

Landesrechnungshof

**Tiroler Bodenfonds**



**tirol**

Tiroler Landtag

## Abkürzungsverzeichnis

|       |  |
|-------|--|
| ABGB  | Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch    |
| AdTLR | Amt der Tiroler Landesregierung        |
| DVT   | Daten-Verarbeitung-Tirol GmbH          |
| GuV   | Gewinn- und Verlustrechnung            |
| HGB   | Handelsgesetzbuch                      |
| KIS   | Kanzlei-Informationen-System           |
| LGBl. | Landesgesetzblatt                      |
| LKF   | Landeskulturfonds                      |
| LRH   | Landesrechnungshof                     |
| LRHD  | Landesrechnungshofdirektor             |
| p.a.  | per anno                               |
| TBF   | Tiroler Bodenfonds                     |
| TIRIS | Tiroler Raumordnungsinformationssystem |
| TLO   | Tiroler Landesordnung                  |
| TROG  | Tiroler Raumordnungsgesetz             |
| VAP   | Voranschlagspost                       |
| Wbf   | Wohnbauförderung                       |

## Auskünfte

Landesrechnungshof

A-6010 Innsbruck, Eduard-Wallnöfer-Platz 3

Telefon: 0512/508-3030

Fax: 0512/508-3035

E-mail: [landesrechnungshof@tirol.gv.at](mailto:landesrechnungshof@tirol.gv.at)

Erstellt: März –August 2006

Herstellung: Landesrechnungshof

Redaktion: Landesrechnungshof

Herausgegeben: 18.10.2006, SF-0315/6

# Inhaltsverzeichnis

---

|   |    |
|---|----|
| 1. Rechtliche Rahmenbedingungen .....             | 2  |
| 2. Aufgaben und Zweck.....                        | 7  |
| 3. Aufbauorganisation .....                       | 10 |
| 3.1 Organe.....                                   | 10 |
| 3.2 Geschäftsstelle .....                         | 14 |
| 4. Gebarung .....                                 | 18 |
| 4.1 Rechnungswesen .....                          | 18 |
| 4.2 Voranschlag.....                              | 21 |
| 4.3 Rechnungsergebnis.....                        | 23 |
| 4.4 Soll-Ist Vergleich.....                       | 33 |
| 5. Personalangelegenheiten.....                   | 35 |
| 6. Projektabwicklung .....                        | 38 |
| 6.1 Projektstatistik.....                         | 38 |
| 6.2 Projektablauf.....                            | 43 |
| 6.2.1 Ankauf von Grundstücken.....                | 44 |
| 6.2.2 Verkauf von Grundstücken.....               | 46 |
| 6.2.3 Preiskalkulation .....                      | 48 |
| 6.2.4 Raumordnerische Aspekte.....                | 50 |
| 7. Aufsicht der Landesregierung .....             | 52 |
| 8. Zuschüsse des Landes .....                     | 54 |
| 9. Zusammenarbeit mit dem Landeskulturfonds ..... | 57 |
| 10. Schlussbemerkungen.....                       | 60 |
| 11. Empfehlungen nach Art. 69 Abs. 4 TLO.....     | 61 |

*Anhang Stellungnahme der Regierung*



# Bericht über den Tiroler Bodenfonds

Der Landesgesetzgeber hat im Jahr 1994 im Zuge der Überarbeitung des Tiroler Raumordnungsgesetzes (kurz: TROG) den Tiroler Bodenbeschaffungsfonds (heute: Tiroler Bodenfonds - TBF) als Instrument der örtlichen Raumordnung eingerichtet. Mit ihm sollten die Ziele und die hoheitlichen Planungen des Landes und der Gemeinden auf dem Gebiet der Raumordnung mit privatwirtschaftlichen Instrumenten ergänzt werden.

Das Landeskrollamt hat bereits im Jahr 1997, somit zweieinhalb Jahre nach Aufnahme der Tätigkeit des TBF, eine Einschau durchgeführt. Nach nunmehr neun Jahren sah es der LRH für angebracht, eine neuerliche Gebarungsprüfung im Hinblick auf die rechtmäßige, sparsame, wirtschaftliche und zweckmäßige Verwendung der Mittel vorzunehmen.

Mit Schreiben vom 22.3.2006 erteilte der LRHD den entsprechenden Prüfauftrag. Die Prüfungszuständigkeit des LRH stützt sich auf Art. 67 Abs. 4 lit. b TLO 1989, sowie § 1 Abs. 1 lit. b Tiroler Landesrechnungshofgesetz (LGBl.Nr. 18/2003).

Zwei Prüforgane des LRH führten in der Zeit vom 27.3. bis 7.4.2006 eine Vor-Ort-Einschau in der Geschäftsstelle des TBF durch. Es wurde Einsicht in die Buchhaltungs- und Personalunterlagen, Projektakten, sowie Protokolle und Schriftverkehr genommen. Weitere Informationen holte der LRH bei den mit dem TBF berührten Abteilungen des Amtes der Tiroler Landesregierung, beim Steuerberater des TBF sowie beim Geschäftsführer des Landeskulturfonds (kurz: LKF) ein.

Der LRH hat sich nicht nur im Aktenstudium, sondern auch durch eine Prüfung vor Ort ein Bild von den raumordnerischen Auswirkungen der TBF-Projekte gemacht. Die Besichtigung einzelner Projekte fand am 20. und 24.4.2006 statt, wobei auch die Möglichkeiten des Gesprächs mit den betreffenden Bürgermeistern wahrgenommen wurde.

Die Prüfung umfasste insbesondere die Jahre 2003 - 2005. Für einzelne Vergleiche wurden auch längere Zeiträume in die Betrachtung miteinbezogen.

Der LRH weist darauf hin, dass alle in diesem Bericht gewählten personenbezogenen Bezeichnungen aus Gründen der Übersichtlichkeit und leichten Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt werden und gleichermaßen für Frauen und Männer gelten.

**Hinweis**

**Die Regierung verweist in ihrer Äußerung zum Rohbericht des LRH auf eine Stellungnahme des Tiroler Bodenfonds. Obwohl der LRH keine gesetzliche Verpflichtung erkennt wird diese zur vollständigen Information der Abgeordneten eingearbeitet und gegebenenfalls erwidert.**

## **1. Rechtliche Rahmenbedingungen**

TROG - Tiroler Raumordnungs-gesetze

Mit dem Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 war die gesetzliche Grundlage für den Tiroler Bodenbeschaffungsfonds geschaffen und nach den Beschlüssen des Kuratoriums vom 20.9.1994 und der Regierung am 25.10.1994 die operative Tätigkeit aufgenommen worden.

Nach Neugestaltungen durch das TROG 1997 und das TROG 2001 folgte mit dem TROG 2006 ein weiterer Schritt, der mit 1.7.2005 auch zum neuen Namen Tiroler Bodenfonds führte.

TROG - Tiroler Raumordnungsgesetz 2006

Dieses Gesetz schreibt hinsichtlich des TBF im Wesentlichen fest, dass es sich um einen Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit handelt, der die Gemeinden bei der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen der örtlichen Raumordnungskonzepte unterstützen soll.

Als Organe sind in § 96 der Geschäftsführer und das Kuratorium definiert. Die Regelungen bezüglich des Datenschutzes finden sich in § 95, jene für die Aufnahme von Darlehen in § 102. Weitere, in einzelnen Paragraphen festgeschriebene Regelungen werden nachstehend auszugsweise etwas detaillierter dargestellt.

TROG 2006 - § 93 Die Tätigkeit ist nicht auf Gewinn gerichtet. Der TBF hat möglichst kostendeckend zu arbeiten und seine Mittel zinsbringend anzulegen.

Leistungen

Leistungen des TBF sind:

- der Erwerb von Grundstücken und deren entgeltliche Weitergabe,
- die Gewährung von Zuschüssen an Gemeinden für den Erwerb von Grundstücken, für infrastrukturelle Vorhaben und für landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen,
- die Veräußerung von Grundstücken
- für Zwecke des geförderten Wohnbaus, insbesondere für Bauvorhaben in Boden sparender verdichteter Bauweise,
- zum Zweck von Ansiedlung oder Standortverlegung von Gewerbe- und Industriebetrieben,
- zum Zweck der Arrondierung von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen und zu den im § 44 Abs. 1 lit. a TROG 2006 genannten Zwecken,
- an Gemeinden zum Zweck der Errichtung von Gebäuden und sonstigen Anlagen nach § 52 Abs. 1 lit. a TROG 2006,
- die Verwendung von Grundstücken zu Tauschzwecken.

Mittel

Die Mittel des TBF werden aufgebracht durch:

- Zuwendungen des Landes Tirol nach Maßgabe der im Landesvoranschlag hierfür jeweils vorgesehenen Mittel,
- sonstige Zuwendungen,
- die Aufnahme von Darlehen,
- Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken.

TROG 2006 - § 100  
Geschäftsführer

Der Geschäftsführer und sein Stellvertreter werden von der Landesregierung auf die Dauer von fünf Jahren bestellt und geloben in die Hand des Vorsitzenden des Kuratoriums die gewissenhafte Erfüllung ihrer Aufgaben.

TROG 2006 - § 101  
Aufgaben des Geschäftsführers

Der Geschäftsführer vertritt den TBF nach außen, besorgt die laufenden Geschäfte einschließlich des Erwerbes von Grundstücken und der Aufnahme von Darlehen, überprüft die Verwendung der Fondsmittel, erstellt die Entwürfe des Jahresvoranschlages und des Rechnungsabschlusses, sowie den jährlichen Tätigkeitsbericht und führt die Beschlüsse des Kuratoriums durch. Er nimmt mit beraten-

der Stimme an den Sitzungen des Kuratoriums teil.

TROG 2006 - § 99  
Aufgaben Kuratorium

Als Obliegenheiten des Kuratoriums gelten die Beschlussfassung über die Weitergabe von Grundstücken, die Gewährung von Zuschüssen, den Jahresvoranschlag und den Rechnungsabschluss, die Richtlinien, die Geschäftsordnung des Kuratoriums, den Tätigkeitsbericht des Geschäftsführers und die Genehmigung der Aufnahme von Darlehen durch den Geschäftsführer. Der Rechnungsabschluss muss bis spätestens 31.3. des dem betreffenden Geschäftsjahr folgenden Jahres der Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt werden. Der Tätigkeitsbericht des Geschäftsführers ist unmittelbar nach der Beschlussfassung im Kuratorium der Landesregierung zuzuleiten. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst. Stimmenthaltung gilt als Ablehnung. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. In dringenden Fällen ist ein Umlaufbeschluss zulässig.

Das Kuratorium ist vom Vorsitzenden nach Bedarf, mindestens jedoch zweimal jährlich einzuberufen. Das Kuratorium ist überdies dann einzuberufen, wenn mindestens ein Drittel seiner Mitglieder dies verlangt. Es ist beschlussfähig, wenn nach ordnungsgemäß erfolgter Einladung mindestens die Hälfte der Mitglieder, darunter der Vorsitzende, anwesend ist.

TROG 2006 - § 97  
Kuratorium  
Bestellung und Zusammensetzung

Dem Kuratorium gehören das für die Raumordnung zuständige Mitglied der Landesregierung als Vorsitzender, sowie je ein Vertreter der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol, der Wirtschaftskammer Tirol, der Landeslandwirtschaftskammer Tirol, des Tiroler Gemeindeverbandes, der Stadt Innsbruck, zusätzlich auch die Vorstände der für die rechtlichen und fachlichen Angelegenheiten der Raumordnung, für die Förderung des Wohnbaus und für die fachlichen Angelegenheiten der Landwirtschaft zuständigen Abteilungen, an.

Der Vorsitzende wird im Fall seiner Verhinderung durch den Stellvertreter vertreten, welcher aus dem Kreis der Mitglieder gewählt wird. Die Mitglieder des Kuratoriums werden – ebenso wie deren Ersatzmitglieder - von der Landesregierung auf Vorschlag der betreffenden Institutionen auf die Dauer von fünf Jahren bestellt und geloben in die Hand des Vorsitzenden die gewissenhafte Erfüllung ihrer Aufgaben.



TROG 2006 - § 98  
Kuratorium  
Ausscheiden

Die Mitglieder des Kuratoriums und deren Ersatzmitglieder scheiden aus dem Kuratorium vorzeitig durch Widerruf der Bestellung oder Verzicht aus.

*Stellungnahme  
des TBF*

*Hier ist sicherlich der Anregung des LRH zu folgen und die Geschäftsordnung dahingehend abzuändern, dass die Anzahl der Sitzungen mit zwei pro Jahr mit der diesbezüglichen gesetzlichen Regelung in Übereinstimmung gebracht wird. Das Verzeichnis der von den Institutionen entsandten Mitglieder des Kuratoriums wurde überarbeitet und aktualisiert. Die Vertretung der Abteilungsvorstände ist gesetzlich oder in der GO des Kuratoriums zu regeln.*

TROG 2006 - § 96  
Geschäftsstelle

Der TBF hat eine Geschäftsstelle einzurichten. Die Organe des TBF haben sich bei der Besorgung ihrer Aufgaben der Geschäftsstelle zu bedienen. Die Landesregierung hat die aus dem Stellenplan sich ergebende Anzahl von Landesbediensteten für die Geschäftsstelle nach Anhören des Geschäftsführers zur Verfügung zu stellen. Der Sachaufwand der Geschäftsstelle ist vom TBF zu tragen.

LGBl.Nr. 112/2005 –  
Geschäftseinteilung  
AdTLR

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht der Gruppe Umwelt und Wirtschaft des Amtes der Tiroler Landesregierung führt die Kanzleigeschäfte des TBF.

TROG 2006 - § 104  
Aufsicht

Der TBF unterliegt der Aufsicht der Landesregierung. Die Aufsicht ist so auszuüben, dass die Bestimmungen dieses Gesetzes und der in seiner Durchführung erlassenen Richtlinien und Geschäftsordnung eingehalten werden. Der TBF erteilt der Landesregierung auf Verlangen alle Auskünfte und gewährt Einsicht in sämtliche Geschäftsunterlagen.

Die Beschlüsse des Kuratoriums über die Richtlinien für die Tätigkeit des TBF, über die Geschäftsordnung des Kuratoriums und über den Rechnungsabschluss bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung.

LGBl.Nr. 14/1999 –  
Geschäftsordnung  
der Tiroler Landesre-  
gierung

Neben den Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie; Wasserrecht und Wasserwirtschaft; Veranstaltungswesen; Landespolizeigesetz; Datenschutz wird der TBF dem Verantwortungsbereich des Wirtschaftslandesrates zugeordnet.

|  |  |
|--|--|
| TROG 2006 - § 94<br>Sicherung<br>Fondszweck  | Zur Sicherung des Fondszweckes kann die Verfügungsmacht des Erwerbers (Zustimmungsrecht bei der Weiterveräußerung, Vor- oder Wiederkaufsrecht, ...) vertraglich beschränkt und diese Beschränkung grundbücherlich sichergestellt werden.   |
| Richtlinien  | <p>Der TBF hat für seine Tätigkeit Richtlinien zu erlassen, die nähere Bestimmungen hinsichtlich der Fondsleistungen über</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• das Verfahren bei der Gewährung, sowie Voraussetzungen, Beschränkungen, Auflagen und Bedingungen,</li><li>• die Überwachung der bestimmungsgemäßen Verwendung und die Einhaltung von Beschränkungen, Auflagen und Bedingungen,</li><li>• die Rückabwicklung und den Widerruf, sowie die Sicherstellung von Forderungen</li></ul> <p>enthalten. Das Kuratorium hat zuletzt am 5.7.2005 die Richtlinien geändert.</p>  |
| TROG 2006 - § 33<br>Gemeinden  | Die zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der Raumordnung mit Grundeigentümern errichteten Verträge können auch die Verpflichtung des Grundeigentümers vorsehen, Grundflächen dem TBF für einen bestimmten Zweck, insbesondere für den geförderten Wohnbau, zu überlassen. Die Überlassung hat zum Verkehrswert zu erfolgen. In solchen Verträgen ist weiters vorzusehen, dass die Weiterveräußerung durch die Gemeinde beziehungsweise den TBF jedenfalls innerhalb von zehn Jahren höchstens zu jenem Preis erfolgen darf, der dem seinerzeitigen Grundpreis zuzüglich einer allfälligen indexmäßigen Aufwertung und allfälliger Aufwendungen, insbesondere für die Erschließung, entspricht. |
| Tiroler<br>Grundverkehrsgesetz<br>1996 – § 5<br>Ausnahmen von der<br>Genehmigungspflicht | Beim Rechtserwerb durch den LKF oder den TBF in Erfüllung der Aufgaben dieser Fonds bedarf es nicht der Genehmigung nach § 4 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, 1996, LGBl.Nr. 61/1996 idF LGBl.Nr. 85/2005.   |
| Tiroler<br>Grundverkehrsgesetz<br>1996 - § 13 Kautions                                   | Weiters ist festgelegt, dass zur Sicherung der Erfüllung von Auflagen vor Erteilung einer Genehmigung eine Kautions vorgeschrieben werden kann. Die Kautions verfällt bei Rechtserwerben an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zugunsten des LKF, bei Rechtserwerben an sonstigen Grundstücken zugunsten des TBF, wenn der Rechtserwerber die Auflage schuldhaft nicht erfüllt.   |

Geschäftsordnung  
des Kuratoriums

Seit 20.9.1994 gilt unverändert die Geschäftsordnung des Kuratoriums, in der unter anderem geregelt ist:

- Mindestens drei Sitzungen pro Jahr (Einberufung zwei Wochen vor Sitzung durch den Vorsitzenden oder auf Wunsch von einem Drittel der Mitglieder)
- Beschlussfähigkeit gegeben, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder – darunter der Vorsitzende – anwesend sind.
- Sitzungen sind nicht öffentlich. Es ist eine Niederschrift anzufertigen.



## 2. Aufgaben und Zweck

Aufgaben

Die Aufgaben und Ziele des TBF lassen sich aus dem TROG und den Richtlinien des TBF ableiten.

Als wesentliche Aufgaben sind die Unterstützung für Gemeinden bei der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen der örtlichen Raumordnungskonzepte anzuführen. Diese Unterstützung besteht zum Großteil aus dem An- und Verkauf von Grundstücken und deren Bevorratung.

Im Detail ist damit die operative Tätigkeit – vom Marketing bis zum Vertragsabschluss und den finanziellen Abwicklungen - ebenso umfasst, wie das Management der vorgehaltenen Flächen – vom Verkauf bis zur Verwendung von Grundstücken zu Tauschzwecken.

Besondere Zielrichtungen für die Tätigkeit des TBF sind neben der Unterstützung des geförderten Wohnbaus, insbesondere für Bauvorhaben in Boden sparender verdichteter Bauweise, auch die Ansiedlung oder Standortverlegung von Gewerbe- und Industriebetrieben und die Arrondierung von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen.

Zusätzlich können auch Zuschüsse an Gemeinden für den Erwerb von Grundstücken, für infrastrukturelle Vorhaben und für landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen gewährt werden.



### TIRIS

Das Tiroler Raumordnungsinformationssystem (TIRIS) enthält eine Fülle von wertvollen Daten mit Raum-Bezug und ist damit seit vielen Jahren eine unverzichtbare Hilfe bei vielen Verfahren nicht nur in der Tiroler Landesverwaltung.

TIRIS und seine Fachdatenbanken sind im Internet entweder allgemein oder für spezielle Daten - dann geschützt durch ein Kennwort - zugänglich.

Dies ermöglicht die Ablage von Raumdaten mit entsprechenden Fachinformationen in einem sicheren System und die Steuerung der Zugriffsrechte auf diese Daten.

Daher bietet sich TIRIS als Basis für ein Informationssystem an, in dem nicht nur die Flächen-Daten des TBF, sondern auch jene des LKF abgelegt und dort auch gepflegt werden sollen.

Die Empfehlung zur Verwendung von TIRIS wird verstärkt durch die Tatsache, dass die Standortdatenbank der Tiroler Zukunftsstiftung technisch auf TIRIS aufbaut und die Aktualität der Standortdatenbank durch die Pflege in TIRIS quasi automatisch gewährleistet ist.

Empfehlung  
nach Art. 69 TLO

Aus Gründen der besseren Information über verfügbare Flächen wird empfohlen, diese Daten im TIRIS einzuarbeiten und für einen geeigneten Personenkreis bereitzustellen.

Ob Informationen aus dem TIRIS nur den beiden Fonds – TBF und LKF – oder auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen können, ist durch die Fondsverantwortlichen zu klären.

Der LRH vertritt die Ansicht, dass im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten eine weitgehende Offenlegung der für den Kreis der Interessenten zur Verfügung stehenden Flächen angestrebt werden soll.

Diese Vorgangsweise eröffnet auch den Zusatznutzen, dass die für eine gewerbliche Nutzung relevanten Flächen auch für die Standortdatenbank der Tiroler Zukunftsstiftung verfügbar sind, fußt doch diese Datenbank auf der TIRIS-Anwendung der Tiroler Landesverwaltung.

Stellungnahme  
der Regierung

*Die Empfehlung des Landesrechnungshofes, Daten über verfügbare Bodenflächen in das Tiroler Raumordnungsinformationssystem (tiris) einzupflegen und einem geeigneten Personenkreis bereitzustellen, wird aufgegriffen. Neben der grundsätzlichen Entscheidung, ob solche Daten entweder nur dem Tiroler Bodenfonds bzw. dem Tiroler Landeskulturfonds oder auch den an den verfügbaren Flächen potentiell Interessierten zur Verfügung stehen sollen, sind auch die (technischen) Anforderungen des Tiroler Bodenfonds an eine Darstellung von Daten im Intranet/Internet und die Frage einer allfälligen Zusammenführung mit Daten des Tiroler Landeskulturfonds zu klären.*

## **3. Aufbauorganisation**

---

### **3.1 Organe**

---

Die Organe des TBF sind das Kuratorium und der Geschäftsführer.

Kuratorium

Die Zusammensetzung des Kuratoriums ist in § 97 Abs. 1 TROG 2006 geregelt. Es besteht aus je fünf Vertretern des Landes (zuständiges Regierungsmitglied sowie vier Vorstände bestimmter Abteilungen) und bestimmter Institutionen.

Vorsitzender des Kuratoriums ist ex lege das zuständige Regierungsmitglied, sein Stellvertreter wird aus dem Kreis der Mitglieder gewählt.

Die Mitgliedschaft der übrigen Landesvertreter im Kuratorium ist an ihre Amtsfunktion (Vorstand) gebunden, es bedarf somit keiner eigenen Bestellung durch die Landesregierung. Für deren Vertretung enthält das TROG 2006 keine Regelung.

*Stellungnahme  
der Regierung*

*Die Aussage, wonach das Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 (TROG 2006) für die Vertretung der dem Kuratorium angehörigen Vorstände des Amtes der Landesregierung keine Regelung enthält, trifft zu.*

*Es ist eine solche auch nicht nötig, weil nach § 6 Abs. 5 der Geschäftsordnung des Amtes der Tiroler Landesregierung im Falle der Verhinderung des Abteilungsvorstandes alle ihm obliegenden Aufgaben auf seinen Stellvertreter übergehen. Konsequenterweise nimmt der § 97 Abs. 4 TROG 2006 auch die Landesregierung von der Verpflichtung zur Bestellung von Ersatzmitgliedern für die Abteilungsvorstände aus.*

Die übrigen Mitglieder und deren Ersatzmitglieder werden auf Vorschlag der jeweiligen Institutionen von der Landesregierung auf die Dauer von fünf Jahren bestellt. Die Landesregierung hat zuletzt am 18.5.2004 einen entsprechenden Beschluss gefasst.

Zusammensetzung Das Kuratorium setzte sich zum Prüfungszeitpunkt wie folgt zusammen:

#### Zusammensetzung Kuratorium

|   | Mitglied                            |
|---|-------------------------------------|
| Zuständiges Regierungsmitglied                | LR Mag. Hannes Bodner, Vorsitzender |
| Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol | DI Horst Braun                      |
| Kammer der Gewerblichen Wirtschaft für Tirol  | Dr. Hanspeter Rieser                |
| Landeslandwirtschaftskammer Tirol             | LAbg. Josef Hechenbichler           |
| Tiroler Gemeindeverband                       | Präs. LAbg. Dipl.Vw. Hubert Rauch   |
| Stadtgemeinde Innsbruck                       | StR Dr. Georg Gschnitzer            |
| Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht          | Dr. Karl Spörr, Vorsitzender-Stv.   |
| Abteilung Raumordnung-Statistik               | Mag. Franz Rauter                   |
| Abteilung Wohnbauförderung                    | Mag. Otto Flatscher                 |
| Abteilung Agrarwirtschaft                     | DI Alois Poppeller                  |

**Hinweis** Der LRH stellte fest, dass einzelne der bestellten Mitglieder zwischenzeitlich nicht mehr der entsendungsberechtigten Institution angehören. Die dadurch notwendigen personellen Veränderungen im Kuratorium haben bisher noch keinen Niederschlag gefunden und sind daher noch vorzunehmen.

Das Kuratorium ist vom Vorsitzenden nach Bedarf, mindestens jedoch zweimal jährlich einzuberufen. Dem gesetzlichen Mindestanforderung wurde stets entsprochen, über alle Sitzungen liegen Niederschriften vor.

**Geschäftsordnung** Das Kuratorium hat am 20.9.1994 für sich eine Geschäftsordnung beschlossen. Diese steht nach wie vor unverändert in Geltung. Sie enthält nähere Bestimmungen über Angelegenheiten der Geschäftsführung des Kuratoriums, wie die Einberufung, Tagesordnung, Beschlussfassung, Beratung und Abstimmung sowie Niederschrift. Eine Abweichung zu § 99 Abs. 4 TROG 2006 ergibt sich insofern, als nach der Geschäftsordnung das Kuratorium mindestens dreimal jährlich einzuberufen wäre.

**Stellungnahme der Regierung** *Der Landesrechnungshof sieht "eine Abweichung zu § 99 Abs. 4 TROG 2006 insofern, als nach der Geschäftsordnung das Kuratori-*



*um mindestens dreimal jährlich einzuberufen wäre." Diese Abweichung ist gesetzmäßig, weil die zitierte Bestimmung nur den Mindeststandard vorgibt, der in der Geschäftsordnung des Kuratoriums selbstverständlich angehoben werden kann.*

**Beschlussfähigkeit** Die Beschlussfähigkeit des Kuratoriums ist bei Anwesenheit von mindestens der Hälfte der Mitglieder gegeben. Die Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder gefasst. Stimmenthaltung gilt als Ablehnung. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.

**Hinweis** Der LRH stellte anhand der vorgelegenen Protokolle fest, dass das Kuratorium bei einzelnen Sitzungen nicht vollständig oder nicht richtig zusammengesetzt war. Einzelne der bestellten Mitglieder oder auch deren Vertreter blieben der Sitzung – teils unentschuldig - fern und einzelne Abteilungsvorstände waren nicht entsprechend der erwähnten Vertretungsregelung des Landes vertreten.

Trotz dieser formellen Mängel war die Beschlussfähigkeit in allen Fällen gegeben. Der vollständigen und richtigen Zusammensetzung des Kuratoriums sollte jedoch künftig mehr Beachtung geschenkt werden. Nach den derzeit geltenden Richtlinien haben die Mitglieder im Falle ihrer Verhinderung unverzüglich den Vorsitzenden und ihr Ersatzmitglied zu verständigen.

In dringenden Fällen kann das Kuratorium einen Beschluss auch schriftlich im Umlaufweg herbeiführen. Von dieser Möglichkeit wurde in Einzelfällen Gebrauch gemacht.

**Stellungnahme der Regierung** *Das TROG 2006 enthält keine Regelung, wonach die Zugehörigkeit von Mitgliedern zum Kuratorium dann ex lege erlischt, wenn ein Mitglied vor Ablauf seiner Amtsdauer aus der ihn entsendenden Institution ausscheidet. Vielmehr darf die Landesregierung nach § 98 Abs. 2 TROG 2006 die Bestellung zum Mitglied oder Ersatzmitglied erst dann widerrufen, wenn die jeweils vorschlagsberechtigte Institution dies verlangt. Da der Widerruf der Bestellung einen Eingriff in die Rechtssphäre eines Mitgliedes darstellt, hätte dieser mit Bescheid zu erfolgen. Durch die Erlassung eines Bescheides in einem antragsbedürftigen Verfahren ohne Vorliegen eines entsprechenden Antrages würde nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes das verfassungs-gesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.*



|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Replik des LRH</b>              | <b>Der LRH hat auf die nicht vollständig oder nicht richtige Zusammensetzung des Kuratoriums hingewiesen und die Ansicht vertreten der vollständigen und richtigen Zusammensetzung des Kuratorium künftig mehr Beachtung beizumessen. Dieser Hinweis ist unabhängig von den (rechtlichen) Möglichkeiten der Bestellung oder Abberufung von Mitgliedern zu sehen.</b>  |
| Aufgaben des Kuratoriums           | Die Aufgaben des Kuratoriums sind in § 99 TROG 2006 explizit geregelt und beziehen sich ausschließlich auf Genehmigungspflichten. Das Kuratorium hat über die Weitergabe von Grundstücken, die Gewährung von Zuschüssen, den Jahresvoranschlag, den Rechnungsabschluss, die Richtlinien, seine Geschäftsordnung, den Tätigkeitsbericht sowie die Aufnahme von Darlehen zu beschließen. Einzelne Beschlüsse bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit zusätzlich der Genehmigung der Landesregierung.  |
| Geschäftsführer                    | <p>Die Landesregierung hat auf die Dauer von fünf Jahren einen Geschäftsführer zu bestellen. Diese Tätigkeit übt seit 1.6.1994 Dr. Reinhard Huber aus. Er wurde zuletzt mit Beschluss der Landesregierung vom 16.3.2004 wiederbestellt.</p> <p>Der Geschäftsführer war ursprünglich Bediensteter der Abteilung Ländlicher Raum (früher: III d1) und nach seiner ersten Bestellung zum Geschäftsführer mit Regierungsbeschluss vom 10.5.1994 zunächst nur teilweise dem TBF dienstzugeteilt.</p> <p>Die ursprüngliche Fondsverwendung im Ausmaß von 40 bis 60 % erhöhte sich sukzessive, seit dem Jahr 1999 ist der Geschäftsführer ausschließlich für den TBF tätig. Er gehört nach wie vor dem Personalstand des Landes (Besondere Verwendung) an und wird vom Land entlohnt, d.h. seine Personalaufwendungen trägt zur Gänze das Land. Er ist hinsichtlich der Zulagenregelung einem Abteilungsleiter gleichgestellt.</p> |
| <i>Stellungnahme der Regierung</i> | <i>Der im rechtskundigen Verwaltungsdienst stehende Geschäftsführer war früher nicht der Abteilung Ländlicher Raum (vormals Abs. III d1), sondern der Abteilung Agrarbehörde (vormals Abs. III b1) zugewiesen.</i>  |
| Stellvertreter                     | Mit Wirkung vom 1.4.1996 wurde Ing. Kurt Egger zu seinem - gesetzlich vorgesehenen - Stellvertreter bestellt und in Folge zweimal wiederbestellt, zuletzt ebenfalls mit Regierungsbeschluss vom 16.3.2004. Der Geschäftsführer-Stellvertreter gehört auch dem Per-  |

sonalstand des Landes an und ist der Abteilung Agrarwirtschaft zugeteilt. Seine Fondstätigkeit lässt sich mit 15 – 20 % des Beschäftigungsausmaßes beziffern.

Aufgaben des Geschäftsführers

Die Aufgaben des Geschäftsführers sind in § 101 TROG 2006 aufgezählt. Im Wesentlichen sind dies die Vertretungsbefugnis für den Fonds sowie die Besorgung aller zur Geschäftsführung gehörenden Angelegenheiten einschließlich des Erwerbs und der Veräußerung von Grundstücken.

### **3.2 Geschäftsstelle**

---

Rechtliche Regelungen

Nach § 96 Abs. 2 TROG 2006 hat der TBF eine Geschäftsstelle einzurichten. Die Fondsgescheftsbefugnisse haben sich bei der Besorgung ihrer Aufgaben dieser zu bedienen. Außerdem hat die Landesregierung Landesbedienstete für die Geschäftsstelle zur Verfügung zu stellen.

Demgegenüber zählt die derzeit geltende Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung die Führung der Kanzleigeschäfte des TBF als eine Aufgabe der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht auf.

Aus diesen beiden Regelungen geht nicht eindeutig hervor, wer die Geschäftsstelle des TBF ausübt und wer die Kosten dieser Geschäftsstelle zu tragen hat. Man könnte annehmen, dass es zwei Geschäftsstellen gibt. In der Praxis führt das Sekretariat der genannten Abteilung nahezu alle Kanzleilagenden des TBF. Laut Auskunft des Geschäftsführers ist die betreffende Mitarbeiterin im Ausmaß von rund 20 % mit Fondstätigkeiten beschäftigt.

Anregung

Die derzeitige praktizierte Lösung ist zweifellos zweckmäßig. Der Arbeitsanfall beim TBF würde den Einsatz einer eigenen Mitarbeiterin nicht rechtfertigen. Der LRH empfiehlt dennoch, eine rechtliche Klarstellung hinsichtlich der Geschäftsstelle und der Kostentragung zu treffen.

Stellungnahme der Regierung

*Die Kanzleigeschäfte des Tiroler Bodenfonds sind nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung von der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht zu besorgen. Diese Zuordnung hat sich in der Praxis bewährt und ist nach Ansicht des Lan-*

*desrechnungshofes auch zweckmäßig.*

*Wenn der Landesrechnungshof aber „eine rechtliche Klarstellung hinsichtlich der Geschäftsstelle“ anregt, so dürfte damit eine gesetzliche Regelung, z.B. nach dem Vorbild des § 46 Abs. 5 des Tiroler Tourismusgesetzes 2006 („Die Organe des Fonds haben sich zur Besorgung ihrer Aufgaben einer beim Amt der Landesregierung einzurichtenden Geschäftsstelle zu bedienen“) gemeint sein, weil eine rechtliche Klarstellung durch den Verordnungsgeber ja bereits erfolgt ist. Nach Ansicht der Tiroler Landesregierung richtet sich diese Anregung damit an den Landesgesetzgeber.*

Protokoll

Verbesserungspotentiale hat der LRH in der Aktenführung (Ablage) und der Protokollierung des TBF geortet. Für jedes TBF-Projekt wird zwar ein eigener Akt geführt, in dem projektbezogen die wesentlichen Unterlagen, wie Verträge, Pläne, Schriftstücke, Niederschriften, Aktenvermerke usw., gesammelt sind. Darüber hinaus gibt es jedoch einzelne projektbezogene Erledigungen (Niederschriften, Aktenvermerke usw.), die nicht im Akt abgelegt, sondern elektronisch am PC des Geschäftsführers gespeichert sind. Die Protokollierung erfolgt nicht für alle Aktenstücke.

Anregung

Die Protokollierung und vollständige Erfassung aller Aktenstücke ist eine wesentliche Voraussetzung für ein ordentlich geführtes Protokoll. Der LRH empfiehlt daher die Nutzung des landesintern geführten Protokolls KIS oder den Einsatz eines elektronischen Büroinformationssystems zu prüfen.



Räumliche  
Verhältnisse

Die Übersiedlung in das (neue) Landhaus 2 und die damit verbundene Konzentration fachlicher Abteilungen erweist sich insbesondere für den Geschäftsführer des TBF als großer Vorteil. Dieser

ist nunmehr in unmittelbarer (räumlicher) Nähe „seiner Geschäftsstelle“ sowie der Abteilungen Bau- und Raumordnungsrecht und Raumordnung-Statistik situiert. Auf diese Weise können viele Fragen auf informellem Weg sofort geklärt werden. Früher waren der TBF und die beiden Landesdienststellen räumlich getrennt, was zweifellos Erschwernisse insbesondere in organisatorischer Hinsicht mit sich brachte.

Stellungnahme  
des TBF

*Unter dem Titel „Aufbauorganisation“ und unter mehreren anderen Punkten wird die Einrichtung des TBF als schlanke Organisation bezeichnet und festgestellt, dass die Aufgaben mit einem sehr geringen Personalstand bewältigt werden. Das Vollzeitäquivalent der Mitarbeiter des Tiroler Bodenfonds beträgt 1,7. Damit werden nicht nur die im Bericht mehrfach erwähnten 65 Projekte (Geschäftsfälle aus Ankauf und Verkauf von Grundstücken, Bilanzsumme € 24,400.000,00) erledigt, sondern weitere ca. 65 Projekte aus folgenden Bereichen:*

- *Erarbeitung von Raumordnungsvereinbarungen zwischen Gemeinden und Grundeigentümern (vorwiegend mit abschließender Eintragung eines Vorkaufsrechtes zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch)*
- *Beratung und Mitarbeit an Verträgen, mit welchen Gemeinden selbst im Rahmen einer aktiven Raumordnung Grundstücke erwerben, unter ähnlichen Rahmenbedingungen, zu welchen der TBF diese üblicherweise erwirbt und verkauft.*
- *Beratung und Mitwirkung an Übertragung von Grundflächen direkt vom Eigentümer an Bauträger oder Unternehmen, wenn ein zwischengeschalteter Erwerb durch den TBF aus verschiedenen (meist steuerlichen) Gründen nicht zweckmäßig erscheint.*
- *Projekte bei denen nach Prüfung aller Faktoren schlussendlich kein Vertragsabschluss und Erwerb zustande gekommen ist.*

*Die Erledigung dieser Aufgaben mit dem oben genannten Mitarbeiterstand entspricht sicher den Grundsätzen der Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit der Verwaltung. Die Kosten, welche dem Land entstehen, sind im Wesentlichen nur die Personalkosten für 1,4 Mitarbeiter, die Kosten für jenen Mitarbeiter, welcher das Rechnungswesen und die Finanzierung besorgt, wurden als Sachaufwand bereits bisher vom TBF getragen. Der Anregung, auf Grund der genannten Entschließung des Landtages müssten auch die restlichen Personalkosten vom TBF getragen werden, muss aus folgenden Gründen entgegengetreten werden:*

- *Bei der Tätigkeit des TBF handelt es sich um eine gesetzlich geregelte „Vertragsraumordnung“, also um einen Teil der Voll-*

*ziehung des Raumordnungsgesetzes. Nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung obliegt die Vollziehung der rechtlichen Angelegenheiten des Raumordnungsgesetzes der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht. Wenn die Agenden der Vertragsraumordnung nicht im Rahmen des TBF mit erledigt würden, würden sie daher diese Abteilung belasten. Für diese Vollziehung (von Teilen) des Raumordnungsgesetzes im Rahmen der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht wäre daher eine Verpflichtung zur Kostentragung bzw. der Refundierung der Personalkosten unverständlich.*

- *Nach der grundlegenden Bestimmung für den TBF in § 93 Absatz 1 TROG 2006 dient der TBF der Unterstützung der Gemeinden im Bereich der Raumordnung. Nach Absatz 7 lit a werden die Mittel des TBF unter anderem durch Zuwendungen des Landes Tirol (nach Maßgabe der im Landesvoranschlag hierfür jeweils vorgesehenen Mittel) aufgebracht. Da der TBF bereits seit mehreren Jahren keine Landesmittel in Anspruch genommen hat, würde sich die Unterstützung der Gemeinden Richtung Null bewegen, da ein Mehr an getragenen bzw. refundierten Personalkosten auf die Verkaufspreise umgelegt werden müssten. An Unterstützung bliebe – abgesehen von den Zuschüssen, welche nicht dem TBF zufließen – nur mehr ein allfällig anzusetzender Zinsvorteil, der aus der Landeshaftung für die Finanzierung des TBF resultiert. Dies obwohl im „Leitbild ZukunftsRaum Tirol“ die Vertragsraumordnung und die diesbezügliche Unterstützung der Gemeinden betont wird.*
- *Es dürfte zudem einem Erwerber eines Bauplatzes für ein wohnbauförderndes Eigenheim schwer vermittelbar sein, dass er mit dem Kaufpreis auch anteilig Personalkosten für Beamte in der (hoheitlichen) Vollziehung des Raumordnungsgesetzes zu bezahlen und diese Zahlung zusätzlich auch über die Grunderwerbssteuer zu versteuern hat.*

*Damit relativiert sich auch der vom LRH aufgeworfene Gegensatz, dass nach § 96 Absatz 2 TROG 2006 der TBF eine Geschäftsstelle einzurichten hat, hingegen nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung die Kanzleigeschäfte des TBF von der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht geführt werden. In der Praxis fungiert eben eine Mitarbeiterin der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht im Ausmaß von ca. 20 % ihrer Arbeitszeit für den TBF und erledigt hierbei die Aufgaben einer Geschäftsstelle. Diese Regelung wurde auch vom LRH als zweckmäßig erachtet.*

*Zu prüfen ist sicherlich der Vorschlag des LRH, das landesintern geführt Protokoll KIS zu nutzen. Keine Bedenken werden hingegen*

*darin gesehen, wenn Erledigungen nicht in Papierform im Akt abgelegt, sondern elektronisch im PC gespeichert (und im Landesnetzwerk gesichert) sind und nur Unterlagen, wie Verträge, Pläne und solche Schriftstücke in Papierform aufbewahrt werden, bei welchen dies aus rechtlichen Gründen erforderlich ist.*

**Replik des LRH**

**Grundsätzlich hat der LRH darauf zu dringen, dass Landtagsentschlüsse nach Möglichkeit umgesetzt werden. Die vom TBF ins Treffen geführten Einwände mögen aus dem Blickwinkel der Sparsamkeit in gewisser Weise berechtigt sein. Der LRH verweist jedoch daraufhin, dass damit aber die Sinnhaftigkeit eines Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit einzurichten in Frage gestellt wird. Wenn mehrfach auf rechtliche Bestimmungen des TROG 2006 und deren Vollzug verwiesen wird muss doch die Notwendigkeit der Einrichtung des Fonds in Frage gestellt werden. Ist aber ein solcher in der vorliegenden Form eingerichtet, muss konsequenterweise auch die Tragung der Personalkosten eingefordert werden.**

## **4. Gebarung**

---

### **4.1 Rechnungswesen**

---

**Buchführung,  
Rechnungswesen**

Für die Durchführung der Buchhaltung wird an der Wohnadresse des Buchhalters eine mit Fondsmitteln beschaffte EDV-Anlage verwendet. Diese besteht aus einem PC samt Drucker der unter dem Betriebssystem Windows/XP-pro SP2 betrieben wird. Der PC ist mittels drahtloser Verbindung an das Netz der TIWAG angeschlossen. Das System wird vom Firewall des Betriebssystems und von einem Anti-Viren-Programm geschützt. Die Installation entspricht dem Stand der Technik und kann auch hinsichtlich des Zugriffs ins Internet als relativ sicher bezeichnet werden.

**Anregung**

Da die Zugriffe ins Internet von vielfältigen Risiken begleitet sind, wird die Installation von Software zum Schutz vor nicht-viralen Bedrohungen - sogenannten Würmern – empfohlen. Eine weitere Erhöhung der Sicherheit ist durch den Einsatz von spezieller Firewall-Software - anstelle des Windows/XP Firewall - erzielbar.



|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Stellungnahme der Regierung | <i>Die Anregung des Landesrechnungshofes, das in der Landesverwaltung verwendete Kanzleiiinformationssystem (KIS) auch zur Protokollierung und vollständigen Erfassung aller Aktenstücke des Tiroler Bodenfonds einzusetzen, wird umgesetzt.</i>  |
| Beschaffung                 | Die Beschaffung der angesprochenen Hardware erfolgte im März 2005 bei einem Innsbrucker Unternehmen. Die gegenständliche EDV-Anlage wird ausschließlich für Fondszwecke benutzt.  |
| Feststellung                | <p>Der LRH vertritt grundsätzlich die Ansicht, dass aus Gründen der Sicherheit die Benutzung von EDV-Geräten nur in Büroräumlichkeiten und nicht in privaten Räumen erfolgen soll, solange keine ausreichenden Regelungen für Heimarbeitsplätze getroffen sind.</p> <p>In seinem Bericht vom Jahr 1997 hatte das Landeskrollamt die Beschaffung des PC's über die EDV-Abteilung des Landes, damals der Präsidualabteilung V, empfohlen, da eine Anschaffung um 60 % der Kosten möglich gewesen wäre. Inzwischen ist die Beschaffung für die Landesverwaltung an die DVT GmbH ausgelagert, die Preise sind noch weiter gefallen und so wäre der Kauf der Hardware über die DVT GmbH im März 2005 um etwas unter 40 % der aufgelaufenen Kosten möglich gewesen.</p> |
| Anregung                    | Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass Beschaffungsvorgänge über die dafür zuständige Einrichtung des Landes – derzeit die DVT GmbH - abgewickelt werden können und aus Kostengründen dort auch erfolgen sollen.   |
| Stellungnahme der Regierung | <p><i>Die Frage, ob die Buchhaltung für den Tiroler Bodenfonds in Büroräumen der Landesverwaltung erfolgen soll, sodass diese in das IT-Sicherheitssystem des Landes eingebunden ist, wird sorgfältig geprüft. Jedenfalls wären dadurch die Ausstattung der EDV-Anlage mit ausreichender Sicherheits-Software und die Betreuung der Basis-Software durch die Datenverarbeitung Tirol GmbH (DVT) sichergestellt.</i></p> <p><i>Die Anregung des Landesrechnungshofes, die EDV-Anlagen für den Tiroler Bodenfonds aus Kostengründen künftig über die DVT anzuschaffen, wird aufgegriffen. Es soll eine Einbindung in Ausstattung und Betrieb samt einer Verrechnung der Jahreskosten pro Arbeitsplatz erfolgen.</i></p>   |
| PC-Betreuung                | Die Betreuung der Hardwareinstallation für die Buchhaltungsaufgaben erfolgt durch ein externes Unternehmen, jene für die restlichen   |

PC's des TBF durch die DVT GmbH. Dies bedeutet Unterschiede in den Installationen, da die von der DVT betreuten PC's in den Räumlichkeiten des TBF nach dem Landesstandard installiert sind, der ein einheitliches Niveau hinsichtlich Sicherheit und Komfort bedingt. Wohingegen der, für die Aufgaben der Fondsbuchhaltung angekaufte PC, so installiert ist und betrieben wird, wie er gekauft und geliefert wurde. Es ist evident, dass ein einheitlicher Installationsstand – und damit vor allem auch Sicherheitsstand! - in einer Organisationseinheit von Vorteil ist.

|                     |   |
|---------------------|---|
| Anregung            | Es wird aus Gründen der Betriebssicherheit angeraten, die Betreuung des Buchhaltungs-PC's ebenfalls durch die DVT GmbH vornehmen zu lassen.   |
| Kosten Betreuung    | Für die Betreuung von 1 PC-Arbeitsplatz samt Netzinfrastruktur wurde im Jahr ein Betrag von € 2.180,-- durch die Landesverwaltung verrechnet.   |
| Hinweis             | Obzwar das Sekretariat der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht als Geschäftsstelle zu 20 % für den TBF arbeitet, werden seitens des Landes keine aliquoten Kostenanteile an den TBF verrechnet.  |
| EDV für Buchhaltung | <p>Als Buchhaltungssoftware wird die RZL-Finanzbuchhaltung (Stürzlinger) verwendet, die in Kreisen der freien Berufe (Wirtschaftstreuhänder, Steuerberater, ...) sehr verbreitet ist. Zur Sicherstellung des laufenden Betriebes wurde mit RZL ein Wartungsvertrag errichtet, der Jahreskosten von derzeit € 198,-- verursacht.</p> <p>Die Software ist für die Aufgaben der Buchhaltung sehr gut geeignet und erweist sich auch deswegen als vorteilhaft, weil der Steuerberater des TBF ebenfalls Software von RZL verwendet.</p> <p>Auch wenn der Leistungsumfang der Buchhaltung keine Wünsche offen lässt, ist eine Darstellung nach Projekten des TBF dann nicht möglich, wenn die Betrachtung der Flächen ebenfalls erfolgen soll. Dies könnte jedoch nur von Programmen geleistet werden, die dafür maßgeschneidert worden sind, und kann von sogenannten Standardprogrammen gar nicht erwartet werden.</p> |
| Projektportfolio    | Um nun zu einer lückenlosen Projektdarstellung über deren Laufzeit kommen zu können, werden alle Projekte des TBF in Kalkulationsblättern der Tabellenkalkulation (Excel) erfasst und gepflegt. Dazu  |



ist es nötig, dass nach den Buchhaltungsvorgängen in RZL alle Projekt-relevanten Daten nochmals erfasst werden.

Diese Aufgabe wird vom Buchhalter mit großer Genauigkeit und Gewissenhaftigkeit durchgeführt. Die Summenergebnisse der Buchhaltung müssen mit dem Tabellenblatt zusammenstimmen und es ist damit eine Kontrolle möglich.

Dennoch sollen nicht nur auf Grund der Effizienz, sondern vor allem wegen der Datensicherheit Doppelerfassungen möglichst vermieden werden.

Anregung

Aus Gründen der effizienteren Abwicklung empfiehlt der LRH, die derzeitige Praxis der Erarbeitung des Projektportfolios mittels Excel zu überdenken und zu überprüfen, inwieweit eine automations-gestützte Verarbeitung ohne Medienbrüche („Mensch-Maschine-Schnittstelle“) möglich ist.

Stellungnahme  
der Regierung

*Neben der Betreuung des EDV-Arbeitsplatzes und der Netzinfrastruktur für den Geschäftsführer des Tiroler Bodenfonds wird in Zukunft auch die Verwendung einer EDV-Anlage für die Kanzleigeschäfte anteilig mit dem Tiroler Bodenfonds verrechnet.*

*Die Projekte des Tiroler Bodenfonds werden derzeit im Tabellenkalkulationsprogramm EXCEL erfasst und bearbeitet. Die Anregung des Landesrechnungshofes, diese Praxis zu überdenken und eine durchgehende Anwendung ohne Medienbrüche zu schaffen, wird auf ihre praktische und technische Umsetzbarkeit hin geprüft.*

#### **4.2 Voranschlag**

---

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen hat das Kuratorium jährlich, den vom Geschäftsführer erstellten Entwurf des Jahresvoranschlags zu beschließen. Der LRH hat sich überzeugt, dass sowohl der Geschäftsführer als auch das Kuratorium ihren Verpflichtungen stets nachgekommen sind.

Für die letzten drei Jahre hat das Kuratorium folgende Voranschläge zur Kenntnis genommen (Beträge in €):

## Voranschlag 2004 - 2006

|  | 2004             | 2005             | 2006             |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Erträge</b>                                 |                  |                  |                  |
| Grundverkäufe                                  | 5.054.853        | 7.893.815        | 3.116.390        |
| Baurechtszins                                  | 2.907            | 2.908            | 3.220            |
| Bestandszins                                   | 1.750            | 1.750            | 1.750            |
| Sonstige Erträge                               |                  | 3.000            | 3.000            |
| Zinserträge Girokonto                          | 100              | 100              |                  |
| Zinserträge Sparkonto                          | 104.000          | 42.000           | 72.000           |
| <b>Summe Erträge</b>                           | <b>5.163.610</b> | <b>7.943.573</b> | <b>3.196.360</b> |
| <b>Aufwendungen</b>                            |                  |                  |                  |
| Grundankäufe 2004                              | 2.875.844        | 5.320.000        | 2.991.734        |
| Projektnebenkosten                             | 530.721          | 1.307.400        |                  |
| Teilwertabschreibung für erworbene Grundstücke |                  | 750.000          |                  |
| Infrastrukturbeiträge an die Gemeinden         |                  | 250.000          |                  |
| Zinsaufwand                                    | 537.410          | 35.620           | 27.050           |
| Sachaufwand                                    | 33.000           | 34.600           | 33.000           |
| Abschreibung für Abnutzung (AfA)               | 1.552            | 1.360            | 1.900            |
| Sonstiger Aufwand                              |                  | 1.520            | 1.580            |
| <b>Summe Aufwendungen</b>                      | <b>3.978.527</b> | <b>7.700.500</b> | <b>3.055.264</b> |
| <b>Voraussichtliches Gebarungsergebnis</b>     | <b>1.185.083</b> | <b>243.073</b>   | <b>141.096</b>   |

Die Budgets sind im Wesentlichen durch die An- und Verkäufe von Grundstücken gekennzeichnet. Die entsprechenden Positionen waren insbesondere in den Jahren 2004 und 2005 wesentlich höher veranschlagt als in den Vergleichsjahren zuvor und im Vergleich zum Jahr 2006.

## Gliederung

Auffallend hoch budgetiert war im Jahr 2004 das voraussichtliche Gebarungsergebnis mit + 1,2 Mio. €. Dies war im Wesentlichen bedingt durch den, im Vergleich zu den Grundankäufen relativ hohen Ansatz bei den Grundverkäufen.

Das budgetierte Ergebnis des Jahres 2005 fiel u.a. deshalb deutlich geringer aus, da in diesem Jahr die beiden Positionen „Teilwertabschreibung“ und „Infrastrukturbeiträge“ mit insgesamt 1 Mio. € berücksichtigt wurden. Hierbei handelt es sich um Ansätze, die erstmals – und bisher einmalig - budgetiert wurden.

Eine vom Kuratorium am 30.3.2004 beschlossene Bewertungsänderung des Vorratsvermögens (Aktivierung der Fremdkapitalzinsen) fand erstmals im Budget 2005 ihren Niederschlag. Der TBF nahm vom handels- und steuerrechtlichen Wahlrecht Gebrauch und aktiviert seit 1.1.2004 den projektbezogenen Zinsaufwand, d.h. die Projektzinsen werden den Beständen des jeweiligen Projektes zugeschlagen. In die Erfolgsrechnung fließt seither lediglich der nicht eindeutig einem Projekt zuordenbare Zinsaufwand ein.

Hinweis

Die Budgetierungen der Jahre 2004 und 2005 sind bei einzelnen Positionen offensichtlich zu hoch ausgefallen. Im Jahr 2006 erfolgte eine entsprechende Korrektur. Der LRH räumt ein, dass die Budgetierung in Bezug auf die Grundstückan- und -verkäufe von mehreren, unvorhersehbaren Komponenten abhängig ist, was die Budgetierung schwierig macht.

### **4.3 Rechnungsergebnis**

Der Rechnungsabschluss des TBF enthält einen Geschäftsbericht über das abgelaufene Jahr, einen Vermögensnachweis, eine Gewinn- und Verlustrechnung, Erläuterungen zu den einzelnen Positionen des Vermögensnachweises und der Gewinn- und Verlustrechnung, Vorjahresvergleiche und Analysen, eine finanzielle Einzeldarstellung aller Projekte des TBF (projektbezogene Aufwendungen, Verkäufe) sowie sonstige Aufstellungen. Der Rechnungsabschluss wird jährlich in Buchform dem Kuratorium vorgelegt und von diesem beschlossen.

Prüfung der  
Geschäftsgebarung

Die Buchführung über das abgelaufene Jahr sowie der Rechnungsabschluss per 31.12. werden jährlich von einem Innsbrucker Wirtschaftstreuhänder geprüft. Seinen Prüfberichten ist zu entnehmen, dass die Buchführung ordnungsgemäß geführt wird sowie die für sämtliche Grundstücksprojekte vorgelegten Aufwands- und Erlösentwicklungen mit der Buchhaltung übereinstimmen und vollständig sind.

Der beauftragte Wirtschaftstreuhänder weist allerdings auch darauf hin, dass die Prüfung keine Abschlussprüfung gemäß § 268 HGB ist und diese somit auch keinen formellen Bestätigungsvermerk gemäß § 274 HGB umfasst. Im Gegensatz zu Kapitalgesellschaften ist eine solche Abschlussprüfung bei Fonds gesetzlich auch nicht notwendig.

Die „freiwillige“ Überprüfung der Geschäftsgebarung wurde dem TBF vielmehr durch die Landesregierung auferlegt. Nach § 16 der TBF-Richtlinien hat eine jährliche Überprüfung der Geschäftsgebarung zu erfolgen. Der LRH begrüßt diese Maßnahme, da es sich beim TBF um einen öffentlich-rechtlichen Fonds handelt.

**Vermögensnachweis** Die Vermögensnachweise des TBF wiesen für die letzten drei Jahre zum jeweiligen Bilanzstichtag (31.12.) nachfolgende Bestände (Beträge in €) aus:

#### Vermögensnachweis der Jahre 2003 - 2005

|  | 2003              | 2004              | 2005              |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVA</b>                                      |                   |                   |                   |
| A. Anlagevermögen                                  | 1.264             | 2.771             | 2.727             |
| B. Umlaufvermögen                                  |                   |                   |                   |
| I. Bestände<br>Grundvermögen                       | 13.905.124        | 19.324.894        | 19.713.626        |
| II. Forderungen und sonst.<br>Vermögensgegenstände | 1.347.211         | 527.183           | 789.279           |
| III. Guthaben bei Banken                           | 3.723.307         | 4.733.588         | 3.897.155         |
| <b>Summe AKTIVA</b>                                | <b>18.976.906</b> | <b>24.588.436</b> | <b>24.402.787</b> |
| <b>PASSIVA</b>                                     |                   |                   |                   |
| A. Kapital   |                   |                   |                   |
| I. Kapital Vorjahr                                 | 749.075           | 1.108.786         | 1.371.477         |
| II. Gebarungsergebnis                              | 359.710           | 262.691           | 217.062           |
| B. Rückstellungen                                  | 4.852             | 4.852             | 4.852             |
| C. Verbindlichkeiten                               | 17.863.269        | 23.212.107        | 22.809.397        |
| <b>Summe PASSIVA</b>                               | <b>18.976.906</b> | <b>24.588.436</b> | <b>24.402.787</b> |

#### Analyse

Nahezu das gesamte Vermögen des TBF besteht aus dem Umlaufvermögen und hier wiederum zu ca. 80 % aus dem Grundvermögen. Dieses Vermögen hat sich seit der Gründung des Fonds kontinuierlich erhöht, wobei die Steigerung im Jahr 2004 mit 5,4 Mio. € beträchtlich war. Der LRH stellte fest, dass der TBF mehr Grundflächen an- als verkauft.

Das im Vermögensnachweis ausgewiesene Grundvermögen setzt sich aus der Summe der Anschaffungs- und Nebenkosten, vermindert um die anteiligen Grundstückskosten bei Teilverkäufen zusam-

men. Ein Projekt scheint solange in der Vermögensrechnung auf, bis das letzte Teilgrundstück verkauft oder übertragen ist.

Das Grundvermögen aller 65 Projekte setzte sich zum Bilanzstichtag 31.12.2005 wie folgt zusammen (Beträge in €):

#### Grundvermögen

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Anschaffungskosten                   | 25.929.486        |
| Teilwertabschreibung                 | -239.217          |
| Vertragserrichtungskosten            | 192.196           |
| Vermessungskosten/Bebauungsplan      | 1.171.652         |
| Infrastrukturbeitrag                 | 1.316.453         |
| Grunderwerbsteuer                    | 909.780           |
| Grundbucheintragung                  | 255.477           |
| Sonstige Kosten                      | 325.548           |
| Zinsen 2004 und 2005                 | 839.868           |
| <b>Grundstückskosten insgesamt</b>   | <b>30.701.243</b> |
| Anteilige Gesamtkosten – Teilverkauf | -10.987.617       |
| <b>Grundvermögen zum 31.12.2005</b>  | <b>19.713.626</b> |

Wie erwähnt enthält der Rechnungsabschluss eine detaillierte Darstellung für jedes einzelne Projekt. Diese gibt für jedes Projekt einen guten Überblick über die Kosten sowie die bereits erfolgten Verkäufe von Grundstücken.

Etwa 85 % der gesamten Grundstückskosten beziehen sich auf die Anschaffungskosten. Die entsprechenden Kaufpreise werden zwischen TBF und Verkäufer vertraglich vereinbart und ergeben sich aus mehreren Faktoren, wie den örtlichen Gegebenheiten, dem Marktpreis, der Widmung usw.

In der nunmehr zwölfjährigen Tätigkeit des TBF war es bisher einmal notwendig, ein Teilgrundstück buchhalterisch abzuschreiben. Für ein Projekt, bei dem eine nachhaltige Wertminderung offensichtlich war, wurde im Jahr 2004 eine Teilwertabschreibung in der oben ausgewiesenen Höhe durchgeführt.

|                      |   |
|----------------------|---|
| Nebenkosten          | <p>Ehe der TBF Teilflächen eines erworbenen Grundstückes weiterveräußern kann, hat er eine Reihe von Nebenkosten zu übernehmen, wie etwa die Kosten für die Vermessung und Planung der Grundstücke, die Vertragserrichtung, die Grundbucheintragung, die Finanzierung oder die Grunderwerbsteuer. Der LRH stellte fest, dass die Nebenkosten im Durchschnitt rund 15 % der Gesamtkosten betragen. Im Einzelfall hängt das Ausmaß der Nebenkosten auch von einigen, meist örtlich bedingten Faktoren, wie etwa einem besonderen Erschließungsaufwand oder der Durchführung eines Wettbewerbes, ab.</p>   |
| Infrastrukturbeitrag | <p>Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen, wie die Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Wasser- und Energieversorgung oder die Abwasserbeseitigung, haben grundsätzlich die betreffenden Gemeinden vorzunehmen. Hiefür können sie vom Bauplatzeigentümer auch Beiträge, wie etwa den Erschließungsbeitrag im Sinne des Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetzes, einheben. Zahlreiche Gemeinden wären allerdings auf Grund ihrer finanziellen Situation kaum oder gar nicht in der Lage, die erforderliche Infrastruktur für größere Siedlungs- und Gewerbegebiete beizustellen und bedürfen öffentlicher Unterstützungen.</p> <p>Die Gewährung eines Infrastrukturbeitrages durch den TBF stellt eine solche Förderungsmöglichkeit dar. Zu bedenken sind diesfalls jedoch die finanziellen Auswirkungen für die künftigen Käufer.</p> <p>Der Beitrag wirkt kostenerhöhend, ist er doch Teil der Preiskalkulation. Die Gewährung eines solchen Beitrages ist somit im Einzelfall, und zwar bereits vor dem Kauf des entsprechenden Grundstücks, zu prüfen.</p> <p>Die betreffenden Gemeinden erhalten – in der Regel entsprechend dem Fortschritt des Grundstücksverkaufs - zunächst Teilzahlungen. Das endgültige Ausmaß des Infrastrukturbeitrages wird nach Abschluss des Projekts festgestellt.</p> |
| Ausmaß               | <p>Die Infrastrukturbeiträge sind in den Einzelprojektdarstellungen seit dem Jahr 2003 eigens ausgewiesen und in den Vorjahren in der Position „Vermessungskosten“ enthalten. Der TBF hat in den letzten Jahren Infrastrukturbeiträge in folgender Höhe (Beträge in €) geleistet:</p>   |

---

 Infrastrukturbeiträge

|             |           |
|-------------|-----------|
| <b>2000</b> | 31.595    |
| <b>2001</b> | 224.779   |
| <b>2002</b> | 473.706   |
| <b>2003</b> | 1.183.936 |
| <b>2004</b> | 185.020   |
| <b>2005</b> | 329.425   |

---

Eine weitere Leistung des TBF an die Gemeinden erfolgt in der Weise, dass bestimmte Flächen für öffentliche Zwecke (Straßen, Parkflächen, Grünflächen usw.) an die betreffende Gemeinde - üblicherweise unentgeltlich - abgetreten werden. Diese Abtretungen finden zwar nicht in der Buchhaltung, letztlich aber im Verkaufspreis ihren Niederschlag.

Relativ niedrig sind die Vertragserrichtungskosten. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass die Verträge in der Regel vom Geschäftsführer erstellt werden und lediglich die notariellen Beglaubigungskosten die Gebarung des TBF belasten.

## Zinsen

Die Finanzierungskosten sind ein wesentlicher Kostenfaktor und werden – wie erwähnt – erst seit dem Jahr 2004 aktiviert. Vorher waren diese Kosten in der Erfolgsrechnung verbucht, bei der Kalkulation des Verkaufspreises allerdings entsprechend berücksichtigt. Die Finanzierungskosten sind – insbesondere in einer Hochzinsphase - jener Faktor, der ein Projekt, je länger es nicht veräußert werden kann, entsprechend verteuert.

## Forderungen

Die in der Vermögensrechnung ausgewiesenen Forderungen beziehen sich größtenteils auf Grundstücksverkäufe. Die Einzelnachweise sind in den Jahresabschlüssen enthalten. Der LRH hat festgestellt, dass es sich bei den Außenständen größtenteils um kurzfristige Forderungen handelt.

Mit den Käufern der Grundstücke werden grundsätzlich Zahlungsziele (3 Wochen ab Vertragsunterfertigung) sowie im Falle einer Säumnis Verzugszinsen in der Höhe von 8 % p.a. vertraglich vereinbart. Von dieser Maßnahme musste der TBF vereinzelt Gebrauch machen, wobei einzelne Versäumnisse auf Missverständnisse in

Bezug auf den Passus „allseitige Vertragsunterfertigung“ zurückzuführen waren. Laut Auskunft des Geschäftsführers werden künftig die Käufer auf die „vollständige“ Fertigung gesondert hingewiesen und an ihre Zahlungspflicht erinnert. Der LRH begrüßt diese besondere Serviceleistung.

Die Forderungsevidenz erfolgt sowohl in der Buchhaltung als auch außerbuchhalterisch in Form händischer Aufzeichnungen.

#### Bankguthaben

Der TBF verfügt über keine Handkasse. Dessen gesamter Zahlungsverkehr wird daher über ein Girokonto abgewickelt. Über dieses Konto sind der Geschäftsführer und der Buchhalter einzeln zeichnungsberechtigt, in der Praxis werden die Zahlungsanweisungen allerdings gemeinsam gezeichnet.

Längerfristig nicht benötigte Geldmittel werden – zwecks besserer Verzinsung - auf zwei Sparbüchern gehalten. Auf Grund unterschiedlicher Rahmenbedingungen (Einlagehöhe, Bindung, ...) betrug deren Verzinsung zum Prüfungszeitpunkt 2,25 % respektive 2,5 %.

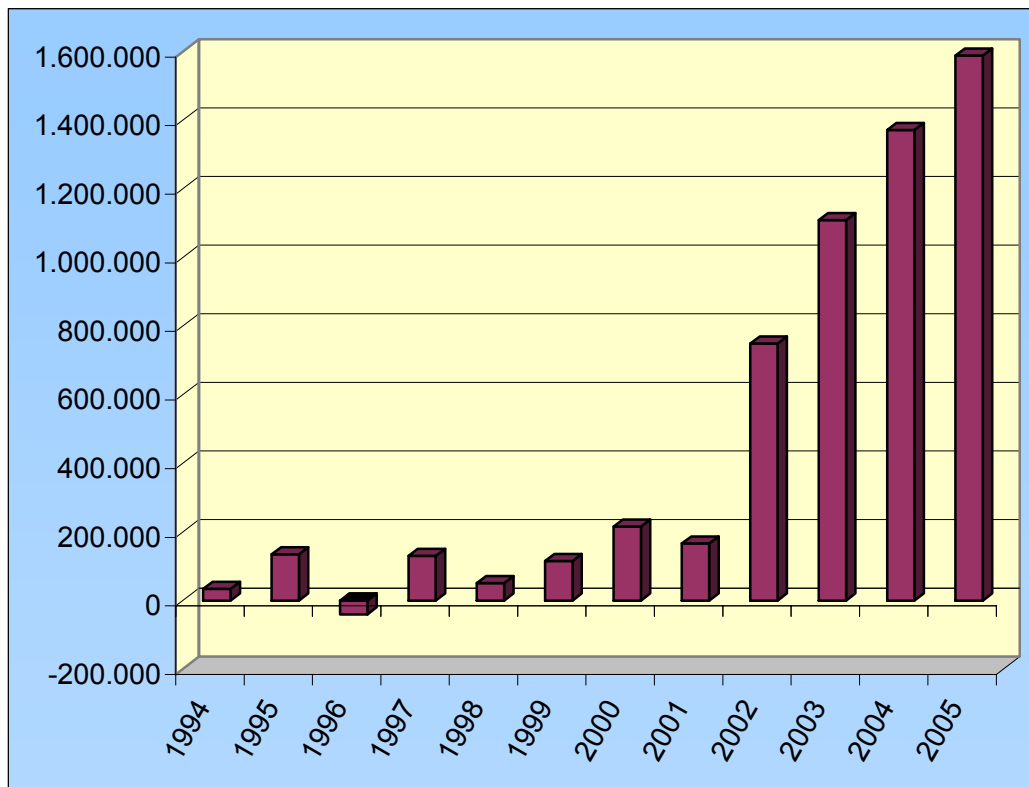
In den Vermögensrechnungen scheinen die Sparbuchguthaben mit relativ hohen Beständen auf. Dies scheint angesichts der Tatsache, dass der TBF Fremdmittel zur Finanzierung aufnimmt, zunächst unverständlich, auf Grund der Zinsvergleiche – die Soll- und Habenzinsen sind in etwa gleich hoch – jedoch vertretbar. Der TBF wird allerdings die Zinsentwicklung im Auge zu behalten und bei größeren Zinsdifferenzen entsprechend zu reagieren haben.

#### Kapital

Das Eigenkapital des TBF verändert sich um die jährlichen Gebarungsergebnisse, die sich im Wesentlichen aus dem „Grundstücksgeschäft“ ergeben. Nachfolgende Darstellung zeigt sehr eindrucksvoll die Entwicklung des Eigenkapitals seit Beginn des TBF:



## Entwicklung des Eigenkapitals



Das ausgewiesene Kapital war in den ersten Jahren relativ gering, hat sich aber in den letzten vier Jahren deutlich erhöht. Auf Grund dieser Entwicklung hat sich die Eigenkapitalquote auf nunmehr 6,6 % erhöht.

Mit der Gründung des TBF hat das Land grundsätzlich entschieden, dass der TBF die laufenden Projekte mit Fremdmitteln (Darlehen) finanzieren möge. Dessen Ausstattung mit Eigenkapital ist aber nach Ansicht des LRH einerseits aus Sicherheitsgründen, angesichts des steigenden Darlehensvolumens und unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgesehenen Kostendeckungspflicht und Gemeinnützigkeit notwendig, sowie andererseits aus steuerrechtlichen Gründen - allerdings nur bis zu einem bestimmten Ausmaß – durchaus vertretbar. Der TBF hat für unvorhersehbare Ereignisse ebenso vorzusorgen wie für jene Fälle, bei denen die Veräußerung von Grundstücken unter den gegebenen Voraussetzungen unmöglich erscheint (Stichwort Teilwertabschreibung). Der LRH weist darauf hin, dass im Vergleich zum LKF (2005: 26,1 %) die Eigenkapitalquote des TBF ohnedies relativ gering ist.

Die zuletzt relativ hohen Gewinne sind im Wesentlichen einerseits auf „Gewinne“ aus den Grundstücksgeschäften und andererseits auf die Bewertungsänderung der Fremdkapitalzinsen zurückzuführen.

Wie erwähnt wurden bis einschließlich des Jahres 2003 die Fremdkapitalzinsen erfolgswirksam verbucht. Dies hatte zur Folge, dass in den einzelnen Jahren die Aufwendungen entsprechend höher waren, was sich wiederum auf die Jahresergebnisse auswirkte.

#### Stille Reserven

Die Zinsaufwendungen werden allerdings in der Kaufpreiskalkulation berücksichtigt, sodass diese beim Verkauf von Teilflächen – in Form von höheren Verkaufserlösen - wieder dem TBF erlöswirksam zufließen. Bis zum Verkauf bilden die geleisteten Zinsaufwendungen stille Reserven, die beispielsweise im Jahr 2005 lt. Jahresabschluss etwa 1,2 Mio. € betragen. Durch die Aktivierung der Fremdkapitalzinsen werden sich künftig daraus keine neuen stillen Reserven mehr ergeben.

#### Landeszuschüsse

Der ausgewiesene Gewinn des Jahres 2003 ist außerdem von einer Zuschussleistung des Landes beeinflusst. Das Land hat dem TBF in den Jahren 1995 - 1997 insgesamt € 591.964,-- in Form eines Darlehens zur Verfügung gestellt und dieses im erwähnten Jahr in einen Zuschuss umgewandelt. Diese Maßnahme wirkte sich für den TBF „gewinnerhöhend“ aus.

Neben dieser Leistung hat das Land dem TBF im Jahr 1994 einen Zuschuss in der Höhe von € 50.871,-- gewährt.

Die ausgewiesenen Gewinne verblieben bisher zur Gänze im TBF. Gewinnausschüttungen erfolgten aus Gründen der Gemeinnützigkeit des Fonds bisher nicht.

#### Verbindlichkeiten

Die Bilanz des TBF ist hauptsächlich durch einen hohen Fremdkapitalanteil gekennzeichnet. Dieser lag beispielsweise zum Jahresende 2005 bei 93,4 %. Die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten des TBF beziehen sich im Wesentlichen auf die Grundstücksankäufe (Aufpreiszahlungen) und die Darlehensabwicklung.

#### Darlehen

Die Verbindlichkeiten der Banken stehen beispielsweise zum 31.12.2005 mit insgesamt 20,7 Mio. € zu Buche. Die Darlehen (Barvorlagen) sind auf zwei Banken verteilt. Sie werden grundsätzlich projektbezogen in der Höhe der Anschaffungskosten aufgenommen.

Deren Laufzeit beträgt in der Regel ein Jahr und wird - falls nötig – um jeweils ein Jahr verlängert.

Die Darlehenszinssätze orientieren sich am 12 Monats-Euribor, wobei bei beiden Banken ein Aufschlag von 0,10 % hinzukommt. Die Zinssätze lagen beispielsweise im Jahr 2005 zwischen 2,159 und 2,952 %.

#### Landeshaftung

Die günstigen Darlehenskonditionen sind wohl auch auf die Haftungsübernahme durch das Land zurückzuführen. Der Landtag hat am 8.10.1997 den Beschluss gefasst, dass das Land - im Falle der Zahlungsunfähigkeit - für alle Verbindlichkeiten des TBF als Ausfallsbürge gemäß § 1356 ABGB haftet.

Die Aufnahme von Darlehen durch den Geschäftsführer bedarf gemäß § 99 Abs. 1 lit. g TROG 2006 der Genehmigung des Kuratoriums. Dieses hat zuletzt in seiner Sitzung vom 30.3.2004 den Darlehensrahmen von 22 auf 26 Mio. € erhöht.

#### Hinweis

Wie erwähnt sind die Finanzierungskosten einzelnen Projekten zugeordnet. Dem LRH fiel auf, dass einige Projekte in den Jahren 2004 und 2005 keine Finanzierungskosten enthielten, obwohl diese noch nicht abgeschlossen waren.

#### Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnungen (GuV) der letzten drei Jahre weisen folgende Ergebnisse auf (Beträge in €):

#### Gewinn- und Verlustrechnung 2003 - 2005

|   | 2003           | 2004           | 2005           |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Verkaufserträge   | 3.630.258      | 2.212.908      | 2.373.200      |
| Erhöhung/Verminderung des Bestandes an Grundprojekten                   | -74.536        | 5.419.770      | 388.732        |
| <i>Betriebsleistung</i>   | 3.555.722      | 7.632.678      | 2.761.933      |
| Anteilige Gesamtkosten Verkauf Grundstücke                              | -3.278.944     | -1.738.232     | -2.104.841     |
| Aufwand / Ertrag für erworbene Grundstücke und sonstiger Projektaufwand | 74.536         | -5.419.770     | -388.732       |
| Teilwertabschreibung für erworbene Grundstücke                          |                | -239.217       |                |
| <b>I. Nettoergebnis-Liegenschaftserträge</b>                            | <b>351.314</b> | <b>235.460</b> | <b>268.359</b> |
| Zinserträge, Wertpapiererträge und ähnliche Erträge                     | 73.006         | 106.838        | 90.332         |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | -428.428       | -47.388        | -25.296        |
| <i>II. Nettozinsergebnis</i>  | -355.422       | 59.450         | 65.036         |

|   | 2003           | 2004           | 2005           |
|---|----------------|----------------|----------------|
| <b>III. Teilbetriebsergebnis</b>  | <b>-4.108</b>  | <b>294.910</b> | <b>333.395</b> |
| Abschreibung und Wertberichtigung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | -1.699         | -1.228         | -1.896         |
| Sachaufwand   | -23.644        | -29.989        | -27.630        |
| <i>IV. Betriebsaufwendungen</i>   | <i>-25.342</i> | <i>-31.217</i> | <i>-29.526</i> |
| <b>V. Teilbetriebsergebnis</b>  | <b>-29.451</b> | <b>263.693</b> | <b>303.869</b> |
| Infrastrukturzuschüsse an Gemeinden   | -200.000       | 0              | -96.000        |
| Sonstige Erträge  | 596.539        | 4.687          | 13.048         |
| Sonstige Aufwendungen   | -7.379         | -5.688         | -3.856         |
| <i>VI. Saldo Übrige Aufwendungen und Erträge</i>  | <i>389.161</i> | <i>-1.001</i>  | <i>-86.807</i> |
| <b>VII. Gebarungsergebnis</b>   | <b>359.710</b> | <b>262.691</b> | <b>217.062</b> |

- Hinweis** Analog der Bilanz sind die Gebarungsergebnisse der GuV sehr von der Grundstücksabwicklung beeinflusst. Der LRH weist darauf hin, dass sich die Ergebnisse der Jahre 2004 und 2005 auf Grund der geänderten Bewertung der Finanzierungskosten nicht ohne weiteres mit jenen der Vorjahre vergleichen lassen. Bei Anwendung der früheren Bewertungsmethode wäre in den beiden genannten Jahren ein – wenn auch geringfügiger - Abgang erzielt worden.
- Nettoergebnis aus Liegenschaftserträgen** Das Nettoergebnis aus den Liegenschaftserträgen war in den drei dargestellten Jahren relativ konstant ausgewiesen. Es ergibt sich aus der Differenz zwischen den Verkaufserträgen und den entsprechenden anteiligen Anschaffungskosten. In diesem Ergebnis kommen auch die „stillen Reserven“ zum Ausdruck, die sich – wie erwähnt – aus der früher praktizierten Bewertungsmethode ergeben.
- Teilwertabschreibung** Erfolgsmindernd wirkten sich im Jahr 2004 die Teilwertabschreibung eines Grundstücks sowie in den Jahren 2003 und 2005 die Infrastrukturzuschüsse der Gemeinden aus. Bei den in der Erfolgsrechnung enthaltenen Infrastrukturbeiträgen handelt es sich um bereits abgeschlossene Projekte, da diese – Im Gegensatz zu den laufenden Projekten – nicht mehr aktiviert werden können.
- Sachaufwand** Der Sachaufwand des TBF ist mit rund € 30.000,-- relativ gering. Darin enthalten sind im Wesentlichen der Aufwand für das Rechnungswesen sowie der Büroaufwand. Der TBF hat auch die anteiligen EDV-Kosten zu tragen.

Sonstige Erträge In den sonstigen Erträgen des Jahres 2003 ist die bereits erwähnte Umwandlung der vom Land zunächst als Darlehen gewährten Zuwendungen enthalten.

#### 4.4 Soll-Ist Vergleich

Die vom Kuratorium beschlossenen Budgets sind grundsätzlich finanzielle Vorgaben (Ziele), innerhalb der sich der Geschäftsführer „bewegen“ kann. Mangels eines vorhandenen Soll-Ist-Vergleiches hat der LRH am Beispiel des Jahres 2005 versucht, das letztlich erzielte Ergebnis am Budget zu messen und die wesentlichen Abweichungen zu analysieren. Dazu war es auch notwendig, das Budget in der Gliederung des Abschlusses darzustellen.

Für das Jahr 2005 ergab sich demnach folgender Vergleich (Beträge in €):

#### Soll-Ist-Vergleich 2005

|   | VA             | RA             | Differenz       |                |
|---|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|   |                |                | absolut         | relativ        |
| Verkaufserträge   | 7.893.815      | 2.373.200      | -5.520.615      | -69,9 %        |
| Erhöhung/Verminderung des Bestandes an Grundprojekten                             |                | 388.732        | 388.732         |                |
| <i>Betriebsleistung</i>   | 7.893.815      | 2.761.933      | -5.131.882      | -65,0 %        |
| Anteilige Gesamtkosten Verkauf Grundstücke  | -6.666.327     | -2.104.841     | 4.561.486       | -68,4 %        |
| Aufwand/Ertrag für erworbene Grundstücke und sonstiger Projektaufwand             |                | -388.732       | -388.732        |                |
| Teilwertabschreibung für erworbene Grundstücke                                    | -750.000       | 0              | 750.000         | -100,0 %       |
| <b>Nettoergebnis-Liegenschaftserträge</b>   | <b>477.488</b> | <b>268.359</b> | <b>-209.129</b> | <b>-43,8 %</b> |
| Zinserträge, Wertpapiererträge und ähnliche Erträge                               | 78.100         | 90.332         | 12.232          | 15,7 %         |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | -35.620        | -25.296        | 10.324          | -29,0 %        |
| <i>Nettozinsergebnis</i>  | 42.480         | 65.036         | 22.556          | 53,1 %         |
| <b>Teilbetriebsergebnis</b>   | <b>519.968</b> | <b>333.395</b> | <b>-186.573</b> | <b>-35,9 %</b> |
| Abschreibung u. Wertberichtigung auf immater. Vermögensgegenstände u. Sachanlagen | -1.360         | -1.896         | -536            | 39,4 %         |
| Sachaufwand   | -33.000        | -27.630        | 5.370           | -16,3 %        |
| <i>Betriebsaufwendungen</i>   | -34.360        | -29.526        | 4.834           | -14,1 %        |

|  | VA              | RA             | Differenz       |                |
|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|  |                 |                | absolut         | relativ        |
| <b>Teilbetriebsergebnis</b>                  | <b>485.608</b>  | <b>303.869</b> | <b>-181.739</b> | <b>-37,4 %</b> |
| Infrastrukturzuschüsse an Gemeinden          | -250.000        | -96.000        | 154.000         | -61,6          |
| Sonstige Erträge                             | 7.521           | 13.048         | 5.527           | 73,5           |
| Sonstige Aufwendungen                        | -1.510          | -3.856         | -2.346          | 155,4          |
| <i>Saldo Übrige Aufwendungen und Erträge</i> | <i>-243.989</i> | <i>-86.807</i> | <i>157.182</i>  | <i>-64,4</i>   |
| <b>Gebarungsergebnis</b>                     | <b>241.619</b>  | <b>217.062</b> | <b>-24.557</b>  | <b>-10,2</b>   |

#### Analyse

Das Budget des Jahres 2005 war von relativ hohen Verkaufserträgen aus dem Grundstücksgeschäft gekennzeichnet. Daraus sollte sich ein Überschuss von 1,2 Mio. € ergeben. Unter Berücksichtigung einer Teilwertabschreibung hätte das Nettoergebnis aus den Liegenschaftserträgen etwa 0,5 Mio. € betragen.

Diese Annahmen trafen letztlich nur zum Teil ein. Die Verkaufserträge blieben deutlich hinter den Erwartungen zurück, die budgetierte Teilwertabschreibung wurde nicht gebildet. Das budgetierte Nettoergebnis aus den Liegenschaftserträgen hat sich daher in etwa halbiert.

Eine größere Abweichung lässt sich auch bei den Infrastrukturbeiträgen feststellen. Vom budgetierten Aufwand war letztlich nur ca. ein Drittel verwendet worden.

Bei den übrigen Aufwands- und Ertragspositionen waren die Abweichungen relativ gering. Deren Prognosen lassen sich auf Grund der gleichmäßigen Entwicklungen auch wesentlich leichter treffen.

Trotz der teilweise großen Abweichungen war das Gebarungsergebnis letztlich sehr genau budgetiert worden. Das budgetierte Gebarungsergebnis wurde beinahe erreicht.

#### Stellungnahme des TBF

*Hinsichtlich der Gebarung wird dem Vorschlag des LRH gefolgt werden, Beschaffung und Wartung der EDV zukünftig über die DVD abzuwickeln. Ob die Führung des Projektportfolios mittels MS-EXCEL in die Buchhaltungssoftware integriert werden kann, wird nochmals geprüft werden, dies dürfte aber nach, bisherigen Informationen problematisch sein, da die Buchhaltungssoftware auf monetäre Größen, Einheiten und Kommaregelungen abstellt und nicht auf*

*Grundstücke bzw. Grundstücksteile und Flächeneinheiten.*

*Wie der LRH festgestellt hat, weichen in manchen Jahren die Ergebnisse vom Voranschlag ab. Die im Gesetz vorgesehene Erstellung eines Voranschlages stellt für den TBF regelmäßig insofern ein Problem dar, als die im Folgejahre zu erwartenden Projekte nicht mit ausreichender Bestimmtheit vorhergesagt werden können. Es ist faktisch nicht möglich zu prognostizieren, ob im Folgejahr Gemeinden mit umfangreichen Projekten an den TBF herantreten werden. Ein Lösungsvorschlag wäre die Reduktion des Voranschlages auf die zu erwartenden Verkaufserlöse in Relation zum vorhandenen Bestand. Damit könnte auch die vom LRH angeregte Kontrolle über die Umsetzungsdauer (einfache Cash-flow Berechnung) erreicht werden.*

*Ein überwiegender Teil der vom LRH festgestellten Nebenkosten bei Projekten besteht in Planungskosten. Derzeit ist der TBF bei der Erstellung von Bebauungsplänen auf die jeweiligen Raumplaner der Gemeinden angewiesen. Obwohl versucht wird, deren Kosten durch Einholung von Kostenvoranschlägen zu begrenzen, erscheinen auch dem TBF die zu bezahlenden Kosten, insbesondere für die ergänzenden Bebauungspläne, als manchmal unbegründbar hoch. Eine Lösung, welche sowohl den Gemeinden, den betreffenden Grundeigentümern und auch dem TBF zu Gute kommen würde konnte darin bestehen, dass in Planungsverbänden Fachleute integriert werden, welche Bebauungspläne erstellen können und dürfen. Es handelt sich hier primär um die technische Ausfertigung der Bebauungspläne, der Inhalt ist in seinen Grundzügen ohnehin vom Gemeinderat festzusetzen.*

## **5. Personalangelegenheiten**

---

Wie bereits erwähnt werden die Aufgaben des TBF im Wesentlichen von einem aus vier Personen bestehenden Team erbracht. Hievon gehören drei dem Aktiv-Personalstand des Landes an, wobei die Arbeitsleistungen des Geschäftsführers mit dem vollen sowie seines Stellvertreters und der Mitarbeiterin im Sekretariat mit jeweils etwa 20 % des Vollbeschäftigungsausmaßes dem TBF zuzurechnen sind. Die Abwicklung der finanziellen Angelegenheiten samt Buchführung ist auf Werkvertragsbasis einem Landesbeamten in Ruhestand übertragen.

|                        |  |
|------------------------|--|
| Stellenplan des Landes | <p>Der derzeitige Stellenplan des Landes sieht für den TBF eine Planstelle vor, tatsächlich lässt sich das Vollbeschäftigungsausmaß der mit Aufgaben des TBF betrauten Landesbediensteten mit insgesamt 1,4 beziffern. Die Verwaltungsführung kann nach Ansicht des LRH als sehr schlank bezeichnet werden. Die tatsächliche Verwendung stimmt allerdings nicht mit dem Landesstellenplan überein.</p>   |
| Dienstzuteilung        | <p>Die Dienstzuteilung der Landesbediensteten stützt sich auf § 96 Abs. 3 TROG 2006. Eine vertragliche Dienstzuteilung besteht derzeit lediglich für den Geschäftsführer, die beiden anderen Bediensteten erbringen ihre Leistungen für den TBF ohne vertraglich geregelte Dienstzuteilung.</p>  |
| Personalkosten         | <p>Auf Basis der erwähnten gesetzlichen Bestimmung werden auch die Personalkosten der drei Landesbediensteten vom Land getragen. Der LRH hat - unter Berücksichtigung der Dienstgeberbeiträge, Reisekosten und der anteiligen Beschäftigungsausmaße - die Personalkosten für das Jahr 2005 mit insgesamt € 105.176,-- ermittelt.</p> <p>Die Kostentragungsregelung hinsichtlich des Personals ist nach Ansicht des LRH nicht zufriedenstellend gelöst. Aus dem TROG 2006 und den dazugehörigen erläuternden Bemerkungen geht nicht eindeutig hervor, ob der TBF für das vom Land zur Verfügung gestellte Personal ein Entgelt zu leisten hat.</p>  |
| Entschließung          | <p>Der LRH weist in diesem Zusammenhang auf die vom Landtag am 4.10.2002 gefasste Entschließung hin, wonach die Fonds mit Rechtspersönlichkeit jene Personal- und Sachaufwendungen, für die bisher das Land aufkam, selbst zu tragen haben. Die Landesregierung hatte für die betreffenden Fonds dem Landtag entsprechende Regierungsvorlagen zuzumitteln.</p> <p>Für den gegenständlichen Fonds hat die Landesregierung keine entsprechende Regierungsvorlage bezüglich einer Änderung der gesetzlichen Bestimmung vorgelegt. Der LRH sieht daher eine Diskrepanz zwischen dem derzeit geltenden TROG 2006 und der Entschließung des Landtages.</p> <p>Die genannte Entschließung war beispielsweise auch Grundlage für die mit September 2005 wirksame Änderung des Landeskulturfondsgesetzes (LGBl.Nr. 65/2005). Soweit dem LKF Landesbedienstete zur Dienstleistung zugewiesen werden, hat der Fonds die hierdurch entstandenen Aufwendungen dem Land zu ersetzen.</p> |



|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Empfehlung nach Art. 69 TLO | Aus Gründen der Kostenwahrheit, Transparenz und Gleichbehandlung empfiehlt der LRH auch für den TBF eine gesetzliche Regelung in Bezug auf Personalkostenersatz analog jener des LKF herbeizuführen. |
|-----------------------------|--|

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Stellungnahme der Regierung | <i>Im Stellenplan für den Tiroler Bodenfonds ist eine Planstelle der Verwendungsgruppe A für den Geschäftsführer ausgewiesen. Da die Kanzleigeschäfte des Tiroler Bodenfonds nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht übertragen sind, werden auch die für die Kanzleigeschäfte des Tiroler Bodenfonds erforderlichen anteiligen Planstellen bei dieser Abteilung geführt. Die Frage der Kostentragung bzw. Refundierung von Personalkosten ist unabhängig von der Zuordnung der Planstellen zu beurteilen. Die Empfehlung des Landesrechnungshofes, "aus Gründen der Kostenwahrheit, Transparenz und Gleichbehandlung auch für den TBF eine gesetzliche Regelung in Bezug auf den Personalkostenersatz analog jener des LKF herbeizuführen" soll bei der nächsten Regierungsvorlage für eine Änderung des TROG 2006 berücksichtigt werden.</i> |
|-----------------------------|--|

|             |   |
|-------------|---|
| Werkvertrag | Wie erwähnt ist die Abwicklung der finanziellen Angelegenheiten samt Buchführung fremd vergeben. Diese Tätigkeiten nimmt ein Landesbeamter wahr, der mit 30.6.1996 in den Ruhestand trat. Er übt diese Aufgaben seit dem Jahr 1994 aus. |
|-------------|---|

Mit diesem Landesbeamten wurde am 27.5.1996 ein Werkvertrag geschlossen, der eine Befristung bis 31.12.1999, ein fixes Honorar, eine Regelung über Reisekosten sowie die Auszahlungsmodalitäten enthielt. Weiters wurde vereinbart, dass bei Änderungen und Ergänzungen die Schriftform notwendig ist.

Zwischenzeitlich erfolgten mehrere Änderungen des Vertragsverhältnisses, wie die Verlängerung des Vertrags, die Änderung der Auszahlungsmodalitäten, die Erhöhung des Honorars sowie die Übernahme des Arbeitgeberanteils zur Sozialversicherung. Die entsprechenden Änderungen erfolgten konkludent, schriftlich oder mittels Beschluss des Kuratoriums. So beruht etwa das derzeit geltende Honorar von jährlich € 14.500,- (zuzüglich Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung und Reisekosten) auf einem Beschluss des Kuratoriums vom 30.3.2004. Aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt der LRH, sämtliche Änderungen in Bezug auf das Werkvertragsverhältnis auch schriftlich festzuhalten.

## Feststellung

Abgesehen von diesen formalen Mängeln stellt der LRH fest, dass die derzeit praktizierte Vorgangsweise von den gesetzlichen Bestimmungen abweicht. § 96 Abs. 3 TROG 2006 sieht nämlich vor, dass die Landesregierung dem TBF die sich aus dem Stellenplan ergebende Anzahl von Landesbediensteten für die Geschäftsstelle zur Verfügung zu stellen hat.

## 6. Projektabwicklung

### 6.1 Projektstatistik

Im Kalenderjahr 2005 hat der TBF 65 Projekte betreut, wobei im betreffenden Jahr sieben neu hinzukamen und vier endgültig abgeschlossen wurden. Nachfolgende - dem Rechnungsabschluss 2005 entnommene - Darstellung gibt einen Überblick über diese Projekte mit Angabe des jeweiligen Ankaufsjahres und den jeweiligen Flächen (in m<sup>2</sup>). Diesbezüglich wird zwischen Ankaufsflächen, unbebaubaren Flächen, potentiellen Verkaufsflächen, tatsächlich verkauften Flächen und Restflächen zum Jahresende 2005 unterschieden. Die Projekte sind weiters getrennt nach dem Zweck ausgewiesen:

#### Flächenstatistik

| Projektort                      | Jahr | Flächen        |               |                |                |                |
|---------------------------------|------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                                 |      | Ankauf         | unbebaubar    | pot.Verkauf    | verkauft       | Rest           |
| Aldrans/02                      | 2001 | 57.366         | 9.044         | 48.322         | 894            | 47.428         |
| Gerlos/01                       | 2000 | 6.408          |               | 6.408          | 5.834          | 574            |
| Hochfilzen/01                   | 1995 | 63.602         | 9.540         | 54.062         | 9.715          | 44.347         |
| Längenfeld/03*                  | 2002 | 16.115         |               | (16.115)       |                | 16.115         |
| Navis/02                        | 1998 | 33.275         | 5.251         | 28.024         | 21.726         | 6.298          |
| Roppen/01                       | 2005 | 10.126         |               | 10.126         |                | 10.126         |
| Tarrenz/04                      | 2002 | 17.209         | 6.119         | 11.090         | 11.090         | 0              |
| Terfens/02*                     | 2005 | 42.076         |               | (42.076)       |                | 42.076         |
| Vils/01                         | 1999 | 77.826         | 5.963         | 71.863         | 62.297         | 9.566          |
| Vomp/03*                        | 2004 | 16.253         |               | (16.253)       |                | 16.253         |
| Weißbach/02                     | 1999 | 15.035         | 1.835         | 13.200         | 1.120          | 12.080         |
| <b>Summe gewerblicher Zweck</b> |      | <b>355.291</b> | <b>37.752</b> | <b>317.539</b> | <b>112.676</b> | <b>204.863</b> |

| Projektort            | Jahr | Flächen |            |             |          |        |
|-----------------------|------|---------|------------|-------------|----------|--------|
|                       |      | Ankauf  | unbebaubar | pot.Verkauf | verkauft | Rest   |
| Absam/02              | 2001 | 5.071   |            | 5.071       |          | 5.071  |
| Agrargem. Strengen/01 | 1995 | 10.183  | 2.532      | 7.651       | 2.965    | 4.686  |
| Angerberg/02          | 2005 | 5.212   | 1.150      | 4.062       |          | 4.062  |
| Anras i. O./02        | 2002 | 8.550   | 1.728      | 6.822       | 3.405    | 3.417  |
| Außervillgraten/03    | 2002 | 3.107   | 364        | 2.743       | 542      | 2.201  |
| Biberwier/01          | 1997 | 27.363  | 15.144     | 12.219      | 3.152    | 9.067  |
| Bichlbach/01          | 2001 | 1.408   |            | 1.408       |          | 1.408  |
| Bichlbach/02*         | 2002 | 3.902   |            | (3.902)     |          | 3.902  |
| Dölsach/01            | 1996 | 12.270  | 2.553      | 9.717       | 5.866    | 3.851  |
| Dölsach/02            | 1996 | 3.000   | 218        | 2.782       | 1.995    | 787    |
| Elbigenalp/01*        | 2005 | 2.498   |            | (2.498)     |          | 2.498  |
| Flauring/01           | 1995 | 6.000   | 1.366      | 4.634       | 4.329    | 305    |
| Flauring/03           | 2004 | 7.572   | 2.472      | 5.100       | 2.349    | 2.751  |
| Fritzens/01           | 2003 | 11.930  | 2.786      | 9.144       | 8.613    | 531    |
| Fügenberg/02          | 2001 | 4.168   | 692        | 3.476       | 3.476    | 0      |
| Gaimberg i.O./01      | 2001 | 5.140   | 557        | 4.583       | 3.054    | 1.529  |
| Going/02              | 1997 | 678     |            | 678         |          | 678    |
| Hainzenberg/01        | 1995 | 36.303  | 12.552     | 23.751      | 10.473   | 13.278 |
| Imsterberg/01         | 2000 | 9.775   | 2.642      | 7.133       | 1.100    | 6.033  |
| Jochberg/01           | 2004 | 5.330   | 1.389      | 3.941       |          | 3.941  |
| Kaltenbach/01         | 1995 | 12.360  | 7.896      | 4.464       | 837      | 3.627  |
| Kirchdorf/01          | 1997 | 14.733  | 4.942      | 9.791       | 7.221    | 2.570  |
| Kitzbühel/02*         | 2002 | 56.946  |            | (56.946)    |          | 56.946 |
| Münster/02            | 1999 | 8.132   | 1.461      | 6.671       | 6.633    | 38     |
| Musau/04              | 2003 | 7.139   | 2.439      | 4.700       | 1.605    | 3.095  |
| Niederndorf/03*       | 2002 | 8.504   |            | (8.504)     |          | 8.504  |
| Obernberg a.Br./01    | 1996 | 27.113  | 12.938     | 14.175      | 6.288    | 7.887  |
| Oberndorf/04          | 2001 | 7.942   | 411        | 7.531       | 7.144    | 387    |
| Pfons/01              | 2003 | 1.361   | 327        | 1.034       |          | 1.034  |
| Pfunds/02             | 2002 | 2.032   |            | 2.032       | 561      | 1.471  |
| Ranggen/01*           | 2003 | 4.432   |            | (4.432)     |          | 4.432  |
| Scheffau/01*          | 2003 | 7.011   |            | (7.011)     |          | 7.011  |
| Schlitters/02         | 2004 | 4.000   |            | 4.000       | 994      | 3.006  |
| Schwaz/02             | 1999 | 7.450   | 3.847      | 3.603       | 1.273    | 2.330  |
| Schwendt/02*          | 2004 | 2.412   |            | (2.412)     |          | 2.412  |
| Serfaus/01            | 1997 | 10.531  | 4.874      | 5.657       | 4.415    | 1.242  |
| Sillian/02            | 2000 | 9.166   | 1.852      | 7.314       | 6.381    | 933    |
| St. Jakob i.D./01     | 2002 | 3.875   | 703        | 3.172       | 350      | 2.822  |

| Projektort                   | Jahr | Flächen        |                   |                    |                 |                |
|------------------------------|------|----------------|-------------------|--------------------|-----------------|----------------|
|                              |      | Ankauf         | unbebaubar        | pot.Verkauf        | verkauft        | Rest           |
| Stams/01                     | 1997 | 3.804          | 385               | 3.419              | 3.419           | 0              |
| Stanz/01                     | 1995 | 4.101          | 1.124             | 2.977              | 2.260           | 717            |
| Tarrenz/02                   | 2001 | 17.714         | 7.850             | 9.864              | 2.965           | 6.899          |
| Thurn/01                     | 1997 | 14.953         | 5.822             | 9.131              | 3.456           | 5.675          |
| Tobadill/01                  | 1998 | 4.554          | 1.668             | 2.886              | 281             | 2.605          |
| Tux/01*                      | 2005 | 8.000          |                   | (8.000)            |                 | 8.000          |
| Uderns/02*                   | 2004 | 12.718         |                   | (12.718)           |                 | 12.718         |
| Umhausen/07*                 | 2004 | 2.100          |                   | (2.100)            |                 | 2.100          |
| Vals/01                      | 2003 | 1.116          |                   | 1.116              | 1.116           | 0              |
| Vils/03*                     | 2005 | 4.977          |                   | (4.977)            |                 | 4.977          |
| Vomp/01                      | 2002 | 4.997          | 1.666             | 3.331              |                 | 3.331          |
| Vorderhornbach/01            | 2003 | 6.670          | 870               | 5.800              | 3.141           | 2.659          |
| Wattenberg/01                | 1994 | 9.103          | 2.914             | 6.189              | 5.792           | 397            |
| Weerberg/02                  | 1996 | 12.169         | 4.669             | 7.500              | 3.612           | 3.888          |
| Weißbach/03*                 | 1999 | 25.350         |                   | (25.350)           |                 | 25.350         |
| Westendorf/03                | 2005 | 9.200          | 2.343             | 6.857              | 4.307           | 2.550          |
| <b>Summe geförd. Wohnbau</b> |      | <b>506.125</b> | <b>119.146</b>    | <b>386.979</b>     | <b>125.370</b>  | <b>261.609</b> |
|                              |      | <b>Flächen</b> |                   |                    |                 |                |
|                              |      | <b>Ankauf</b>  | <b>unbebaubar</b> | <b>pot.Verkauf</b> | <b>verkauft</b> | <b>Rest</b>    |
| Gewerblicher Zweck           |      | 355.291        | 37.752            | 317.539            | 112.676         | 204.863        |
| Geförderter Wohnbau          |      | 506.125        | 119.146           | 386.979            | 125.370         | 261.609        |
| <b>Summe</b>                 |      | <b>861.416</b> | <b>156.898</b>    | <b>704.518</b>     | <b>238.046</b>  | <b>466.472</b> |

\* noch kein Bebauungsplan

Der LRH weist darauf hin, dass diese Darstellung alle Projekte des TBF enthält, die entweder im Jahr 2005 noch nicht oder in diesem Jahr beendet wurden. Nicht mehr in Evidenz sind jene Projekte, die bereits in den Vorjahren abgeschlossen wurden.

Von diesen „aktuellen“ Projekten wurden in elf Fällen Grundstücke für den gewerblichen Zweck (= 16,9 %) und in 54 Fällen Grundstücke für den Zweck des geförderten Wohnbaus (= 83,1 %) erworben. Bezogen auf die Grundstücksflächen ergibt sich ein etwas anderes Verhältnis. 41,2 % aller angekauften Flächen betrafen gewerbliche Flächen und 58,8 % den geförderten Wohnbau. Die obige Darstellung zeigt sehr deutlich, dass die gewerblichen Grundflächen im Einzelfall wesentlich größer sind als die dem geförderten Wohnbau zur Verfügung stehenden Grundflächen.

## Fehlender Bebauungsplan

Die Darstellung ist insofern zu relativieren, als in der Summe der potentiellen Verkaufsflächen auch die Grundstücksflächen jener 15 Projekte enthalten sind, bei denen zum Jahresende 2005 noch keine Bebauungspläne vorlagen. In diesen Fällen waren daher die um die unbebaubaren Flächen verminderten potentiellen Verkaufsflächen noch nicht bekannt. Dies betrifft drei „Gewerbeprojekte“ mit einer Ankaufsfläche von insgesamt 74.444 m<sup>2</sup> sowie zwölf „Siedlungswohnbauprojekte“ mit einer Ankaufsfläche von insgesamt 138.850 m<sup>2</sup>.

Der LRH stellt in diesem Zusammenhang fest, dass der TBF mehrere dieser Liegenschaften bereits vor längerer Zeit (ein Fall: 1999, vier Fälle: 2002) erworben hat, die Bebauungspläne allerdings aus verschiedenen Gründen (Zusammenlegungsverfahren anhängig, Reserveflächen derzeit nicht benötigt, Erwerb als Tauschfläche usw.) noch nicht erlassen waren.

## Unbebaubare Flächen

Der LRH stellt weiters fest, dass bei einigen Projekten die unbebaubaren Flächen im Verhältnis zu den Ankaufsflächen relativ hoch sind. Bei den Siedlungswohnbauprojekten sind durchschnittlich etwa  $\frac{1}{3}$  der angekauften Grundflächen nicht verkaufsfähig, bei den Gewerbeprojekten betrug dieser Anteil im Jahr 2005 13,4 %.

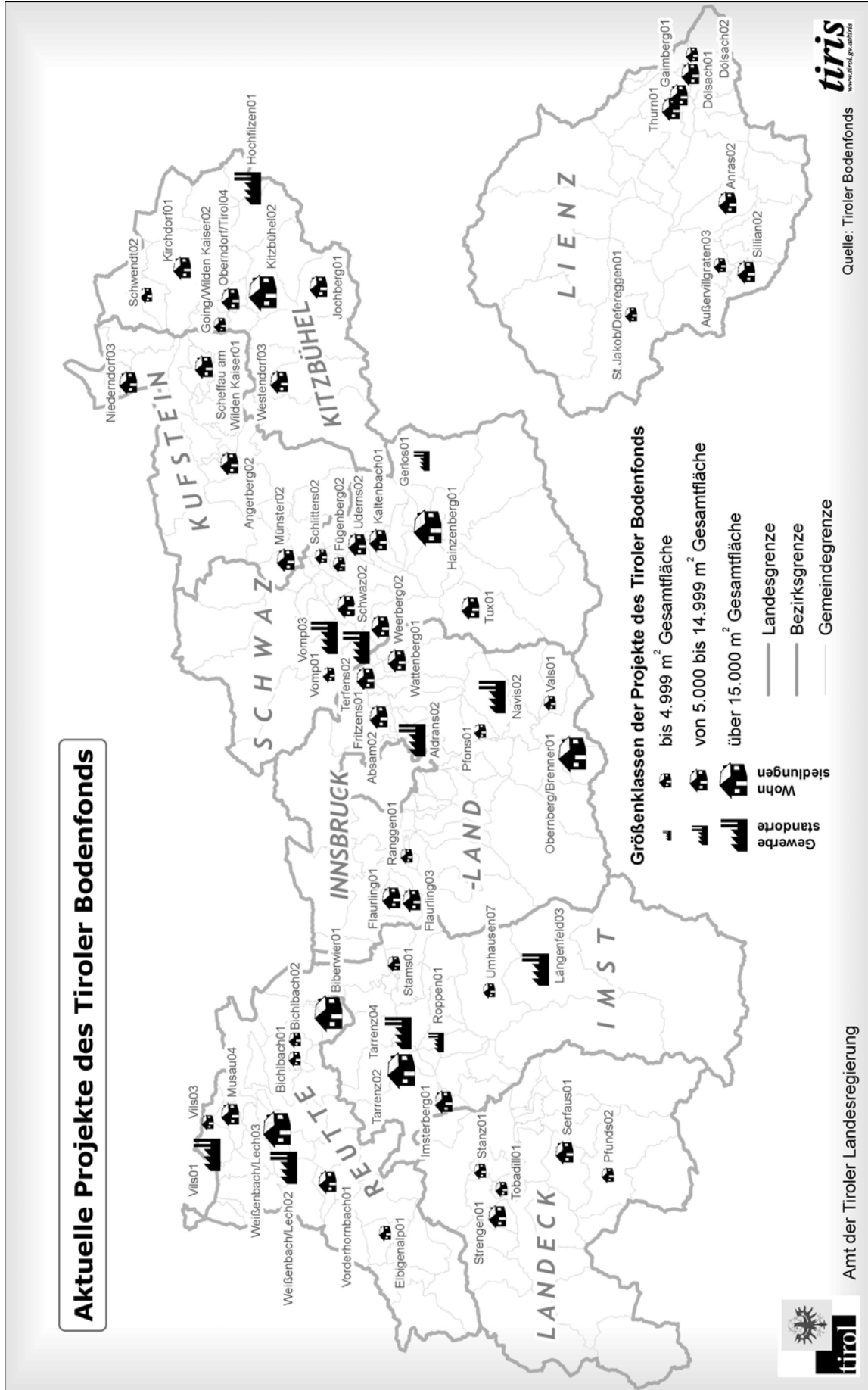
In der Spalte „unbebaubar“ sind jene Grundstücksflächen ausgewiesen, die einerseits den betreffenden Gemeinden als öffentliche Verkehrsflächen zur Verkehrserschließung – in der Regel unentgeltlich – überlassen werden und andererseits jene Eigenbedarfsflächen, die sich einzelne Verkäufer vertraglich vorbehalten haben. Mitunter wird beim Ankauf von Liegenschaften mit einzelnen Verkäufern die Vereinbarung getroffen, dass ihnen der TBF nach erfolgter Vermessung und Erlassung des Bebauungsplanes, sowie bei konkreter Bauabsicht ein bestimmtes Grundstück zum Zweck der Erzielung eines niedrigeren Kaufpreises rückübereignet.

Einen Einzelfall stellt bisher jene Grundfläche dar, bei der der TBF eine Teilfläche im Ausmaß von 4.463 m<sup>2</sup> „abschreiben“ musste.

Von allen aktuellen Projekten hatte der TBF bis Jahresende 2005 etwa ein Drittel der Verkaufsflächen veräußert. Zwei Drittel befanden sich noch im Eigentum des TBF.

## Bezirksweise Verteilung

Der TBF ist tirolweit tätig. Nachfolgende Übersicht zeigt die bezirksweise Verteilung der Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Flächengröße:



Der Großteil der Projekte befindet sich in den Bezirken Innsbruck-Land, Schwaz und Reutte. Am wenigsten Projekte betreut der TBF derzeit in den Bezirken Kufstein und Landeck.

Während die Grundstücksflächen für Zwecke des geförderten Wohnbaus durchwegs in allen Bezirken verteilt sind, trifft diese Feststellung für die gewerblichen Grundstücke nicht zu. In den Bezirken Landeck, Kufstein und Lienz verfügt der TBF derzeit über keine gewerblichen Grundflächen.

## **6.2 Projektablauf**

---

### Gemeinden

Die betreffende Gemeinde ist in der Projektabwicklung von TBF-Grundstücken in mehrfacher Hinsicht (Ankauf, Erschließung, Verkauf) eingebunden. Ohne Mitwirkung der Gemeinde wird grundsätzlich kein Projekt durchgeführt. Die gesamte Projektabwicklung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der betreffenden Gemeinde. Der Erfolg eines Projekts hängt daher nicht unwesentlich von deren aktiver Mitarbeit ab.

Seitens der Gemeinde ist nicht nur der Bürgermeister, sondern auch der Gemeinderat in einigen Fragestellungen involviert. So hat dieser etwa bereits im Anfangsstadium eines Projekts über die grundsätzliche Bereitschaft der Gemeinde zu beschließen, das entsprechende Grundstück gemeinsam mit dem TBF zu entwickeln und zu verwerthen sowie die Änderungen der Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne zu erlassen. Die vom TBF erworbenen Grundstücke werden – im Gegensatz zum LKF – in der Regel durch Umwidmung in Wohngebiet oder Gewerbe- und Industriegebiet der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, sowie in enger Kooperation mit den Gemeinden voll erschlossen. Der Bebauungsplan wird grundsätzlich mit den örtlichen Raumplanern oder über einen Planungswettbewerb erstellt.

Für die betreffenden Gemeinden ergeben sich aus der Abwicklung des Grundstücksgeschäftes durch den TBF mehrere Vorteile. So wird einerseits das Gemeindebudget nicht belastet, andererseits tritt in die jeweiligen Verkaufsverhandlungen mit den Grundeigentümern nicht ein ortsansässiger Gemeindevertreter, sondern der Geschäftsführer des TBF.



### 6.2.1 Ankauf von Grundstücken

---

#### Kaufanbot

Dem TBF werden die Grundstücke auf verschiedenste Weise angeboten. Oft sind es die Bürgermeister der betreffenden Gemeinden, die an den TBF herantreten, wenn ein Grundeigentümer eine größere Fläche veräußern will und bei der ortsansässigen Bevölkerung ein entsprechender Bedarf gegeben ist. Vielfach sind Grundstücksverkäufe die Folge wirtschaftlicher Schwierigkeiten einzelner Verkäufer oder ergeben sich aus der Abwicklung von Verlassenschaften.

Der TBF erwirbt meist Freiland, wobei dies allerdings nicht unbedingt Erwerbsvoraussetzung ist. Er kann zweifellos auch bereits gewidmetes Bauland erwerben. Möglich ist auch der Erwerb von Grundstücksflächen als Tauschflächen.

#### Befreiung

Wenn der Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken der Erfüllung seiner Aufgaben dient, ist der TBF (wie auch der LKF) gem. § 5 Abs. 1 lit. e Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl.Nr. 61/1996 idF LGBl.Nr. 85/2005, begünstigt. Er kann als „Nichtlandwirt“ solche Grundstücke erwerben, ohne dass es einer Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf.

Gewöhnlich wird die angebotene Grundstücksfläche besichtigt, (vor)bewertet, (vor)kalkuliert und erste Koordinationsgespräche mit den betreffenden Landesabteilungen geführt, ehe der Abschluss des Kaufvertrages erfolgt.

Beim Erwerb von Grundstücken lassen sowohl die gesetzlichen Bestimmungen als auch die TBF-Richtlinien dem Geschäftsführer weitgehend freie Hand. Er benötigt für den Kauf eines Grundstücks auch keine Zustimmung des Kuratoriums. Der Geschäftsführer trägt somit die alleinige Verantwortung für den Erwerb der Grundstücke. In den Richtlinien im Jahr 2005 neu aufgenommen wurde eine Berichtspflicht des Geschäftsführers an das Kuratorium über den Erwerb von Grundstücken.

#### Grenzen

Die Grenzen für den Geschäftsführer ergeben sich einerseits aus der Kostendeckungspflicht und andererseits aus dem möglichen Wiederverkaufspreis, der sich an den von der Wohnbauförderung vorgegebenen m<sup>2</sup>-Sätzen und an den Verkehrswerten orientiert. Ergibt sich bei der Preiskalkulation allenfalls ein zu hoher Verkaufs-



preis, so hat der Geschäftsführer vom Kauf eines Grundstückes Abstand zu nehmen. Außerdem hat er das vorrangige Ziel des TBF, unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumordnung eine möglichst hohe Baudichte zu erreichen, zu beachten.

Wie bereits erwähnt greift der TBF (wie auch der LKF) vielfach auf die Ressourcen der Kulturlandschaft zurück. Trotz Widmung als landwirtschaftliche Nutzung spielt bei den Kaufpreisverhandlungen vielfach die Kenntnis über die künftige Nutzung der Grundstücke (Wohnbau, Gewerbe) eine wesentliche Rolle. Die Verkäufer partizipieren vielfach an der wirtschaftlichen „Veredelung“ der Grundstücke – nämlich der Umwidmung von Freiland in Bauland – zu einem bestimmten Teil mit. Darüber hinaus hängt der Kaufpreis letztlich auch von verschiedenen anderen Kriterien, wie etwa Ort und Lage des Grundstücks oder Zeitpunkt des Erwerbs, ab.

**Grundstückspreise** Der LRH stellt anhand der derzeit aktuellen Projekte fest, dass der TBF einen Preis von durchschnittlich € 70.52 pro m<sup>2</sup> zu bezahlen hatte. Die Bandbreite der Grundstückspreise ist allerdings sehr groß und reicht von € 2,63 - € 146,71 pro m<sup>2</sup>.

Der LRH weist darauf hin, dass die Grundstückspreise meist höher sind, als es der Nutzung oder der Widmung zum Zeitpunkt des Ankaufs entsprach, allerdings auch geringer, als wenn der Ankauf nach erfolgter Umwidmung abgewickelt worden wäre. Darin liegt auch ein wesentliches Ziel des TBF, Grundstücksspekulationen möglichst hintanzuhalten (Stichwort: Umwidmungsgewinne).

**Anzahlungsmodell** Der Geschäftsführer hat beim Kauf einzelner Grundstücke – zuletzt vermehrt – eine Variante gewählt, wonach die Verkäufer bei Abschluss des Kaufvertrages zunächst einen geringeren Kaufpreis (entsprechend der Widmung landwirtschaftliche Fläche) als „Anzahlung“ erhielten und eine vertraglich vereinbarte, anteilige Aufpreiszahlung bei der Weiterveräußerung von Teilflächen durch den TBF erfolgte.

**Anregung** Dieses Modell erweist sich für den TBF insofern als vorteilhaft, da er auf diese Weise seine Finanzierungskosten geringer halten kann. Der LRH empfiehlt, nach Möglichkeit von diesem Modell vermehrt Gebrauch zu machen.

## 6.2.2 Verkauf von Grundstücken

**Kriterien** Der Verkauf der einzelnen Grundstücke ist grundsätzlich Sache der Gemeinden, wofür diese meist eigene Kriterien in Form von Richtlinien festlegen. Diese sehen vielfach eine ausschließliche Vergabe an Gemeindebürger vor, die bereits für einen bestimmten Zeitraum ihren Wohnsitz in der Gemeinde haben.

Der TBF nimmt auf die Vergabeentscheidung grundsätzlich keinen Einfluss. Er kann jedoch gemäß TBF-Richtlinien nach Ablauf einer bestimmten Zeit auch an andere Erwerber die Grundstücke veräußern, wenn auf Grund eines zu langen Umsetzungszeitraumes die Kostendeckung gefährdet wäre.

**Umsetzungsdauer** Über die Dauer des Umsetzungszeitraumes, das ist die Zeitspanne zwischen Erwerb und Veräußerung, geben die derzeit gültigen TBF-Richtlinien keine Auskunft. Nach den früheren Richtlinien war der Zeitraum kurz, maximal aber mit fünf Jahren vorgesehen. Längerfristig war eine Bodenbevorratung für den Zeitraum von ebenfalls fünf Jahren anzustreben.

Der LRH hat diesbezüglich festgestellt, dass einzelne der derzeit aktuellen Projekte des TBF einen Umsetzungszeitraum von mehr als zehn Jahren aufweisen. In einigen dieser Fälle war bisher weniger als die Hälfte der Verkaufsfläche veräußert. Es bestehen offensichtlich Probleme in der Veräußerung einzelner Grundstücke.

Beispielhaft wird ein Fall (Projekt 1090) erwähnt, bei dem der TBF im Jahr 1996 eine Grundfläche im Ausmaß von 12.360 m<sup>2</sup> erworben und hievon im Jahr 2004 lediglich eine Parzelle im Ausmaß von 837 m<sup>2</sup> veräußert hat. Mögliche Gründe am Desinteresse der Bevölkerung mögen die Geländebeziehungen, ein nicht akzeptierter Bebauungsplan oder die Errichtung einer nahe gelegenen Siedlung sein. Ein Teil dieses Grundstücks wurde – wie bereits erwähnt – buchhalterisch abgeschrieben. Der TBF wird sich bezüglich der Verwertung dieses Grundstücks in Kooperation mit der betreffenden Gemeinde eine geeignete Verkaufsstrategie oder eine andere Nutzung des Grundstücks (gewerblich oder touristisch) zu überlegen haben.

Es steht zweifellos außer Diskussion, dass der TBF zur Sicherung von Baulandreserven gegründet wurde. Dies sollte allerdings nicht zu einem Ansammeln von Grundstücken führen. Vielmehr sollte es

das Bestreben des TBF sein, die Grundstücke auch möglichst rasch wieder zu veräußern.

|                   |   |
|-------------------|---|
| Anregung          | Der LRH stellt das redliche Bemühen um Veräußerung aller Grundflächen nicht in Abrede, dennoch weist er auf die immer höher werdenden Kosten eines länger dauernden Projekts hin. Der LRH empfiehlt, eine zehnjährige Umsetzungsdauer nach Möglichkeit nicht zu überschreiten.  |
| Kaufvertrag       | Die jeweilige Vergabe einzelner Grundstücke erfolgt in der Regel an die von der Gemeinde namhaft gemachten Interessenten. Mit diesen schließt in weiterer Folge der TBF einen Kaufvertrag ab, der mitunter Beschränkungen, Auflagen oder Bedingungen enthalten kann. Grundsätzlich enthält jeder Vertrag ein Vorkaufsrecht und Wiederkaufsrecht zugunsten des TBF oder der Gemeinde, welche grundbücherlich sichergestellt werden. Die Aufnahme anderer Bedingungen, wie etwa die Verpflichtungen zum Baubeginn, zur Fertigstellung oder zur Betriebsaufnahme, ist im Einzelfall festzulegen und deren Einhaltung letztlich von der jeweiligen Gemeinde zu überwachen.  |
| Gewerbeflächen    | Während die Kaufinteressenten bei Projekten des Siedlungswohnbaus großteils in der betreffenden Gemeinde zu finden sind, erfolgt die Suche nach geeigneten Interessenten für Gewerbeflächen zumeist überregional. Dabei ist der Geschäftsführer des TBF vielfach eingebunden.   |
| Standortmarketing | <p>Der LRH stellt fest, dass der TBF in Bezug auf Verkauf von Gewerbegrundstücken relativ wenig aktive Marketingmaßnahmen setzt. Der TBF hat einerseits nicht die notwendigen finanziellen und personellen Ressourcen, um ein effizientes und nachhaltiges Marketing betreiben zu können, und andererseits hat das Land andere Einrichtungen mit diesen Aufgaben betraut. So zählt zu den wesentlichen (gesetzlichen) Aufgaben der Tiroler Zukunftsstiftung u.a. die Standortentwicklung, das Wirtschaftsstandort-Marketing, die Gründung von Unternehmen und die Ansiedlung bestehender wie neuer Unternehmen am Standort Tirol. Auch die in einzelnen Teilen Tirols installierten Regionalentwicklungsvereine (z.B. Hochfilzen) zählen u.a. das regionale Standortmarketing zu ihren Aufgaben.</p> <p>Diesbezüglich weist der LRH auf den derzeit unter der Federführung des Landes stattfindenden Standortmarketing-Prozess hin, der ein strukturiertes Auftreten des Standortes Tirol nach außen zum Ziel</p> |

hat („Marke Tirol – Standortstrategie Tirol 2006 – 2010“). Dieses Projekt umfasst u.a. auch das von der Tiroler Zukunftsstiftung in Kooperation mit der Tirol Werbung entwickelte Wirtschaftsstandort-Marketing.

Anregung

Der LRH empfiehlt die Kooperation mit den – am vorhin genannten Prozess – beteiligten Partnern zu stärken und die daraus sich ergebenden Synergieeffekte zu nutzen.

Stellungnahme  
des TBF

*Zu den Ausführungen des LRH über das Standortmarketing wird festgehalten, dass dieses vom TBF zusehends intensiviert wird. Insbesondere für einzelne größere Gewerbegebiete werden jeweils unter Nutzung der bestehenden Ressourcen des Amtes der Tiroler Landesregierung Broschüren erstellt und zum Beispiel eine Homepage gestaltet. Zusammengearbeitet wird hierbei auch mit A.U.T. – Architektur und Tirol. Selbstverständlich erfolgt die Zusammenarbeit mit der Tiroler Zukunftsstiftung, früher Tech Tirol (insbesondere die Standortdatenbank). Die relevanten Daten für die zur Verfügung stehenden Gewerbegebiete wurden diesen Einrichtungen bisher immer bekannt gegeben.*

*Im Rahmen der Erstellung der Homepage für die einzelnen Gewerbegebiete wird als Grundlage das TIRIS verwendet werden, da – wie vom LRH festgestellt – dieses eine umfassende und von allen Einrichtungen des Landes Tirol zu benützte Grundlage darstellt. Es bestehen keinerlei Bedenken dagegen, alle relevanten Daten öffentlich zugänglich zu machen so fern es sich um liegenschaftsbezogene und nicht um personenbezogene Daten handelt.*

### **6.2.3 Preiskalkulation**

---

Kostendeckung

Der TBF hat auf Grund der Gemeinnützigkeit nach Möglichkeit kostendeckend zu arbeiten. Dieser Grundsatz bezieht sich insbesondere auf die Grundstücksabwicklung und im Wesentlichen auf die Preiskalkulation. Diesbezüglich enthält § 2 der TBF-Richtlinien besondere Regeln zur Preisgestaltung.

Demnach sind in die Kalkulation – ausgehend vom Verkehrswert – insbesondere die Umsetzungsdauer und die erzielbare Baudichte einzubeziehen. Die Nebenkosten (Finanzierungskosten, Abgaben, Vertragserrichtung, Verwaltungskosten, Gemeinkosten usw.), ein

allfälliger Infrastrukturbeitrag an die Gemeinde, sowie Kosten für eine besondere Planung sind zu berücksichtigen. Es sind aber auch andere Faktoren, wie etwa die unentgeltliche Überlassung von öffentlichen Grundflächen an die Gemeinde, für die Preisgestaltung mitentscheidend.

#### Wbf-Sätze

Eine Orientierungshilfe und ein entscheidendes Kriterium für die Höhe der Verkaufspreise, die letztlich das Kuratorium beschließt, sind insbesondere bei den Projekten des geförderten Wohnbaus u.a. jene höchstzulässigen Preise, welche die Abteilung Wohnbauförderung für die Gewährung einer Förderung anerkennt. Wie bereits erwähnt, stellt das Überschreiten dieses Preises einen Grund für eine ablehnende Kaufentscheidung dar.

Der LRH hat bei jenen 42 Projekten, deren Grundstücke dem geförderten Wohnbau gewidmet sind und zum Prüfungszeitpunkt zum Verkauf bereitstanden, einen Vergleich zwischen den Verkaufspreisen des TBF und den Wbf-Sätzen vorgenommen. Dabei hat er festgestellt, dass die Verkaufspreise um durchschnittlich 42,9 % unter den Wbf-Sätzen lagen. Die diesem Vergleich unterzogenen Verkaufspreise betragen durchschnittlich € 91,40, die Wbf-Sätze € 159,90. Im Einzelfall lag die Differenz zwischen € 17,- und € 235,-.

#### Hinweis

Dieser Vergleich zeigt sehr deutlich, dass einerseits die Verkaufspreise günstig sind und andererseits die Tätigkeit des TBF zweifellos eine preisdämpfende Wirkung auf dem Grundstücksmarkt hat.

#### Kalkulation – Evaluation

Die Kontrolle, ob die Kalkulation für ein Projekt im Einzelfall kostendeckend war, kann letztlich erst nach dem Verkauf der letzten Teilfläche beurteilt werden. Der LRH hat daher die Abrechnungen einzelner, bereits abgeschlossener Projekte geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Erlöse aus den Grundverkäufen durchaus höher als die entsprechenden Kosten waren. Die betreffenden Abrechnungsergebnisse lagen zwischen € 4.521,-- und € 95.047,--.

Bezogen auf die Gesamtkosten lagen die Überschüsse durchwegs unter 10 %. In zwei Fällen (Projekte 1000 und 1475) waren die Überschüsse mit 42,1 % beziehungsweise 18,4 % - bezogen auf die Gesamtkosten – relativ hoch. Mit den betreffenden Gemeinden war die Leistung eines Infrastrukturbeitrages vereinbart, dieser in der Kalkulation des Verkaufspreises auch berücksichtigt, letztlich aber von den Gemeinden nicht angefordert worden.

Bei den geprüften Abrechnungen fiel auf, dass diese keine Regiekosten (Verwaltungsgemeinkosten) enthielten, die laut Auskunft des Geschäftsführers mit 0,5 % im Verkaufspreis einkalkuliert sind. Diese Kosten wären in den jeweiligen Abrechnungsergebnissen noch in Abzug zu bringen.

### 6.2.4 Raumordnerische Aspekte

Ein wesentliches Ziel der Raumordnung im Allgemeinen und des TBF im Besonderen ist – abgesehen vom sozial verträglichen Preis – auch die Berücksichtigung kommunaler und regionaler Entwicklungsziele.

**Baulandmobilisierung** Die Sicherung ausreichender Baulandflächen für die Bevölkerung und die Wirtschaft ist ein wesentliches Ziel des TBF. Er stellt sich daher raumordnungspolitisch als ein wichtiges Steuerungsinstrument dar, wenn es darum geht, die in vielen Gemeinden vorhandenen Baulandreserven zu nutzen. Trotz des vorhandenen Angebots ist die Verfügbarkeit an Baugrundstücken meist gering und kann die Nachfrage häufig nur durch die Neuausweisung von Bauland gedeckt werden. Die Mobilisierung von vorhandenen Baulandreserven hat daher vor allem für ein Land wie Tirol mit der knappen Ressource Boden eine große Bedeutung.

Die raumordnerischen Ziele werden beispielsweise auch in jenen Fällen erfüllt, wenn der TBF eine Vielzahl von Grundstücksflächen (z.B. Riemenparzellen) – unmittelbar angrenzend an das bestehende Wohngebiet – kauft und aus dem vorhandenen Grund eine sinnvolle Anordnung von Bauplätzen schafft (z.B. Projekte 1220, 1240 oder 1290).

**Bodensparende Maßnahmen** Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die flächensparende Siedlungsentwicklung mit der nötigen Erschließung. Dabei wird großer Wert auf verdichtete Bauweisen, etwa in Form von Reihen- oder Doppelhäusern, gelegt. Der LRH hat festgestellt, dass die durchschnittliche Größe der für Wohnbauzwecke verkauften Grundstücken meist weniger als 400 m<sup>2</sup> beträgt.

**Überörtliche Projekte** Bei Gewerbeprojekten wurde mehrfach versucht, überregionale Lösungen für mehrere Gemeinden zu finden. Der TBF ist diesbezüg-

lich in der Schaffung von Kooperationen zwischen den Gemeinden eingebunden (z.B. Projekt 1410). Die gemeindeübergreifende Zusammenarbeit ist zweifellos wünschens- und erstrebenswert, fordert allerdings auch die Bereitschaft und volle Unterstützung aller Beteiligten.

Neue Chancen werden dementsprechend auch in den Planungsverbänden gesehen. Dabei sollten durch die neuen Planungsverbände u.a. gemeinsame Gewerbegebiete besser umgesetzt werden und überörtliche Projekte eher realisierbar erscheinen. Das Motto lautet: „regionale Zusammenarbeit statt Insellösungen der Gemeinden“.

#### Öffentliche Wettbewerbe

Der TBF hat in mehreren Fällen öffentliche Wettbewerbe zur Erlangung eines Erschließungs- und Baukonzeptes durchgeführt. Die jeweiligen Erfahrungen sind unterschiedlich. Dass ein von einer Jury ausgewähltes Siegerprojekt nicht die Akzeptanz der potentiellen Käufer fand, ist allerdings eher die Ausnahme (z.B. Projekt 1280). Vielmehr stellt ein öffentlicher Wettbewerb eine geeignete Möglichkeit zur architektonischen Gestaltung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild dar.

#### § 33 Vereinbarungen

Wie in anderen Bundesländern sieht auch das TROG 2006 zur Sicherung einer widmungskonformen Verwendung von Grundflächen als Ergänzung zu den hoheitlichen Planungsinstrumenten (Flächenwidmungs- und Bebauungspläne) den Einsatz von privatrechtlichen Verträgen vor (§ 33). Solche Raumordnungsvereinbarungen können die Gemeinden zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes abschließen.

In den vergangenen Jahren hat der TBF – zuletzt vermehrt – Gemeinden und Grundeigentümer bei der Erstellung von Vereinbarungen iSd § 33 TROG 2006 unterstützt. Derartige Vereinbarungen erweisen sich in der Praxis dann als effektiv, wenn ein Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinden oder dem TBF im Grundbuch eingeräumt ist.

## 7. Aufsicht der Landesregierung

In § 104 TROG 2006 ist festgeschrieben, dass der TBF der Aufsicht der Landesregierung unterliegt. Egal in welcher Form (Dienstaufsicht, Fachaufsicht, ...) auch immer dies inhaltlich bewerkstelligt wird, die Landesregierung hat sich des Amtes zu bedienen, um überhaupt operativ tätig werden zu können. Denn es ist unzweifelhaft klar, dass Aufsicht ein permanenter Prozess ist und mit der Annahme von Dokumenten zu festgelegten Zeitpunkten (Tätigkeitsbericht, ...) nicht erfüllt sein kann.



Da das Aufsichtsorgan aber in die inneren Angelegenheiten der zu beaufsichtigenden Stelle nicht involviert sein darf, um sich nicht selbst zu beaufsichtigen, sind nachfolgende Organisationseinheiten der Tiroler Landesverwaltung aus dem Kreis der „Aufsichtführenden“ auszuscheiden:

- Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
- Abteilung Raumordnung-Statistik
- Abteilung Agrarwirtschaft
- Abteilung Wohnbauförderung

Während die Geschäftsstelle des TBF – wie erwähnt – der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht zugeordnet ist, fehlt eine entsprechende Zuordnung der Fondsaufsicht in der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung. In der Praxis hat die genannte Abteilung bisher diese gesetzlich normierte Aufsichtspflicht wahrgenommen, obwohl für deren Vorstand die dieser Situation innewoh-



nende Problematik durchaus bewusst ist.

Empfehlung  
nach Art. 69 TLO

Um die Durchführung der gesetzlichen Bestimmungen des TROG 2006 zu ermöglichen, wird im Sinne des Grundsatzes der Funktionstrennung empfohlen, für exakte Regelungen zur Wahrnehmung der Aufsichtspflicht – zum Beispiel durch die Abteilung Justizariat oder Finanzen - Sorge zu tragen.

Stellungnahme  
der Regierung

*Die Empfehlung des Landesrechnungshofes, "im Sinn des Grundsatzes der Funktionstrennung für eine exakte Regelungen zur Wahrnehmung der Aufsichtspflicht – zum Beispiel durch die Abteilung Justizariat oder Finanzen - Sorge zu tragen" vermag nicht zu überzeugen. Eine solche Empfehlung scheint dann nachvollziehbar, wenn es um eine rein organisatorische oder wirtschaftliche Aufsicht über den Tiroler Bodenfonds ginge, etwa nach dem Vorbild des Tiroler Tourismusförderungsfonds oder des Tiroler Gesundheitsfonds. In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass die Finanzbuchhaltung, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung vor der Beschlussfassung im Kuratorium des Tiroler Bodenfonds über den Rechnungsabschluss von einem befugten Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer geprüft werden (vgl. § 16 der mit Beschluss des Kuratoriums des Tiroler Bodenfonds vom 10. April 2002 festgelegten Richtlinien).*

*Nach § 104 Abs. 1 TROG 2006 ist die Aufsicht der Landesregierung primär jedoch dahingehend auszuüben, dass die Bestimmungen dieses Gesetzes und der in seiner Durchführung erlassenen Richtlinien und Geschäftsordnung eingehalten werden. Da die Aufsicht vorrangig eine Fachaufsicht ist, stellt sich zwangsläufig die Frage nach der Sinnhaftigkeit einer solchen Übertragung an die Abteilungen Justizariat oder Finanzen. Diese haben nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung jedenfalls keine Aufgaben zu besorgen, die im engen Konnex mit der Unterstützung der Gemeinden bei der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen der örtlichen Raumordnungskonzepte stehen (vgl. § 93 Abs. 1 TROG 2006).*

*Aus verfassungsrechtlicher Hinsicht wäre auch mit einer solchen Übertragung nichts gewonnen, weil das ressortzuständige Regierungsmitglied nach Art. 20 Abs. 1 B-VG berechtigt ist, jedem Landesbediensteten, gleichgültig welcher Organisationseinheit dieser angehört, eine Weisung zu erteilen.*

Stellungnahme  
des TBF

*Zum Vorschlag des LRH über zusätzlich erforderliche Aufsichtsmaßnahmen wird auf die bestehenden Regelungen über die Aufsicht im Gesetz und in den Richtlinien verwiesen. Dem gesamten*

*Bericht des LRH können keine konkreten Anhaltspunkte für die Notwendigkeit darüber hinaus gehender Aufsichtsregelungen entnommen werden. Es bestehen zwar von Seiten des TBF keinerlei Bedenken gegen weitere Aufsichtsregelungen, jedoch würden diese weiteren Aufwand und weitere Kosten verursachen.*

**Replik des LRH**

**Die von Regierung vertretene Auffassung übersieht, dass § 104 Abs. 2 TROG 2006 einen Hinweis auf die Überprüfung der Wirtschaftsführung enthält und daher von einer reinen „Fachaufsicht“ (was auch immer unter diesem Begriff zu verstehen sein mag) nicht gesprochen werden kann. Dem LRH geht es vor allem darum Interessenkollisionen im Rahmen der Aufsichtspflicht zu vermeiden.**

**Der verfassungsrechtliche Hinweis der Weisungsbefugnis in diesem Zusammenhang ist dem LRH nicht nachvollziehbar.**

## **8. Zuschüsse des Landes**

---

Zuwendungen  
an Gemeinden

Im Voranschlag des Landes (Teilabschnitt 02200) sind jährlich Budgetmittel für Zuschüsse an Gemeinden für den Erwerb von Grundstücken vorgesehen, die unmittelbar einem kommunalen Bedarf dienen oder für infrastrukturelle Vorhaben, sowie landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen benötigt werden. Diese Mittel werden vom Land auf zwei gegenseitig deckungsfähigen Positionen bereitgestellt. Die Zuwendungen werden zwar nicht an den TBF, aber unter wesentlicher Mitwirkung ihrer Organe ausbezahlt.

Nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die tatsächlich ausbezahlten Zuschüsse an die Gemeinden in den letzten drei Jahren (Beträge in €):

## Mittelverwendung

| VAP              | Bezeichnung   | 2003           | 2004           | 2005           |
|------------------|---|----------------|----------------|----------------|
| 1-022005-7330005 | Zuw. Bodenbeschaffungsfonds und Zuschuss an Gemeinden | 30.000         | 181.257        | 217.648        |
| 1-022005-7355000 | Zuwendungen für Investitionszwecke an Gemeinden       | 173.499        | 0              | 146.752        |
| <b>Summe</b>     |   | <b>203.499</b> | <b>181.257</b> | <b>364.400</b> |

Die Bewirtschaftung dieser VAP und somit die gesamte Zahlungsabwicklung erfolgt durch die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht. Diesbezügliche administrative Vorbereitungsarbeiten werden vom Geschäftsführer des TBF geleistet.

Mit Ausnahme des Jahres 2005 wurden die vom Landtag jeweils bereitgestellten Mittel nicht zur Gänze in Anspruch genommen. In den Jahren 2003 und 2004 waren insgesamt € 476.200,-- respektive € 428.600,-- bereitgestellt.

#### Gutachten

Für die Gewährung solcher Zuschüsse an Gemeinden sind nach den Richtlinien des TBF bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen. So ist u.a. die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung durch Sachverständigengutachten festzustellen. Für die in den Jahren 2003 - 2005 gewährten Zuschüsse wurde die Vorlage der entsprechenden Gutachten erbeten.

#### Statistisches

Die 15 vom Kuratorium beschlossenen Projekte zur Gewährung eines Zuschusses aus den letzten drei Jahren umfassen ein Volumen von € 765.783,--, im Mittel also etwa € 43.000,--. In fünf Fällen - also einem Drittel - liegen die Gutachten vor und es sind somit die diesbezüglichen Voraussetzungen für die Gewährung der Zuschüsse gegeben. Diese betragen im Mittel etwa € 38.000,--.

Bei den restlichen zehn Fällen sind die Genehmigungsvoraussetzungen nicht gegeben, wobei in sechs Fällen keinerlei Gutachten vorliegen. Mit den restlichen vier Fällen verhält es sich so:

- Statt des Gutachtens wurde eine Besprechungsnotiz über die Baumaßnahmen beigebracht.
- Mit einem Aktenvermerk vom 7.6.2006 wird die mündliche Erstattung des Gutachtens durch einen Sachverständigen aus der Abteilung Raumordnung-Statistik im ersten Quartal 2005 bestätigt.
- Statt des Gutachtens liegt der aufsichtbehördliche Bescheid vor.
- Statt des Gutachtens liegt der aufsichtbehördliche Bescheid vor, in dessen Begründung auf massive Bedenken seitens des Amtssachverständigen verwiesen wird.

Es ist statistisch auffällig, dass gerade in den letzten vier Fällen mit einem Mittelwert von € 79.000,-- der mittlere Zuschuss der ordnungsgemäß belegten Fälle mehr als verdoppelt ist. Unübersehbar aber ist die Gewährung eines Zuschusses von € 100.000,--, obwohl selbst in der Bescheidbegründung „... vom raumordnungsfachlichen

Amtssachverständigen vehement vorgetragener Kritik der Wahl des Standortes ...“ geschrieben wird.

**Anregung** Der LRH empfiehlt für eine lückenlose Einholung der raumordnungsfachlichen Gutachten bei der Gewährung von Zuschüssen Sorge zu tragen.

**Ausmaß** In Bezug auf das Ausmaß der Zuwendungen hat das Kuratorium grundsätzlich festgelegt, als Berechnungsgrundlage eine fiktive Zinsbelastung für einen Zeitraum von drei Jahren zu übernehmen. Der Zuschuss wird demnach in der Regel mit 12 % der förderbaren Gesamtkosten bemessen. In Einzelfällen werden vom Kuratorium auch höhere Zuwendungen zuerkannt, wenn besondere Verhältnisse berücksichtigungswürdig sind.

**Kuratorium** Für die Auszahlung der Zuwendungen ist nach den Richtlinien jedenfalls ein Beschluss des TBF-Kuratoriums notwendig. Der LRH hat festgestellt, dass in allen förderungsrelevanten Fällen die entsprechenden Beschlüsse vorlagen. Er stellte weiters fest, dass beantragte Zuwendungen sehr wohl auch kritisch beurteilt werden, was sich in der Ablehnung einzelner, nicht förderungswürdiger Fälle zeigt. Ein häufiger Ablehnungsgrund beim Erwerb von Grundstücken war die bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs notwendige Widmung als Bauland, Sonderfläche oder Vorbehaltsfläche in Sinne des § 93 Abs. 4 lit. b TROG 2001. Diese Bedingung ist im TROG 2006 nun keine Voraussetzung mehr.

**Anregung** Der LRH stellte fest, dass im Verhältnis zur Anzahl der Förderungsfälle und zum Förderungsausmaß der administrative Aufwand relativ hoch erscheint. Er empfiehlt daher eine Vereinfachung der Verfahrensabläufe.

**Stellungnahme des TBF** *Der TBF teilt vollkommen die Ansicht des LRH, dass die Verwaltung der Zuschüsse, welche vom Land an Gemeinden gewährt werden, in Relation zum Umfang einen hohen Verwaltungsaufwand mit sich bringen. Es wird jedoch notwendig sein, diesen Aufwand auch weiterhin in Kauf zu nehmen, da es sich hierbei – im Gegensatz zu den kostenneutralen Geschäften des TBF aus Ankauf und Verkauf von Grundstücken – um die Vergabe von Fördermitteln handelt. Richtig ist, dass nicht für alle Beschlüsse des Kuratoriums über die Vergabe von Zuschüssen ein raumordnungsfachliches Gutachten vorlag. Es sind jedoch alle Gewährungen von Zuschüssen - wie auch im Bericht des LRH festgehalten – durch entsprechende Beschlüsse des Kuratoriums gedeckt. Im Rahmen dieser Beschlussfassung wurde*

*ausführlich jeder einzelne Fall beraten. Aus dem Umfang der Protokolle der Kuratoriumssitzungen ist deutlich ersichtlich, dass sich das Kuratorium mit der Gewährung von Zuschüssen jeweils sehr intensiv befasst. Das Fehlen der Gutachten betraf in den meisten Fällen Projekte, bei welchen die Gewährung der Zuschüsse in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Widmungsakt stand. Die Entscheidung über die Widmung hatte die Entscheidung des Kuratoriums über die Gewährung des Zuschusses zur Folge. Zu diskutieren wäre eventuell eine Änderung der Richtlinien dahingehend, dass bei Vorliegen eines aufsichtsbehördlich genehmigten Widmungsaktes, welcher in zeitlichem Zusammenhang mit der Gewährung des Zuschusses steht, kein gesondertes Gutachten vorzulegen ist, da die aufsichtsbehördliche genehmigte Widmung eine ausreichende Grundlage für die Beschlussfassung des Kuratoriums darstellen könnte.*

## **9. Zusammenarbeit mit dem Landeskulturfonds**

Neben dem TBF hat das Land eine weitere Einrichtung, die sich u.a. mit dem „Bodenmarkt“ beschäftigt. Nach § 1 Abs. 1 lit. d Landeskulturfondsgesetz zählt auch der Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zu den Aufgaben des LKF. Dabei handelt es sich ebenfalls um einen öffentlich-rechtlichen Fonds mit Rechtspersönlichkeit.

Diese Tätigkeit des LKF ist sicher mit jener des TBF artverwandt und es drängt sich unwillkürlich die Frage auf, wieso es zweier Landesfonds zur Abwicklung von Grundstücksgeschäften bedürfe. Allein diese Tatsache veranlasst den LRH zu nachfolgenden Überlegungen:

### **Aufgabenstellung**

Der LRH weist zunächst unmissverständlich darauf hin, dass beide Fonds eine unterschiedliche Zielsetzung verfolgen. Während der LKF die Agrarstruktur möglichst zu verbessern und aufrecht zu erhalten hat, ist es eine wesentliche Aufgabe des TBF, weitgehend günstiges Bauland für die einheimische Bevölkerung und die Gewerbetreibenden - unter Berücksichtigung von raumordnerischen Aspekten - zur Verfügung zu stellen und vorzuhalten. Ein Schwerpunkt der Tätigkeit des LKF liegt in der Vergabe von Darlehen.

Beiden Einrichtungen ist aber gemeinsam, dass sie am Grundstücksmarkt auftreten und sich insofern eine Konkurrenzierung ergeben kann. Der LKF verfügt lt. Jahresbericht 2005 über 96 Liegenschaften mit einem Buchwert von 4,6 Mio. €, wobei er diese unter

bestimmten Voraussetzungen (z.B. zur Verhinderung einer drohenden Zwangsversteigerung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes) erworben hat. Wenn auch vereinzelt, so treten einzelne Gemeinden an den LKF mit dem Ersuchen heran, Grundstücke für Wohnbauzwecke oder als Tauschflächen bereitzustellen. Obwohl sich der LKF am reinen Baugrundstücksverkehr nicht beteiligt, so stellt er - wie der TBF - in diesen Fällen Baugrundstücke für Einheimische zu niedrigen Preisen zur Verfügung. In diesem Fall sind die Parallelen zwischen beiden Fonds am deutlichsten.

Die Liegenschaftserwerbsmöglichkeiten durch den LKF waren bis zum Jahr 2005 gesetzlich eingeschränkt. Der An- und Verkauf von Liegenschaften war aber - neben der Darlehensabwicklung - schon bisher eine wesentliche Aufgabe des LKF. Im Jahr 2005 wurden die Aufgaben des Fonds neu definiert.

Die nachstehende Tabelle soll eine einfache Sicht auf Gemeinsamkeiten des TBF und LKF - aber auch auf deren Unterschiede - ermöglichen:

---

Vergleich TBF - LKF

|  | <b>TBF</b> | <b>LKF</b> |
|--|------------|------------|
| eigene Rechtspersönlichkeit  | ja         | ja         |
| eigene Buchführung   | ja         | ja         |
| Personalaufwand im Fonds   | nein       | ja         |
| Gemeinnützigkeit steuerlich  | ja         | nein       |
| Kapitalausstattung (Bilanz 2005)                                   | 6,6 %      | 26,1 %     |
| Landeshaftung  | ja         | ja         |
|  | <b>TBF</b> | <b>LKF</b> |
| Kauf landwirtschaftliche Flächen                                   | ja         | ja         |
| Kauf gewerbliche Flächen   | ja         | nein       |
| grundverkehrsrechtliche Genehmigung                                | nein       | nein       |
| Information über verfügbare Flächen im TIRIS (grafische Basis)     | nein       | nein       |
| Information über verfügbare Flächen in eigenem System (Text Basis) | ja         | ja         |
| Vergabe Darlehen   | nein       | ja         |
| Vergabe Zuschüsse  | ja         | ja *       |

\* gesetzlich möglich, aber nicht aktiv betrieben

---

Der LRH weist weiters darauf hin, dass sowohl eine Kommunikation als auch eine Koordination zwischen den beiden Einrichtungen in Bezug auf das von ihnen betreute Geschäftsfeld „Grundstücksverkehr“ bis zum Wechsel in der Geschäftsführung des LKF kaum vorhanden war. Dies hat sich aber lt. übereinstimmender Auskunft beider Geschäftsführer in den letzten Jahren verbessert. Wenn der Geschäftsführer des TBF auch das gute Einvernehmen mit dem LKF betont, so gibt es aber nach wie vor keinerlei institutionalisierte Kontakte, sondern es wird im Anlassfall Verbindung aufgenommen. Der Anlass ergibt sich naturgemäß zufällig.

Empfehlung  
nach Art. 69 TLO

Der LRH stellt zusammenfassend fest, dass zweifellos einige Synergiepotentiale – etwa in Bezug auf die Buchhaltung oder die Vertragserrichtung – vorhanden sind, die ohne weiteres auch gemeinsam genützt werden könnten. Der LRH empfiehlt daher, die Frage der organisatorischen Zusammenführung beider Fonds zu prüfen.

Stellungnahme  
der Regierung

*Die Landesregierung nimmt unter Bedachtnahme auf die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit laufend Synergiepotentiale wahr und wird auch alle im Zusammenhang mit dem Tiroler Bodenfonds bestehenden Möglichkeiten evaluieren und ausschöpfen. Dabei kommt insbesondere eine Kooperation mit dem Tiroler Landeskulturfonds bei der Nutzung von EDV-Systemen in Betracht, darüber hinaus werden weiterführende Kooperationen geprüft.*

Stellungnahme  
des TBF

Wie vom LRH festgestellt, funktioniert die Zusammenarbeit mit dem LKF gut. Es findet jeweils ein Austausch von Informationen statt und es werden auch gegebenenfalls Interessenten für einen Kauf oder Verkauf von Grundstücken an den jeweils fachkompetenten bzw. zuständigen anderen Fonds verwiesen. Zu bedenken ist jedenfalls die unterschiedliche Zielsetzung der beiden Fonds. Abgesehen davon, dass ein wesentlicher Teil der Geschäfte des LKF in der Vergabe von Krediten besteht, sind agrarische und agrarwirtschaftliche Interessen einerseits und Ziele der Raumordnung andererseits oft divergierend. Das legitime Interesse, die Einkünfte eines landwirtschaftlichen Betriebes zu erhöhen, z.B. durch ausgeweitete gewerbliche Tätigkeiten, Vermietung und Verpachtung udgl. oder das Bestreben, die meist im Freiland gelegenen Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes einer Baulandwidmung zuzuführen, können im Gegensatz zu den Zielen der örtlichen Raumordnung stehen. Aufgrund dieser unterschiedlichen Zielsetzungen der beiden Fonds wurde bewusst bereits bei der Gründung des TBF die organisatorische Trennung begründet.



## **10. Schlussbemerkungen**

---

Der TBF stellt sich als eine Landeseinrichtung dar, mit der aktive und gestaltende Raumordnungspolitik betrieben werden kann. Mit seiner Hilfe wird es den Gemeinden ermöglicht, vorausschauend Baulandreserven, die den Zielen der Raumordnung entsprechen, anzulegen. Er ist auch ein Instrument, um im Bedarfsfall Liegenschaften zu tauschen oder zur Verfügung stellen zu können. Der TBF ist quasi ein verlängerter Arm der Gemeinden, dessen Erfolg aber auch wesentlich von deren aktiven Mitwirkung abhängt.

Der TBF hat sich in den zwölf Jahren seines Bestehens zu einem umfassend in Anspruch genommenen und zweifellos geeigneten Instrument der Vollziehung des Tiroler Raumordnungsgesetzes auf privatwirtschaftlichem Weg entwickelt. Mit seiner Hilfe konnte vielfach günstiges Bauland für die Bevölkerung und die Wirtschaft bereitgestellt werden. Der LRH hat anhand ausgewählter Beispiele vor Ort die positiven raumordnerischen Auswirkungen festgestellt. Andererseits hat er aber auch die bei einzelnen Projekten vorhandenen Problematiken in der Veräußerung von Grundflächen erkannt.

Die Veräußerung von Grundstücken erweist sich in einigen Fällen als schwierig. Mehrere Projekte laufen bereits mehr als zehn Jahre, ohne dass ein Abschluss absehbar ist. Der LRH hat diesbezüglich festgestellt, dass der TBF auf Grund fehlender finanzieller und personeller Mittel nicht die mitunter notwendigen Marketingmaßnahmen setzen kann. Er hat darin Verbesserungspotentiale geortet und Empfehlungen dahingehend getroffen, die im Land vorhandenen Ressourcen verstärkt zu nutzen.

Der TBF bewältigt die ihm übertragenen Aufgaben mit einem sehr geringen Personalstand. Neben dem vom Land zur Verfügung gestellten Geschäftsführer sind lediglich zwei weitere Bedienstete des Landes mit einem relativ geringen Ausmaß mit Aufgaben des TBF betraut. Der LRH hat diesbezüglich eine Empfehlung ausgesprochen, dass - analog den gesetzlichen Bestimmungen für den LKF - auch der TBF die Personalaufwendungen künftig selbst zu tragen hätte.

Der LRH hat auch festgestellt, dass das – seit 1996 ausgegliederte - Rechnungswesen grundsätzlich sehr ordentlich geführt wird. Er begrüßt die „freiwillige“ Überprüfung der Geschäftsgebarung durch



einen Wirtschaftstreuhand, dessen Prüfberichte bisher stets die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung attestierten. Dieser Bericht bildet letztlich auch eine entscheidende Grundlage für die Genehmigung des Jahresergebnisses durch das Kuratorium.



Unabhängig von den grundsätzlich positiven Berichtsfeststellungen und der Bedeutsamkeit des TBF in raumordnerischer Hinsicht hat der LRH auch einen Vergleich mit dem LKF angestellt. Dieser Fonds zählt u.a. den An- und Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zu seinen Aufgaben und erbringt - trotz unterschiedlicher Zielsetzungen - insofern eine artverwandte Tätigkeit. Der LRH sprach sich diesbezüglich für die Nutzung vorhandener Synergien durch die organisatorische Zusammenführung beider Fonds aus.

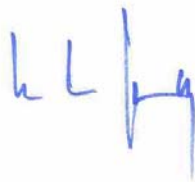
## **11. Empfehlungen nach Art. 69 Abs. 4 TLO**

Der LRH betrachtet seine Berichte auch als Arbeitsunterlage für die betroffenen Einrichtungen. Er stellt daher im Folgenden die einzelnen von ihm vorgeschlagenen Maßnahmen nochmals zusammengefasst dar:

Seite 9

Aus Gründen der besseren Information über verfügbare Flächen hat der LRH empfohlen, die Flächen-Daten des TBF im TIRIS einzuarbeiten und für einen geeigneten Personenkreis bereitzustellen.

- Seite 37 Aus Gründen der Kostenwahrheit, Transparenz und Gleichbehandlung empfiehlt der LRH auch für den TBF eine gesetzliche Regelung in Bezug auf Personalkostenersatz analog jener des LKF herbeizuführen.
- Seite 53 Um die Durchführung der gesetzlichen Bestimmungen des TROG zu ermöglichen, wird im Sinne des Grundsatzes der Funktionstrennung empfohlen, für exakte Regelungen zur Wahrnehmung der Aufsichtspflicht – zum Beispiel durch die Abteilungen Justizariat oder Finanzen - Sorge zu tragen.
- Seite 59 Die zweifellos vorhandenen Synergiepotentiale – etwa in Bezug auf die Buchhaltung oder die Vertragserrichtung – können nach Ansicht des LRH auch gemeinsam genützt werden. Er empfiehlt daher, die Frage der organisatorischen Zusammenführung beider Fonds zu prüfen.



Dr. Klaus Mayramhof

Innsbruck, am 18.10.2006

## Hinweise

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

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





Amt der Tiroler Landesregierung

Verwaltungsentwicklung

An den  
Landesrechnungshof

i m H a u s e

*Dr. Gerhard Brandmayr*

*Telefon: 0512/508-2120*

*Telefax: 0512/508-2225*

*E-Mail: [verwaltungsentwicklung@tirol.gv.at](mailto:verwaltungsentwicklung@tirol.gv.at)*

*DVR: 0059463*

**Rohbericht des Landesrechnungshofes über den "Tiroler Bodenfonds";  
Äußerung**

*Geschäftszahl VEntw-RL-30/15*

*Innsbruck, 28.09.2006*

Der Landesrechnungshof hat in der Zeit von März bis August 2006 den "Tiroler Bodenfonds" einer Einschau unterzogen und einen Rohbericht (Zl. SF-0315/3 vom 24. August 2006) verfasst. Die Tiroler Landesregierung erstattet hiezu aufgrund ihres Beschlusses vom 3. Oktober 2006 folgende

**Ä u ß e r u n g:**

**Zu Punkt 2. Aufgaben und Zweck:**

**Empfehlung nach Art. 69 TLO (Seite 8)**

Die Empfehlung des Landesrechnungshofes, Daten über verfügbare Bodenflächen in das Tiroler Raumordnungsinformationssystem (tiris) einzupflegen und einem geeigneten Personenkreis bereitzustellen, wird aufgegriffen. Neben der grundsätzlichen Entscheidung, ob solche Daten entweder nur dem Tiroler Bodenfonds bzw. dem Tiroler Landeskulturfonds oder auch den an den verfügbaren Flächen potentiell Interessierten zur Verfügung stehen sollen, sind auch die (technischen) Anforderungen des Tiroler Bodenfonds an eine Darstellung von Daten im Intranet/Internet und die Frage einer allfälligen Zusammenführung mit Daten des Tiroler Landeskulturfonds zu klären.

**Zu Punkt 3. Aufbauorganisation:**

**Punkt 3.1 Organe (Seite 9)**

Die Aussage **im vierten Absatz**, wonach das Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 (TROG 2006) für die Vertretung der dem Kuratorium angehörigen Vorstände des Amtes der Landesregierung keine Regelung enthält, trifft zu. Es ist eine solche auch nicht nötig, weil nach § 6 Abs. 5 der Geschäftsordnung des Amtes der Tiroler Landesregierung im Falle der Verhinderung des Abteilungsvorstandes alle ihm obliegenden Aufgaben auf seinen Stellvertreter ü-

bergehen. Konsequenterweise nimmt der § 97 Abs. 4 TROG 2006 auch die Landesregierung von der Verpflichtung zur Bestellung von Ersatzmitgliedern für die Abteilungsvorstände aus.

#### **Hinweis (Seite 10)**

Das TROG 2006 enthält keine Regelung, wonach die Zugehörigkeit von Mitgliedern zum Kuratorium dann ex lege erlischt, wenn ein Mitglied vor Ablauf seiner Amtsdauer aus der ihn entsendenden Institution ausscheidet. Vielmehr darf die Landesregierung nach § 98 Abs. 2 TROG 2006 die Bestellung zum Mitglied oder Ersatzmitglied erst dann widerrufen, wenn die jeweils vorschlagsberechtigte Institution dies verlangt. Da der Widerruf der Bestellung einen Eingriff in die Rechtssphäre eines Mitgliedes darstellt, hätte dieser mit Bescheid zu erfolgen. Durch die Erlassung eines Bescheides in einem antragsbedürftigen Verfahren ohne Vorliegen eines entsprechenden Antrages würde nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

#### **Geschäftsordnung (Seite 10)**

Der Landesrechnungshof sieht "eine Abweichung zu § 99 Abs. 4 TROG 2006 insofern, als nach der Geschäftsordnung das Kuratorium mindestens dreimal jährlich einzuberufen wäre." Diese Abweichung ist gesetzmäßig, weil die zitierte Bestimmung nur den Mindeststandard vorgibt, der in der Geschäftsordnung des Kuratoriums selbstverständlich angehoben werden kann.

#### **Geschäftsführer (Seite 11)**

Der im rechtskundigen Verwaltungsdienst stehende Geschäftsführer war früher nicht der Abteilung Ländlicher Raum (vormals Abs. III d1), sondern der Abteilung Agrarbehörde (vormals Abs. III b1) zugewiesen.

### **Zu Punkt 3.2 Geschäftsstelle:**

#### **Anregung (Seite 12)**

Die Kanzleigeschäfte des Tiroler Bodenfonds sind nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung von der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht zu besorgen. Diese Zuordnung hat sich in der Praxis bewährt und ist nach Ansicht des Landesrechnungshofes auch zweckmäßig.

Wenn der Landesrechnungshof aber "eine rechtliche Klarstellung hinsichtlich der Geschäftsstelle" anregt, so dürfte damit eine gesetzliche Regelung, z.B. nach dem Vorbild des § 46 Abs. 5 des Tiroler Tourismusgesetzes 2006 ("Die Organe des Fonds haben sich zur Besorgung ihrer Aufgaben einer beim Amt der Landesregierung einzurichtenden Geschäftsstelle zu bedienen") gemeint sein, weil eine rechtliche Klarstellung durch den Verordnungsgeber ja bereits erfolgt ist. Nach Ansicht der Tiroler Landesregierung richtet sich diese Anregung damit an den Landesgesetzgeber.

#### **Anregung (Seite 13)**

Die Anregung des Landesrechnungshofes, das in der Landesverwaltung verwendete Kanzleiiinformationssystem (KIS) auch zur Protokollierung und vollständigen Erfassung aller Aktenstücke des Tiroler Bodenfonds einzusetzen, wird umgesetzt.

### **Zu Punkt 4.1 Rechnungswesen:**

#### **Anregung (Seite 13), Feststellung (Seite 14), PC-Betreuung (Seite 14) und Anregungen (Seite 14)**

Die Frage, ob die Buchhaltung für den Tiroler Bodenfonds in Büroräumen der Landesverwaltung erfolgen soll, sodass diese in das IT-Sicherheitssystem des Landes eingebunden ist, wird sorgfältig geprüft. Jedenfalls wären dadurch die Ausstattung der EDV-Anlage mit ausreichender Sicherheits-Software und die Betreuung der Basis-Software durch die Datenverarbeitung Tirol GmbH (DVT) sichergestellt.

Die Anregung des Landesrechnungshofes, die EDV-Anlagen für den Tiroler Bodenfonds aus Kostengründen künftig über die DVT anzuschaffen, wird aufgegriffen. Es soll eine Einbindung in Ausstattung und Betrieb samt einer Verrechnung der Jahreskosten pro Arbeitsplatz erfolgen.

### ***Kosten Betreuung (Seite 14) und Hinweis (Seite 15)***

Neben der Betreuung des EDV-Arbeitsplatzes und der Netzinfrastruktur für den Geschäftsführer des Tiroler Bodenfonds wird in Zukunft auch die Verwendung einer EDV-Anlage für die Kanzleigeschäfte anteilig mit dem Tiroler Bodenfonds verrechnet.

### ***Anregung (Seite 15)***

Die Projekte des Tiroler Bodenfonds werden derzeit im Tabellenkalkulationsprogramm EXCEL erfasst und bearbeitet. Die Anregung des Landesrechnungshofes, diese Praxis zu überdenken und eine durchgehende Anwendung ohne Medienbrüche zu schaffen, wird auf ihre praktische und technische Umsetzbarkeit hin geprüft.

### **Zu Punkt 5. Personalangelegenheiten:**

#### ***Stellenplan des Landes (Seite 29) und Feststellung (Seite 31)***

Im Stellenplan für den Tiroler Bodenfonds ist eine Planstelle der Verwendungsgruppe A für den Geschäftsführer ausgewiesen. Da die Kanzleigeschäfte des Tiroler Bodenfonds nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht übertragen sind, werden auch die für die Kanzleigeschäfte des Tiroler Bodenfonds erforderlichen anteiligen Planstellen bei dieser Abteilung geführt. Die Frage der Kostentragung bzw. Refundierung von Personalkosten ist unabhängig von der Zuordnung der Planstellen zu beurteilen.

#### ***Empfehlung nach Art. 69 TLO (Seite 30)***

Die Empfehlung des Landesrechnungshofes, "aus Gründen der Kostenwahrheit, Transparenz und Gleichbehandlung auch für den TBF eine gesetzliche Regelung in Bezug auf den Personalkostenersatz analog jener des LKF herbeizuführen" soll bei der nächsten Regierungsvorlage für eine Änderung des TROG 2006 berücksichtigt werden.

### **Zu Punkt 7. Aufsicht der Landesregierung:**

#### ***Empfehlung nach Art. 69 TLO (Seite 46)***

Die Empfehlung des Landesrechnungshofes, "im Sinn des Grundsatzes der Funktionstrennung für eine exakte Regelungen zur Wahrnehmung der Aufsichtspflicht – zum Beispiel durch die Abteilung Justizariat oder Finanzen - Sorge zu tragen" vermag nicht zu überzeugen. Eine solche Empfehlung scheint dann nachvollziehbar, wenn es um eine rein organisatorische oder wirtschaftliche Aufsicht über den Tiroler Bodenfonds ginge, etwa nach dem Vorbild des Tiroler Tourismusförderungsfonds oder des Tiroler Gesundheitsfonds. In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass die Finanzbuchhaltung, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung vor der Beschlussfassung im Kuratorium des Tiroler Bodenfonds über den Rechnungsabschluss von einem befugten Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer geprüft werden (vgl. § 16 der mit Beschluss des Kuratoriums des Tiroler Bodenfonds vom 10. April 2002 festgelegten Richtlinien).

Nach § 104 Abs. 1 TROG 2006 ist die Aufsicht der Landesregierung primär jedoch dahingehend auszuüben, dass die Bestimmungen dieses Gesetzes und der in seiner Durchführung erlassenen Richtlinien und Geschäftsordnung eingehalten werden. Da die Aufsicht vorrangig eine Fachaufsicht ist, stellt sich zwangsläufig die Frage nach der Sinnhaftigkeit einer solchen Übertragung an die Abteilungen Justizariat oder Finanzen. Diese haben nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung jedenfalls keine Aufgaben zu besorgen, die im engen Konnex mit der Unterstützung der Gemeinden bei der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen der örtlichen Raumordnungskonzepte stehen (vgl. § 93 Abs. 1 TROG 2006).

Aus verfassungsrechtlicher Hinsicht wäre auch mit einer solchen Übertragung nichts gewonnen, weil das ressortzuständige Regierungsmitglied nach Art. 20 Abs. 1 B-VG berechtigt ist, jedem Landesbediensteten, gleichgültig welcher Organisationseinheit dieser angehört, eine Weisung zu erteilen.

**Zu Punkt 9. Zusammenarbeit mit dem Landeskulturfonds:**

***Empfehlung nach Art. 69 TLO (Seite 51)***

Die Landesregierung nimmt unter Bedachtnahme auf die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit laufend Synergiepotentiale wahr und wird auch alle im Zusammenhang mit dem Tiroler Bodenfonds bestehenden Möglichkeiten evaluieren und ausschöpfen. Dabei kommt insbesondere eine Kooperation mit dem Tiroler Landeskulturfonds bei der Nutzung von EDV-Systemen in Betracht, darüber hinaus werden weiterführende Kooperationen geprüft.

**Zu Punkt 10. Schlussbemerkungen:**

Zu diesen Punkten wurde bereits bei den entsprechenden Passagen des Rohberichtes Stellung genommen.

Der Tiroler Bodenfonds besitzt nach § 93 Abs. 2 TROG 2006 Rechtspersönlichkeit. Da der Landesregierung außerhalb der Aufsicht keine unmittelbare Einflussmöglichkeit zukommt, wird die vom Geschäftsführer des Tiroler Bodenfonds eingeholte Stellungnahme der gegenständlichen Äußerung angeschlossen.

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

Für die Landesregierung:

DDr. Herwig van Staa  
Landeshauptmann