisch fest, dass Ab- rechnungen ohne vertragliche Grundlagen erfolgten. Eine Prüfung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit der in Rechnung gestellten Leistungen gemäß den Grundsätzen des Rechnungswesens war damit nicht möglich. Folglich konnte nicht überprüft werden, ob die Zahlungsverpflichtungen der in Rechnung gestellten Lei- stungen dem Grunde und der Höhe nach bestanden.

Die Durchführung des Realisierungswettbewerbs erfolgte, basierend auf der Ein- schätzung eines Verfahrensbetreuers, im Unterschwellenbereich. Aus Sicht des LRH war jedoch auf Grund des geschätzten Auftragswertes ein Verfahren im Ober- schwellenbereich zu wählen. Der LRH empfahl daher, auch fachliche Expertisen im Sinne des Vier-Augen-Prinzips kritisch zu sichten und zu plausibilisieren.

Der LRH stellte weiters fest, dass auf Grund von zeitgleich ausgeführten Bauprojek- ten auf dem Areal in der Mandelsbergerstraße Aufträge im falschen Projekt abge- rechnet wurden. Er empfahl, im Sinne der Transparenz und Budgetwahrheit bereits in der Planungsphase Schnittstellen zwischen Projekten zu definieren, Leistungen abzugrenzen und dem korrekten Projekt zuzuordnen. Eine nachträgliche Ge- genverrechnung zwischen den Projekten stellte aus Sicht des LRH eine Fehlerquelle und einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand dar.

Gesamtkosten

Der LRH stellte kritisch fest, dass im ggst. Projekt keine kontinuierliche Kostenver- folgung über alle Projektphasen erfolgte. Ein aussagekräftiges Kostenmanagement war jedoch für die Sicherstellung der Projektfinanzierung bedeutend. Der LRH emp- fahl daher die Umsetzung eines Kostenmanagements gemäß ÖNORM B 1801-1 mit einer kontinuierlichen, systematischen und vollständigen Kostenplanung in allen Projektphasen sowie einer transparenten und nachvollziehbaren Dokumentation der SOLL-, IST- und Prognosekosten.

Auf Grund der unvollständigen Kostendokumentation ermittelte der LRH anhand von Vergabeakten und Abrechnungen der Abteilung Hochbau und der Landes- immobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG Gesamtprojektkosten iHv € 19.963.918 brutto (IST). Der Vergleich zum Kostenrahmen iHv € 15.734.000 brutto gemäß Regierungsbeschluss vom 23.6.2015 ergab eine Überschreitung der SOLL- Kosten um rd. 4,23 Mio. €. Dies entsprach einer Kostensteigerung iHv 27 % und lag deutlich über der Toleranz iHv ± 10 %. Die Kosten für die Errichtung verdoppelten sich nahezu. Die Einrichtungskosten lagen hingegen um 30 % unter dem Budget.

Der LRH stellte fest, dass die Kostensteigerung im Wesentlichen aus Planungsän- derungen resultierte. Mit einem plangemäßen Baubeginn hätte zumindest ein Teil der Preissteigerung auf Grund der Indexierung vermieden werden können.

Schulwart-
wohnung

Aus schulorganisatorischen Gründen wurde mit dem Neubau des Werkstättengebäudes eine neue Dienstwohnung für den Schulwart realisiert. Die monatliche Vergütung für die Wohnung regelte die Verordnung der Tiroler Landesregierung über die Vergütung von Dienst- und Naturalwohnungen.

Der LRH stellte kritisch fest, dass das Land Tirol im Bundesländervergleich und gegenüber Vergleichswerten der Statistik Austria eine geringe Grundvergütung verrechnete. Der LRH empfahl daher die Grundvergütungen für Dienstwohnungen entsprechend der Marktlage und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse auf angemessene Werte anzupassen.

Innsbruck, am 30.8.2023

Die Direktorin

MMag.^a Dr.ⁱⁿ Monika Aichholzer-Wurzer eh.

Hinweis

Gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über den Tiroler Landesrechnungshof hat der Landesrechnungshof die Äußerung der Tiroler Landesregierung in seine Erwägungen einzubeziehen und in den Bericht einzuarbeiten. Dies ist unter der jeweiligen Randzeile „*Stellungnahme der Regierung*“ und „**Replik**“ vollzogen worden. Darüber hinaus hat der Landesrechnungshof die Äußerung dem Bericht als Beilage anzuschließen.



Amt der Tiroler Landesregierung
Sachgebiet Innenrevision und IT

Amt d. Tiroler Landesreg., Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, Österreich

An den
Landesrechnungshof
Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck

Mag.a Bettina Wengler
Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck
+43 512 508 2110
innenrevision.it@tirol.gv.at
www.tirol.gv.at

Informationen zum rechtswirksamen Einbringen und
Datenschutz unter www.tirol.gv.at/information

Geschäftszahl – beim Antworten bitte angeben
IRIT-RL-179/3-2023
Innsbruck, 15.08.2023

Vorläufiges Ergebnis der Überprüfung des Landesrechnungshofes
"Tiroler Fachberufsschule für Metalltechnik – Neubau Werkstattegebäude";
Äußerung der Landesregierung

Der Landesrechnungshof hat von Juli 2022 bis Mai 2023 die Tiroler Fachberufsschule für Metalltechnik –
Neubau Werkstattegebäude geprüft und das vorläufige Ergebnis vom 05.07.2023, LR-1060/49, erstellt.
Die Tiroler Landesregierung erstattet aufgrund ihres Beschlusses vom 15.08.2023 hierzu folgende

Äußerung:

Zu Punkt 3.2. Steuerliche Rahmenbedingungen der Gesellschaftsgründung

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 6)

Zur Empfehlung des Landesrechnungshofes, eine steuerliche Beurteilung, ob durch das Objektmanagement der Landesimmobilien-Bau und Sanierungs-GmbH & Co KG weiterhin finanzielle Vorteile für das Land Tirol geltend gemacht werden können und ein Fortbestand der Gesellschaft zweckmäßig ist, vorzunehmen, wird mitgeteilt, dass diese Beurteilung jährlich getroffen wird. Die sich im Eigentum der Landesimmobilien-Bau und Sanierungs-GmbH & Co KG befindlichen Liegenschaften sollen jedenfalls bis zum Ablauf des Vorsteuerberichtigungszeitraumes im Eigentum der Gesellschaft belassen werden, um Umsatzsteuernachzahlungen zu vermeiden. Nach Ablauf des Berichtigungszeitraumes ist eine Entscheidung über eine eventuelle Rückübertragung an das Land Tirol zu treffen.

Zu Punkt 4. Das Projekt „Neubau Werkstättegebäude“

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 8)

Die Empfehlung des Landesrechnungshofes, für Projekte mit mehreren Beteiligten ein Projekthandbuch mit definierten Aufgaben und Befugnissen sowie mit definierten Projektprozessen unter Wahrung des Vier-Augen-Prinzips als Grundlage für die Projektabwicklung zu erstellen, wird umgesetzt und bei Großprojekten wurde die Verwendung von Projekthandbüchern ebenfalls eingeführt.

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 9)

Betreffend die Empfehlung des Landesrechnungshofes, Projekte in allen Projektphasen nachvollziehbar, vollständig und anhand von standardisierten ÖNORM-Vorgaben zu dokumentieren, wobei der Landesrechnungshof dazu auf die strukturierte Gliederung der Dokumentation gemäß ÖNORM B 1801-1 und auf die Funktionen des ELAKs (z.B. Wiedervorlage-Funktion zur Terminverfolgung, Referenz-Verknüpfung zwischen Haupt- und Zusatzaufträgen) verwies, wird festgehalten, dass der Empfehlung bereits teilweise Rechnung getragen wurde. Bei allen Projekten der Projektkommission werden Vorlagen zur Kostenverfolgung sowie zum Projektorganigramm von den jeweiligen Projektleiterinnen bzw. -leitern verpflichtend verwendet. Die Kostenverfolgung entspricht den standardisierten Vorgaben der ÖNORM B 1801-1. Zudem wird aktuell geprüft, ob Hochbauprojekte auch für die Anwendung „Cognos“ geeignet sind, um eine automatisierte Kostenverfolgung und Abrechnung sicherstellen zu können.

Zu Punkt 4.4. Schulwartwohnung

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 24)

Zur Empfehlung des Landesrechnungshofes, die Grundvergütungen für Dienstwohnungen entsprechend der Marktlage und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse auf angemessene Werte anzupassen, wird mitgeteilt, dass eine Prüfung betreffend die Anpassung der Verordnung der Tiroler Landesregierung über die Vergütung von Dienst- und Naturalwohnungen vorgenommen wird.

Zu Punkt 5.1. Allgemeines

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 27)

Die Empfehlung des Landesrechnungshofes, aus Gründen der Rechtssicherheit und der Transparenz Auftragsvergaben immer schriftlich vorzunehmen und zudem eine vollständige und nachvollziehbare Vergabedokumentation sicherzustellen, wird umgesetzt.

Zu Punkt 5.2.1. Realisierungswettbewerb

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 28)

Die Empfehlung des Landesrechnungshofes, auch fachliche Expertisen von VerfahrensbetreuerInnen, GutachterInnen und ähnlichen DienstleisterInnen im Sinne des Vier-Augen-Prinzips kritisch zu sichten und zu plausibilisieren, wird umgesetzt.

Zu den Punkten 5.2.3. Baumeisterarbeiten und 6. Gesamtkosten des Projektes

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 32)

Zur Empfehlung des Landesrechnungshofes, im Sinne der Transparenz und Budgetwahrheit bereits in der Planungsphase Schnittstellen zwischen Projekten zu definieren, Leistungen abzugrenzen und dem korrekten Projekt zuzuordnen, da eine nachträgliche Gegenverrechnung zwischen den Projekten aus Sicht des Landesrechnungshofes immer eine mögliche Fehlerquelle und einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand darstellte, wird festgehalten, dass durch die Verwendung eines Projekthandbuches, einer ÖNORM-konformen Kostenverfolgung sowie eines Projektorganigramms Standardisierungsschritte gesetzt wurden, um dieser Empfehlung zu entsprechen.

Empfehlungen gem. Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 33 und 37)

Den Empfehlungen des Landesrechnungshofes, möglichst alle erforderlichen Leistungen dem Wettbewerb der Bieter zu unterwerfen und diese bereits im Leistungsverzeichnis der Ausschreibung zu berücksichtigen, wobei eine genaue Definition des Bau-SOLLs und eine belastbare Planungstiefe aus Sicht des Landesrechnungshofes die Grundlage für eine möglichst ausführungs- und kostengetreue Ausschreibung darstellen sowie ein Kostenmanagement gemäß ÖNORM B 1801-1 mit einer kontinuierlichen, systematischen und vollständigen Kostenplanung in allen Projektphasen sowie einer transparenten und nachvollziehbaren Dokumentation der SOLL-, IST- und Prognosekosten umzusetzen, wird Rechnung getragen. Die Standardisierung von Projektabwicklungsprozessen in der zuständigen Dienststelle soll auch dazu dienen, Soll-Ist-Vergleiche nachvollziehbar zu dokumentieren und im Sinne der Transparenz und Budgetwahrheit frühzeitig (in der Planungsphase) Schnittstellen zwischen Projekten definieren zu können.

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

Anton Mattle
Landeshauptmann