

**BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG
DES BAUVORHABENS
HAUS DER KINDER UND JUGENDTREFF AM TIVOLI**

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht der Kontrollabteilung über die Prüfung des Bauvorhabens Haus der Kinder und Jugendtreff am Tivoli eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 05.04.2011 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht der Kontrollabteilung vom 25.03.2011, Zl. KA-00603/2011, ist allen Klubobleuten zugegangen; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat oder in der Mag. Abteilung I, Kanzlei für Gemeinderat und Stadtsenat einzusehen, verwiesen.

1 Prüfungsauftrag

- Prüfungskompetenz** Die Kontrollabteilung hat gem. § 74 des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 eine Untersuchung des Bauvorhabens „Haus der Kinder und Jugendtreff am Tivoli“ der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KEG (seit 01.01.2009 in der Rechtsform einer GmbH & Co KG geführt) vorgenommen.
- Prüfungsumfang** Die Einschau behandelte schwerpunktmäßig die Themengebiete Projektentwicklung, Beschlüsse, Genehmigungen, Ausschreibung und Vergabe, finanzielle Abwicklung, Baudurchführung und Kostenfeststellung.
- Anhörungsverfahren** Das gem. § 52 Abs. 2 MGO vorgesehene Anhörungsverfahren wurde durchgeführt und die Stellungnahme fristgerecht übermittelt.

2 Prüfungsdurchführung

- Prüfungsdurchführung** Die Prüfung wurde in den Räumlichkeiten der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (im weiteren Verlauf als IIG bezeichnet) durchgeführt. Für Rückfragen konnten sämtliche für den Prüfgegenstand zuständigen Mitarbeiter herangezogen werden. Die Gesamtheit aller prüfungsrelevanten Unterlagen wurde zur Verfügung gestellt.

3 Projektentwicklung, Beschlüsse und Genehmigungen

- Beschluss zur Errichtung des „Haus der Kinder“** Beginnend mit der Durchführung eines internationalen städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens für die Neunutzung des Areals „Tivoli-Alt/Frachtenbahnhof“ im Sommer 2001 und der anschließenden weiterführenden Projektentwicklung wurde in der StS-Sitzung vom 01.02.2006 der Errichtung des „Haus der Kinder“ grundsätzlich zugestimmt. Mit der weiteren Abwicklung wurde die IIG betraut. Weiters wurde die Durchführung eines geladenen Wettbewerbs beschlossen, welcher am 14.07.2006 mit der Kürung des Siegerprojektes beendet wurde.

Projektbeschreibung Entsprechend dem Leitprojekt, welches aus dem städtebaulichen Wettbewerb resultierte, wurden ein Kindergarten und ein Jugendtreff angedacht. Die anfängliche Planung ergab ein Flächenerfordernis von ca. 1.500 m² Nett Nutzfläche bei geschätzten Baukosten von € 2,4 Mio. Die Durchführung des Architektenwettbewerbes, basierend auf stadt-, verkehrs- und grünplanerischen Vorgaben und einem Raumprogramm, ergab die Ausführung mittels zwei getrennter Baukörper mit großzügig dimensionierter Skate- und Spielfläche. Die geplante Ausführung wurde teils in Massivbauweise (Untergeschoße sowie Jugendtreff) und teils in Holzbauweise, wärmedämmend und mit Fassadenplatten beplankt (EG und OG des Hauses der Kinder), vorgesehen. Die Eindeckung sollte durch begrünte Flachdächer erfolgen.

Betreuungs- und Managementleistungen Die von der Neue Heimat Tirol und ZIMA entsprechend Angebot und Vorvertrag vom 07.05.2004 übernommene Verpflichtung zur projektbezogenen, kostenlosen Erbringung von Betreuungs- und Managementleistungen wurde mit Zustimmung des Stadtsenates vom 08.02.2006 der IIG übertragen. Für die Übernahme dieser Leistungen überwies die Neue Heimat Tirol eine Entschädigungszahlung in Höhe von € 78.000,00 an die IIG.

4 Ausschreibung und Vergaben

Architektenwettbewerb und Honorarkosten Seitens der IIG wurde ein einstufiger, geladener, anonymer Architektenwettbewerb durchgeführt. Nach Abschluss des Wettbewerbes mit 14.07.2006 wurde am 15.11.2006 ein Architektenwerkvertrag geschlossen. Die vorläufige Honorarermittlung erfolgte auf Basis geschätzter Nettoherstellungskosten von ca. € 3,0 Mio. (ohne NK). Das endgültige Honorar richtete sich nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Mit dem Entschluss, die Gebäude in Passivhaus-Standard auszuführen, erhöhten sich die Herstellungskosten und somit das Architektenhonorar, ohne dass die Kontrollabteilung einen entsprechenden planerischen Mehraufwand wahrnehmen konnte.

Die von der Kontrollabteilung dazu vertretene Ansicht, dass künftig auch die Möglichkeit einer Pauschalvergütung für Architektenleistungen zzgl. Vergütung von Tekturleistungen (Einzelverrechnung oder Pauschale) in Betracht gezogen werden sollte, wird seitens der IIG aufgegriffen und im Einzelfall geprüft werden.

Baumeisterarbeiten Die Ausschreibung der Baumeisterarbeiten erfolgte im offenen Verfahren. Es wurden 8 Angebote gelegt. Die Vergabe erfolgte an den Bestbieter. Der Schlussbrief vom 20.08.2007 war unterfertigt und die geforderten Sicherstellungen (Deckungs- und Haftungsrücklass) lagen vor.

Außenanlagen Zur Herstellung der Außenanlagen wurde die Jahresvertragsfirma der Stadt Innsbruck beauftragt. Dass die Rahmenvereinbarung mit der Jahresvertragsfirma erstens durch die MA III, Amt für Tiefbau, und nicht durch die IIG abgeschlossen und zweitens die jährliche

Nettoauftragssumme überschritten worden ist, wurde von der Kontrollabteilung aus rechtlicher Sicht als zumindest bedenklich eingestuft.

Darüber hinaus resultierte aus den teils erheblichen Differenzen vergleichbarer Positionspreise des projektbezogenen Baumeisterangebotes und des Jahres-LV mit der Jahresvertragsfirma eine beträchtliche Überschreitung der prognostizierten Kosten.

In ihrer Stellungnahme rechtfertigt die IIG ihre Vorgehensweise mit einer teilweisen Unkenntnis bezüglich Umfang und Ausführung der Außenanlagen zum Zeitpunkt der Ausschreibungserstellung, wodurch nur Leistungen ausgeschrieben wurden, die auch bekannt waren. Weiters wurde lt. IIG auf das Jahresangebot – Tiefbau 2008 zurückgegriffen, da u.a. der Großteil der auszuführenden Leistungen im Jahresangebot vorhanden waren (73 Positionen im Vergleich zu 4 Positionen im Baumeister-LV) oder eine gesonderte Ausschreibung der Leistungen samt Vergabeverfahren aufgrund des terminlichen Ablaufes des Projektes nicht möglich gewesen wäre.

Haustechnik
(Heizung, Klima,
Lüftung, Sanitär) und
Elektroinstallationen

Die Gewerke Haustechnik im Passivhaus-Standard und Elektroinstallationen wurden im offenen Verfahren an die Billigstbieter vergeben. Die Schlussbriefe vom 03.10.2007 bzw. 01.10.2007 waren unterfertigt und die geforderten Sicherstellungen (Deckungs- und Haftungsrücklass) lagen vor.

Holzbau und Fassade
in Passivhaus-Standard,
Schwarzdecker-
und Spenglerarbeiten,
Fenster- und Fassadenelemente

Die Gewerke Holzbau samt Fassadenelementen im Passivhaus-Standard – Glas-Fassadenarbeiten, Schwarzdecker- und Spenglerarbeiten und Fenster- und Fassadenelemente wurden im offenen Verfahren an den jeweiligen Best- bzw. Billigstbieter vergeben. Die Schlussbriefe waren unterfertigt und die geforderten Bankgarantien lagen vor.

Weitere Bauleistungen

Die weiteren Bauleistungen wurden im nicht offenen Verfahren ohne Bekanntmachung vergeben bzw. wurden diverse Kleinaufträge direkt vergeben.

Schwellenwerte gem.
BVergG 2006

Die Einschau und Kontrolle der einzelnen Vergabevorgänge ergab keinerlei Verstöße gegen die Bestimmungen des BVergG 2006. Die jeweiligen Schwellenwerte für Vergabeverfahren wurden eingehalten.

5 Finanzielle Abwicklung

Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung basierte auf den Kennzahlen für umbauten Raum, Nettonutzfläche und Bruttogeschoßfläche des Siegerprojektes und geschätzten Herstellungskosten für Kindergärten mittleren bzw. hohen Standards und betrug somit € 3,0 Mio. (ohne NK).

Finanzierung

Gem. StS-Beschluss vom 01.02.2006 waren nachfolgende Finanzmittel im Voranschlag der Stadt Innsbruck vorzusehen.

Jahr	Finanzmittel (€)
2007	800.000,00
2008	2.200.000,0
2009	2.500.000,00

Baukonto

Ende 2008 erfolgte eine Vorfinanzierung über ein Baudarlehen bei einem Geldinstitut, da die Finanzmittel entsprechend dem Voranschlag der Stadt Innsbruck nicht zur Deckung des Baukontos ausreichten. Es handelte sich hierbei um ein Subkonto zum Girokonto der IIG. Die Verzinsung erfolgte auf Basis EONIA bei quartalsmäßiger Abrechnung. Die Darlehenszinsen wurden auf das Baukonto gebucht. Mit 26.05.2010 wurde das Bauvorhaben gegenüber der Stadt Innsbruck endabgerechnet und der fehlende Restbetrag von der Stadt Innsbruck zur Auszahlung gebracht. Das betreffende Darlehen war jedoch auch bis zum Zeitpunkt der Prüfung noch offen und die anfallenden Zinsen sind auf das Konto der Instandhaltung gebucht worden.

Dieser Kritik der Kontrollabteilung entgegnete die IIG in ihrer Stellungnahme, dass die angeführten Zinszahlungen inzwischen als direkter Zinsaufwand der IIG zugebucht wurden. Des Weiteren rechtfertigte die IIG die Führung des entsprechenden Subkontos einerseits mit der Notwendigkeit vorübergehend bereitzustellender Liquidität und andererseits mit der Vermeidung einer eventuellen Überziehung des allgemeinen Geschäftskontos beim Bankinstitut.

6 Baudurchführung

Baustellenkoordination

Die Baustellenkoordination fand gem. BauKG statt. Es fanden regelmäßig protokollierte Begehungen statt.

Örtliche Bauaufsicht

Die technische und geschäftliche Oberleitung inkl. der örtlichen Bauaufsicht (ÖBA) wurde durch die IIG wahrgenommen. Seitens der Baufirma gefertigte Bautagesberichte, Regieberichte, Aufmaßblätter und ggf. Zusatzangebote wurden durch die Bauleitung geprüft und abgezeichnet bzw. genehmigt.

Schlussabnahme

Nach Abschluss der Gewerke wurden diese mit den jeweiligen Firmen abgenommen. Offene Restbeträge von Schlussrechnungen, vereinbarte Bankgarantien inkl. Laufzeit und die mängelfreie Übernahme der Ausführung wurden protokolliert.

7 Kosten - Abrechnung

Endabrechnung

Mit Schreiben vom 26.05.2010 wurde seitens der IIG die Endabrechnung in Höhe von € 6.048.982,33 netto (inkl. NK) übermittelt. Abzüglich bereits getätigter Transferzahlungen (€ 5,5 Mio.) und der

Entschädigungszahlung von der Neue Heimat Tirol (€ 78.000,00) verblieben € 470.982,33, welche Anfang Juni 2010 von der Stadt Innsbruck zur Auszahlung gebracht worden sind. Für die Förderung des Ausbaues des institutionellen Kinderbetreuungsangebotes wurde seitens des Landes Tirol eine Förderung von € 923.967,00 gewährt.

Die Mehrkosten im Vergleich zur ersten Schätzung mit € 2,4 Mio. bzw. zur Schätzung auf Basis des Siegerprojektes des Architektenwettbewerbes mit € 3,0 Mio. können verschiedenen Aspekten zugeordnet werden. Die Unterkellerung des Jugendtreffs war ursprünglich in kleinerem Ausmaß vorgesehen. Es wurde eine thermische Grundwassernutzung (Wärmepumpe) realisiert. Die Gebäude wurden in Passivhaus-Standard ausgeführt (erhebliche Mehrkosten durch Gewerke der Haustechnik). Die Ausführung des Skateplatzes wurde qualitativ höherwertig als anfänglich geplant durchgeführt. Entgegen der ursprünglichen Planung wurde der Bau eines Müllhauses realisiert.

Vergleich beauftragter und abgerechneter Summen

Beim Vergleich der beauftragten Leistungskosten mit den endabgerechneten Kosten der einzelnen Gewerke ergaben sich Mehr- bzw. auch Minderkosten, die sich teils durch entsprechende Mehr- bzw. Minderleistungen erklärten. In Summe liegt die Abrechnungssumme 12,5 % über jener der Beauftragung. Großen Anteil daran tragen die Mehrkosten aus dem Gewerk Außenanlagen (unzureichende Ausschreibung der Leistungen, Abwicklung mittels Jahres-LV mit Jahresvertragsfirma).

Prüfung Schlussrechnungen

Im Zuge der stichprobenartigen Überprüfung der Schlussrechnungen wurden teilweise Abrechnungsfehler und fragwürdige Abrechnungspositionen festgestellt, welche der IIG von der Kontrollabteilung zur Kenntnis gebracht worden sind. In ihrer Stellungnahme argumentierte die IIG die monierten Positionen teils als gerechtfertigt bzw. werden die von der Kontrollabteilung zu Recht beanstandeten Beträge durch die IIG rückgefordert.

Regieberichte

Einige Regieberichte enthielten lt. Meinung der Kontrollabteilung eine zu hohe Stundenanzahl. Diese Regieberichte wurden jedoch seitens der IIG im Anhörungsverfahren ausführlich begründet und die verrechneten Regiestunden als angemessen angesehen.

Schnittstelle Technik - Rechnungswesen

In mehreren Prüfberichten der Kontrollabteilung wurde auf eine mangelnde Kommunikation an der Schnittstelle Technik – Rechnungswesen hingewiesen. Die Prüfung des Bauvorhabens „Haus der Kinder und Jugendtreff am Tivoli“ fiel in jene Zeit, in der die Versäumnisse teilweise noch evident waren. Laut Stellungnahme der IIG wurde das beanstandete Manko inzwischen größtenteils behoben, gleichzeitig wird jedoch auch eingeräumt, dass weiterhin Verbesserungen möglich und notwendig sind.

8 Schlussbemerkung

Mit dem Bauvorhaben „Haus der Kinder und Jugendtreff am Tivoli“ wurde die Bebauung des Areals Tivoli alt abgeschlossen. Nach Einschätzung der Kontrollabteilung fügen sich die Baukörper gut in das Gesamtbild ein, die Gestaltung scheint gelungen. Es wurde eine schöne, aber auch teure Kinder- und Jugendeinrichtung geschaffen, die jedoch lt. Stellungnahme der IIG angesichts des hochwertigen Ausführungsgrades, verglichen mit ähnlichen Bauprojekten dieser Bauweise, im Kostenrahmen blieb.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 05.04.2011:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 14.04.2011 zur Kenntnis gebracht.

Zl. KA-00603/2011

Betreff: Bericht der Kontrollabteilung
über die Prüfung des Bauvorhabens,
Haus der Kinder und Jugendtreff am Tivoli

Beschluss des Kontrollausschusses vom 05.04.2011:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht der Kontrollabteilung wird dem Gemeinderat am 14.04.2011 zur Kenntnis gebracht.