

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG VON TEILBEREICHEN DES PROJEKTES „AMERICAN FOOTBALL ZENTRUM“

Der gemeinderätliche Kontrollausschuss hat den ihm zugemittelten Bericht des Stadtrechnungshofes über die Prüfung von Teilbereichen des Projektes „American Football Zentrum“ eingehend behandelt und erstattet mit Datum vom 26.09.2024 dem Gemeinderat folgenden Bericht:

Der Bericht des Stadtrechnungshofes vom 17.09.2024, Zl. Maglbk/62947/KA-PR/1, ist allen Klubobleuten zugewandt; zusätzlich wird auf die Möglichkeit jedes Gemeinderates, den Bericht bei den Akten zum Gemeinderat im Amt für Gremialwesen und Öffentlichkeitsarbeit einzusehen, verwiesen.

1 Prüfauftrag/-umfang

Prüfkompetenz

Der Kontrollabteilung obliegt gem. § 74 Abs. 2 lit. c des Stadtrechtes der Landeshauptstadt Innsbruck 1975 u. a. die Überprüfung der Gebärung jener Unternehmungen, an denen die Stadt alleine oder gemeinsam mit anderen der Prüfungsbefugnis der Kontrollabteilung unterliegenden Rechtsträgern und/oder mit anderen Gebietskörperschaften bzw. Gemeindeverbänden mit mindestens 50 % des Kapitals beteiligt ist, oder die die Stadt alleine oder gemeinsam mit anderen derartigen Rechtsträgern betreibt.

In Wahrnehmung dieser Agenden hat die Kontrollabteilung eine Prüfung des Bauvorhabens „American Football Zentrum“ der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG (IIG KG) durchgeführt, welches von Stadt, Land und Bund finanziert wurde.

Prüfungsschwerpunkte

Die Schwerpunkte der durchgeführten Prüfung wurden von der Kontrollabteilung auf die Bereiche

- Projektintention und erste Schritte der Projektentwicklung,
- Grundstücksuche und -transaktionen,
- Finanzierungsbeschlüsse, Förderverträge und -vereinbarungen sowie weitere vertragliche Vereinbarungen,
- die Entwicklung der Planung in Verbindung mit den prognostizierten Finanzierungskosten
- die planerische und bauliche Umsetzung sowie
- die Projektkosten und
- deren Finanzierung gelegt.

Anhörungsverfahren

Das in § 53 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Magistrates der Landeshauptstadt Innsbruck (MGO) festgelegte Anhörungsverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

2 Projektentwicklung Football Zentrum

Altes Trainingszentrum für American Football

Das alte Trainingszentrum für American Football befand sich auf einem Fußballfeld im Westen von Innsbruck im Stadtteil Sieglanger mit der Anschrift Josef-Franz-Huter-Straße 72. Diese Trainingsstätte war allerdings nicht mehr zeitgemäß sowie auch nicht mehr geeignet dort einen ordnungsgemäßen Trainings- und Spielbetrieb zu führen. Dies betraf sowohl den Zustand des Naturrasenplatzes als auch die Infrastruktur. Diese war dort größtenteils in Containern untergebracht. Ein Ausbau bzw. eine Erweiterung am bestehenden Standort war infolge eines südlich angrenzenden Hanges und der Nähe zur Wohnbebauung eingeschränkt möglich.

Neuer Standort Wiesengasse

Als eine von mehreren möglichen Varianten wurde die Verlegung des Footballplatzes in die Wiesengasse, vor allem auf Grund der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen der Olympiaworld (Parkplätze usw.) als geeigneter Standort angesehen. Die hierfür benötigten Grundstücksflächen waren jedoch überwiegend im Eigentum eines privaten Liegenschaftseigentümers. Die Stadt Innsbruck hat im Frühjahr 2012 die betreffenden Grundparzellen angekauft.

2.1 (Machbarkeits-)Studie Football Zentrum Tivoli

Beauftragung der IIG KG mit einer Machbarkeitsstudie

Die seinerzeitige Frau Bürgermeisterin hat die IIG KG beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für die Errichtung eines Footballzentrums auf dem 16.223 m² großen Areal südlich des Leichtathletikzentrums Tivoli zu erarbeiten. Diese Studie sollte dann als Basis für die Konzipierung der städtebaulichen Randbedingungen genutzt werden.

In enger Abstimmung mit dem zukünftigen Nutzer des Stadions, dem städtischen Amt für Sport der MA V – Gesellschaft, Kultur, Gesundheit und Sport und der IIG KG als Projektentwickler wurde ein konkretes Raum- und Flächenprogramm ausgearbeitet. Dieses war Grundlage für eine von der IIG KG in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie.

Beschreibung des Projektes

Das diesbezügliche Projekt wurde am 09.10.2012 vom Studienersteller in einer Sitzung mit mehreren städtischen Fachdienststellen vorgestellt.

Großräumig betrachtet befand sich das Projektareal am südwestlichen Rand eines bestehenden bzw. noch weiter zu entwickelnden Sportareals, dem Olympia Sport- und Veranstaltungszentrum Innsbruck GmbH (OSVI bzw. Olympia-World) mit dem Tivoli-Stadion, der Olympiahalle, Eisstadion, Eisring und Kletterhalle.

Durch die Lage dieser Plätze im Osten und im Norden wurde die fußläufige Hauptanbindung des geplanten Football Zentrums definiert. Die Liegenschaft selber war nicht für den motorisierten Individualverkehr anfahrbar, die angrenzende Wiesengasse war nur als Fuß- und Radweg bzw. für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) geöffnet.

Das Projekt sah die Lage der Infrastrukturgebäude und der Tribüne im Süden des Grundstückes vor. Der künftige Nutzer, das Amt für Sport und der verkehrstechnische Gutachter präferierten diese südliche Situierung.

Das Areal hatte eine Fläche von ca. 16.223 m² und wurde im Norden durch die Wiesengasse, im Süden durch den der Autobahn vorgelagerten Paschbergweg und westlich und östlich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Auch das gegenständliche Areal wurde noch landwirtschaftlich genutzt.

Auf der gegenständlichen Fläche sollte ein Football Zentrum für den Trainings- und Spielbetrieb (nur für den Nachwuchs) errichtet werden. Das Fußballfeld hat eine Spielfeldgröße von 134,7 m x 73,8 m (9.940 m²) und entsprach der Größe eines typischen College Spielfeldes. Der Ballfangzaun wies eine Höhe von 12 m auf.

Zudem werden eine überdachte Tribüne (113 m x 6 m) für 1.000 Personen und ein Gebäude benötigt, in dem Räume für Administration (Büros, Lagerräume, Besprechungsräume), eine Cheerleaderhalle (16 m x 16 m und mit einer Höhe zwischen 5,50 bis 6,00 m), welche allenfalls auch für Fremdnutzung zugänglich ist, Umkleieräume, ein Krafraum und eventuell ein Vereinscafe untergebracht werden sollten.

Die Erschließung für notwendige Lieferfahrten und Mannschaftsbusse erfolgte über die Wiesengasse (nur für Berechtigte). Die Zufahrt für den Trainings- und Spielbetrieb sollte über die Stadionstraße nur bis östlich des Tivoli Stadions erfolgen.

Innsbrucker
Gestaltungsbeirat

Da die IIG KG auf dem obgenannten Areal das neue Football Zentrum zu errichten beabsichtigte, hat sie beim Innsbrucker Gestaltungsbeirat um die Bekanntgabe von Randbedingungen und Zielsetzungen für einen Städtebau- und Architekturwettbewerb sowie um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen angesucht.

Der IGB hatte nach Durchführung eines Lokalausgleiches die Freigabe der formulierten Randbedingungen und Zielsetzungen für das Wettbewerbsverfahren befürwortet.

Ausschuss für
Stadtentwicklung,
Wohnbau und Projekte

Auch der gemeinderätliche Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnbau und Projekte nahm in seiner Sitzung vom 27.06.2013 das gegenständliche Projekt Football Zentrum Tivoli zustimmend zur Kenntnis. Zudem sprach er seine Wohlmeinung für die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und allenfalls für die Erstellung eines Bebauungsplanes auf der Basis eines aus einem Städtebau- und Architekturwettbewerb hervorgegangenen, qualitätsvollen Projektes gemäß den stadt-, grün- und verkehrsplanerischen Zielsetzungen und Randbedingungen lt. Textvorlage des städtischen Amtes für Stadtplanung der MA III aus. Es war beabsichtigt, einen EU-weit offenen Architekturwettbewerb durchzuführen.

2.2 Kostenschätzungen

Grobkostenschätzung
(Stand September 2014)

Auf der Grundlage eines mit dem künftigen Nutzer erarbeiteten Flächen- und Raumprogrammes wurden Grobkostenschätzungen für verschiedene (Ausbau-)Modifikationen erstellt.

Das ausgearbeitete Raumprogramm umfasste als Vollausbauvariante ein Spiel- u. Trainingsfeld, eine überdachte Tribüne für rd. 1.000 Personen, eine Cheerleader-Halle, einen Kraftraum sowie mehrere Büroräumlichkeiten. Die diesbezügliche Grobschätzung für dieses Trainingszentrum ergab Gesamtkosten von netto € 7.974.800,00 (bzw. brutto € 9.569.760,00) auf Preisbasis 2013 und mit einer Genauigkeit von +/- 20 %.

Bei der verkleinerten Variante ohne Cheerleader-Trainingshalle und einer gebotenen redimensionierten Tribüne auf rd. 850 Personen war eine rechnerische Kosteneinsparung von netto € 1.219.400,00 (bzw. brutto € 1.463.280,00) zu verzeichnen. Die Gesamtkosten reduzierten sich gegenüber dem Vollausbau um rd. 15,30 % auf netto € 6.755.400,00 (bzw. brutto € 8.106.480,00).

Bei einer weiteren Reduktion der Baumasse – Einsparen der Cheerleader-Halle und des Kraftraumes sowie einer erforderlichen Anpassung der Zuschauertribünen auf 750 Personen – konnten gegenüber der Vollvariante Kosten um rd. 22,60 % von insgesamt netto € 1.800.200,00 (bzw. brutto € 2.160.240,00) eingespart werden. Die Schätzkosten für diese Variante betrugen netto € 6.174.600,00 (bzw. brutto € 7.409.520,00).

Bei der Minimalvariante wurde das Football Zentrum Tivoli auf das wesentliche reduziert und einige relevante Gebäudeteile, bspw. die Cheerleader-Halle, der Kraftraum und Büroräumlichkeiten ausgelagert. Diese Infrastruktureile könnten zum einen in der Olympiaworld (Büroräume, Cheerleader-Halle in der ehemaligen Kletterhalle) angemietet und zum anderen im nahegelegenen Landesportcenter (Kraftraum) mitgenutzt werden. Die Tribüne werde als einfache Konstruktion mit einfachen Sitzschalen (wie bei der Leichtathletikanlage Tivoli) verwirklicht. Durch diese Maßnahmen könnten die Errichtungskosten um rd. 47,40 % gesenkt werden. Das Einsparungsvolumen wurde mit netto € 3.779.200,00 (bzw. brutto € 4.535.040,00) berechnet. Im Gegensatz zur Vollausbauvariante betrugen demzufolge die voraussichtlichen Gesamt(bau-)kosten netto € 4.195.600,00 (bzw. brutto € 5.034.720,00).

**Grobkostenschätzung
(Stand November 2015)**

Diese Kostenschätzung bezog sich auf die Errichtung des Footballfeldes mit vier Garderoben samt Sanitäranlagen und je ein Lager, eine Kantine, ein Besprechungsraum, ein Büro, ein Arztzimmer, eine Schiedsrichtergarderobe, eine Waschküche und ein Ticketschalter sowie Sanitäranlagen für Zuschauer. Die Zuschauertribüne umfasste rd. 700 Personen.

Die zahlungswirksamen Gesamtkosten für die Errichtung des Football Zentrums Tivoli beliefen sich schätzungsweise auf € 5.434.330,00. Im Vergleich zur vorhergehenden Grobkostenschätzung für die Minimalvariante der Sportanlage (Stand September 2014) waren die Gesamtkosten (inklusive Umsatzsteuer) um rd. 8,0 % bzw. um € 399.610,00 gestiegen.

Die Kostensteigerung war teilweise auf zusätzliche Aufwendungen zurückzuführen wie bspw. für eine Rasenheizung (€ 280.000,00), für die Verlegung der Umkehrschleife für Busse (€ 175.000,00) sowie für die

Adaptierung der vormaligen Kletterhalle für ein Cheerleadertraining (€ 172.800,00). Die Sprintbahn (€ 66.000,00) im Süden des Areals angesiedelt, war optional und deren Lage mit der ASFINAG noch zu verhandeln. Darüber hinaus wies die neue modifizierte Kostenschätzung gegenüber der vorigen Grobkostenschätzung (September 2014) eine 10%-ige Reserve von € 494.030,00 aus.

Finanzierungspartner (Stand März 2016)

Ein möglicher Finanzierungsbeitrag des Bundes an dem genannten Projekt war mit maximal 10 % der Gesamtkosten (ohne Grundstück) gedeckelt. Abgeleitet von der Kostenschätzung (Stand November 2015) hat der Bund eine maximale Fördersumme von rd. € 550.000,00 in Aussicht gestellt. Der Finanzierungsanteil des Landes Tirol wurde mit einem Betrag von € 1,80 Mio. begrenzt. Die Stadt Innsbruck leiste ebenfalls den gleich hohen Finanzierungsbeitrag wie das Land Tirol, nicht mehr als € 1,80 Mio. Die finanzielle Beteiligung von Bund, Land Tirol und Stadt Innsbruck betrug zu diesem Zeitpunkt € 4.150.000,00. Unter dieser Voraussetzung war die Umsetzung des geplanten Projektumfanges zu den geschätzten Kosten von € 5.434.330,00 nicht möglich. So wurden weitere Einsparungspotenziale gesucht.

2.3 Architekturwettbewerb

Realisierungswettbewerb zur Erlangung von baukünstlerischen Vorentwürfen

Ziel des Wettbewerbes war, ein den internationalen Regeln entsprechendes, durchgehend benutzbares Fußballfeld, das der Größe eines typischen College-Stadions entsprach, samt einer Tribüne für ca. 700 Besucher und den zugehörigen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen. Die Anlage sollte als Trainingszentrum und ausschließlich für Spiele der Nachwuchsmannschaften und zweiten Kampfmannschaft konzipiert sein.

Die einzuhaltenden Zielkosten wurden von der IIG KG mit max. netto € 2.730.000,00 bekanntgegeben. Diese Zielkosten umfassten lt. ÖNORM B 1801-1 die Kostengruppen 2 Bauwerk-Rohbau, 3 Bauwerk-Technik, 4 Bauwerk-Ausbau und 6 Außenanlagen.

In der Jurysitzung vom 28.11.2016 konnte unter den 18 eingereichten Wettbewerbsbeiträgen kein Sieger ermittelt werden. Aus diesem Grunde wurde von der Jury entschieden, dass drei der abgegebenen Projekte auf Basis von Juryempfehlungen unter Aufrechterhaltung der Anonymität weiterentwickelt werden sollten. Am 07.02.2017 wurde der Beitrag des Innsbrucker Architekten N.N. einstimmig zum Sieger gewählt.

3 Grundstückstransaktionen

3.1 Grundstücksgeschäfte 2012

Kaufvertrag vom 30.03.2012

Die von der IIG KG in Auftrag gegebene Studie sah das künftige Fußball Zentrum Tivoli südlich der Leichtathletikanlage sowie der Fußballplätze W1 und W2 zwischen Wiesengasse und Paschbergweg vor. Zu diesem Zweck hat die Stadt Innsbruck mit dem Eigentümer A einen Kaufvertrag am 30.03.2012 abgeschlossen

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Innsbruck hat in seiner Sitzung vom 29.03.2012 u.a. den einstimmigen Beschluss gefasst, dass die Stadtgemeinde Innsbruck vom Eigentümer A die betreffenden Grundstücke im Ausmaß von ca. 16.223 m² kauft.

Geringe Flächenkorrekturen bei zwei Grundstücken

Eigentümer A bot der Stadt Innsbruck insgesamt sechs zusammenhängende Grundstücke im Ausmaß von 16.309 m² gemäß damaligem Grundbuchsatzug zum Kauf an. Es wurde allerdings festgehalten, dass bei zwei Grundstücken eine Änderung der Flächen in Vorbereitung war und daher geringe Flächenkorrekturen erfolgten. Hierbei handelte es sich um Teilflächen im Ausmaß von 65 m² und 21 m². Im Zuge des Baus der Autobahnabfahrt Innsbruck-Mitte erfolgten bereits diese beiden Grundablösen für die Verlegung des Paschbergweges, aber ohne verbüchert worden zu sein. Diese beiden Teilflächen wurden mit dem öffentlichen Gut der Stadt Innsbruck vereinigt.

Landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude

Das Angebot des Eigentümers A umfasste neben den vorgeschlagenen Grundstücken auch ein darauf befindliches landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude mit einer Grundfläche von ca. 106 m².

Ein eigener wertmäßiger Ansatz dieses Gebäudes erschien nach Einschätzung der MA IV – Amt für Finanzverwaltung und Wirtschaft nicht gerechtfertigt bzw. in Anbetracht der Verhältnismäßigkeit für die Bewertung der einzelnen Grundstücke nicht ausschlaggebend.

GR-Sitzung vom 29.03.2012

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 29.03.2012 hat die damalige Frau Bürgermeisterin die GR-Mitglieder informiert, dass bei diesem Grundstücksgeschäft bewusst ein höherer als jener von der Fachdienststelle der MA IV ermittelte Grundstückspreis bezahlt wurde. Der Ankauf dieser Grundstücke war aus deren Sicht für die weitere Entwicklungsmöglichkeit nördlich des Paschberges und südlich des Sport- und Freizeitparkes „Tivoli-Neu“ für die Stadt Innsbruck von großer (sportlicher) Bedeutung. Hierbei handelte es sich um zirka 50 % der Liegenschaftsflächen südlich des bestehenden Sport- und Freizeitparkes „Tivoli-Neu“.

Der Kaufpreis lag fast 12 % über dem ermittelten Wertansatz des Amtes für Finanzverwaltung und Wirtschaft der MA IV.

Die Konditionen für den Kaufpreis und die Finanzierung des Erwerbes der betreffenden Liegenschaften wurden in der nicht öffentlichen Sitzung vom 29.03.2012 dargelegt.

Budgetäre Abwicklung des Liegenschaftskaufes

Der in Rede stehende Liegenschafts Kauf wurde im Rechnungsjahr 2012 über die Haushaltsstelle 5/846000-001200 Wohn- und Geschäftsgebäude, Grundstücke (ohne Zuordnung zu bestimmten Vorhaben) budgetär abgewickelt.

Die anordnungsberechtigte städtische Fachdienststelle (Abteilungsleitung der MA IV) hat im Jahr 2012 den vertraglich vereinbarten Kaufpreis in je zwei Raten ausbezahlt. Gemäß Auszug aus dem Buchungsjournal wurde die erste Kaufpreishälfte am 17.04.2012 und die zweite Hälfte am 25.10.2012 zur Anweisung gebracht.

Zudem wurde entsprechend dem Grunderwerbsteuerbescheid vom 26.06.2012 an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel eine festgesetzte Grunderwerbsteuer von 3,50 % der Gegenleistung angewiesen.

Überdies hat die Stadt Innsbruck eine Eintragungsgebühr (1,10 %) laut Zahlungsaufforderung vom 05.10.2012 an das Bezirksgericht Innsbruck überwiesen.

Flächenkorrektur gemäß Vermessungsurkunde

Unter Zugrundelegung der Vermessungsurkunde vom 05.06.2012 der Stadtgemeinde Innsbruck hat sich eine Flächenkorrektur von gesamt 57 m² ergeben. Das vertraglich festgeschriebene Flächenausmaß für die kaufgegenständlichen Grundstücke hatte sich dadurch auf insgesamt 16.280 m² erhöht.

Zufolge des beidseitig unterfertigten Nachtrages zum Kaufvertrag vom 30.03.2012, datiert am 25.07.2012 bzw. 07.08.2012, ergab sich sohin für den berichtigten Flächenzuwachs eine finanzielle Aufzahlung. Diesen zusätzlichen Kaufpreis hat die anordnungsberechtigte Dienststelle dem Verkäufer am 25.10.2012 ausbezahlt.

Überdies wurde für diesen Rechtsvorgang gemäß den Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes (GrESt) eine ergänzende Grunderwerbsteuer fällig.

Grundstücke südlich des Sport- u. Freizeitbereiches „Tivoli-Neu“

Abschließend merkte die Kontrollabteilung an, dass die MA I und die MA IV zur Sicherung der restlichen Grundstücke südlich des Sport- und Freizeitbereiches „Tivoli-Neu“ mit den restlichen Grundeigentümern, allen voran mit den Eigentümern B und D, bereits Gespräche geführt hatte. Hier waren umfängliche Grundstücksarrondierungen städtischer Flächen geplant.

Eigentümer B war grundsätzlich an einem Abschluss eines langfristigen Bestandvertrages mit einem 80-jährigen Kündigungsverzicht und Eigentümer D an einem Tauschgeschäft interessiert.

3.2 Wohnbau und Footballzentrum

Maßgebliche Grundstückstransaktionen im Jahr 2015

Im nachfolgenden legte die Kontrollabteilung aus ihrer Sicht die maßgeblichen Grundstückstransaktionen (Options-, Tausch- und Kaufverträge), die in unmittelbarer bzw. teilweise auch in mittelbarer Verbindung mit der Errichtung des neuen American Football Zentrums in der Wiesengasse 58 erforderlich waren, in konzentrierter Form dar.

Zur Errichtung des prüfungsgegenständlichen Projektes American Football Zentrum im Bereich Tivoli-Süd war nach Auffassung der IIG KG gemäß deren Bericht vom 14.10.2015 der Erwerb mehrerer Liegenschaften mittels Kauf bzw. Tausch wesentlich.

Im Jahr 2015 haben die IIG KG und IISG im Rahmen von Grundstücksakquisition mehrere Kauf- und Tauschoptionen zum Erwerb von zahlreichen Grundstücken abgeschlossen.

Optionsvertrag vom
12.03.2015;
abgeschlossen zwischen
IISG und Eigentümer B

Das Immobiliengeschäft 1 umfasste mehrere Liegenschaften, welche sowohl im Westen als auch im Osten von Innsbruck angesiedelt waren und allesamt im Besitztum des Grundeigentümers B standen. Diese Grundstücke waren zum einen für Zwecke der Wohnbebauung und zum anderen für die Errichtung eines Fußballzentrums vorgesehen.

Die IISG schloss aus diesem Grunde mit dem Eigentümer B einen Optionsvertrag, datiert mit 12.03.2015, ab. Dieser räumte der IISG unentgeltlich das verbindliche, unwiderrufliche und alleinige Optionsrecht ein, die in seinem Alleineigentum befindlichen Grundstücke im Kaufwege zu erwerben.

Die in seinem Eigentum stehenden Grundstückspartellen waren südlich des Fußballstadions Tivoli angesiedelt, im Flächenwidmungsplan als Freiland ausgewiesen und als landwirtschaftliche Grundstücke qualifiziert. Diese Partellen waren für die weitere Sportflächennutzung der Stadt Innsbruck, insbesondere für die Erstellung des neuen American Football Stadions bedeutsam.

Der Aufsichtsrat der IISG hat in seiner Sitzung vom 25.02.2015 den Antrag des Geschäftsführers bezüglich Einräumung der Option über die gegenständlichen Grundstücke einstimmig angenommen. Die betreffenden Optionen bzw. Verträge wurden auf Wunsch des Eigentümers B geringfügig überarbeitet, insbesondere hinsichtlich einer stärkeren Verlinkung der beiden Grundstückstransaktionen in Pradl bzw. am Klosteranger.

Eine zwingende Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser besagten Option war jedoch, dass das zwischen der IISG und der N.N. GmbH A nachstehende Optionsrecht bis 30.11.2015 ausgeübt und der diesbezügliche Kaufvertrag unterfertigt wird.

Optionsvertrag vom
12.03.2015;
abgeschlossen zwischen
IISG und
N.N. GmbH A

Mit dieser Optionsvereinbarung, unterfertigt am 12.03.2015, hat die N.N. GmbH A der IISG das verbindliche, unwiderrufliche und alleinige Optionsrecht eingeräumt, von dem in der Verfügungsberechtigung der N.N. GmbH A befindlichen Gst. 1568 KG Wilten die für die Errichtung von 50 % der dort geplanten Wohnungen notwendigen Grundstücksflächen zu erwerben.

Der Aufsichtsrat der IISG hat in seiner Sitzung vom 25.02.2015 den Antrag des Geschäftsführers bezüglich Einräumung der gegenständlichen Option über das Gst. 1568 KG Wilten einstimmig angenommen.

Dieses Grundstück mit einer Gesamtfläche von 9.439 m² war gemäß damaligem Flächenwidmungsplan einerseits als Wohngebiet und andererseits als Sonderfläche für Schrebergärten, Parkplatz und Spielplatz gewidmet. Zum Teil wurde das Grundstück noch landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß der Präambel der betreffenden Vereinbarung war geplant, dass in Zusammenarbeit zwischen der IISG und der N.N. GmbH A unter Berücksichtigung der Vorgaben der Stadt Innsbruck jene Grundlagen (z.B. Umwidmung) geschaffen werden, diese Liegenschaft einer gesamthaften Entwicklung bzw. Wohnbebauung zuzuführen.

Auf Basis eines von der N.N. GmbH A durchzuführenden Wettbewerbs (städtebaulicher bzw. Architekturwettbewerb) sollten Wohnungen errichtet werden. Auf dieser Grundlage sollte dieses Grundstück sodann entsprechend geteilt werden und jene Grundstücksflächen in das Eigentum der IISG (bzw. der Stadt Innsbruck oder IIG KG) übertragen werden, welche für die Errichtung von 50 % der Wohnungen (berechnet nach der Nutzfläche) notwendig waren. Die N.N. GmbH A räumte dazu der IISG das obgenannte Optionsrecht zum Erwerb dieser Grundstücksflächen ein.

Die IISG bzw. Optionsberechtigte war gemäß den Bestimmungen dieser Optionsvereinbarung nur unter der Bedingung berechtigt, die Option auszuüben, wenn eine Wohlmeinung des Bauausschusses der Stadt Innsbruck in Bezug auf die projektierte Bebauung (BMD ca. 3,3 bis 3,5 bzw. mindestens 8.000 m² Wohnnutzfläche) vorlag.

Vereinbarung vom
18.09.2015;
abgeschlossen zwischen
IISG, N.N. GmbH A
und N.N. GmbH B -
Empfehlung

Mit besagter Vereinbarung abgeschlossen zwischen der IISG und der N.N. GmbH B sowie der N.N. GmbH A, unterfertigt am 18.09.2015, hat die IISG gemäß vorgenannten Optionsvertrag vom 12.03.2015 (IISG – N.N. GmbH A) die ihr daraus zustehende (Kauf-)Option unentgeltlich auf die N.N. GmbH B übertragen.

Die N.N. GmbH B hat am 30.11.2015 gegenüber der N.N. GmbH A die Annahme der ihr übertragenen (Kauf-)Option betreffend dem Grundstück 1568 KG Wilten laut Vereinbarung vom 18.09.2015 erklärt.

Zudem wurde von den Vertragsparteien vertraglich vereinbart, dass die N.N. GmbH B einen pauschalen Betrag in Höhe von € 10.000,00 zzgl. 20 % Umsatzsteuer binnen 14 Tagen nach Unterfertigung der Vereinbarung (18.09.2015) für den im Zusammenhang mit der zugrundeliegenden Optionsvereinbarung von der IISG getätigten Aufwand auf das Konto der IISG zu bezahlen hat. Die Übertragung dieser Option erfolgte indes unentgeltlich.

Im Zuge einer Nachprüfung dieser Vertragsklausel stellte die Kontrollabteilung hierbei fest, dass der festgesetzte Pauschalbetrag von brutto € 12.000,00 durch die N.N. GmbH B im Laufe der Prüfung überwiesen wurde. Auf diesbezügliche Nachfrage der Kontrollabteilung hat die IISG eine Überweisungsbestätigung sowie den Nachweis des Zahlungseinganges (mit Wertstellung 17.11.2023) mit der Zahlungsreferenz Optionsentgelt Klosteranger 1639 auf dem Bankkonto der IISG übermittelt.

Aufgrund des aufgezeigten Sachverhaltes – zeitlich verspätete Anweisung des vereinbarten Pauschalentgeltes in Höhe von brutto € 12.000,00 – empfahl die Kontrollabteilung für die Zukunft in höherem Maße Achtsamkeit auf die Einhaltung von vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere solche zu Gunsten der IISG (bzw. der Stadt Innsbruck), zu legen.

Im Anhörungsverfahren sagte die geprüfte Gesellschaft zu, der Empfehlung der Kontrollabteilung zu entsprechen.

Kaufvertrag vom
28.12.2015;
abgeschlossen zwischen
Stadt Innsbruck und
Eigentümer B

Die Innsbrucker Immobilien Service GmbH hat ihr vertragliches Optionsrecht betreffend den Ankauf der Grundstücke aus dem vorgenannten Optionsvertrag vom 12.03.2015 vollinhaltlich an die Stadt Innsbruck übertragen. Die Stadt Innsbruck nahm in Vollziehung des Gemeinderatsbeschlusses vom 05.11.2015 diese (Kauf-)Option an und übte sie aus.

Mit Kaufvertrag vom 28.12.2015 hat die Stadt Innsbruck nun vom grundbücherlichen Alleineigentümer B nachstehende Grundstücke, allesamt in KG Pradl, erworben:

Gst. 1678 im Ausmaß von 1.278 m²
(entlang der Resselstraße südl. des Stadions)

Gst. 1679 im Ausmaß von 6.501 m²
(westlich anschließend)

Gst. 1683 im Ausmaß von 5.563 m²
(als übernächste Parzelle westlich)

Budgetäre Abwicklung
des Liegenschaftskaufes

Die anordnungsberechtigte Abteilungsleitung der MA IV hat am 04.02.2016 den vereinbarten Kaufpreis für die gegenständlichen Grundstücke mangels budgetärer Bedeckung über die Haushaltsstelle der voranschlagsunwirksamen Gebarung 9//365800.900 Allgemeine Finanzverwaltung, Verschiedene durchlaufende Gelder fristgerecht ausbezahlt.

Weitere Recherchen der Kontrollabteilung zeigten, dass der seinerzeitige Abteilungsleiter der MA IV mit zeitlichem Abstand am 17.10.2017 einen Nachtragskredit für außerplanmäßige Ausgabemittel für die Haushaltsstelle 5/262000-001100 Sportplätze, Ankauf Grundstück Football-Zentrum stellte. Der diesbezügliche Nachtragskredit zum außerordentlichen Haushalt 2017 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 09.11.2017 genehmigt.

Ferner wurde auch die Eintragungsgebühr, die mit 1,10 % vom Kaufpreis berechnet wird, am selben Tag von der städtischen Fachdienststelle über die vorgenannte Haushaltsstelle zur Anweisung gebracht.

3.2.2 Immobiliengeschäft 2

Optionsvertrag vom
02.04.2015;
abgeschlossen zwischen
IISG und Eigentümer C

Die Innsbrucker Immobilien Service GmbH schloss mit dem Eigentümer C einen Optionsvertrag, datiert mit 02.04.2015, ab. Dieser räumte der IISG unentgeltlich das verbindliche, unwiderrufliche und alleinige Optionsrecht ein, das in seinem Alleineigentum befindliche Grundstück 1996 KG Pradl im Tauschwege zu erwerben.

Der Aufsichtsrat der Innsbrucker Immobilien Service GmbH hat in seiner Sitzung vom 16.09.2015 der unentgeltlichen Abtretung der diesbezüglichen Option, Tausch Gst. 1996 mit den Grundstücken 2029/2, 1695, 1694 und 1691 (Teilfläche), je KG Pradl, an die Stadt Innsbruck einstimmig zugestimmt.

Tauschvertrag vom
23.12.2015;
abgeschlossen zwischen
Stadt Innsbruck und
Eigentümer C

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Innsbruck hat in seiner Sitzung am 05.11.2015 die Annahme der obgenannten Tauschoption zum Erwerb des Gst. 1996 in KG Pradl beschlossen.

Die Stadt Innsbruck hat in weiterer Folge die in ihrem Alleineigentum befindlichen Liegenschaften in KG Pradl bestehend aus den

Gst. 1691 im Ausmaß von 3.484 m²,

Gst. 1694 im Ausmaß von 1.841 m²,

Gst. 1695 im Ausmaß von 1.961 m² sowie

Gst. 2029/2 im Ausmaß von 5.339 m²

gemäß dem hierfür am 23.12.2015 abgeschlossenen Tauschvertrag an den Grundeigentümer C übergeben.

Andererseits tauschte und übergab der Liegenschaftseigentümer C die ebenfalls in der KG Pradl vorgetragene und in seinem Alleineigentum befindliche Grundstücksparzelle

Gst. 1996 im Ausmaß von 8.221 m²

entsprechend dem Tauschvertrag vom 23.12.2015 an die Stadt Innsbruck.

Im Hinblick auf das Flächenausmaß des Grundstückes 1996 (8.221 m²) wies die Kontrollabteilung darauf hin, dass die damalige grundbücherliche Fläche nicht mit dem tatsächlichen Flächenausmaß übereinstimmte. Aus zwei früheren Kaufverträgen erwachsene Grundstücksveränderungen waren bis zu diesem Tage noch nicht bürgerlich durchgeführt. Einerseits eine Zuschreibung einer Fläche im Ausmaß von 440 m² vom östlichen benachbarten Grundstück und andererseits eine Abschreibung einer Teilfläche im Ausmaß von 340 m² an den westlichen Liegenschaftsnachbarn.

Vertragsgegenständlich war jedenfalls das nach der grundbücherlichen Durchführung der oben erwähnten Zu- und Abschreibungen vergrößerte Grundstück (Gst. 1996) mit einem Flächenausmaß von insgesamt 8.322 m².

Demzufolge übergab die Stadt Innsbruck im Verhältnis zu ihrer im Tauschwege erworbenen Grundstücksparzelle eine um rd. 1,52-fache größere Liegenschaftsfläche an den Eigentümer C.

Vertragliche Verpflichtungen aus dem
Tauschvertrag vom
23.12.2015

In diesem Zusammenhang merkte die Kontrollabteilung an, dass die Stadt Innsbruck sich gemäß Tauschvertrag vom 23.12.2015 vertraglich verpflichtet hat, das auf dem Gst. 2029/2 befindliche landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude auf ihre Kosten bis spätestens 30.06.2016 ersatzlos abzubauen, zu entsorgen und die darunterliegende Bodenfläche wiederherzustellen.

Außerdem hat die Stadt Innsbruck auf ihre Kosten im südöstlichen Eck des Tauschgegenstandes eine für einen Traktor geeignete Zufahrtsrampe (geschottert) zu errichten. Bei der nördlich gelegenen (ehemaligen) Umkehrschleife die oberste Erdschicht abzugraben und mit Humus

wieder aufzufüllen. Diese Maßnahmen waren bis spätestens 31.12.2017 durchzuführen.

Des Weiteren wurde kontraktlich festgelegt, dass die Stadt Innsbruck bis spätestens 30.04.2016 die im südlichen Teil ihrer tauschgegenständlichen Grundstücke (angrenzend zum Paschbergweg) befindlichen Bäume auf ihre Kosten ersatzlos entfernt. Darüber hinaus hat die Stadt Innsbruck den an der Westseite befindlichen Zaun samt Sträucher ebenfalls auf ihre Kosten ersatzlos zu entfernen.

Überdies stellte die Kontrollabteilung fest, dass die Stadt Innsbruck die mit der Erstellung dieses Vertrages, der Einholung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und der grundbücherlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäftes allenfalls verbundene Kosten, Steuern und Gebühren (bspw. Grunderwerbsteuer, Immobilienertragsteuer, Eintragsgebühr, Beglaubigungskosten) zur Gänze zu tragen hatte.

Auf der Grundlage der von der IISG und dem städtischen Amt für Immobilien, Wirtschaft und Tourismus der MA IV übermittelten Rechnungen, Bescheide und Honorarnoten ergaben sich Gesamtaufwendungen in Höhe von € 176.529,82.

3.2.3 Immobiliengeschäft 3

GR Beschluss vom
05.11.2015

In der Sitzung des Gemeinderates vom 05.11.2015 wurde zum einen der Beschluss gefasst, dass die Stadt Innsbruck die Tauschoption laut Pkt. 6 des Optionsvertrages vom 18.08.2014 samt Nachtrag vom 10.03.2015, abgeschlossen zwischen Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG und Eigentümer D, annimmt und ausübt.

Zum anderen hat der Gemeinderat den Erwerb des Grundstückes 1680 KG Pradl, gegen eine das 1,074-fache Flächenausmaß dieses Grundstückes aufweisende Teilfläche im Norden des städtischen Grundstückes 579/3 KG Amras im Tauschwege beschlossen.

Optionsvertrag vom
18.08.2014 samt
Nachtrag vom
10.03.2015;
abgeschlossen zwischen
IIG KG und Eigentümer D

Um das geplante American Football Zentrum am jetzigen Standort südlich des Tivoli Stadions errichten zu können, benötigte die Stadt Innsbruck noch das „fehlende“ Grundstück 1680 KG Pradl von Eigentümer D. Infolgedessen stünden fortan vier zusammenhängende Grundstücke als Bauplatz für die Errichtung des neuen Trainingszentrums zur Verfügung.

Der Eigentümer D hat der IIG KG unentgeltlich das verbindliche, unwiderrufliche und alleinige Optionsrecht eingeräumt, das in seinem Alleineigentum befindliche Gst. 1680 KG Pradl im Tauschwege zu erwerben.

Die IIG KG war berechtigt, dieses Optionsrecht voll inhaltlich ohne weiteres an Dritte (bspw. Stadt Innsbruck) weiterzugeben.

Mit Schreiben vom 09.12.2015 teilte das Amt für Präsidialangelegenheiten der MA I dem Eigentümer D mit, dass die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG dieses befristete Optionsrecht vollinhaltlich der Stadt Innsbruck übertragen hat.

Tauschvertrag vom 29.12.2015; abgeschlossen zwischen Stadt Innsbruck und Eigentümer D

Mit Tauschvertrag vom 29.12.2015 erwarb die Stadtgemeinde Innsbruck die im Alleineigentum des Eigentümers D gehörenden Liegenschaft, bestehend aus dem Gst. 1680 vorgetragen in EZ 1435 KG Pradl, mit einer tatsächlichen Fläche von 4.314 m².

Im Vergleich dazu hat der Eigentümer D das gemäß der Vermessungsurkunde der N.N. GmbH C neu gebildete Gst. 579/5 KG Amras im Ausmaß von 4.633 m² von der Stadtgemeinde Innsbruck im Tauschwege erworben.

Die Vertragsparteien erklärten ausdrücklich, dass hinsichtlich der Tauschobjekte Wertgleichheit besteht und wechselseitig keine Aufzahlungen zu leisten seien bzw. gefordert werden könnten.

Vertragliche Verpflichtungen aus dem Tauschvertrag vom 29.12.2015

Die Stadt Innsbruck hat sich schriftlich verpflichtet, sämtliche Kosten zu tragen. Allen voran die mit der Erstellung dieses Vertrages, der Einholung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und der grundbücherlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäftes verbundenen Kosten, insbesondere die zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer, die grundbücherliche Eintragungsgebühr sowie die Kosten der Beglaubigungen.

Basierend auf den von den städtischen Fachdienststellen (Amt für Immobilien, Wirtschaft und Tourismus und dem Referat Haushaltswesen und Controlling) zur Verfügung gestellten Unterlagen hat die Stadt Innsbruck Aufwendungen von insgesamt € 61.179,80 verausgabt.

3.2.4 Dienstbarkeitsvertrag

Dienstbarkeit des Bauverbotes

Die Stadt Innsbruck hat mit der IIG KG als künftige Bauherrin einen Dienstbarkeitsvertrag, datiert mit 05.12.2017 bzw. 12.12.2017, abgeschlossen.

Zur Absicherung der Zielsetzungen des vom Gemeinderat genehmigten Flächenwidmungsplanes räumte die IIG KG zugunsten der Stadt Innsbruck die Dienstbarkeit des Bauverbotes unentgeltlich ein. Kein anderes Bauprojekt als das in der Jursitzung vom 07.02.2017 gekürte Siegerprojekt des Architekten N.N war auf der dafür vorgesehenen Grundfläche zu realisieren. Von dieser Dienstbarkeit des Bauverbotes waren inhaltlich all jene Baumaßnahmen ausgenommen, die zur Realisierung des genannten Projektes notwendig waren.

Entsprechend dem mit 30.07.2020 unterfertigten Übergabe-/Übernahmeprotokoll wurde das American Football Zentrum in der Wiesengasse 58 der Olympia Sport- und Veranstaltungszentrum Innsbruck GmbH als Betreiberin seiner (sportlichen) Bestimmung übergeben.

Weitere Recherchen der Kontrollabteilung zeigten, dass mit Bescheid vom 25.08.2020 der Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG für das American Football Zentrum in der Wiesengasse 58 die Benützungsbewilligung genehmigt wurde. Eine am 23.07.2020 und 24.08.2020 vorgenommene Baurevision hat keine Einwände ergeben.

Vertragliche
Verpflichtungen gemäß
Dienstbarkeitsvertrag
-
Empfehlungen

Bezugnehmend auf die Vertragsklausel (3. Dienstbarkeitseinräumung und Umsetzungsverpflichtung) hat die Kontrollabteilung sowohl bei der Dienstbarkeitsbestellerin (IIG KG) als auch beim städtischen Amt für Stadtplanung, Mobilität und Integration der MA III die vertragsgerechte Einhaltung der festgeschriebenen Verpflichtung(en) schriftlich nachgefragt.

Die städtische Fachdienststelle der MA III teilte mit, dass eine entsprechend dem Vertrag abschließende Überprüfung des realisierten Neubauprojektes „Football Zentrum Tivoli Innsbruck“ mangels Erhalt der erforderlichen Benützungsbewilligung/Fertigstellungsmeldung durch die IIG KG bis dato noch nicht erfolgte.

Die IIG KG hat im Rahmen der Anfrage sogleich dem Amt für Stadtplanung, Mobilität und Integration die Fertigstellungsmeldung sowie die bescheidmäßig erteilte Benützungsbewilligung der Baubehörde für das projektgesicherte Bauvorhaben „Football Zentrum“ übermittelt. Darüber hinaus hatte die IIG KG um alsbaldige Prüfung der vertragskonformen Ausführung der seit Juli 2020 fertiggestellten Sportstätte ersucht.

Abschließend hielt die Kontrollabteilung fest, dass bis zum Zeitpunkt der Prüfeinschau noch keine Begutachtung des gegenständlichen Bauprojektes in seiner vorliegenden Form mit den im Rahmen der Flächenwidmungsplanung geforderten Qualitätsansprüchen durch das Amt für Stadtplanung, Mobilität und Integration erfolgte.

Die Kontrollabteilung empfahl, künftig bei ähnlich gelagerten Projektversicherungsverträgen (Dienstbarkeitsverträgen) auf die Einhaltung der einzeln vertraglich festgeschriebenen Verpflichtungen erhöhte Aufmerksamkeit zu legen und diese gleichfalls zeitnah umzusetzen.

Des Weiteren regte die Kontrollabteilung an, dass die IIG KG nach erfolgter endgültiger Überprüfung des im betreffenden Dienstbarkeitsvertrages bezeichneten Bauprojektes durch das städtische Amt für Stadtplanung, Mobilität und Integration sich anschließend um die Löschung der grundbücherlich sichergestellten Dienstbarkeit des Bauverbotes auf dem Gst. 1680 KG Pradl bemüht.

Im Anhörungsverfahren teilte die geprüfte Gesellschaft mit, dass der Empfehlung der Kontrollabteilung entsprochen werde.

Einbringung der
vertragsgegenständlichen
Grundstücke

Auf Grundlage der Vermessungsurkunde der Landeshauptstadt Innsbruck wurden Teilflächen dem im Tauschwege erworbenen Gst. 1680 KG Pradl zugeschrieben. Anschließend wurde diese Grundparzelle mit einem Flächenausmaß von 13.785 m² für das Bauvorhaben Neubau Footballzentrum Tivoli in die Innsbrucker Immobilien GmbH & Co KG unentgeltlich eingebracht.

Die IIG KG hat darauf das American Football Zentrum in der Wiesengasse 58 errichtet. Seit September 2020 stand dieses seinen Nutzern zur Verfügung.

4 Beschlussfassungen und vertragliche Vereinbarungen (Projektverträge)

Ermächtigung Bürgermeister

Die Kontrollabteilung hielt fest, dass sämtliche, nachfolgend angeführte Förderverträge von den für den Abschluss gegenständlicher Vereinbarungen zuständigen Organen der IIG KG und der OSVI genehmigt worden sind. Ehedem war der Bürgermeister der Stadt Innsbruck mit Beschluss des GR vom 11.07.2019 ermächtigt worden, alle für die erforderlichen Vertragsabschlüsse notwendigen Gesellschafterbeschlüsse zu unterzeichnen.

4.1 Finanzierungsbeschluss Stadt Innsbruck

Finanzierungsbeschluss Stadt Innsbruck

In seiner Sitzung am 11.10.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Innsbruck (nach Antrag des StS vom 10.10.2018) u.a. beschlossen, für die Errichtung eines „Footballzentrums ... einen Maximalbetrag in Höhe von € 3,15 Mio. unter der Voraussetzung zu genehmigen, dass auch das Land Tirol einen Beitrag zur Errichtung des Footballzentrums in zumindest selber Höhe genehmigt ...“. In diesem Zusammenhang wurde auch auf das Schreiben des Bundesministeriums öffentlicher Dienst und Sport vom 17.07.2018 hingewiesen, mit welchem eine Bundesförderung von maximal € 1,0 Mio. in Aussicht gestellt worden ist.

Des Weiteren ist der Projektbericht der IIG KG vom 04.09.2018 zustimmend zur Kenntnis genommen und die Gesellschaft beauftragt worden, dieses Projekt umzusetzen.

Darüber hinaus wurde entschieden, die OSVI mit der Bewirtschaftung des neuen American Football Zentrums zu beauftragen.

Gesamtprognosekosten Nicht enthaltene Aufwendungen

Zu den von der Stadt Innsbruck anerkannten Projektkosten von geschätzt € 7,3 Mio. bemerkte die Kontrollabteilung, dass in diesen keine Kosten im Zusammenhang mit

- Grundstücksgeschäften,
- ergänzenden Adaptierungsmaßnahmen von Außenanlagen auf Grundstücken außerhalb des Baufeldes,
- der Verlegung der bestehenden Busumkehrschleife,
- Adaptierungsmaßnahmen für die Cheerleading-Trainingshalle und
- der Einrichtung des American Football Zentrums

enthalten sind. Auch waren die Plankosten des diesem Projekt vorausgegangenen Architekturwettbewerbes kein Bestandteil der zuvor genannten Summe.

4.2 Sideletter zum Fördervertrag; abgeschlossen zwischen IIG KG, Stadt Innsbruck und Land Tirol

Mehrkosten Kunstrasenbelag

Infolge des Regierungsbeschlusses des Landes Tirol vom 26.03.2019 war die Schaffung von Kunstrasenplätzen mit Gummigranulatfüllung nicht mehr förderungsfähig. Somit war auch im Hinblick auf die Errichtung des American Football Zentrums in Innsbruck die Anschaffung eines neuen Kunstrasenbelages anstelle des bislang

vorgesehenen erforderlich. Infolgedessen war nach den Erhebungen der IIG KG mit Mehrkosten von rd. € 34,0 Tsd. zu rechnen.

Daraufhin hat das Land Tirol mit Schreiben vom 12.06.2019 dem BMöDS bestätigt, die Hälfte dieser Mehrkosten zu übernehmen. Der GR der Stadt Innsbruck hat in seiner Sitzung am 18.07.2019, nach Antrag des StS vom 10.07.2019, der Übernahme der verbleibenden Mehrkosten zugestimmt.

Sideletter zum Fördervertrag

Mittels Sideletters zum Fördervertrag, GZ BMöDS-204.500/0008-II/B/4/2018, haben sich die Stadt Innsbruck und das Land Tirol verpflichtet, die von der IIG KG prognostizierten Kosten jeweils zur Hälfte zu übernehmen, sofern diese im Baubudget keine Deckung finden sollten. Der Bürgermeister der Stadt Innsbruck und der Landeshauptmannstellvertreter haben diese Nebenvereinbarung am 13.06.2019 unterfertigt. Das Datum der Unterzeichnung des dritten Vertragspartners, der IIG KG, fehlte indessen.

Die gegenständliche übereinstimmende Willenserklärung diene v.a. auch dazu, eine Verzögerung des Baustarts auszuschließen sowie den nachstehenden Förderungsvertrag anzupassen und vollendet zur Unterfertigung vorzulegen.

4.3 Förderungsvertrag; abgeschlossen zwischen BMöDS und IIG KG

Förderungsvertrag Beschluss und Unterfertigung

Der GR der Stadt Innsbruck hat in seiner Sitzung am 18.07.2019 den Antrag des StS vom 10.07.2019 angenommen, einen Förderungsvertrag zwischen dem BMöDS als Fördergeber und der IIG KG als Fördernehmerin mit Beteiligung der Stadt Innsbruck und der OSVI abzuschließen.

Der Förderungsvertrag mit der GZ-BMöDS-204.500/0008-II/B/4/2018 wurde von der Republik Österreich am 09.07., von der OSVI am 17.07. sowie von der IIG KG und der Stadt Innsbruck jeweils am 19.07.2019 unterschrieben.

Förderungsvertrag Kurzfassung

Grundlage für das Zustandekommen dieses Förderungsvertrages waren neben dem zuvor thematisierten Sideletter einerseits die im Jahr 2018 vom Land Tirol (Regierungsbeschluss vom 11.09.2018) und von der Stadt Innsbruck (GR-Beschluss vom 11.10.2018) gefassten Beschlüsse samt Entscheidungen über die Höhe der jeweiligen Finanzierungsanteile. Andererseits war die unentgeltliche Einbringung des Gst. 1680 in EZ 1435 im Ausmaß von 13.785 m² in die Gesellschaft der Fördernehmerin eine wesentliche Voraussetzung für den Vertragsabschluss.

Eine besondere Fördervoraussetzung stellte auch die im vorliegenden Vertrag für die noch zu errichtende Sportanlage (Spielfeld, Kabinentrakt, Zuschauertribüne, Flutlichtanlage) und für das an diesem Standort zu betreibende, bundesweite Leistungszentrum American-Football festgesetzte Betriebspflicht der OSVI von 15 Jahren dar. Vorgesehen war, dass spätestens ab dem 01.01.2021 für diese Sportinfrastruktur eine Betriebspflicht bis zum 31.12.2035 besteht.

Durch Mitunterzeichnung dieses Vertrages haben sich sowohl die Stadt Innsbruck als auch die OSVI vollinhaltlich der vereinbarten Betriebsbestimmung angeschlossen und sich dadurch verpflichtet, gemeinsam mit der Förderungsnehmerin, den Betrieb der Sportanlage während des zuvor genannten Zeitraumes aufrechtzuerhalten.

Ferner bildeten der Entwurf des Fruchtgenussvertrages American Football Zentrum, die Projektbeschreibung, der Rahmenterminplan, das Nutzungskonzept American Football und Cheerleading Verband Tirol (AFCVT) und das Verbandskonzept American Football Bund Österreich (AFBÖ) integrierende Bestandteile des Vertrages.

Förderungsvertrag Gesamtprognose- kosten

Die Prognosekosten als Gesamtprojektkosten (Netto-Kosten zuzüglich nicht-abzugsfähiger Vorsteuer) für das American Football Zentrum sind mit einem zahlungswirksamen Betrag von € 7,3 Mio. vertraglich festgelegt worden.

Förderungsvertrag Baukostenzuschuss Bund

Unter Berücksichtigung der Bundesrelevanz und der Kostenaufteilung der Förderanteile zwischen Bund, Land Tirol und Stadt Innsbruck wurde ein Baukostenzuschuss von maximal € 1,0 Mio. in Aussicht gestellt. Sollten sich die Prognosekosten des als förderrelevant eingestuften Infrastrukturvorhabens jedoch verringern, so reduzieren sich auch die Förderanteile der Finanzierungspartner entsprechend der jeweiligen prozentuellen Beteiligung an den Gesamtprojektkosten.

4.4 Fördervertrag; abgeschlossen zwischen Land Tirol, Stadt Innsbruck, IIG KG sowie OSVI

Fördervertrag Beschluss und Unterfertigung

In ihrer Sitzung am 30.10.2019 haben sich die Mitglieder des StS gemäß § 28 Abs. 2 lit. p darauf geeinigt, mit dem Land Tirol, der IIG KG sowie der OSVI einen Vertragsabschluss zur Errichtung des American Football Zentrums in Innsbruck herbeizuführen.

Der gegenständliche Fördervertrag wurde sodann zwischen dem Land Tirol und der Stadt Innsbruck als Förderungsgeber und der IIG KG als Förderungsnehmerin sowie der OSVI als Betreiberin abgeschlossen und am 17.10. (Land Tirol), am 20.11. (Stadt Innsbruck) und am 04.11.2019 (OSVI) unterschrieben. Das Unterfertigungsdatum der IIG KG schien auf dem zur Verfügung gestellten Fördervertrag nicht auf.

Fördervertrag Kurzfassung

Auch der Abschluss dieses Fördervertrages ist zum einen auf die im Jahr 2018 gefassten Beschlüsse des Landes Tirol und der Stadt Innsbruck und zum anderen auf die Einbringung des Gst. 1680 in EZ 1435 in die IIG KG zurückzuführen. Abermals war die Bewirtschaftung und der Betrieb des American Football Zentrums von der OSVI mittels Fruchtgenuss zu übernehmen. Dafür hatte die OSVI einen jährlichen Beitrag an die IIG KG zu leisten und den Betrieb des American Football Zentrums für 15 Jahre aufrecht zu erhalten.

Ferner hatte dieser Fördervertrag u.a. Bestimmungen im Hinblick auf Verpflichtungen der Förderungsnehmerin (wie Einrichtung eines Controllingbeirates, Vorlage Gesamtkostenabrechnung, Prüfberichte, Verwendungsnachweise u.a.m.) zum Inhalt.

Fördervertrag
Architekturwettbewerb

Zudem hielt Punkt II ‚Projektbeschreibung‘ des Fördervertrages vom 20.11.2019 explizit fest, dass der ursächliche (Architektur-)Wettbewerb gemeinsam vom Land Tirol und der Stadt Innsbruck finanziert wird und diese Förderbeiträge nicht Gegenstand dieser Vereinbarung sind. Dies traf ebenso auf erzielte Förderbeiträge für solare Großanlagen des Klima- und Energiefonds zu.

Fördervertrag
Prognosekosten

Die Prognosekosten als Gesamtprojektkosten (Netto-Kosten) zuzüglich nicht-abzugsfähiger Vorsteuer für das zu errichtende American Football Zentrum sind mit dem bereits mehrfach angegebenen, zahlungswirksamen Betrag von € 7,3 Mio. bestimmt worden.

Fördervertrag
Baukostenzuschuss
Land Tirol und
Stadt Innsbruck

Die Finanzierung der Errichtungskosten wurde dabei wie folgt vereinbart:

Finanzierungs- partner	Aufteilung Prognosekosten [%]	Aufteilung Prognosekosten [€]
Stadt Innsbruck	43,15	3.150.000,00
Land Tirol	43,15	3.150.000,00
Bund	13,70	1.000.000,00
SUMME	100,00	7.300.000,00

Der Beschluss der Tiroler Landesregierung in ihrer Sitzung vom 25.09.2018, einen Förderbetrag von höchstens € 3,15 Mio. zu beschließen, erfolgte unter der Voraussetzung, dass zum einen auch die Stadt Innsbruck einen Beitrag zur Errichtung des American Football Zentrums in zumindest übereinstimmender Höhe genehmigt und zum anderen die mit Schreiben vom 17.07.2018 in Aussicht gestellte Bundesförderung in Höhe von € 1,0 Mio. abgerufen werden kann.

4.5 Förderungsvertrag Klima- und Energiefonds

Klima- und
Energiefonds
Solaranlage
Vertrag

Das Präsidium des Klima- und Energiefonds hat die Förderung des Projektes mit der Bezeichnung „Solare Großanlagen – Solaranlagen in Kombination mit Wärmepumpen – KR18ST1K14780 – Fußballzentrum Tivoli“, GZ B960451, am 13.05.2019 genehmigt.

Folglich ist auf Basis des Klima- und Energiefondsgesetzes, BGBl. Nr. 40/2007 in der damals gültigen Fassung, zwischen dem Klima- und Energiefonds als Förderungsgeber, vertreten durch die Kommunalkredit Public Consulting GmbH, und der IIG KG als Förderungsnehmerin ein Förderungsvertrag abgeschlossen worden. Die IIG KG hatte die vorbehaltlose Annahme des gegenständlichen Förderungsvertrages vom 07.06.2019 am 13.06.2019 erklärt.

Klima- und
Energiefonds
Förderbeitrag

Die Gewährung des Investitionszuschusses für die solare Großanlage wurde vertraglich mit förderungsfähigen Investitionskosten in Höhe von € 174.822,00 und einer vorläufigen maximalen Gesamtförderung von € 64.327,00 festgelegt. Die geförderte Investition war bis spätestens 31.07.2020 durchzuführen.

4.6 Vertrag über die Gewährung eines Investitionszuschusses gemäß § 27 a ÖSG 2012

Investitionszuschuss ÖSG 2012 Vertrag

Gemäß den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Förderung der Elektrizitätserzeugung aus erneuerbaren Energieträgern (ÖSG 2012) konnte die Errichtung einer Photovoltaikanlage durch einen Investitionszuschuss gefördert werden.

Darüber hatte die IIG KG mit der Republik Österreich bzw. mit der Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, vertreten durch die OeMAG Abwicklungsstelle für Ökostrom AG, am 20.07.2020 einen Vertrag über die Gewährung eines Investitionszuschusses gemäß § 27 ÖSG 2012 (Errichtung einer Photovoltaikanlage) abgeschlossen.

Der Vertrag war für die Dauer von zehn Jahren „ab dem Ende des Jahres der Auszahlung der gesamten Förderung, mindestens jedoch ab der Durchführung der Leistung durch Vollinbetriebnahme der Investition“ gültig.

4.7 Fruchtgenussvertrag AFZ; abgeschlossen zwischen IIG KG und OSVI

Fruchtgenussvertrag AFZ - Beschlüsse und Unterfertigung

Aus den Projektunterlagen war früh erkennbar, dass der OSVI die Bewirtschaftung des zu errichtenden American Football Zentrums mittels Fruchtgenussrecht überlassen werden sollte. Dies wurde ja bereits mit Beschluss des GR vom 11.10.2018 festgehalten. Der GR hat letztlich in seiner Sitzung am 18.07.2019 dem zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Entwurf eines Fruchtgenussvertrages zugestimmt.

Der gegenständliche Fruchtgenussvertrag stützt sich des Weiteren auf die Beschlüsse der hierfür zuständigen Organe der OSVI vom 12.06.2019 sowie der IIG KG vom 21.06.2017 und 01.08.2019.

Die OSVI hatte den bestehenden Fruchtgenussvertrag am 22.08.2019 unterfertigt, das Unterschriftsdatum der IIG KG fehlte indessen erneut.

Fruchtgenussvertrag AFZ - Kurzfassung

Mit Fruchtgenussvertrag vom 22.08.2019 räumte die IIG KG als Fruchtgenussbestellerin der OSVI als Fruchtgenussberechtigte an den damals noch zu errichtenden Gebäuden und Anlagen das Fruchtgenussrecht gemäß den Bestimmungen der §§ 509 ff ABGB ein. Die OSVI hat dieses Fruchtgenussrecht angenommen und sich für die Dauer des Bestandes des Fruchtgenussrechtes zur Aufrechterhaltung des widmungsgemäßen Betriebes verpflichtet.

Darüber hinaus sind ihr mit dieser Vereinbarung die Betriebspflicht von zumindest 15 Jahren sowie alle aus dem Fördervertrag mit dem Land Tirol und dem Betrieb implizierten Verpflichtungen übertragen worden. Das Fruchtgenussrecht wurde mit Fertigstellung des American Football Zentrums eingeräumt und auf unbestimmte Dauer bestellt.

Nicht Teil des gegenständlichen Fruchtgenussvertrages waren bestimmte, taxativ aufgezählte Einrichtungsgegenstände. Davon ausgenommen waren wiederum zwei Field Goals, zwei Game Clocks und ein Scoreboard. Diese Einrichtungsgegenstände wurden von der IIG KG im Rahmen der Übergabe entsprechend der baurechtlichen Genehmigung zur Verfügung gestellt.

Zusätzlich regelte die vorliegende Einigung, dass sämtliche Kosten in Zusammenhang mit der Wartung, Instandhaltung und Erneuerung des Fruchtgenussgegenstandes ausnahmslos von der OSVI zu tragen sind.

Fruchtgenussvertrag
AFZ - Entgelt

Überdies war der Vereinbarung zu entnehmen, dass die OSVI der IIG KG ein jährliches, wertgesichertes Fruchtgenussentgelt von pauschal netto € 60.000,00 zu vergüten hatte. Wie im GR-Beschluss vom 18.07.2019 spezifiziert, kommen die Einnahmen der IIG KG zugute und wird der Pauschalbetrag im Rahmen der AfA-Mietobjekte abzüglich allfälliger Aufwendungen berücksichtigt.

4.8 Fruchtgenussvertrag Fußballstadion Tivoli Neu;
abgeschlossen zwischen OSVI und ISpA sowie IIG KG

Fruchtgenussvertrag
Fußballstadion Tivoli
Neu vom 19.12.2003

Mit Fruchtgenussvertrag vom 19.12.2003 hat die ISpA der OSVI mit Zustimmung der Stadt Innsbruck das Fruchtgenussrecht an den in ihrem Eigentum stehenden Superädifikaten Tivolistadion samt Neben- und Betriebsanlagen mit den Gst.-Adressen Stadionstraße 1, 1a und 1b eingeräumt. Darüber hinaus hat die Stadt Innsbruck der OSVI mit Fruchtgenussvertrag vom 19.12.2003/28.05.2004 das Fruchtgenussrecht an den das Fußballstadion Tivoli Neu betreffenden Grundstücken übertragen.

Fruchtgenussvertrag
Fußballstadion Tivoli
Neu vom 19.12.2003 -
1. Nachtrag

Mit dem 1. Nachtrag zum Fruchtgenussvertrag vom 19.12.2003, unterzeichnet zuletzt am 06.03.2012, hat die ISpA der OSVI wiederum mit Zustimmung der Stadt Innsbruck das Fruchtgenussrecht an diversen Sportanlagen und -geräten (Leichtathletikanlage und diverse Mobilien) eingeräumt, die in ihrem Eigentum stehen.

Fruchtgenussvertrag
Fußballstadion Tivoli
Neu vom 19.12.2003 -
2. Nachtrag

Im Jahr 2011 hat die ISpA in Absprache mit der Stadt Innsbruck auf dem Grundstück mit der Adresse Stadionstraße 1, containerbasierte Sanitäreinrichtungen für die Nutzung der im angrenzenden Gebäude befindlichen Kletterhalle errichtet. Gemäß Beurkundung dieser Erweiterung zum Fruchtgenussvertrag vom 19.12.2003 am 07.11.2012 wurden diese Sanitäreinrichtungen der OSVI zur Nutzung als Fruchtgenussberechtigte überlassen.

Fruchtgenussvertrag
Fußballstadion Tivoli
Neu vom 19.12.2003 -
3. Nachtrag

Mit dem nun vorliegenden 3. Nachtrag zum Fruchtgenussvertrag vom 19.12.2003, abgeschlossen zwischen der OSVI und ISpA sowie IIG KG, ist weitgehend eine Abänderung (Reduktion) des Fruchtgenussentgeltes vereinbart worden.

Die Vertragsteile haben sich darauf verständigt, dass mit Wirksamkeit 01.01.2019 anstelle des in Pkt. V. des Fruchtgenussvertrages vom 19.12.2003 vereinbarten Betrages ein (reduzierter) jährlich wertgesicherter Betrag von netto € 292,0 Tsd. zu bezahlen ist. Diese Pauschale ist vertragsgemäß auch dann zu leisten, wenn der Instandhaltungsbedarf nicht gedeckt werden kann. Außerdem bedingt die Reduzierung des Fruchtgenussentgeltes, dass zwischen der IIG KG und der OSVI ein aufrechtes Fruchtgenussrecht American Football Zentrum besteht.

Soweit mit der gegenständlichen Vereinbarung keine Änderungen bzw. neue Regelungen getroffen wurden, galt grundsätzlich der Fruchtgenussvertrag vom 19.12.2003 (bspw. Instandhaltung, Verbesserung, Erneuerung, Bewirtschaftung und Betrieb) vollinhaltlich weiter.

Da sich das pauschale Fruchtgenussentgelt Fußballstadion Tivoli Neu auf die Position der Stadt Innsbruck als mögliche Rechtsnachfolgerin der ISpA auswirkt, haben die Mitglieder des StS und des GR in ihren Sitzungen am 10.07. bzw. 18.07.2019 obgenannter Vorgehensweise zugestimmt.

Die OSVI hat den 3. Nachtrag am 22.08.2019 unterfertigt und das Dokument als einziger Vertragspartner mit einem Datum versehen.

5 Entwicklung Prognosekosten und Raumprogramm

Machbarkeits- bzw. Projektstudie

Wie den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen werden konnte, wurde die IIG KG, basierend auf Gesprächen mit den damaligen Vertretern der Stadt Innsbruck (Bürgermeisterin, Vize-Bürgermeister, Leiter des Amtes für Sport und Leiterin des Amtes für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration) und des regionalen American-Football-Vereins (Swarco Raiders Tirol) Mitte des Jahres 2012 beauftragt, das im Zuge einer Besprechung am 22.02.2012 erarbeitete Raumkonzept zu evaluieren und nach Erarbeitung einer Baumassenstudie mit den hierfür zuständigen städtischen Dienststellen abzustimmen.

In Bezug auf die Machbarkeit dieses Infrastrukturprojektes war gemäß den Ausführungen der IIG KG die Erstellung einer Machbarkeits- bzw. Projektstudie erforderlich. Hierfür hat die Gesellschaft ein in Innsbruck ansässiges Architekturbüro eingesetzt. Die Endfassung der der IIG KG ausgehändigten Projektstudie datiert vom 09.10.2012.

Die gegenständliche Machbarkeits- bzw. Projektstudie diente in weiterer Folge u.a. der Ausarbeitung von städtebaulichen Randbedingungen, mehreren Kostenschätzungen im Laufe der Projektentwicklung sowie schließlich der im Jahr 2016 erfolgten Auslobung des Architekturwettbewerbs.

Die IIG KG hat mit Schreiben vom 14.05.2013 der Stadt Innsbruck die besagte Projekt- bzw. Machbarkeitsstudie (Stand 10/2012) sowie einen Projektbericht mit der Bezeichnung ‚Studie Football Zentrum Tivoli‘ (Stand April 2013) ausgehändigt. Dieser Mitteilung waren zudem ein verkehrstechnisches Gutachten (Stand 01/2013), eine Grobkostenschätzung (Stand 03/2013), ein Anforderungskatalog des Vereins

Swarco Raiders Tirol an das neue Trainingszentrum, eine Stellungnahme der ASFINAG und diverse Lagepläne beigeschlossen.

Kostenvariante
Vollausbau
(Stand 03/2013)

Die von der Kontrollabteilung nachfolgend abgebildete Grobkostenschätzung (Stand 03/2013) ist von der IIG KG auf Basis der in Rede stehenden Projektstudie, auf Erfahrungswerten gleichartiger Bauteile, auf Preisbasis 2013 und einer Genauigkeit von +/- 20 % erstellt worden. Die Netto-Herstellungskosten für die Errichtung des American-Football-Zentrums beliefen sich dabei auf € 7.974.800,00:

Kostenvariante Vollausbau	Menge	EH	Preis/ EH [€]	Summe [€]
Abbruch	600	m³	25	15.000
Spielfeld	9.940	m²	120	1.192.800
Restliche Flächen	4.560	m²	100	456.000
Gebäude	9.500	m³	460	4.370.000
Tribüne/Dach/Stiegen/Podeste		PA		1.425.000
Beleuchtung		PA		100.000
Tonanlage		PA		50.000
Zaun	550	lfm	120	66.000
Anzeigetafel		PA		250.000
Tore/Fahnen/Pflegegeräte		PA		50.000
Netto-Herstellungskosten				7.974.800

Angesichts der Höhe der Netto-Herstellungskosten war der Raumbedarf insbesondere auf Initiative des Landes Tirol gründlich zu durchleuchten, um eine Kostenoptimierung zu erreichen.

Kostenvariante ohne
Cheerleader-Halle und
Kraftraum, mit
verkleinerter Tribüne
(Stand 03/2014)

Demgemäß hat die IIG KG ein neues, reduziertes Projektbudget angesetzt:

Kostenvariante ohne Cheerleader-Halle und Kraftraum, mit verkleinerter Tribüne	Menge	EH	Preis/ EH [€]	Summe [€]
Abbruch	600	m³	25	15.000
Spielfeld	9.940	m²	120	1.192.800
Restliche Flächen	5.140	m²	100	514.000
Gebäude (ohne Halle Cheerleading und Kraftraum)	6.080	m³	460	2.796.800
Tribüne/Dach/Stiegen/Podeste ca. 750 Personen (-20%)		PA		1.140.000
Beleuchtung		PA		100.000
Tonanlage		PA		50.000
Zaun	550	lfm	120	66.000
Anzeigetafel		PA		250.000
Tore/Fahnen/Pflegegeräte		PA		50.000
Netto-Herstellungskosten				6.174.600
zuzüglich Umsatzsteuer				1.234.920
Brutto-Herstellungskosten				7.409.520

Die Verringerung der Prognosekosten lag insbesondere in der Reduktion des Volumenszenarios für das Gebäude begründet. Anstelle der Errichtung einer eigenen (Trainings-)Halle für Cheerleading und eines individuellen Kraftraums war vorgesehen, vorhandene dafür geeignete Räumlichkeiten der OSVI und des LSC zu nutzen. Die sich daraus ergebenden Einsparungen beliefen sich auf netto rd. € 1,23 Mio. und netto rd. € 0,58 Mio., in Summe sohin netto rd. € 1,81 Mio. Durch eine Mengenerhöhung im Kostenbereich der ‚Restlichen Flächen‘ von rd. € 0,58 Mio. haben die Netto-Herstellungskosten netto rd. € 6,17 Mio. betragen:

In dieser Grobkostenschätzung hatte die IIG KG auch den Umsatzsteuerbetrag angegeben, da ihrer damaligen Ansicht nach für dieses Projekt kein Vorsteuerabzug möglich war.

In weiterer Folge wurde eine Variante erarbeitet, in welcher angedacht war, nicht nur den Trainingsraum für Cheerleading, sondern auch Büroräumlichkeiten für den Verein Swarco Raiders Tirol im Bereich der Olympiaworld anzumieten. Der Kraftraum für die American-Football-Spieler sollte im Bereich des LSC ebenfalls entgeltlich genutzt werden.

Die nachstehend auf Preisbasis 2013 abgebildete ‚Minimalvariante‘ (Stand 09/2014) setzte sich lt. Projektbericht der IIG KG vom 26.01.2015 aus den Prognosekosten der Kostengruppen 2 - 8 gemäß ÖNORM 1801-1 und aus der Kostengruppe 5 – Einrichtung (Beleuchtung, Tonanlage, Anzeigetafel, Tore, Fahnen, Pflegegeräte) mit einer Genauigkeit von +/- 20 % zusammen:

Minimalvariante ohne Cheerleader-Halle und Kraftraum, mit verkleinerter Tribüne, Entfall Büroräumlichkeiten	Menge	EH	Preis/EH [€]	Summe [€]
Abbruch	600	m³	25	15.000
Spielfeld	9.940	m²	120	1.192.800
Restliche Flächen	5.608	m²	100	560.800
Gebäude (6 Garderoben/Sanitär, Lager, Kantine, Büro) NRF 675m²	2.850	m³	460	1.311.000
Tribüne (einfache Konstruktion, wie LA-Anlage Tivoli + Sitze)		PA		600.000
Beleuchtung		PA		100.000
Tonanlage		PA		50.000
Zaun	550	lfm	120	66.000
Anzeigetafel		PA		250.000
Tore/Fahnen/Pflegegeräte		PA		50.000
Netto-Herstellungskosten				4.195.600
zuzüglich Umsatzsteuer				839.120
Brutto-Herstellungskosten				5.034.720

Darauf Bezug nehmend waren die Vertreter der Stadt Innsbruck und des Landes Tirol übereingekommen, diese Variante weiter zu verfolgen. Erneut wurde der gesamte Umsatzsteuerbetrag ausgewiesen, da die

IIG KG nach wie vor die Meinung vertreten hatte, dass kein Vorsteuerabzug möglich sei.

Kostenvariante
Projektbericht
10.11.2015

Die im Projektbericht vom 10.11.2015 bereitgestellte Entwurfsplanung der IIG KG hatte sich weitgehend auf die Errichtung des Spielfeldes und einer Zuschauertribüne für ca. 700 Personen mit vier Garderoben samt Sanitäranlagen, sowie ein Lager, eine Kantine, einen Meetingraum mit WC's, ein Büro, ein Arztzimmer, eine Schiedsrichtergarderobe, eine Waschküche und einen Ticketschalter sowie Sanitäranlagen für Zuschauer begrenzt. Die IIG KG hatte die Kosten ein weiteres Mal überarbeitet und deren Berechnung wie folgt dargestellt:

Kostenvariante Projektbericht 10.11.2015	Menge	EH	Preis/EH [€]	Netto- summe [€]	zahlungs- wirksam [€]
Abbruch		PA		10.000	12.000
Spielfeld 124,7 m x 68,8 m	8.580	m²	110	943.800	943.800
Sprintbahn 129,7 m x 4,22 m	550	m²	120	66.000	66.000
Asphaltbahn	1.000	m²	100	100.000	100.000
Asphaltwege	500	m²	100	50.000	50.000
IVB Wendehammer	500	m²	350	175.000	175.000
Restfläche Rasen	3.735	m²	50	186.750	186.750
Gebäude (40,5 + 36,5) x 10,2 BGF	785	m²	1.600	1.256.000	1.507.200
Tribüne mit Aufzug		PA		900.000	1.080.000
Beleuchtung				110.000	110.000
Ballfangzäune	880	m²	50	44.000	44.000
Zaun	550	lfm	45	24.750	24.750
Bewässerung				38.000	38.000
Rasenheizung				280.000	280.000
Tonanlage				50.000	50.000
Anzeigetafel				50.000	50.000
Tore/Fahnen/Pflegegeräte				50.000	50.000
Adaptierung Cheerleaderhalle		PA		144.000	172.800
Reserve 10 %				0	494.030
Herstellungskosten				4.478.300	5.434.330

Diese Kostenschätzung umfasste neben den Kosten der Kostengruppen 2 - 8 (Ausnahme Kostengruppe 5 - Einrichtung) auch Kosten der Kostengruppe 9 – Reserve. Zudem hat die Gesellschaft erstmals nicht-abzugsfähige Vorsteuern in Höhe von rd. € 433,6 Tsd. bei der Berechnung der zahlungswirksamen Herstellungskosten berücksichtigt. Ebenso war der Hinweis angebracht, dass in dieser Kostenermittlung keine Grundstückskosten enthalten und die Herstellungskosten mit einer Genauigkeit von +/- 15 % kalkuliert worden sind.

Im Hinblick auf die Finanzierungssicherheit zeigte sich, dass die bislang vom Land Tirol, von der Stadt Innsbruck sowie vom Bund in Aussicht gestellten (zum Teil unbestätigten) Förderbeiträge in Höhe von je € 1,8 Mio. bzw. € 0,49 Mio., in Summe somit rd. € 4,09 Mio., nicht zur

vollen Deckung der zuvor erwähnten zahlungswirksamen Herstellungskosten von rd. € 5,43 Mio. beitragen.

Kostenvariante
Ohne Tribüne (mit
Aufzug) und
Rasenheizung
Projektbericht
21.03.2016

Aufgrund der sich daraus ergebenden Finanzierungslücke von € 1,34 Mio. war eine weitere Reduzierung des Projektumfanges erforderlich. Infolgedessen hatte die IIG KG in ihrem Projektbericht vom 21.03.2016 eingebracht, die Positionen Tribüne (mit Aufzug) und Rasenheizung mit zahlungswirksamen Kosten von € 1,08 Mio. bzw. € 280,0 Tsd. einzusparen.

Kostenvariante ohne Tribüne (mit Aufzug) und Rasenheizung	Netto- summe [€]	Brutto- summe [€]	1) zahlungs- wirksam [€]	2) zahlungs- wirksam [€]
Abbruch	10.000	12.000	12.000	12.000
Spielfeld 124,7 m x 68,8 m	943.800	1.132.560	943.800	943.800
Sprintbahn 129,7 m x 4,22 m	66.000	79.200	66.000	66.000
Asphaltbahn uml.	100.000	120.000	100.000	100.000
Asphaltwege	50.000	60.000	50.000	50.000
IVB Wendehammer	175.000	210.000	175.000	175.000
Restfläche Rasen	186.750	224.100	186.750	186.750
Gebäude (40,5 + 36,5) x 10,2 BGF	1.256.000	1.507.200	1.507.200	1.507.200
Tribüne (mit Aufzug)	900.000	1.080.000	1.080.000	0
Beleuchtung	110.000	132.000	110.000	110.000
Ballfangzäune	44.000	52.800	44.000	44.000
Zaun	24.750	29.700	24.750	24.750
Bewässerung	38.000	45.600	38.000	38.000
Rasenheizung	280.000	336.000	280.000	0
Tonanlage	50.000	60.000	50.000	50.000
Anzeigetafel	50.000	60.000	50.000	50.000
Tore/Fahnen/Pflegegeräte	50.000	60.000	50.000	50.000
Adaptierung Cheerleaderhalle	144.000	172.800	172.800	172.800
Reserve 10 %	0	0	494.030	358.030
Herstellungskosten	4.478.300	5.373.960	5.434.330	3.938.330
abzüglich Rasenheizung inkl. anteiliger Reserve			308.000	
Herstellungskosten			5.126.330	3.938.330

1) 1) KG 2 - 9; ohne KG 5 - Einrichtung

2) 2) KG 2 - 9; ohne KG 5 - Einrichtung; ohne Rasenheizung und ohne Tribüne (mit Aufzug)

Die IIG KG hat die zahlungswirksamen Herstellungskosten ohne Rasenheizung und ohne Tribüne (mit Aufzug) auf Preisbasis 2015 ermittelt.

Auslobung
Architekturwettbewerb

Wie bereits erwähnt wurde die IIG KG im April des Jahres 2016 mit der Auslobung eines einstufigen, geladenen Realisierungswettbewerbes zur Erlangung baukünstlerische Vorentwürfe für den Neubau eines American Football Zentrums beauftragt, um anhand des Siegerprojektes

eine begründete Kostenschätzung für das besagte Bauvorhaben zu ermitteln.

Dem Protokoll der konstituierenden Sitzung zum Realisierungswettbewerb (Vorabzug Stand: 18.07.2016) nach, hat die Höhe der darin auszuschreibenden Netto-Herstellungskosten (KG 2, 3, 4 und 6 lt. ÖN B 1801-1) € 3,370 Mio. betragen. Grundlage für diesen Kostenrahmen stellte die Grobkostenschätzung der IIG KG vom Oktober 2015 dar. Bei dieser handelt es sich um jene Kostenermittlung, welche auch in den Projektberichten der Gesellschaft vom 10.11.2015 und 21.03.2016 veranschaulicht worden ist. Ausgehend von der darin ausgewiesenen Netto-Summe von rd. € 4,478 Mio. hat die IIG KG einerseits die ursprünglich geplanten Kosten für Abbruch, Rasenheizung und Adaptierung Cheerleaderhalle (gesamt € 434,0 Tsd.) und andererseits Honorar- und Nebenkosten (rd. € 674,1 Tsd.) in Abzug gebracht:

Demgegenüber wurden in den Auslobungsunterlagen (Stand 16.08.2016) die einzuhaltenden Zielkosten (KG 2, 3, 4 und 6) für das in Rede stehende Projekt mit höchstens netto € 2,730 Mio. bekannt gegeben. Auf ihre Anfrage hin, welche Baumaßnahmen von der weiteren Kosteneinsparung in Höhe von rd. € 640,0 Tsd. betroffen waren, erhielt die Kontrollabteilung die Auskunft, dass „... die Reduktion der Schätzkosten auf das Weglassen des Kraftraumes (ca. € 700.000,00) zurückzuführen sei“.

Das Prüforga zeigte sich ob der seitens der IIG KG dazu abgegebenen Erklärung verwundert. Denn bereits im März des Jahres 2014 sind die einstigen Netto-Herstellungskosten im Zuge der Erstellung der „Kostenvariante ohne Cheerleader-Halle und Kraftraum, mit verkleinerter Tribüne“ um die Prognosekosten für den ursprünglich vorgesehenen Kraftraum herabgesetzt worden.

Die Jury hatte in ihrer Sitzung am 07.02.2017 dem Wettbewerbsbeitrag eines Innsbrucker Architekten einstimmig den ersten Rang verliehen. Anhand der im betreffenden Angebot unterbreiteten Kostenkennwerte hat die IIG KG eine prognostizierte Netto-Summe von insgesamt rd. € 5,776 Mio. ermittelt. Diese lag, wie bei allen anderen eingereichten Wettbewerbsbeiträgen auch, über den von der IIG KG in der Ausschreibung angegebenen Zielkosten. Die sich daraus ergebenden zahlungswirksamen Herstellungskosten haben sich auf rd. € 6,362 Mio. belaufen.

Eine neuerliche Feststellung der zahlungswirksamen Herstellungskosten des überarbeiteten Wettbewerbsprojektes änderte das Ergebnis nur in einem überschaubaren Ausmaß. Die Summe der zahlungswirksamen Herstellungskosten hatte sich dabei auf rd. € 6,350 Mio. verringert. Im Konnex damit stellte die Kontrollabteilung fest, dass diese vertiefte Grobkostenschätzung, entgegen jener der Ausschreibungsunterlage zugrundeliegenden, Kosten für die Adaptierung der Kletterhalle von zahlungswirksam € 172.000,00 ausgewiesen hat.

Projektbericht
13.12.2017

Ende des Jahres 2017 hatte die IIG KG abermals einen Projektbericht (Stand 13.12.2017) verfasst. Neben Informationen im Hinblick auf die Bedarfsbegründung, die Projektbeschreibung, den Terminplan und das Raumprogramm hat die Gesellschaft insbesondere (nur mehr) die

Summe der prognostizierten zahlungswirksamen Herstellungskosten sowie die hierfür erforderlichen Budgetmittel dargestellt:

American Football Zentrum Projektbericht vom 13.12.2017	Schätzung [€]
Kostenermittlung - Stand 04/2017 (gerundet)	6.350.000,00
abzgl. Busumkehrschleife	-189.000,00
abzgl. Cheerleader Trainingshalle (gerundet)	-172.000,00
zzgl. Kostentoleranz + 15%	898.350,00
zzgl. Indexierung + 6% (geplanter Baubeginn Herbst 2018)	413.241,00
Summe überarbeitetes Wettbewerbsprojekt	7.300.591,00
Summe überarbeitetes Wettbewerbsprojekt (gerundet)	7.300.000,00
Finanzierungsanteil Stadt Innsbruck	3.375.000,00
Finanzierungsanteil Land Tirol	3.375.000,00
Finanzierungsanteil Bund	550.000,00
Summe Finanzierungsbedarf	7.300.000,00

Der Kontrollabteilung fiel dabei auf, dass trotz des vom BMöDS mit Schreiben vom 17.07.2017 in Aussicht gestellten Bundeszuschusses in Höhe von maximal € 1,0 Mio. der Finanzierungsanteil des Bundes mit einem Betrag von € 0,55 Mio. angegeben worden ist.

Außerdem merkte die Kontrollabteilung an, dass sich die Stadt Innsbruck und das Land Tirol im Laufe der Projektentwicklung darauf geeinigt haben, die Verlegung der Busumkehrschleife sowie die Adaptierung der Kletterhalle aus dem Projektumfang zu nehmen. Die Finanzierung dieser Kosten sollte durch die OSVI erfolgen. Die Generalversammlung der OSVI hatte am 14.06.2018 letztendlich beschlossen, diese Kosten zu tragen und hierfür Budgetmittel in Höhe von € 400,0 Tsd. zu stellen.

Nachstehend gibt die Kontrollabteilung in geraffter Form einen Überblick über die von der IIG KG berechneten Bauwerkskosten, Kosten für die Außenanlage, sowie Honorar- und Nebenkosten:

Kostenermittlung Stand 04/2017	zahlungswirksame Herstellungskosten [€]
Kostengruppe (KG) 2, 3, 4	
Bauwerk Rohbau, Technik, Ausbau	3.174.675,12
abzgl. 3 % Skonto	-95.240,25
Summe Bauwerkskosten	3.079.434,87
Kostengruppe (KG) 6	
Außenanlagen, Beleuchtung	2.353.320,00
abzgl. 3 % Skonto	-70.599,60
Summe Außenanlagen	2.282.720,40
Kostengruppe (KG) 7, 8	
Honorare und Nebenkosten	901.415,89
zzgl. 10% Zuschlag	90.141,90
Summe Honorar- und Nebenkosten	991.557,79
Summe Kostengruppe 2, 3, 4, 6, 7, 8	6.353.713,06
Summe zahlungswirksame Herstellungskosten (gerundet)	6.350.000,00

Der Vollständigkeit halber bemerkte die Kontrollabteilung, dass mit Ausnahme der Kosten für die Adaptierung der Kletterhalle sämtliche Bauwerkskosten und Kosten für die Außenanlagen (inkl. Beleuchtung) mit einem (Sicherheits-)Zuschlag in Höhe von 8 % versehen worden sind.

Die Kosten für die Einrichtung, wie Möblierungen, mobile Trennwände, Scoreboard, Beschallung, Medien- und Regietechnik u.a.m. (KG 5) sowie Ausgaben im Konnex mit ergänzenden Adaptierungsmaßnahmen von Außenanlagen auf Grundstücken außerhalb des Baufeldes (Begrünungen und Bepflanzungen auf Fremdgrundstücken) sind in den zahlungswirksamen Herstellungskosten von rd. € 6,350 Mio. nicht enthalten.

Projektbericht
04.09.2018

Im Jahr 2018 hatte die IIG KG ihren vorstehenden Projektbericht erneut geändert. Die Neuerungen betrafen insbesondere die Höhe der Finanzierungsanteile. Die von der Gesellschaft ausgewiesenen Finanzierungsanteile zeigten folgendes überarbeitetes Bild:

American Football Zentrum Projektbericht vom 04.09.2018	Schätzung [€]
Finanzierungsanteil Stadt Innsbruck	3.150.000,00
Finanzierungsanteil Land Tirol	3.150.000,00
Finanzierungsanteil Bund	1.000.000,00
SUMME Finanzierungsbedarf	7.300.000,00

Der Projektbericht vom 04.09.2018 stellte letztlich die Basis für die Grundsatzbeschlüsse der Stadt Innsbruck sowie des Landes Tirol dar.

Projektbericht
30.07.2020

Der letzte in den Prüfungsunterlagen enthaltene Projektbericht datierte vom 30.07.2020. Dieser stellte eine Zusammenfassung des Projektberichtes vom 04.09.2018 dar. Ohne näher auf die Ausführungen in

diesem Dokument einzugehen waren in diesem neben der Projektbeschreibung, dem Haus- und Energietechnikkonzept, dem Planungs- und Ausführungszeitraum, der Höhe der Budgetierung und der Baukosten u.a. auch die Nutzer sowie die projektbeteiligten Unternehmen angegeben.

6 Projektabwicklung

6.1 Geladener Realisierungswettbewerb

Architekturwettbewerb

Nachdem im Februar 2014 die Vorbereitungen noch für unbestimmte Zeit gestoppt wurden, lobte die IIG KG im August 2016 einen einstufigen, geladenen Realisierungswettbewerb zur Erlangung von baukünstlerischen Vorentwürfen für den Neubau des Football Zentrums aus.

Im Anschluss an den Wettbewerb sollte mit dem Sieger des Wettbewerbs ein Verhandlungsverfahren geführt werden, mit dem Ziel, einen Planungsauftrag für die Architekturleistungen zu vergeben.

Teilnehmernominierung

Zum Wettbewerb eingeladen wurden insgesamt 20 Architekturbüros, die zum einen von der IIG KG, zum anderen von der Kammer der Ziviltechniker:innen Arch+Ing | Tirol und Vorarlberg nominiert worden waren.

Zeitraum

Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgte am 16.08.2016. Die Abgabe der Projektideen in Form von Plänen und Modellen hatte bis spätestens 17.11.2016 zu erfolgen.

Teilnehmer

Bis zum Ablauf der Frist hatten 18 der 20 Architekturbüros einen Wettbewerbsbeitrag eingebracht.

Erste Jurysitzung

In der Jurysitzung Mitte Dezember 2016 wurden in mehreren Diskussions- und Wertungsdurchgängen 15 Beiträge ausgeschieden. Die drei verbliebenen Vorentwürfe waren im Rahmen einer 2. Verfahrensstufe einer Überarbeitung durch die Wettbewerbsteilnehmer zuzuführen, in welche die von der Jury ausgesprochenen Empfehlungen einfließen sollten.

Empfohlen wurde, dass die Einsparungspotentiale des jeweiligen Projektes genutzt und dargestellt werden, nachdem die eingebrachten Entwürfe gemäß Jury deutlich die Kostenkennwerte der damals zugrundeliegenden Projektstudie bzw. die Zielkosten in Höhe von netto max. € 2,73 Mio. (Bauwerkskosten zzgl. Außenanlagen) überstiegen hatten.

Zweite Jurysitzung

In der zweiten Jurysitzung Anfang Februar 2017 wurden die überarbeiteten Beiträge ausführlich analysiert und beraten. Die Entscheidung fiel am Ende einstimmig auf jenen Wettbewerbsbeitrag, der in weiterer Folge auch baulich realisiert wurde.

Grobkostenschätzung

Eine von IIG KG vorgenommene vertiefte Grobkostenschätzung für alle drei Wettbewerbsbeiträge ergab damals zahlungswirksame Projektkosten zwischen € 6,36 Mio. bis € 6,55 Mio.

Diese Schätzung umfasste neben jenen Kostengruppen 2-4 und 6 (Bauwerkskosten zzgl. Außenanlagen), die für die Ermittlung der Zielkosten gemäß Vorgaben Architekturwettbewerb in Höhe von € 2,73 Mio. angegeben waren, auch Kostenannahmen für Planungsleistungen, Nebenleistungen und zusätzliche Reserven, sowie die später durch die OSVI getragenen Kosten für die Umlegung der Busumkehrschleife sowie die Adaptierung der Kletterhalle für die Cheerleader.

6.2 Projektbeschreibung

Standort und Erschließung

Die Erschließung des Football Zentrums erfolgt über die Wiesengasse im Norden des baulichen Komplexes. Parallel zur Wiesengasse wurde ein Parkstreifen für Busse, PKW und einspurige KFZ errichtet.

Im Vorfeld des Baues musste die in der Wiesengasse bestehende Busumkehrschleife neu errichtet werden. Die entsprechenden Kosten wurden von der OSVI übernommen.

Spielfeld und Funktionsgebäude

Das Football Zentrum besteht maßgeblich aus dem südlich situierten Spielfeld und dem Funktionsgebäude samt Zuschauerbereich im Norden. An der südlichen Längsseite des ca. 3 m abgesenkten Spielfeldes finden sich die Coachesboxen und das Scoreboard.

Innere Erschließung des Funktionsgebäudes und des Spielfeldes

Der Zugang zum überdachten, offenen Erdgeschoß erfolgt nordseitig barrierefrei auf Straßenniveau. Gemäß den Planerangaben finden hier im Zuge von Veranstaltungen bis zu 848 Personen Platz, hiervon sind 692 Sitzplätze, 6 rollstuhlgerechte Stellplätze sowie 150 Stehplätze.

Das Untergeschoß wird über eine geradlinige, zentral situierte, offene Stiege, welche ins Foyer führt, erschlossen. Über dieses erschließen sich nordseitig die west- und östlich situierten Räumlichkeiten. Die Möglichkeit zum Einbau eines Aufzuges wurde planerisch berücksichtigt.

Der Zugang zum Spielfeld kann über das Foyer im UG oder eine im Außenbereich angelegte Freirampe erfolgen.

Raumbuch Untergeschoß

Das Funktionsgebäude verfügt u. a. über folgende Räumlichkeiten im Untergeschoß:

- 4 Garderobenräume für die Heim- und Gastmannschaften, bemessen für je 30 Spieler samt Ausrüstung
- 4 Duschräume und 4 WC-Anlagen mit direktem Anschluss an die Garderobenräume der Mannschaften
- Umkleide, Dusche und WC für die Schiedsrichter
- Meetingraum; per mobiler Trennwand teilbar
- Büro u. Arztzimmer
- Weitere Lagerräume
- Waschküche u. Putzraum
- Foyer- u. Gangflächen
- 2 Technikräume für Elektro- und Haustechnik

Raumbuch Erdgeschoß

Das Erdgeschoß umfasst u. a. folgende Räumlichkeiten bzw. Flächen:

- Freifläche u. Zuschauertribüne
- Kiosk
- 2 x 2 WC-Anlagen Damen und Herren
- Kommentatorenbereich
- Fahrradabstellfläche u. Autoabstellplätze

Tragende Konstruktion - Material

Das Funktionsgebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Die tragende Konstruktion wurde mit Stahlbeton erbaut. Die Zuschauertribüne wurde mit Stahlbetonfertigteilen gefertigt. Das in Stahlbeton ausgeführte offene Flachdach wird von V-förmig angeordneten ausbetonierten Stahlstützen getragen.

Die Boxen für Coaches und Statistik wurden ebenso wie der Stiegenzugang als Stahlkonstruktion ausgeführt.

Hangsicherung

Die Hangsicherung entlang des um rd. 3 m tiefer gelegten Spielfeldes wurde vertikal mit Stahlträgern und -matten sowie Spritzbeton ausgeführt.

Kunstrasen und Außenanlagen

Für den Kunstrasenbelag des Spielfeldes wurde ein Kork-Kokos-Gemisch als Verfüllmaterial eingesetzt. Die verbleibenden Außenanlagen wurden als Grünanlagen mit Bäumen und Hecken gestaltet.

Wärme- und elektrische Energie

Zur Wärmeversorgung werden eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Wasser-Wärmepumpe sowie eine Solaranlage am Dach des Gebäudes eingesetzt. Die Einspeisung der gewonnenen Wärmeenergie erfolgt über die Fußbodenheizung und die Lüftungsanlage.

Zur Abdeckung des Eigenstrombedarfes wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die sich ebenfalls am Dach des Gebäudes befindet.

6.3 Wesentliche Termine ab 2018

Terminschiene Planung und Bau zum Zeitpunkt 09/2018

Der Projektbericht der IIG KG vom 04.09.2018, Basis des GR-Projektbeschluss 11.10.2018, skizzierte auszugsweise folgenden zeitlichen Ablauf:

- Beschlussfassungen Land Tirol / Stadt Innsbruck Oktober 2018
- Einreichplanung 2. Oktoberhälfte 2018
- Ausschreibung wesentlicher Gewerke vor Ende 2018
- Baubeginn (vorgezogene Maßnahmen) 4. Quartal 2018
- Baubescheid 1. Quartal 2019
- Baubeginn (Rohbau) 1. Quartal 2019
- Geplante Fertigstellung Spätsommer/Herbst 2020

Vorgezogene Maßnahmen

Bedingung für den geplanten zeitlichen Ablauf war der unmittelbare Beginn der Einreichplanung und Bauvorbereitung, um mit den vorgezogenen Baumaßnahmen (Aushubarbeiten, Verlegung der Umkehrschleife für den Busverkehr) noch im Jahr 2018 beginnen zu können.

Baubescheid	Der positive Baubescheid zum Neubau eines Football Zentrums wurde Ende Februar 2019 erlassen.
StS-Beschluss	Obwohl sich noch maßgebliche Punkte zur Finanzierung in Klärung befanden, kamen die Projektbeteiligten Ende April 2019 überein, mit den Bauarbeiten zu beginnen. Einen entsprechenden Beschluss fasste der Stadtsenat in der Sitzung vom 24.04.2019.
Baubeginn	Der Baubeginn erfolgte Ende Juni 2019. Als Fertigstellungszeitpunkt wurde der Juli 2020 angegeben.
Übergabe	Die Anlage wurde fristgerecht am 30.07.2020 an die Fruchtgenussberechtigte OSVI übergeben. Die offizielle Übergabe in Form einer feierlichen Schlüsselübergabe folgte am 11.08.2020.
Ursprüngliche zeitliche Planung	Im Rahmen des im August 2016 gestarteten und im Februar 2017 zum Abschluss gebrachten Architekturwettbewerbes war der geplante Baubeginn noch für Herbst 2017 und die Fertigstellung bis Ende 2018 angedacht gewesen. Aus mehreren Gründen (bspw. Finanzierungsverhandlungen mit dem Bund, ausstehende Entscheidungen zur Ausführung und Kostentragung des Kunstrasens und der Einrichtung oder komplexe Vertragsverhandlungen mit den Planern) kam es jedoch zu maßgeblichen zeitlichen Verschiebungen.

6.4 Behördenverfahren

Zeitraum 01/2018 – 04/2021	Die Kontrollabteilung konnte zehn behördliche Bewilligungsverfahren feststellen, die in Verbindung mit dem Bau und dem Betrieb des Footballzentrums im Zeitraum Jänner 2018 bis April 2021 positiv abgeschlossen wurden. Diese betrafen Verfahren nach der Tiroler Bauordnung ebenso wie wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Bewilligungsverfahren oder Grenzänderungen.
-------------------------------	---

7 Auftragsvergaben und Projektkosten

7.1 Projektbeschluss

GR-Beschluss 10/2018	Der Gemeinderat hat Mitte Oktober 2018 die Errichtung des Football Zentrums durch die IIG KG sowie deren Bewirtschaftung durch die OSVI beschlossen. Ausschlaggebend für den Bau in unmittelbarer Umgebung zum Tivoli Fußballstadion war die damals bestehende Raumsituation des Trainingszentrums am Fußballplatz Sieglanger mit größtenteils Unterbringung des benötigten Equipments in Containern.
----------------------	---

Kostenschätzung

Basierend auf dem Siegerprojekt des durchgeführten Architekturwettbewerbs und einer damaligen Kostenschätzung vom April 2017 hatte die IIG KG die voraussichtlichen Projektkosten mit rd. € 7,3 Mio. ermittelt.

Zeitpunkt und Ermittlungsgrundlage	Kosten [€]
Kostenschätzung Studie April 2017	6.350.000,00
abzüglich Cheerleader Trainingshalle (nicht projektspezifisch)	- 172.000,00
abzüglich Busumkehrschleife (Kostenübernahme OSVI)	- 189.000,00
<i>Zwischensumme</i>	<i>5.989.000,00</i>
zuzüglich Kostentoleranz + 15 %	898.350,00
<i>Zwischensumme inkl. Kostentoleranz</i>	<i>6.887.350,00</i>
zuzüglich Indexierung + 6 %	413.241,00
Summe überarbeitetes Wettbewerbsprojekt (gerundet)	7.300.000,00

Die Kosten der etwas östlich neu gebauten Busumkehrschleife wurden von der OSVI übernommen. Die bauliche Ausführung erfolgte unter der Aufsicht des Amtes für Tiefbau. Die Kosten betrugen schließlich brutto € 106.013,50 und wurden von der OSVI getragen.

In der Kostenschätzung unberücksichtigte Maßnahmen

In den Projektkosten ebenfalls unberücksichtigt und folglich nicht vom Finanzierungsvolumina in Höhe von € 7.300.000,00 umfasst war die Einrichtung des Funktionsgebäudes (Kostentragung durch die OSVI bzw. die Nutzerin) und teils mit der Einrichtung und Ausstattung in Verbindung stehende Kosten (ergänzende Leistungen im Bereich Gastrotechnik; verrechnet an die OSVI) sowie Maßnahmen auf an den Bauplatz angrenzenden Grundflächen wie bspw. Fußwege oder Bepflanzungen. Diese Kosten waren mit rd. € 380.000,00 kalkuliert worden.

7.2 Vergabeverfahren

Oberschwellenbereich BVergG 2018

Aufgrund der Kostenprognose waren die Bauleistungen nach den Bestimmungen des Oberschwellenbereichs gemäß Bundesvergabegesetz 2018 auszuschreiben und zu vergeben.

Offenes Verfahren mit europaweiter Bekanntmachung

Im offenen Verfahren mit europaweiter Bekanntmachung wurden die Gewerke Baumeisterarbeiten, Sportanlagen, Heizungs- und Sanitäranlagen, Lüftungsinstallationen und Elektroinstallationen ausgeschrieben.

Direktvergabe

Die überwiegende Anzahl an Gewerken wurde per Direktvergabe vergeben, nachdem in den meisten Fällen drei oder mehr Angebote eingeholt worden waren.

Geschätzte Kosten und abgegebene Best- und Billigstangebote

Die Gesamtsumme aller geschätzten Auftragswerte lag mit netto € 7.399.500,00 über den im Gemeinderat beschlossenen Bruttoprojektkosten. Die Summe sämtlicher Best- bzw. Billigstangebote betrug jedoch netto rd. € 6.099.700,00.

Im Zuge der Prüfung zeigte sich, dass die geschätzten Gewerkskosten zum Teil wesentlich von den Angebotskosten abwichen.

Auftragsstand gemäß digitaler Kostenübersicht

Die digitale Kostenübersicht der ÖBA wies zum Projektende einen Auftragsstand von insgesamt rd. € 7.550.000,00 aus. Dieser beinhaltete im Grunde sämtliche Beauftragungen nach Berücksichtigung gewährter Skonti, welche in der Regel 3 % betrugen, sowie die anteilige Umsatzsteuer für jene Bereiche des Fußballzentrums, die nicht von der Umsatzsteuer befreit waren.

Festgestellte Abweichungen - Empfehlung

Die Kontrollabteilung stellte fest, dass in wenigen Fällen eine Differenz zwischen den Beauftragungssummen gemäß Schlussbrief und den in der digitalen Kostenübersicht eingetragenen Auftragsständen vorlag. Im Zuge der Prüfung konnten diese Abweichungen von der IIG KG nicht vollständig aufgeklärt werden. Die Kontrollabteilung empfahl, künftig auf eine entsprechende Übereinstimmung Bedacht zu nehmen. In ihrer Stellungnahme führte die IIG KG aus, dass der beauftragte Leistungsumfang nicht immer mit dem Angebotsumfang übereinstimme und folglich die entsprechenden Kosten abweichen können, jedoch künftig darauf geachtet werde, dass die Auftragssummen jenen der digitalen Kostenübersicht entsprächen.

7.4 Kosten- und Finanzierungsoptimierung

Lücke zwischen Anforderungen und vorhandenen Finanzmitteln

Den zur Verfügung gestellten Unterlagen konnte entnommen werden, dass am Beginn der Projektentwicklung zwischen den Anforderungen und Kosten einerseits und den seitens der Finanzierungsgeber bereitgestellten Mitteln andererseits eine Lücke klappte, die es zu schließen galt.

So lagen ursprünglich Wünsche für einen Cheerleading-Trainingsbereich oder auch einen Krafraum vor. In weiterer Folge wurde anstelle eines Neubaus die ehemalige Kletterhalle für das Cheerleadertraining adaptiert und statt eines eigenen Krafraums die Möglichkeit geschaffen, den bestehenden Fitnessbereich der OSVI zu nutzen.

Die notwendige Verlegung der ehemals nördlich des Areals situierten Busumkehrschleife war ursprünglich ebenfalls im Finanzierungsrahmen abgebildet, wurde jedoch im weiteren Projektverlauf herausgenommen und schließlich von der OSVI finanziell getragen.

Identifizierung und Analyse von Einsparungspotentialen

Im Laufe der Projektentwicklung wurden Möglichkeiten zur Kostenreduktion mit bestmöglich minimaler Einschränkung der Funktion des Fußballzentrums gesucht.

Auch im Vorfeld und im Zuge der Ausschreibungen sowie im Laufe der Bauarbeiten wurden diverse weitere Einsparungspotentiale ausgelotet und umgesetzt.

Unter anderem wurden ausgeschriebene Gewerke hinsichtlich ihres Leistungsumfanges und der geforderten Ausführung teils überarbeitet und erneut ausgeschrieben, wenn im Zuge der ersten Angebotslegung die Ergebnisse nicht im Kostenrahmen untergebracht werden konnten.

Vorrichtungen für
Betriebsanlagen gem.
UStG -
Vorsteuerabzug

Die IIG KG hat eine Aufteilung zwischen jenen Kosten vorgenommen, die gemäß § 6 Abs. 1 Z 16 UStG als Aufwendungen für „sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören“, galten und somit zum Vorsteuerabzug berechtigten, und jenen, die zum Gebäude gehörten und für welche kein Vorsteuerabzug mangels Vorsteuerabzugsberechtigung des Mieters möglich war. Zu den Betriebsvorrichtungen zählten hierbei insbesondere das Spielfeld, Zäune, Beleuchtung, Beschallung und weitere Anlagen, die zur Versorgung dieser Einrichtungen dienten. Zum Gebäude zählten u. a. sämtliche Räumlichkeiten wie Kabinentrakte, überdachte Tribünen etc.

7.5 Endabrechnung

Gesamtkosten

Die Endabrechnung des Fußballzentrums exkl. Wettbewerbskosten belief sich gemäß „Bauabstimmung“ der IIG KG auf zahlungswirksam € 7.118.694,95. Der Anteil der nicht abzugsfähigen Vorsteuer für jene Leistungen, die nicht der Betriebsvorrichtung anrechenbar waren, betrug € 639.281,88. Der Anteil der Nettokosten folglich € 6.479.413,07

Die von der Bauleitung geführte digitale Kostenübersicht wies zum Abschluss Kosten in Höhe von zahlungswirksam € 7.118.695,25 aus. Die Abweichung von € 0,30 war maßgeblich auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Nach Kostengruppen (KG) gemäß B 1801-1 unterteilt, stellte sich die Endabrechnung Fußballzentrum (exkl. Wettbewerbskosten) auf Basis der digitalen Kostenübersicht der Bauleitung wie folgt dar:

KG	Gewerk	Abrechnungsstand [€]
0	Grund	0,00
1	Aufschließung	639.281,88
2	Bauwerk – Rohbau	1.120.601,32
3	Bauwerk – Technik	950.918,62
4	Bauwerk – Ausbau	794.683,74
5	Einrichtung	0,00
6	Außenanlagen	2.478.646,58
7	Planungsleistungen	747.572,20
8	Nebenleistungen	335.859,91
9	Reserven	0,00
GEK	Gesamtkosten	7.118.695,25

KG 1
Aufschließung –
abzugsfähige Vorsteuer

In der KG 1 Aufschließung wurden ausschließlich jene Kosten subsumiert, die sich aus der nicht abzugsfähigen Vorsteuer ergaben. Es handelt sich folglich um keine Aufschließungskosten im eigentlichen Sinne.

KG 2
Bauwerk – Rohbau

In den KG 2-4 Bauwerk-Rohbau, -Technik und -Ausbau finden sich sämtliche Kosten in Verbindung mit dem Bau des Funktionsgebäudes samt den technischen Installationen.

Die KG 2 umfasst jene Kosten des Gewerkes Baumeisterarbeiten, die mit Bezug zum Funktionsgebäude zur Ausführung kamen. Ebenfalls im

selben Auftrag durchgeführte Arbeiten im Bereich der Außenanlagen kamen in der KG 6 zur Abrechnung.

KG 3
Bauwerk – Technik

Die KG 3 beinhaltet Aufwendungen für Elektroinstallationen, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen (HLS) sowie Mess-, Steuer- und Regeltechnik.

KG 4
Bauwerk - Ausbau

In der KG 4 finden sich die Kosten sämtlicher Gewerke des Ausbaues wie bspw. Estrich-, Fliesenleger-, Tischler-, Trockenbau- oder auch Schwarz- und Dachdeckerarbeiten.

KG 5
Einrichtung

Die KG 5 Einrichtung blieb in der Kostenübersicht ohne Eintrag, nachdem diese Kosten von der OSVI bzw. der Nutzerin zu tragen waren.

KG 6
**Außenanlagen –
Betriebsvorrichtungen**

Die KG 6 Außenanlagen umfasst jene Kosten für Betriebsvorrichtungen, die gemäß § 6 Abs. 1 Z 16 UStG zum Vorsteuerabzug berechtigten. In Verbindung mit den Bauwerkskosten (KG 2-4) bildeten sie die Berechnungsgrundlage für die Aufteilung der Planungs- und Nebenleistungen und die Ermittlung der nicht abzugsfähigen Vorsteuer.

KG 7
Planungsleistungen

Die KG 7 Planungsleistungen umfasst sämtliche Planungsleistungen für Architektur, Tragwerksplanung etc. sowie u. a. die Eigenhonorare der IIG KG.

KG 8
Nebenleistungen

Die KG 8 Nebenleistungen umfasst u. a. diverse Gebühren und Entgelte für Bewilligungen und Anschlussleistungen (Kanal, Wasser etc.), Gehsteig- und Erschließungsbeiträge, Kosten für Fremdnutzungen, oder auch die von den Gewerkschlussrechnungen in Abzug gebrachten pauschalen Abzüge für Bauwerbung, Bauschaden und Bauwesenversicherung inkl. der zurechenbaren Kosten für Bauwerbung und Bauwesenversicherung.

Wettbewerbskosten
Architektur

Die Kosten in Verbindung mit der Durchführung eines Realisierungswettbewerbes zur Erlangung baukünstlerischer Vorentwurfskonzepte wurden außerhalb der beschlossenen Projektkosten abgerechnet und je zur Hälfte von Land und Stadt finanziert.

Die hieraus resultierenden zahlungswirksamen Gesamtkosten betrugen € 72.173,12.

7.5.1 Baumeisterarbeiten

Zuordnung zu
KG 2 und KG 6

Die Baumeisterarbeiten des Funktionsgebäudes wurden in der KG 2 der digitalen Kostenübersicht verzeichnet. Jene an den Außenanlagen in der KG 6.

Ausschreibung,
Vergabeverfahren,
Beauftragung

Die Baumeisterarbeiten wurden im offenen Verfahren mit EU-weiter Bekanntmachung ausgeschrieben. Von mehr als zehn Unternehmen, die die Unterlagen eingesehen hatten, haben vier ein Angebot abgegeben.

Der von der IIG KG vor dem Vergabeverfahren geschätzte Auftragswert betrug netto € 2.850.000,00.

Der Zuschlag erfolgte nach Bestbieterkriterien.

Der Angebotspreis des Bestbieters betrug netto € 1.992.720,89. Die Beauftragung erfolgte per Schlussbrief in selber Höhe.

Schlussrechnung und
Zuordnung zu
Kostengruppen bzw.
Bauabschnitten

Gemäß Schlussrechnung Baumeisterarbeiten betrug die geprüfte Leistungssumme netto € 1.808.672,45. Hiervon wurden € 1.156.177,50 dem Funktionsgebäude (Hochbau), somit der KG 2 (keine Vorsteuerabzugsmöglichkeit), und € 652.494,95 den Außenanlagen, folglich der KG 6 (mit Vorsteuerabzug), zugeordnet.

Im Zuge der Schlussrechnung wurden vier Zusatzangebote im Gesamtumfang von € 29.447,76 abgerechnet. Dies entsprach 1,63 % der gesamten Schlussrechnungssumme für Hochbau und Außenanlagen.

Der Auftragswert gemäß Schlussbrief wurde nicht überschritten.

7.5.2 Sportanlagen

Zuordnung zu KG 6

Die Kosten des Gewerks Sportanlagen wurden in der KG 6 Außenanlagen der digitalen Kostenübersicht verzeichnet. Nachdem es sich hierbei um Maßnahmen für Betriebsvorrichtungen gemäß § 6 Abs. 1 Z 16 UStG handelte, war der Vorsteuerabzug möglich.

Im Wesentlichen waren vom Gewerk Sportanlagen sämtliche Leistungen in Verbindung mit dem Spielfeldbau samt umlaufender Geländebefestigung in Form einer „genagelten Spritzbetonwand“ umfasst.

Ausschreibung,
Vergabeverfahren,
Beauftragung

Die Leistungen für die Sportanlagen wurden im offenen Verfahren mit EU-weiter Bekanntmachung ausgeschrieben. Von sieben Unternehmen, die die Unterlagen eingesehen hatten, haben fünf ein Angebot abgegeben.

Der von der IIG KG vor dem Vergabeverfahren geschätzte Auftragswert betrug netto € 2.330.000,00.

Der Zuschlag erfolgte in Analogie zum Gewerk Baumeisterarbeiten nach Bestbieterkriterien.

Der Angebotspreis des Bestbieters betrug netto € 1.485.909,36. Die Beauftragung erfolgte per Schlussbrief in selber Höhe.

Schlussrechnung

Gemäß Schlussrechnung betrug die geprüfte Leistungssumme insgesamt netto € 1.352.179,91. Hiervon entfiel ein Betrag in Höhe von € 36.764,91 auf jene Mehr- und Mindermengen, die sich in Verbindung mit dem gesetzlich notwendig gewordenen Wechsel des Verfüllmaterials für den Kunstrasenbelag ergeben hatten. Eine Zusatzvereinbarung der Finanzierungsgeber Land und Stadt, dass die Mehrkosten aus diesem Wechsel von Land und Stadt zu gleichen Teilen zu tragen und vom Finanzierungsanteil des Bundes nicht umfasst wären, sollte das Projektbudget von € 7.300.000,00 überschritten werden, kam schließlich nicht zur Anwendung.

Unter Einbeziehung des geänderten Verfüllungsmaterials für den Kunstrasenplatz wurden im Zuge der Schlussrechnung neun Zusatzangebote im Gesamtumfang von € 155.210,17 abgerechnet. Dies entsprach 11,48 % der gesamten Schlussrechnungssumme des Gewerks Sportanlagen.

Der Auftragswert gemäß Schlussbrief wurde nicht überschritten.

7.5.3 Elektroinstallationen

Ausschreibung,
Vergabeverfahren,
Beauftragung

Die Leistungen für Elektroinstallationen wurden im offenen Verfahren mit EU-weiter Bekanntmachung ausgeschrieben. Das Leistungsverzeichnis wurde durch einen externen Fachplaner erstellt, welcher auch für die Planungsarbeiten Elektroinstallationen verantwortlich zeichnete.

Von zehn Unternehmen, die die Unterlagen eingesehen hatten, haben sechs ein Angebot abgegeben.

Der von der IIG KG vor dem Vergabeverfahren geschätzte Auftragswert betrug netto € 257.000,00.

Als Zuschlagskriterium wurde lediglich der Preis festgelegt. Der Zuschlag erfolgte folglich an das wirtschaftlich günstigste Angebot.

Der Angebotspreis des Bestbieters betrug netto € 592.429,58. Die Beauftragung erfolgte per Schlussbrief in selber Höhe.

Schlussrechnung und
Zuordnung zu
Kostengruppen bzw.
Bauabschnitten

Gemäß Schlussrechnung betrug die geprüfte Leistungssumme insgesamt netto € 510.725,83. Hiervon wurden € 265.577,49 dem Hochbau (KG 3; kein Vorsteuerabzug) und € 245.148,45 den Außenanlagen (KG 6; Vorsteuerabzug möglich) zugerechnet.

Insgesamt wurden Regieleistungen im Umfang von netto € 32.455,70 bzw. rd. 6,35 % der Gesamtschlussrechnungssumme abgerechnet.

Zusatzbeauftragungen innerhalb des schlussabgerechneten Hauptauftrages konnten von der Kontrollabteilung nicht festgestellt werden. Außerhalb des Hauptauftrages wurden jedoch Leistungen für die Verkabelung der Lüftungszentrale und für die Erweiterung der Photovoltaikanlage beauftragt und abgerechnet, welche mit netto € 765,18 (KG 3) bzw. € 30.208,90 (je € 15.104,45 der KG 3 und der KG 6) zu Buche schlugen.

Die Auftragssumme des Hauptauftrages wurde mit einer Gesamt abrechnungssumme von netto € 541.699,91 nicht überschritten.

7.5.4 Heizungs- und Sanitäranlagen

Ausschreibung,
Vergabeverfahren,
Beauftragung

Das Gewerk Heizungs- und Sanitäranlagen wurde ebenfalls im offenen Verfahren mit EU-weiter Bekanntmachung ausgeschrieben. Das Leistungsverzeichnis wurde auch in diesem Fall durch einen externen Fachplaner erstellt, welcher auch für die Planungsarbeiten Haustechnik mit Heizungs-, Sanitär- und Lüftungstechnik verantwortlich zeichnete.

Von 13 Unternehmen, die die Unterlagen eingesehen hatten, haben sechs ein Angebot abgegeben.

Der von der IIG KG vor dem Vergabeverfahren geschätzte Auftragswert betrug netto € 503.000,00.

Als Zuschlagskriterium wurde lediglich der Preis festgelegt. Der Zuschlag erfolgte folglich an das wirtschaftlich günstigste Angebot.

Der Angebotspreis des Bestbieters betrug netto € 493.027,26. Die Beauftragung erfolgte per Schlussbrief in selber Höhe.

Schlussrechnung und
Zuordnung zu
Kostengruppen bzw.
Bauabschnitten

Gemäß Schlussrechnung betrug die geprüfte Leistungssumme insgesamt netto € 478.089,21. Hiervon wurden € 471.405,84 der KG 3 und lediglich € 6.683,37 der KG 6 zugerechnet.

Insgesamt wurden Regieleistungen im Umfang von netto € 12.152,56 bzw. rd. 2,54 % der Gesamtschlussrechnungssumme abgerechnet.

Die Kontrollabteilung konnte der Schlussrechnung acht abgerechnete Nachtragsangebote im Gesamtumfang von netto € 18.431,44 entnehmen. Wesentlich war der Nachtrag „Anpassung Messtechnik“ mit € 14.035,28 für diverse Änderungen im Bereich der Temperaturfühler, Wärmezähler, Durchflusssensoren etc. Die weiteren Nachträge betrafen u.a. Isolierungen, zusätzliche Ablaufkörper für Duschrinnen oder auch Babywickeltische und Duschvorhänge.

Die Auftragssumme wurde nicht überschritten.

7.5.5 Lüftungsinstallationen

Ausschreibung,
Vergabeverfahren,
Beauftragung

Bei den Lüftungsinstallationen handelt es sich um das fünfte und letzte Gewerk, das im offenen Verfahren mit EU-weiter Bekanntmachung und somit im Oberschwellenbereich des BVergG 2018 ausgeschrieben wurde.

Von 15 Unternehmen, die die Unterlagen eingesehen hatten, haben sechs ein Angebot abgegeben.

Der von der IIG KG vor dem Vergabeverfahren geschätzte Auftragswert betrug netto € 255.000,00.

Als einziges Zuschlagskriterium wurde der Preis festgelegt. Der Zuschlag erfolgte folglich an das wirtschaftlich günstigste Angebot.

Der Angebotspreis des Bestbieters betrug netto € 133.898,59. Die Beauftragung erfolgte per Schlussbrief in selber Höhe.

Schlussrechnung und
Zuordnung zu
Kostengruppen bzw.
Bauabschnitten

Gemäß Schlussrechnung betrug die geprüfte Leistungssumme insgesamt netto € 142.467,44. Hiervon wurden € 135.344,07 der KG 3 und lediglich € 7.123,37 der KG 6 zugerechnet.

Regieleistungen wurden lediglich in Höhe von je drei Arbeitsstunden für Facharbeiter HKLS und Zuarbeiter im Umfang von gesamt netto € 303,90 abgerechnet.

Die Kontrollabteilung konnte der Schlussrechnung drei explizit ausgewiesene Nachtragspositionen in Höhe von insgesamt netto € 10.598,88 bzw. 7,4 % der Nettogesamtkosten entnehmen.

Die ursprüngliche Auftragssumme wurde um € 8.568,85 bzw. 6,4 % überschritten. Die Mehrkosten wurden in Form der Nachtrags- bzw. Änderungsanträge protokolliert.

7.5.6 Werkvertrag Architektur

Verhandlungen und Abschluss eines Werkvertrages zur Erbringung architektonischer Leistungen

Nach dem geladenen Realisierungswettbewerb hatte die IIG KG die Gespräche mit dem erstplatzierten Architekturbüro im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens aufgenommen. Die Verhandlungen gestalteten sich durchaus komplex.

Am Ende der rd. 1 ½ Jahre andauernden Verhandlungsgespräche unterzeichneten die Verhandlungsparteien einen Werkvertrag für Architektenleistungen für die Planung von baulichen Anlagen (Funktionsgebäude) und Freianlagen (Außenanlagen inkl. Spielfeld).

Grundlage der Leistungsvergütung

Der Beschreibung und quantitativen Erfassung des Leistungsumfanges wurden das Leistungsmodell – Vergütungsmodell (LM.VM.) der TU Graz für einerseits Objektplanung Architektur (OA) und andererseits für Freianlagen (FA) zugrunde gelegt.

Das Leistungs- und Vergütungsmodell gliedert sich pro LM.VM. in neun Leistungsphasen. Die Summe dieser Leistungsphasen ergibt 100 % der gesamten Planungsleistung. Die relative Verteilung der Planungsteilleistungen auf die einzelnen neun Leistungsphasen ist in Abhängigkeit zum LV.VM. unterschiedlich.

Für die Planung und Realisierung des Funktionsgebäudes sowie der Außenanlagen wurde im Werkvertrag eine Aufteilung der Leistungen gemäß LM.VM.OA zwischen dem Architekten und der IIG KG vorgenommen.

Honorarvereinbarung

Die Vertragspartner kamen überein, dass es sich bei dem auf Basis der geschätzten Bauwerkskosten bzw. der geschätzten Kosten für die Außenanlagen festgelegten Honorar um einen Maximalbetrag handeln würde und folglich etwaig höhere tatsächliche Kosten für Bauwerk und Außenanlagen – wie es schließlich auch der Fall war – nicht zu einer Erhöhung des Honorars führen würden.

Für Nebenkosten wurde eine pauschale Abgeltung in Höhe eines fixen Prozentsatzes vereinbart.

Doppelte Verrechnung der Nebenkosten - Empfehlung

Die Kontrollabteilung stellte fest, dass es hinsichtlich der Nebenkosten zu einer Doppelverrechnung gekommen war und empfahl, den zuviel bezahlten Betrag in Höhe von € 6.692,61 vom Architekten zurückzufordern und künftig vermehrt Augenmerk auf die Rechnungsprüfung zu legen. Zudem wurde empfohlen, eine in Verbindung mit den Nebenkosten missverständlich vorgenommene Formulierung im zugrunde liegenden Werkvertrag zu beheben.

Die IIG KG teilte zum Sachverhalt mit, der Empfehlung der Kontrollabteilung hinsichtlich künftiger Rechnungsprüfungen Folge zu leisten. Eine Rückforderung der gegenständlichen Überzahlung wäre jedoch nicht mehr möglich, nachdem der Architekt nicht mehr aktiv und die Zahlung zudem verjährt sei. Der Architektenwerkvertrag befinde sich hinsichtlich der missverständlichen Formulierung in Überarbeitung.

7.5.7 Eigenhonorare IIG KG

Eigenleistungs- verrechnung bis 2020

Der Geschäftsbereich Technik (GBT) der IIG KG verrechnete ehemals im Rahmen von Nichtwohnbauten Eigenleistungen für

- Bauverwaltung bzw. Projektsteuerung,
- Planung (Teilleistungen innerhalb der Gesamtleistung) und
- örtliche Bauaufsicht (ÖBA).

Die Basis bildete hierbei die Honorarordnung für Architekten (HOA).

Eigenleistungs- verrechnung ab 2020

Im Jahr 2020 wurde die Verrechnung von Eigenleistungen überwiegend umgestellt. Diese erfolgt nunmehr grundsätzlich nach LM.VM., wie es auch den Vertragsverhandlungen mit dem Architekten zugrunde gelegt wurde. Des Weiteren werden abhängig von den Finanzierungsgebern und der Projektart unterschiedliche Nachlässe gewährt.

Im Rahmen der Prüfung hatte die IIG KG in Hinsicht auf den projektspezifisch gewährten Nachlass in Höhe von 35 % darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um jenen Nachlass handelt, der zwar für Beauftragungen durch die Stadt Innsbruck gelte, jedoch nicht grundsätzlich für Beauftragungen durch die Stadt Innsbruck mit weiteren Drittpartnern anzuwenden gewesen wäre.

Neben Tätigkeiten in den Bereichen der Projektsteuerung bzw. Bauverwaltung sowie der Planung und der ÖBA in den Bereichen Architektur, Elektro und Haustechnik wurden Leistungen des Bereichs ESG-Management | Transformation im Zusammenhang mit der Erstellung des Energieausweises oder mit Maßnahmen zur Erlangung finanzieller Förderungen (Fördermanagement) verrechnet.

Verrechnung Teilleistung Objektplanung Architektur - Empfehlung

In Hinsicht auf die Verrechnung der IIG KG eigenen Teilleistungen für Objektplanung Architektur wurde für die Kontrollabteilung in Verbindung mit den verrechneten Leistungen des beauftragten Architekten auffällig, dass sich in Summe eine Leistungsverrechnung von 107 % anstelle von 100 % ergab. Der IIG KG wurde empfohlen zu prüfen, inwiefern eine Korrektur des zu viel verrechneten Eigenleistungshonorars in Hinsicht auf das Projekt bzw. gegenüber den Finanzierungspartnern erfolgen könne.

Seitens der Kontrollabteilung wurde jedoch auch positiv angemerkt, dass seitens der IIG KG jene Eigenleistungen in den Leistungsphasen Grundlagenanalyse bis Entwurfsplanung, die in den Jahren ab 2013 und nach Ansicht der Kontrollabteilung über den durchschnittlichen Leistungsumfang des LM.VM.OA hinaus erbracht wurden, nicht als Mehrleistungen im Projekt verrechnet wurden.

Die IIG KG bestätigte die beanstandete Berechnung des Eigenleistungsanteils. Von einer Rückabwicklung des in Rede stehenden Betrages wurde jedoch mit Verweis auf die Höhe des gewährten Nachlasses sowie die von der Kontrollabteilung aufgezeigten nicht verrechneten Leistungen in den frühen Jahren der Projektentwicklung Abstand genommen.

7.5.8 Weitere bauliche Gewerke und Planerleistungen

Alufassen und Alufenster und -türen

Die Kontrollabteilung prüfte weitere bauliche Gewerke sowie Planerleistungen, bei denen sich teils Auffälligkeiten zeigten.

Die Leistungen für Alufassaden sowie für Alufenster und -türen wurden jeweils per Direktvergabe mit vorhergehender Preisanfrage vergeben. Während für den Auftrag Alufassaden lediglich ein Unternehmen der Einladung um ein Angebot nachkam, waren es für Alufenster und -türen zumindest drei. Im Zuge der Prüfung wurde hierzu auffällig, dass die schlussendliche Beauftragung an keines der anbietenden Unternehmen ging, sondern in beiden Fällen an ein weiteres Unternehmen erfolgte.

Dieses hatte ursprünglich kein Angebot abgegeben, war aber im Zuge der Direktvergabe von weiteren Gewerken als Billigstbieter zum Zug gekommen. Nach erneuter Aufforderung bzw. Einladung zur Abgabe eines Angebotes erfolgten auch die Beauftragungen für die Leistungen Alufassade und Alufenster und -türen.

Nachdem es sich in beiden Fällen um Angebote handelte, die preislich unter jenen der anderen Anbieter lagen, und es sich zudem um Direktvergaben handelte, war aus Sicht der Kontrollabteilung keine Beanstandung zu treffen.

Trockenbauarbeiten

Für die Trockenbauarbeiten wurden sieben Unternehmen eingeladen, ein Angebot abzugeben. Drei Unternehmen kamen der Einladung nach. Nachdem das günstigste Angebot weiter über den geschätzten Kosten lag, wurde das Vergabeverfahren gestoppt.

Nach umfassender Überarbeitung der Leistungspositionen inkl. Reduktion der Massen und Ausführungen folgte eine erneute Einladung zur Abgabe von Preisauskünften

Der Auftrag ging schließlich nicht an den preislich günstigsten Bieter, sondern an jenen Teilnehmer, der das zweitbilligste Angebot gelegt hatte, welches geringfügig über jenem des Billigstbieters lag.

Nachdem es sich bei diesem Anbieter u.a. auch um jenen handelte, mit dem die IIG KG für den Zeitraum 2018–2020 eine Rahmenvereinbarung für Trockenbau abgeschlossen hatte, war für die Kontrollabteilung abseits des etwas höheren Angebotspreises nachvollziehbar und auch hinsichtlich des BVergG 2018 nicht zu beanstanden, dass die Beauftragung an diesen erfolgte.

Bautischlerarbeiten - Empfehlung

Für das Gewerk der Bautischlerarbeiten konnte die Kontrollabteilung im Zuge der Sichtung der Schlussrechnung feststellen, dass keine sonst üblichen Abzüge für Bauwesenversicherung, Bauschäden und Bauwerbung vorgenommen worden waren.

Die Bauleitung der IIG KG konnte hierzu keine gesicherten Informationen vorlegen, hielt es aber für möglich, dass man sich mit der Auftragnehmerin aufgrund der damals vorherrschenden Corona-Pandemie und den damit verbundenen vermeintlichen Mehrkostenersatzansprüchen auf einen Kompromiss geeinigt hätte, der den Verzicht auf die in Rede stehenden Abzüge umfasste. Es konnte jedoch auch nicht ausgeschlossen werden, dass es sich bei der Nichtberücksichtigung der Abzüge lediglich um ein Versehen handle.

Die Kontrollabteilung empfahl, künftig eine entsprechende Dokumentation des Sachverhaltes vorzunehmen bzw. vermehrt Augenmerk auf die Rechnungsprüfung und Abrechnung von Einbehalten zu legen.

Die IIG KG sagte zu, der Empfehlung Folge zu leisten.

Fachplanerleistung Elektroinstallationen - Empfehlung

Im Zuge der Abrechnungsprüfung der Fachplanerleistungen für Elektroinstallationen hat die Kontrollabteilung eine Überzahlung an den Auftragnehmer festgestellt und der IIG KG empfohlen, den entsprechenden Betrag vom Auftragnehmer zurückzufordern.

Seitens der IIG KG wurde die Überzahlung bestätigt sowie mitgeteilt, dass der Auftragnehmer aufgefordert werde, den entsprechenden Betrag zurückzuzahlen.

Weitere Gewerke

Die durch die Kontrollabteilung vorgenommene Einsichtnahme und Prüfung weiterer Gewerke blieb ohne wesentliche Auffälligkeiten und ohne Beanstandungen.

8 Controllingbeirat

Einrichtung Controllingbeirat

Gemäß Bundes-Sportförderungsgesetz 2017 (BSFG 2017) war vorgesehen, mit dem Förderwerber die Einsetzung eines Beirates zum Zweck des begleitenden Controllings zu vereinbaren.

In Anlehnung an die Bestimmungen des BSFG 2017 war der Controllingbeirat – entsprechend dem Förderungsvertrag vom 19.07.2019, abgeschlossen zwischen BMöDS und IIG KG, – mit zumindest zwei Vertretern des Förderungsgebers (Bund), einem Vertreter des Landes Tirol, einem Vertreter der Stadt Innsbruck sowie einem Vertreter der Förderungsnehmerin (IIG KG) zu besetzen.

Eine analoge Regelung hat sich im Fördervertrag vom 20.11.2019, abgeschlossen zwischen Land Tirol, Stadt Innsbruck, IIG KG und OSVI, wiedergefunden.

Anzahl der Sitzungen und Zusammen- setzung des Controllingbeirates

Der Controllingbeirat hat im Jahr 2019 insgesamt vier Sitzungen (14.05., 25.06., 01.10. und 19.11.2019) durchgeführt. In den darauffolgenden Jahren 2020 und 2021 sind gesamt drei (10.03., 23.06. und 18.11.2020) bzw. zwei Sitzungen (10.03. und 28.05.2021) geleitet worden.

Dem Gremium gehörten zwei Vertreter des Bundes, des Landes Tirol, der Stadt Innsbruck und der IIG KG an und waren jeweils mit einer Stimme stimmberechtigt. Darüber hinaus wurden zwei weitere Vertreter der IIG KG als Mitglieder ohne Stimmrecht in den Controllingbeirat aufgenommen. Den Vorsitz des Beirates hat ein Vertreter der Stadt Innsbruck übernommen, als dessen Stellvertretung fungierte eine Vertreterin des Landes Tirol.

Aufgaben Controllingbeirat

In der zur Verfügung gestellten Geschäftsordnung waren die Aufgaben dieses Gremiums folgendermaßen festgehalten:

- Begleitendes Controlling
- Prüfung und Bestätigung der ordnungsgemäßen und vollständigen Durchführung der vereinbarten Maßnahmen sowie der Einhaltung der Verpflichtungen gemäß Fördervertrag
- Prüfung und Bestätigung der vollständigen Realisierung und der tatsächlichen Kosten des jeweiligen Projektteiles im Nachhinein
- Vorlage des Prüfberichtes/Prüfprotokolls nach entsprechender Beschlussfassung an den jeweiligen Förderungsgeber
- Beschlussfassung über die allfällige Beauftragung eines Sachverständigen
- Prüfung der gleichartig konditionierten Förderungen des Landes Tirol und der Stadt Innsbruck in der Höhe von je € 3.150.000,0
- Prüfung und Feststellung der Reduzierung bzw. der Mehrkosten des Projektes
- Entgegennahme der Berichte, die an den Controllingbeirat zu richten sind

Unterschreitung Projektkosten

In der letzten Sitzung des Controllingbeirates am 28.05.2021 wurden die auf Basis des ABK-Kontoauszuges vom 20.05.2021 endabgerechneten Projektkosten in Höhe von € 7.118.695,25 dem Baubudget von € 7.300.000,00 gegenübergestellt. Folgerichtig hat die IIG KG die Vertreter des Bundes, des Landes Tirol und der Stadt Innsbruck über eine Kostenunterschreitung in Höhe von € 181.304,75 informiert.

Dazu hat die Kontrollabteilung angemerkt, dass die zum Stichtag 26.05.2021 festgestellte Überfinanzierung gesamt (nur) € 161.304,75 beträgt. Dies lag in dem Umstand begründet, dass bis zum genannten Stichtag der Bund anstelle der maximalen Fördersumme von € 1,0 Mio. Teilzahlungen in Höhe von gesamt € 980,0 Tsd. geleistet hat.

Infolge der dargelegten Kostenunterschreitung trat der Sideletter zum Fördervertrag vom 13.06.2019 außer Kraft, womit keine zusätzliche Finanzierung der Mehrkosten hinsichtlich des verfüllten Kunststoffrasenbelages durch die Stadt Innsbruck und das Land Tirol erforderlich war.

Beschluss Controllingbeirat Projektkosten

Anhand der ihnen vorgelegten Unterlagen stellten die Mitglieder des Controllingbeirates die vollständige Realisierung des Bauprojektes und die Höhe der endabgerechneten Projektkosten – damals noch unter Vorbehalt einer Überprüfung und Abklärung der vorhin angesprochenen Mehrkosten seitens des Bundes – einstimmig fest.

Auch die aus der Endabrechnung lt. Buchhaltung der IIG KG resultierenden Förderanteile sind von den Mitgliedern des Controllingbeirates der Höhe nach anerkannt und einstimmig angenommen worden. Unter Berücksichtigung der Förderung für die Solar- und Photovoltaikanlage stellten sich die endabgerechneten Förderanteile wie folgt dar:

Fördergeber	Förderanteile abgerechnet [€]	Förder- anteile [%]	Förderanteile Solar- u. Photovoltaikanla- ge [€]	Förderanteile endabge- rechnet [€]
Stadt Innsbruck	3.071.765,63	43,15	25.033,87	3.046.731,76
Land Tirol	3.071.765,63	43,15	25.033,87	3.046.731,76
Bund	975.163,69	13,70	7.947,26	967.216,43
Summe	7.118.694,95	100,00%	58.015,00	7.060.679,95

Beschluss
Controllingbeirat
Architekturwett-
bewerbskosten

Die Mitglieder des Controllingbeirates haben in ihrer Sitzung vom 28.05.2021 auch die Baukosten im Zusammenhang mit dem Architekturwettbewerb von gesamt € 72.173,12 sowie die an die Zuschussgeber zu erstattenden Förderanteile der Höhe nach genehmigt und nach Prüfung der diesbezüglichen Unterlagen einstimmig beschlossen:

Fördergeber	Förderanteile abgerechnet [€]	Förder- anteile [%]	Rückzahlung Förderanteile [€]	Förderanteile endabge- rechnet [€]
Stadt Innsbruck	42.000,00	50,00	5.913,44	36.086,56
Land Tirol	42.000,00	50,00	5.913,44	36.086,56
Summe	84.000,00	100,00	11.826,88	72.173,12

Auflösung
Controllingbeirat

Nach Genehmigung der Kosten für den adaptierten Kunstrasenbelag durch das BMöDS (Schreiben vom 08.11.2021) hat der Vorsitzende des Controllingbeirates mit Schreiben vom 16.11.2021 die Auflösung dieses Gremiums im Wege eines Umlaufbeschlusses beantragt.

Daraufhin haben der Bund, das Land Tirol und die OSVI sowie die Stadt Innsbruck mit Datum 22.11., 18.11. bzw. 16.11.2021 der Beschlussfassung die Zustimmung erteilt.

9 Finanzierung Projektkosten (Projektabschlussrechnung)

Zahlungswirksame
Herstellungskosten iZm
der Errichtung des AFZ

Wie bereits des Öfteren erwähnt, haben primär die Stadt Innsbruck, das Land Tirol und der Bund die Errichtung des American Football Zentrums in Innsbruck finanziert. Laut ABK-Kontoauszug der IIG KG hat die Summe der zahlungswirksamen Herstellungskosten € 7.118.695,25 betragen. Diese setzten sich aus den Netto-Herstellungskosten von € 6.479.413,37 und der nicht-abzugsfähigen Vorsteuer in Höhe von € 639.281,88 zusammen.

Kosten iZm der
Auslobung des
Architekturwett-
bewerbes

Zudem hat die Stadt Innsbruck und das Land Tirol die Kosten im Zusammenhang mit der Ende 2016/Anfang 2017 durchgeführten Auslobung des Architekturwettbewerbes von gesamt € 72.173,12 je zur Hälfte übernommen. Dieser Betrag vereinigte endabgerechnete Nettobaukosten in Höhe von € 65.385,13 und nicht-abzugsfähige Vorsteuer in Höhe von € 6.787,99.

9.1 Baukostenzuschuss Bund

Bezuschussung
Bund

Der Bund hat mit Schreiben des seinerzeitigen BMöDS vom 17.07.2017 für das bundesweite American Football Zentrum in Innsbruck einen Baukostenzuschuss von maximal € 1,0 Mio. in Aussicht gestellt. Mit Förderungsvertrag vom 19.07.2019, abgeschlossen zwischen BMöDS und IIG KG, ist die eingangs genannte Fördersumme sodann einer vertraglichen Regelung zugeführt worden.

Das BMöDS hat der IIG KG mit Schreiben vom 23.07.2019 die Genehmigung des Bundeszuschusses in Höhe von € 750,0 Tsd. (1. Rate) mitgeteilt. Demgemäß konnte die IIG KG den ersten Baukostenzuschuss am 30.07.2019 verbuchen. Den zweiten Baukostenzuschuss bzw. die Schlussrate hat die IIG KG am 30.12.2020 buchhalterisch vereinnahmt. Dabei wurde ihr ein Betrag von € 230,0 Tsd. überwiesen.

Nach Rückzahlung des aufgrund der Unterschreitung der Errichtungskosten zu viel entrichteten Finanzierungsbeitrages hat der Bund den Bau des American Football Zentrums mit insgesamt € 967.216,43 bezuschusst:

Buchungsdatum IIG KG	Bezeichnung	Betrag [€]
30.07.2019	1. Zahlung	750.000,00
30.12.2020	2. Zahlung	230.000,00
	Summe Baukostenzuschüsse	980.000,00
07.11.2023	Rückzahlung infolge Kostenunterschreitung	-12.783,57
	Summe tatsächlicher Förderbeitrag	967.216,43

9.2 Baukostenzuschuss Stadt Innsbruck

Buchführung
Stadt Innsbruck

Bis einschließlich des Finanzjahres 2019 gelangte bei der Buchführung der Stadt Innsbruck das Prinzip der Kameralistik zur Anwendung. Dabei haben Zahlungsströme Verbuchungen durch wirksame Einnahmen und Ausgaben ausgelöst und im Wesentlichen die Finanzierungsrechnung abgebildet. (Spätestens) ab dem Finanzjahr 2020 hat die Veranschlagung und Rechnungslegung durch einen auf einheitlichen Grundsätzen beruhenden integrierten Ergebnis-, Finanzierungs- und Vermögenshaushalt zu erfolgen.

9.2.1 Baukostenzuschuss Stadt Innsbruck – Architekturwettbewerb

Bezuschussung
Architekturwettbewerb
Stadt Innsbruck

Für die im Jahr 2016/2017 durchgeführte Ausschreibung des Architekturwettbewerbes hinsichtlich der Errichtung des American Football Zentrums hat die IIG KG Ausgaben von insgesamt € 84.000,00 budgetiert.

Im Konnex damit war vereinbart, dass die Stadt Innsbruck die Hälfte dieser Ausgaben übernehmen wird. Folglich hat die Gebietskörperschaft mit Datum 30.01.2014 und 02.02.2016 zwei Teilzahlungen, zum einen in Höhe von € 35,0 Tsd. und zum anderen von € 7,0 Tsd., geleistet. Beide Zahlungen sind nach der kameralistischen Buchführung im AOH der Stadt Innsbruck über die Haushaltsstelle 775300 Baukostenzuschuss IIG, Areal Tivoli Süd Grundankauf des Ansatzes 262000 Sportplätze abgewickelt und dem der Zahlung vorangegangenen Finanzjahr zugeordnet worden.

Den infolge einer Kostenunterschreitung zu viel erhaltenen Anteil an Fördergelder in Höhe von € 5.913,44 hat die IIG KG der Stadt Innsbruck am 23.11.2021 rückerstattet. Die MA IV / Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung (AOB 182) hat den Rückerstattungsbetrag im Rechnungsabschluss des Finanzjahres 2021 unter der Finanzposition 2.828000 Rückersätze von Aufwendungen des Fonds 262000 – Sportplätze verbucht.

9.2.2 Baukostenzuschuss Stadt Innsbruck – Errichtungskosten

Bezuschussung
Errichtungskosten
Stadt Innsbruck

Für die Errichtung des American Football Zentrums wurden Kosten in Höhe von € 7,3 Mio. veranschlagt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.10.2018 hat sich die Stadt bereit erklärt, dieses Projekt mit einem Förderbeitrag von gesamt € 3,15 Mio. bzw. 43,15 % der Prognosekosten zu unterstützen. Die Stadt Innsbruck hat diesen Zuschuss mittels Teilzahlungen abbezahlt.

Baukostenzuschüsse
Stadt Innsbruck

Den ersten Baukostenzuschuss in Höhe von € 3,0 Tsd. hat die Stadt Innsbruck der IIG KG mit Datum 28.01.2016 zukommen lassen und im städtischen AOH über die Haushaltsstelle 775300 Baukostenzuschuss IIG, Areal Tivoli Süd Grundankauf des Ansatzes 262000 Sportplätze abgewickelt.

Betreffend die Auszahlung der zweiten Teilzahlung in Höhe von € 50,0 Tsd. lag der Kontrollabteilung ein Zahlungsbeleg vom 31.01.2017 vor. Die diesbezügliche Anordnung dieser Ausgabe erfolgte im Finanzjahr 2016 über die Vp. 5/262000-775300 Sportplätze – Baukostenzuschuss IIG, Areal Tivoli Süd Grundankauf. Die Zahlung ist infolge der Einführung einer neuen Buchhaltungssoftware (GeOrg) im darauffolgenden Rechnungsabschluss im AOH über die Haushaltsstelle 775000 Baukostenzuschuss IIG des Ansatzes 262000 Sportplätze wiedergegeben worden.

Die Überweisung der dritten Fördersumme in Höhe von € 120,0 Tsd. ist ebenfalls über die zuletzt genannte Vp. 5/262000-775000 Sportplätze – Baukostenzuschuss IIG erfasst worden. Die Auszahlung des Betrages erfolgte mit Datum 30.01.2018. Die Anordnung dieses Baukostenzuschusses ist im Rechnungsabschluss des Finanzjahres 2017 (lfd. Soll) dargestellt worden, die Zahlung (Ist) der dritten Teilzahlung wurde im Rechnungsabschluss 2018 der Stadt Innsbruck verbucht.

Für das Rechnungsjahr 2020 waren für die Errichtungskosten Gesamtausgaben in Höhe von € 2,994 Mio. präliminiert und im städtischen Ergebnisvoranschlag 2020 auf dem Unterabschnitt 262000 – Sportplätze und dem diesem zugewiesenen Sachkonto 786110 – Footballzentrum Neubau erfasst. Tatsächlich sind im Jahr 2020 vier Baukostenzuschüsse in Höhe von insgesamt € 2,977 Mio. zur Auszahlung gelangt

Die IIG KG hat mit Schreiben vom 19.12.2019, 07.04.2020, 16.06.2020 und 29.06.2020 die Stadt Innsbruck ersucht, Teilzahlungen in Höhe von € 750,0 Tsd., € 500,0 Tsd., € 377,0 Tsd. und € 1,35 Mio. anzuweisen. Grundlage hierfür waren stichtagsbezogene Förderungs- und Abrechnungsübersichten der IIG KG sowie der jeweilige u.a. vom Controlling-beirat eingesehene Stand des Baukontos.

Unter Berücksichtigung des von der IIG KG rückvergüteten Förderbeitrages in Höhe von € 103.268,24 hat sich schließlich die städtische Fördersumme für die Errichtung des American Football Zentrums auf insgesamt € 3.046.731,76 belaufen:

Buchungsdatum IIG KG	Bezeichnung	Betrag [€]
02.02.2016	1. Teilzahlung	3.000,00
31.01.2017	2. Teilzahlung	50.000,00
30.01.2018	3. Teilzahlung	120.000,00
09.01.2020	4. Teilzahlung	750.000,00
20.04.2020	5. Teilzahlung	500.000,00
24.06.2020	6. Teilzahlung	377.000,00
29.07.2020	Restzahlung	1.350.000,00
	Summe Baukostenzuschüsse	3.150.000,00
23.11.2021	Rückzahlung infolge Kostenunterschreitung	-103.268,24
	Summe tatsächlicher Förderbeitrag	3.046.731,76

Der obgenannte Rückzahlungsbetrag ist im Finanzjahr 2021 bei der Stadt Innsbruck eingegangen und von der MA IV / Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung auf dem Sachkonto 828000 Rückersätze von Aufwendungen des Fonds 262000 – Sportplätze erfasst worden.

Stichprobenartige Belegprüfung

Am 16.12.2021 sind der Stadt Innsbruck sämtliche Rechnungen digital übermittelt worden. Anhand der ausgehändigten Dokumente hat das Referat für Haushaltswesen und Controlling der MA IV / Finanz-, Wirtschafts- und Beteiligungsverwaltung die Endabrechnung durch stichprobenartige Überprüfung der Belege kontrolliert und am 16.02.2022 freigegeben.

9.3 Baukostenzuschuss Land Tirol

9.3.1 Baukostenzuschuss Land Tirol - Architekturwettbewerb

Bezuschussung Architekturwettbewerb Land Tirol

Mit Schreiben vom 10.05.2016 hat das Land Tirol der IIG KG und der Stadt Innsbruck mitgeteilt, dass es wie vereinbart für den Architekturwettbewerb 50 % der hierfür budgetierten Kosten von maximal € 84,0 Tsd. tragen wird.

Dementsprechend hat das Land Tirol der IIG KG mit Datum 25.07.2017 einen Baukostenzuschuss in Höhe von € 42,0 Tsd. überwiesen.

Da dieser Förderbeitrag die tatsächlichen Kosten für den Architekturwettbewerb überschritten hat, ist der Anteil des zu viel ausbezahlten Baukostenzuschusses von € 5.913,44 der öffentlichen Gebietskörperschaft seitens der IIG KG am 23.11.2021 rückerstattet worden.

9.3.2 Baukostenzuschuss Land Tirol - Errichtungskosten

Bezuschussung Errichtungskosten Land Tirol

Gemäß den Bestimmungen des Fördervertrages zwischen dem Land Tirol, der Stadt Innsbruck, der IIG KG sowie der OSVI vom 20.11.2019 war die Fördersumme in Höhe von € 3,15 Mio. vorbehaltlich der im Landesvoranschlag 2020 vorgesehenen und genehmigten Mittel und nach schriftlicher Anforderung der Förderungsnehmerin (IIG KG) entsprechend dem Fortschritt des Projektes American Football Zentrum auszubezahlen.

Baukostenzuschüsse Land Tirol

In weiterer Folge wurde das Land Tirol mit Schreiben der IIG KG vom 19.12.2019, 07.04.2020, 16.06.2020 und 29.06.2020 angehalten, auf Basis der stichtagsbezogenen Abrechnungsübersichten Auszahlungen in Höhe von € 750,0 Tsd., € 500,0 Tsd., € 550,0 Tsd. und € 1,35 Mio. zu veranlassen.

Aufgrund der mehrfach in diesem Bericht dargelegten Unterschreitung der Errichtungskosten für das American Football Zentrum hat sich auch für das Land Tirol die Fördersumme auf € 3.046.731,76 belaufen:

Buchungsdatum IIG KG	Bezeichnung	Betrag [€]
20.03.2020	1. Zahlung	750.000,00
23.04.2020	2. Zahlung	500.000,00
25.06.2020	3. Zahlung	550.000,00
03.07.2020	4. Zahlung	1.350.000,00
	Summe Baukostenzuschüsse	3.150.000,00
23.11.2021	Rückzahlung infolge Kostenunterschreitung	-103.268,24
	Summe tatsächlicher Förderbeitrag	3.046.731,76

9.4 Förderung Klima- und Energiefonds

Förderung Solaranlagen

Die Kommunalkredit Public Consulting GmbH hat mit Schreiben vom 30.04.2021 der IIG KG die anerkannte Höhe der förderungsfähigen Kosten (€ 143.542,00), der Förderungsbasis (€ 129.537,00), den Förderungssatz (40 %) sowie der auszahlenden Förderung (€ 51.815,00) bekannt gegeben. Darüber hinaus wurde vertraglich vereinbart, dass 10 % des nach der Endabrechnung ermittelten Gesamtförderungsbarwertes einzubehalten waren.

Die erste Teilzahlung in Höhe von € 46.633,00 konnte von der IIG KG mit Datum 04.06.2021 verbucht werden. Die zweite Teilzahlung wurde nach Vorlage der Bestätigung des Abschlusses des begleitenden Monitoring-Prozesses ausbezahlt. Demgemäß hat die Kommunalkredit Public Consulting GmbH die Schlussrate in Höhe von € 5.182,00 am 30.06.2022 überwiesen.

9.5 Förderung OeMAG

Investitionszuschuss Photovoltaikanlage

Nach Überprüfung der von der IIG KG eingereichten Unterlagen ist die Auszahlung eines Investitionszuschusses für die installierte Photovoltaikanlage in Höhe von € 6.200,00 erfolgt. Die OeMAG Abwicklungsstelle für Ökostrom AG hat der Fördernehmerin den Zuschuss am 06.11.2020 überwiesen.

10 Fruchtgenussentgelte

10.1 Fruchtgenussentgelt American Football Zentrum

Berechnung Fruchtgenussentgelt AFZ

Vereinbarungsgemäß hat die Fruchtgenussberechtigte (OSVI) ein jährliches Fruchtgenussentgelt von pauschal netto € 60,0 Tsd. zu entrichten.

Den vertraglichen Bestimmungen nach war das Fruchtgenussentgelt nach dem vom österreichischen statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten VPI 2015 oder einem an seine Stelle tretenden Index wertzusichern. Ausgangsbasis und Stichtag für die erstmalige Wertsicherung war die nach Übergabe bis dorthin verlautbarte Indexzahl. Die weiteren Indexanpassungen sollten sodann jährlich mit Wirksamkeit zum 01.01. eines jeden Jahres auf Grundlage der im Oktober des Vorjahres verlautbarten Indexzahl erfolgen.

Valorisierung Fruchtgenussentgelt AFZ - Empfehlung

Wie die Einschau in die diesbezüglichen Abrechnungsunterlagen zeigte, hat die IIG KG der OSVI ab dem 01.09.2020 bis einschließlich 05.10.2023 ein monatliches Fruchtgenussentgelt in Höhe von netto € 5,0 Tsd. vorgeschrieben und vereinnahmt.

Mit Schreiben vom 27.10.2023 hat die IIG KG der OSVI für die Jahre 2022 und 2023 einen Nachzahlungsbetrag in Höhe von insgesamt brutto € 11.762,64 vorgeschrieben. Für die verbleibenden Monate November und Dezember des Jahres 2023 hat die OSVI jeweils netto € 5.759,42 bezahlt. Für das Jahr 2024 hat die IIG KG das Fruchtgenussentgelt mit einem Betrag von netto € 6.068,13 festgesetzt und in dieser Höhe bis zum Prüfungszeitpunkt Jänner 2024 auch vorgeschrieben.

Darauf Bezug nehmend hielt die Kontrollabteilung fest, dass ihren Berechnungen nach der vereinbarten Wertsicherungsklausel nicht gänzlich entsprochen worden ist. Das Prüforgane hat an die IIG KG die Empfehlung ausgesprochen, das in Rede stehende Fruchtgenussentgelt einer Berichtigung zuzuführen und in weiterer Folge der OSVI für die Jahre 2021, 2022, 2023 und 2024 eine entsprechende Nachberechnung durchzuführen.

Im Rahmen ihrer Stellungnahme teilte die IIG KG mit, dass sowohl der Nachzahlungsbetrag ermittelt als auch die aktuelle Vorschreibung angepasst worden ist. Laut Gesellschaft hat sich zum einen eine Nachverrechnung in Höhe von netto € 206,58 und zum anderen ein neues Fruchtgenussentgelt ab 01.07.2024 in Höhe von netto € 6.073,59 ergeben. Dem Auftrag des Prüforganes wurde lt. Anhörungsverfahren vollinhaltlich entsprochen und werde eine vertragskonforme Berechnung sowie Vorschreibung künftig gewährleistet.

10.2 Fruchtgenussentgelt Fußballstadion Tivoli Neu

Berechnung Fruchtgenussentgelt Fußballstadion Tivoli Neu

Mit dem 3. Nachtrag zum Fruchtgenussvertrag vom 19.12.2003 haben die Vertragsteile OSVI und ISpA sowie IIG KG vereinbart, dass mit Wirksamkeit zum 01.01.2019 ein reduziertes Fruchtgenussentgelt von jährlich wertgesichert netto € 292.000,00 zu bezahlen ist. Die Verringerung des eben angesprochenen Fruchtgenussentgeltes gilt jedoch nur, sofern zwischen der IIG KG und der OSVI ein aufrechtes Fruchtgenussrecht hinsichtlich des American Football Zentrums besteht.

Das soeben angeführte, pauschale Fruchtgenussentgelt war nach dem vom österreichischen statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten VPI 2015 oder einem an seine Stelle tretenden Index wertzusichern. Als Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Jänner 2017 verlautbarte Indexzahl festgelegt worden. Die Valorisierung hatte jährlich mit Verlautbarung des Jänner-Index mit Wirksamkeit zum 01.01. eines jeden Jahres zu erfolgen.

Valorisierung Fruchtgenussentgelt Fußballstadion Tivoli Neu

Für das Jahr 2019 hat sich den Prüfungsunterlagen zufolge das Fruchtgenussentgelt auf jährlich netto € 371.786,64 oder monatlich netto € 30.982,22 belaufen. Hierbei handelte es sich um den ursprünglich valorisierten Pauschalbetrag gemäß Basisvertrag vom 19.12.2003.

Mit Schreiben der ISpA vom 12.09.2019 ist der OSVI ab 01.10.2019 ein monatliches Fruchtgenussentgelt in Höhe von netto € 25.217,75 vorgeschrieben worden. Die Berechnung dieser monatlichen Pauschale ist auf das reduzierte Fruchtgenussentgelt von € 292.000,00 zuzüglich einer Valorisierung in Höhe von rd. 3,6 % zurückzuführen. Für die Monate Jänner bis einschließlich September des Jahres 2019 hat die ISpA der OSVI einen Betrag in Höhe von gesamt netto € 51.880,23 rückvergütet.

Stellte man das monatliche Fruchtgenussentgelt von ursprünglich netto € 30.982,22 dem mit 3. Nachtrag zum Fruchtgenussvertrag vom 19.12.2003 fixierten Fruchtgenussentgelt in Höhe von netto € 25.217,75 gegenüber, so ließ sich eine Reduzierung des monatlichen Pauschalbetrages von € 5.764,47 errechnen. Von diesem Betrag ausgehend betrug die Verringerung des Fruchtgenussentgeltes 2019 nicht wie vorgesehen netto € 60.000,00, sondern netto € 69.173,67.

Beschluss des Kontrollausschusses vom 26.09.2024:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht des Stadtrechnungshofes wird dem Gemeinderat am 10.10.2024 zur Kenntnis gebracht. (einstimmig)

Zl. MagIbk/62947/KA-PR/1

Betreff: Bericht des Stadtrechnungshofes
über die Prüfung von Teilbereichen
des Projektes „American Football Zentrum“

Beschluss des Kontrollausschusses vom 26.09.2024:

Beiliegender Bericht des Kontrollausschusses zu o.a. Bericht des Stadtrechnungshofes wird dem Gemeinderat am 10.10.2024 zur Kenntnis gebracht. (einstimmig)