Planungsmaßnahmen
zur Erweiterung der
Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel
### Abkürzungsverzeichnis

<table>
<thead>
<tr>
<th>Abkürzung</th>
<th>Deutscher Begriff</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Abs.</td>
<td>Absatz</td>
</tr>
<tr>
<td>BDA</td>
<td>Bundesdenkmalamt</td>
</tr>
<tr>
<td>BGBI.</td>
<td>Bundesgesetzblatt</td>
</tr>
<tr>
<td>BH</td>
<td>Bezirkshauptmannschaft</td>
</tr>
<tr>
<td>idF</td>
<td>in der Fassung</td>
</tr>
<tr>
<td>LGBI.</td>
<td>Landesgesetzblatt</td>
</tr>
<tr>
<td>LIG</td>
<td>Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH &amp; Co KG</td>
</tr>
<tr>
<td>LRH</td>
<td>Landesrechnungshof</td>
</tr>
<tr>
<td>Mio.</td>
<td>Million(en)</td>
</tr>
<tr>
<td>o.a.</td>
<td>oben angeführt</td>
</tr>
<tr>
<td>rd.</td>
<td>rund</td>
</tr>
<tr>
<td>RFP</td>
<td>Raum- und Funktionsprogramm(e)</td>
</tr>
<tr>
<td>u.a.</td>
<td>unter anderem</td>
</tr>
<tr>
<td>USt.</td>
<td>Umsatzsteuer</td>
</tr>
<tr>
<td>VBÄ</td>
<td>Vollbeschäftigungsumäquivalent</td>
</tr>
<tr>
<td>z.B.</td>
<td>zum Beispiel</td>
</tr>
</tbody>
</table>
# Inhaltsverzeichnis

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

*Stellungnahme der Regierung*
Bericht über die Planungsmaßnahmen zur Erweiterung der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel

1. Einleitung


Initiativprüfung


Prüfauftrag


Prüfungsziel

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

Prüfungsumfang

2. Der Bezirk Kitzbühel

Fläche

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

Gemeinden

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

Bild 1: Landkarte des Bezirkes Kitzbühel

---

1 siehe Statistisches Handbuch Bundesland Tirol 2009, herausgegeben vom Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Raumordnung-Statistik;
2 Dauersiedlungsraum ist die agrarwirtschaftlich, baulich und verkehrsmäßig genutzte Fläche laut Kataster;
Mit 61.966 EinwohnerInnen, das entspricht 8,7 % der Gesamtbevölkerung Tirols, liegt der Bezirk Kitzbühel im Mittelfeld aller Bezirke Tirols. Die nachstehende Tabelle zeigt die Verteilung zum Stichtag 31.12.2011 auf die einzelnen Bezirke³.

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

Tab. 1: Wohnbevölkerung in Tirol


3. Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel

3.1. Allgemeines


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

³ siehe Demographische Daten Tirol 2011, herausgegeben vom Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Raumordnung-Statistik im August 2012;
Geschäftseinteilung ist die Zahl und Bezeichnung der Referate sowie die Aufteilung der Aufgaben festzusetzen.

### 3.2. Organisation


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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Ref. 1 Bezirkshauptmann</th>
<th>Subref. 1a Innenreferat</th>
<th>Subref. 1b Gemeindeangelegenheiten</th>
<th>Subref. 1c Bildung, Jagd und Fischerei</th>
<th>Subref. 1d Soziales und Rehabilitierung</th>
<th>Subref. 1e Wohnbauförderung</th>
<th>Subref. 1f Amtskasse, Rechenstelle</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Subref. 2a Gewerbe-Berufsrecht</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ref. 2 Gewerbe und Grundverkehr</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ref. 3 Umwelt</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ref. 4 Verkehrs- und Baurecht</td>
<td>Subref. 4a Straßenpolizei und Kraftfahrservice</td>
<td>Subref. 4b Sicherheit und Bürgerservice</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ref. 5 Gesundheitswesen</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ref. 6 Veterinärangelegenheiten</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ref. 7 Bezirksforstinspektion Kitzbühel</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Ref. 8 Jugendwohlfahrt</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Bild 2: Organigramm der BH Kitzbühel, gültig ab 1.3.2013
Geschäftseinteilung  
Die Geschäftseinteilung mit Organigramm, Aufgabenverteilung, Verwendungsplan und Verzeichnis der Fertigungsbefugnisse steht allen Mitarbeitern der BH Kitzbühel in elektronischer Form zur Verfügung.

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

Bezirksforstinspektion  

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>A/a</td>
<td>8</td>
<td>8</td>
<td>9</td>
<td>9</td>
<td>9</td>
<td>9</td>
<td>9</td>
<td>9</td>
<td>9</td>
<td>10</td>
<td>10</td>
<td>10</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>B/b</td>
<td>28</td>
<td>28</td>
<td>28</td>
<td>28</td>
<td>28</td>
<td>27</td>
<td>28</td>
<td>29</td>
<td>30</td>
<td>33,5</td>
<td>35</td>
<td>35</td>
<td>35</td>
</tr>
<tr>
<td>C/c</td>
<td>20</td>
<td>21</td>
<td>22</td>
<td>23</td>
<td>25</td>
<td>25</td>
<td>26</td>
<td>26</td>
<td>26</td>
<td>28</td>
<td>32</td>
<td>32</td>
<td>32</td>
</tr>
<tr>
<td>D/d</td>
<td>24</td>
<td>23</td>
<td>22</td>
<td>21</td>
<td>19</td>
<td>19</td>
<td>18</td>
<td>17</td>
<td>17</td>
<td>17</td>
<td>11</td>
<td>11</td>
<td>11</td>
</tr>
<tr>
<td>p</td>
<td>2</td>
<td>2</td>
<td>2</td>
<td>2</td>
<td>2</td>
<td>1</td>
<td>1</td>
<td>1</td>
<td>1</td>
<td>1</td>
<td>1</td>
<td>1</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>Summe</td>
<td>82</td>
<td>82</td>
<td>83</td>
<td>83</td>
<td>83</td>
<td>82</td>
<td>81</td>
<td>81</td>
<td>82</td>
<td>83</td>
<td>89,5</td>
<td>89</td>
<td>89</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Beamte</th>
<th>Vertragsbedienstete</th>
<th>Summe</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>A/a</td>
<td>7,9</td>
<td>2,8</td>
<td>10,7</td>
</tr>
<tr>
<td>B/b</td>
<td>20,6</td>
<td>12,3</td>
<td>32,9</td>
</tr>
<tr>
<td>C/c</td>
<td>8,6</td>
<td>20,5</td>
<td>29,1</td>
</tr>
<tr>
<td>D/d</td>
<td>11,9</td>
<td></td>
<td>11,9</td>
</tr>
<tr>
<td>p</td>
<td></td>
<td>1,0</td>
<td>1,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Praktikanten</td>
<td></td>
<td></td>
<td>2,0</td>
</tr>
<tr>
<td>Summe</td>
<td>37,1</td>
<td>48,5</td>
<td>87,6</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

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

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

3.4. Fuhrpark

Dienstfahrzeuge

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


Parkplätze

\[^{4}\text{Mutterschutzgesetz 1979}\]
3.5. Unterbringung BH Kitzbühel


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

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

4.1. Vorberichte

Ankauf des Gebäudes Hinterstadt 34

vermietete Flächen
Im Erdgeschoß des Gebäudes Hinterstadt 34 waren verschiedene Geschäftsräume untergebracht, welche das Land Tirol als neuer Eigentümer dieser Liegenschaft weiterhin vermietete.

Berichte des LKA

Im Jahr 1998 stellte das LKA in seinem Bericht über die Einschau bei der BH Kitzbühel fest, dass nach der Besiedelung des Gebäudes Hinterstadt 34 rd. 2.300 m² Gesamtfläche zur Verfügung standen. Diese Fläche verteilte sich auf die landeseigenen Gebäude Hinterstadt 28, 30 und 34 sowie auf die Anmietung in der Pfarrau 1 mit rd. 230 m². Aufgrund der teilweise sehr alten Bausubstanz und der engen Raumverhältnisse sah das LKA weiterhin einen erheblichen zusätzlich erforderlichen Raumbedarf.

Berichte des Rechnungshofes
Der Rechnungshof (RH) regte bereits im Jahr 2000 an, die beengte Raumsituation durch Anmietung oder Ankauf von Räumlichkeiten im Nahbereich der BH Kitzbühel langfristig zu verbessern.

In seinem Wahrnehmungsbericht des Jahres 2005 über die Innovation der Tiroler Landesverwaltung anerkannte der RH die Bemühungen der BH Kitzbühel, in der schwierigen räumlichen Situation des denkmalgeschützten Gebäudes bürgerfreundliche Maßnahmen zu setzen. Er regte jedoch an, Lösungen für die räumliche Situation unter Einschluss anderer Gebäude zu suchen.
### 4.2. Erste Erhebungen und Studien

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Varianten zur Unterbringung der BH Kitzbühel</td>
<td>Aufgrund der unzureichenden Verkehrsanbindung der BH Kitzbühel durch die Fußgängerzone und dem Interesse des Bürgermeisters der Stadt Kitzbühel, das Haus Hinterstadt 34 als Heimatmuseum zu nutzen, stand seitens der BH Kitzbühel auch ein Neubau außerhalb des Stadtzentrums zur Diskussion. Die Projektgruppe entwickelte daher folgende Varianten zur Unterbringung der BH Kitzbühel:</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>• Anmietung im beabsichtigten Neubau der Wirtschaftskammer,</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>• Neubau am Areal der Straßenmeisterei Kitzbühel,</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>• Erweiterungsbau an den Bestandsgebäuden im Stadtpark.</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Planungsentwicklung

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

Studie Zubau an Bestandsgebäude


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

Terminziel


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

Projektkommission 6/2007


Hinterstadt 26

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

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


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

### Planungsentwicklung

| --- | --- |

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

**RFP 2/2009 Neubauvariante**


**Medienberichte**


**Neubau am Hanslmühlparkplatz**


Projektkommission 10/2009


Das Land Tirol könnte das entsprechende Grundstück von der Stadtgemeinde Kitzbühel im Tauschwege mit dem Gebäude Hinterstadt 34 erwerben, wobei die Stadtgemeinde Kitzbühel folgende Wünsche positionierte:

- die Schaffung einer ordnungsgemäßen Zu- und Abfahrtsmöglichkeit muss gewährleistet sein und
- die Nachnutzung der bestehenden BH-Gebäude hätte im Interesse und im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Kitzbühel zu erfolgen.

RFP 4/2010

Zwischenzeitlich überarbeitete die BH Kitzbühel das RFP. Im Wesentlichen betraf dies die Reduzierung der zehn Reservebüros auf nunmehr vier Büros und die Aufnahme von Räumlichkeiten für die Bezirksforstinspektion. Die erforderliche Nutzfläche (ohne Sanitärfäche und ohne Verkehrsfläche) blieb durch die Reduzierung der Reserven trotz Erweiterung um die Flächen der Bezirksforstinspektion mit 2.837 m² annähernd gleich.

Außenstellen

Dieses RFP sah erstmalig auch eine eventuelle Unterbringung von zwei Außenstellen vor, die jedoch zusätzlichen Flächenbedarf erfordern würden. Die Erziehungsberatung Kitzbühel als Außenstelle des Amtes der Tiroler Landesregierung ist in einem privaten Gebäude (Im Gries 31) eingemietet. Der erforderliche Raumbedarf dieser Außenstelle beträgt 55 m².
<table>
<thead>
<tr>
<th><strong>Schulpyschologie-Bildungsberatung</strong></th>
<th>Die Schulpsychologie-Bildungsberatung des Landesschulrates für Tirol ist als Bundesdienststelle ebenfalls in einem privaten Gebäude (Untere Gänsebachgasse 6) eingemietet. Die Unterbringung in der BH Kitzbühel würde laut Auskunft des Landesschulrates Synergien mit der Schulaufsicht ergeben und deren Problem mit der nicht barrierefreien Erschließung lösen. Dafür wäre in der BH Kitzbühel eine zusätzliche Fläche von 50 m² erforderlich.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Neubau unrealistisch</strong></td>
<td>Während der Vorbereitungsphase dieses Projektes entstand aufgrund einer Vielzahl von negativen Medienberichten ein zunehmender Druck auf das Land Tirol, die BH Kitzbühel am bestehenden Standort zu belassen. Die Stadtgemeinde Kitzbühel hatte somit größtes Interesse, dass das Land Tirol - wie bereits einmal geplant - zur Erweiterung der BH Kitzbühel einen Zubau im Stadtpark errichtet. Die Errichtung eines Neubaus auf einem Grundstück der Stadtgemeinde Kitzbühel wurde zunehmend unwahrscheinlicher.</td>
</tr>
<tr>
<td>---</td>
<td>---</td>
</tr>
<tr>
<td>Vereinbarung betreffend Gebäude</td>
<td>Die Abteilung Justizariat erstellte aufgrund dieser Eckdaten für die Vertragspartner Land Tirol und Stadtgemeinde Kitzbühel einen Entwurf über die „Vereinbarung betreffend Gebäude der BH Kitzbühel“. Insbesondere die Lösung der Frage betreffend die Errichtung der Tiefgarage führte von Seiten der Stadtverwaltung zu mehrfachen Abänderungen dieses Entwurfs.</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Planungsentwicklung

Projektkommission 12/2010


Abwicklung über die LIG


Bürgerprotestorganisation

Nach der Vorstellung des Projektes im Gemeinderat der Stadtgemeinde Kitzbühel - ein rd. 57 m langer, 16 m breiter und 7 m hoher Neubau zwischen dem Marienheim und der Volksschule -, formierte sich massiver Widerstand in Form einer Bürgerprotestorganisation. Aus allen Gesellschaftsschichten der Kitzbüheler Bevölkerung bildete sich eine Bürgerinitiative zum Erhalt des „Schulparks“.

---

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

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

4.5. Projekt Marienheim mit Zubau

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


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


- das Land Tirol verpflichtet sich, die BH Kitzbühel in den Gebäuden Hinterstadt 28 und 30 sowie im Marienheim einschließlich Zubau unterzubringen,
- die Stadtgemeinde Kitzbühel kauft das Gebäude Hinterstadt 34 um 2,00 Mio. €, dem Land Tirol wird die Weiternutzung dieses Gebäudes bis zur Bezugsfähigkeit des Marienheimers samt Zubau zugesichert,
die Stadtgemeinde Kitzbühel überlässt das Grundstück GP 311 im Ausmaß von 1.900 m² (eingeschränkt auf den bau- rechtlich unbedingt erforderlichen Umgebungsgrund) mit dem darauf errichteten Marienheim samt Zubau unentgeltlich dem Land Tirol, wobei das Marienheim unter Denkmalschutz steht und der Zubau durch ein neues Gebäude mit Tiefgarage für zehn Dienstkraftwagen ersetzt werden soll,

das Mietverhältnis in der Pfarrau für die Unterbringung des Gesundheitsreferat wird nach Abschluss der baulichen Sanierung der BH Kitzbühel aufgelöst,

das Land Tirol überlässt der Stadtgemeinde Kitzbühel unentgeltlich das Erdgeschoß des Hauses Hinterstadt 30 (mit Ausnahme des Stiegenaufganges) sowie das Erdgeschoß des Verbindungstraktes zwischen den Gebäuden Hinterstadt 28 und 30 zur Nutzung für öffentliche Zwecke,

das Land Tirol überlässt der Stadtgemeinde unentgeltlich den „BH-Hof“ in ihr Eigentum, die erforderliche Nutzungs berechtigung für Dienstkraftwagen und Lieferanten der BH Kitzbühel wird weiterhin gewährleistet,

die Vereinbarung vom 14.12.1981/2.2.1982 über die Park plätze (siehe Kapitel 3.4.) wird, soweit sie sich auf die drei Garagenplätze bezieht, aufgelöst,

die Stadtgemeinde Kitzbühel überlässt unentgeltlich den Saal „Hahnenkamm“ im Rathaus für größere dienstliche Besprechungen und Veranstaltungen der BH Kitzbühel und
die Vertragspartner räumen in rechtlich verbindlicher Weise gegenseitig alle erforderlichen Verbindlichkeiten zur Verwirklichung ihrer Nutzungszwecke (z.B. Zufahrten, Zugänge, technische Verbindungsleitungen) ein.
Projektkommission 7/2011


Vertragsunterzeichnung


Bauteam

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

Evaluierung der Grundsatzvereinbarung

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

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

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

Projekt Marienheim

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

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

Projektkommission 2/2012


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

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

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

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

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

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

- Verkauf des Gebäudes Hinterstadt 34 und des „BH-Hofes“ an die Stadtgemeinde Kitzbühel,
unentgeltlicher Erwerb des Marienheimes samt Zubau zur Unterbringung eines Teiles der BH Kitzbühel,

Änderung des Beschlusses der Tiroler Landesregierung vom 12.7.2011 über die Vereinbarung mit der Stadtgemeinde Kitzbühel betreffend das Gebäude der BH Kitzbühel,

Annahme eines Zuschusses der Stadtgemeinde Kitzbühel als Beitrag für die Sicherung des Standortes der BH Kitzbühel in den derzeitigen Gebäuden und im Marienheim,

unentgeltliche Übertragung der bestehenden und neu erworbenen Liegenschaften samt den darauf befindlichen und neu zu schaffenden Gebäuden inkl. Tiefgarage an die LIG,

Anmietung dieser Liegenschaften durch das Land Tirol mit einem den steuerrechtlichen Vorschriften entsprechendem Mietpreis und

eine Einschränkung, dass die unentgeltliche Übertragung an die LIG und Rückmietung nur dann vorgenommen werden, wenn keine Änderung der Rechtslage eintritt.

Beschluss des Tiroler Landtages


Stellungnahme der Regierung


4.5.1. Generalsanierung Gebäude Hinterstadt 28 und 30

Vorentwurf

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


Einreichplanung

In Abstimmung mit dem BDA und mit der BH Kitzbühel erstellte der Architekt im Frühjahr 2012 die Einreichplanung für die Generalsanierung der Gebäude Hinterstadt 28 und 30.

BDA-Genehmigung


Provisorien

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

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

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

4.5.2. Generalsanierung und Erweiterung Marienheim

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

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

Stellungnahme der Regierung

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

Projektkommission 1/2013

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

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

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

Bauzeitplan


Regierungsbeschluss Marienheim

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

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


5. Raum- und Funktionsprogramme

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

Hochbau-Richtlinien

Richtwerte
Im Jahr 2008 präzisierte die Abteilung Organisation und Personal, in Abstimmung mit der Projektkommission des Landes Tirol, die Hochbaurichtlinien in dem sie die Prüfungstätigkeiten für die RFP sowie die Richtwerte für Raumbelegung und Normgrößen für verschiedene Bürotypen festlegte.

Prüfungsfähigkeit

Normgrößen
Bei Neubauten sind die Normgrößen für Zellenbüros mit 15 m² (Einzelbüro) oder 23 m² (Doppel- oder Führungskräftebüro) festgelegt. Bei den Kombibüros betragen diese Werte 11 m² und 17 m². Bei Altbauten ist bei Festlegung der Bürogrößen auf den Bestand Rücksicht zu nehmen.

Projektkommission

5.2. Flächenbedarf der einzelnen Referate

Wie bereits im Kapitel „Organisation“ dargestellt, reagierte die BH Kitzbühel auf die Entwicklungen in der öffentlichen Verwaltung und änderte im Betrachtungszeitraum ihre interne Organisation.
Die Bezeichnung der Referate und die Zuordnung der Referatsnummern in der nachstehenden Tabelle erfolgte entsprechend der letzten Organisationsanpassung (Stand März 2013). Die Flächenzuordnung zu den einzelnen Referaten weicht aufgrund der internen organisatorischen Änderungen (Referatsverschiebungen) teilweise ab. Der LRH nahm diese Unschärfe bei den einzelnen Zeilen der Flächenaufstellung in Kauf. Im Sinne eines Gesamtüberblickes über die RFP-Entwicklung war die Betrachtung der Gesamtsumme aller Nutzflächen in den BH-Gebäuden maßgeblich.

<p>| vermietete Flächen | Der LRH verminderte die nachstehende Bestandsflächenaufstellung und das RFP vom Februar 2007 um die vermieteten Flächen im Haus Hinterstadt 34 (rd. 131 m²), da diese auf den Betrieb der BH Kitzbühel keinen Einfluss hatten und mit der Veräußerung des Hauses Hinterstadt 34 gänzlich wegfielen. |
| Gesundheitsreferat | Den Flächenbedarf für das Gesundheitsreferat rechnete der LRH in die Tabelle immer ein, unabhängig ob dieses Referat in den BH-Gebäuden oder in der Pfarrau untergebracht werden sollte. |
| Bezirksforstinspektion | Eine Eingliederung der Bezirksforstinspektion Kitzbühel (Referat 7) in die Gebäude der BH Kitzbühel war nur im überarbeiteten Neubauprojekt vorgesehen. Dieser Flächenbedarf war somit nur im RFP vom April 2010 enthalten. |
| Sanitärflächen | Die von der BH Kitzbühel ausgearbeiteten RFP enthielten keine Sanitärflächen, da diese entsprechend dem Tiroler Bedienstetenschutzgesetz im Zuge der Projektumsetzung vom Architekten im erforderlichen Ausmaß (insgesamt 299 m²) einzuplanen waren. |</p>
<table>
<thead>
<tr>
<th>Bezeichnung Stand 1.3.2013</th>
<th>Ref.</th>
<th>Bestand vor Umbau</th>
<th>Raum- und Funktionsprogramme</th>
<th>Raumbuch Feb 13</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>Feb 07</td>
<td>Apr 08</td>
<td>Feb 09</td>
</tr>
<tr>
<td>Bezirkshauptmann 1 98,68</td>
<td>1</td>
<td>104,00</td>
<td>78,65</td>
<td>98,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Innerer Dienst 1a 316,49</td>
<td>1a</td>
<td>484,50</td>
<td>453,12</td>
<td>936,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Gemeindeangelegenheiten 1b</td>
<td>1b</td>
<td>64,59</td>
<td>57,00</td>
<td>55,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Bildung, Jagd und Fischerei 1c</td>
<td>1c</td>
<td>55,34</td>
<td>63,00</td>
<td>64,05</td>
</tr>
<tr>
<td>Soziales und Rehabilitation 1d</td>
<td>1d</td>
<td>69,12</td>
<td>68,00</td>
<td>63,60</td>
</tr>
<tr>
<td>Wohnbauförderung 1e 60,52</td>
<td>1e</td>
<td>201,00</td>
<td>176,64</td>
<td>233,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Amtskasse, Rechenstelle 1f</td>
<td>1f</td>
<td>83,12</td>
<td>53,00</td>
<td>33,95</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbe und Grundverkehr 2 213,49</td>
<td>2</td>
<td>263,00</td>
<td>275,90</td>
<td>161,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbe - Berufsrecht 2a 56,15</td>
<td>2a</td>
<td>78,00</td>
<td>47,55</td>
<td>58,00</td>
</tr>
<tr>
<td>(2b) 76,00</td>
<td>2b</td>
<td>56,00</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>(2c) 53,00</td>
<td>(2c)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>(2A) 46,00</td>
<td>(2A)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Umwelt 3 139,65</td>
<td>3</td>
<td>142,00</td>
<td>172,95</td>
<td>196,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Verkehr- und Baurecht 4 145,26</td>
<td>4</td>
<td>148,00</td>
<td>143,13</td>
<td>156,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Straßenpolizei, Kraftfahrwesen 4a</td>
<td>4a</td>
<td>89,84</td>
<td>76,00</td>
<td>86,37</td>
</tr>
<tr>
<td>Sicherheit und Bürgerservice 4b</td>
<td>4b</td>
<td>232,81</td>
<td>154,00</td>
<td>140,75</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesundheitswesen 5 150,38</td>
<td>5</td>
<td>196,50</td>
<td>150,38</td>
<td>199,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Veterinärangelegenheiten 6 27,58</td>
<td>6</td>
<td>35,00</td>
<td>27,10</td>
<td>58,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Bezirksforst-inspektion 7</td>
<td>7</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Jugendwohlfahrt 8 186,47</td>
<td>8</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Summe 1.989,49</td>
<td>8</td>
<td>2.123,00</td>
<td>1.969,14</td>
<td>2.819,00</td>
</tr>
<tr>
<td>Schulpsychologie-Bildungsberatung</td>
<td>8</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamtsumme</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tab. 4: Flächenaufstellung nach Referaten, Flächen in m²
Der LRH stellte fest, dass das im Herbst 2010 genehmigte RFP des Projektes Stadtpark mit der Planung des Projektes Marienheim inkl. fünf Reservebüros mit folgenden Abweichungen umgesetzt werden konnte:

- drei ursprünglich dem Subreferat 1a zugeordnete Reservebüros wurden im Raumbuch (Februar 2013) dem Referat 1, dem Subreferat 1b und dem Referat 2 zugeordnet,

- das ebenfalls dem Subreferat 1a zugeordnete Zentralarchiv konnte durch die Verwendung einer Kompaktanlage um rd. 100 m² verkleinert werden und somit konnte mit

- weiteren kleinen Flächenanpassungen eine Fläche von 52,53 m² für die Unterbringung der Schulpsychologie-Bildungsberatung geschaffen werden.

**Schulpsychologie-Bildungsberatung**


**Feststellung**

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

**Kritik RFP**

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

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


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

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

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

Replik

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

Garagenflächen

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

Tiefgarage

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

Bürofläche

Nach Fertigstellung der Generalsanierung und Erweiterung der BH Kitzbühel werden Arbeitsplätze für 105 Personen zur Verfügung stehen. Aufgrund der erforderlichen Anpassung der Raumgrößen an den Bestand und die Einbeziehung von Ablageflächen in die Büro-räume, beträgt die gesamte Bürofläche 1.757 m². Dies entspricht einer durchschnittlichen Bürofläche von 16,7 m² pro Person.
Die durchschnittliche Bürofläche von 16,7 m² pro Arbeitsplatz und der hohe Anteil an Einzelbüros ist die Folge der wesentlich höheren Kundenfrequenz in den Bezirksverwaltungsbehörden gegenüber den Gebäuden des Amtes der Tiroler Landesregierung. Zudem ist der Anteil von Führungskräftebüros in den Bezirksverwaltungsbehörden im Vergleich zur Landeverwaltung höher.

Vergleich

<table>
<thead>
<tr>
<th>Landhaus 2</th>
<th>BH Reutte</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Die Stellungnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 4.1.2008 zum Bericht des LRH über die Prüfung des Erweiterungsbaues der BH Reutte wies folgende durchschnittliche Büroflächen pro Arbeitsplatz aus:</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- Landhaus 2: 15,9 m² pro Person,</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>- BH Reutte: 18,3 m² pro Person.</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Raumbelegung

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

Bewertung

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

5.3. Objektdaten nach ÖNORM B 1801-1

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

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

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

Objektdaten

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Hinterstadt</th>
<th>Marienheim</th>
<th>Zubau</th>
<th>Summe</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bebaute Fläche</td>
<td>m²</td>
<td>690</td>
<td>334</td>
<td>461</td>
</tr>
<tr>
<td>Netto-Grundfläche</td>
<td>m²</td>
<td>1.759</td>
<td>1.025</td>
<td>1.120</td>
</tr>
<tr>
<td>Brutto-Grundfläche</td>
<td>m²</td>
<td>3.049</td>
<td>1.607</td>
<td>1.327</td>
</tr>
<tr>
<td>Brutto-Rauminhalt</td>
<td>m³</td>
<td>9.465</td>
<td>4.690</td>
<td>4.742</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tab. 5: Objektdaten gemäß ÖNORM B 1801-1

Kostenkennwerte

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

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Hinterstadt</th>
<th>Marienheim</th>
<th>Zubau</th>
<th>Summe</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Errichtungskosten ohne USt.</td>
<td>€</td>
<td>3.100.000</td>
<td>2.030.000</td>
<td>2.270.000</td>
</tr>
<tr>
<td>Netto-Grundfläche</td>
<td>€/m²</td>
<td>1.762</td>
<td>1.980</td>
<td>2.027</td>
</tr>
<tr>
<td>Brutto-Grundfläche</td>
<td>€/m²</td>
<td>1.017</td>
<td>1.263</td>
<td>1.711</td>
</tr>
<tr>
<td>Brutto-Rauminhalt</td>
<td>€/m³</td>
<td>328</td>
<td>433</td>
<td>479</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tab. 6: Kostenkennwerte gemäß ÖNORM B 1801-1

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

6. Planungsleistungen und -kosten

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

**mehrere Auftragnehmer**

In der Entwicklungsphase dieses Projektes war nicht absehbar, welche Vielzahl an Varianten bis zum Beginn der Baumaßnahmen zur Diskussion stehen werden. In den sechs Jahren der Planungsentwicklung beauftragte die Abteilung Hochbau mehrere Auftragnehmer (AN) mit verschiedenen Planungsleistungen. Die nachstehende Zusammenfassung des LRH gibt einen Überblick über die verschiedenen Planungsaufträge.

**Direktvergaben**


**Bestandspläne**


**Vermessungsarbeiten**

Für die erforderlichen Vermessungsarbeiten vergab die Abteilung Hochbau zwei Aufträge an einen ortsansässigen Zivilingenieur für Vermessungswesen. Die gesamte Abrechnungssumme betrug rd. € 4.700.

**Erbschließungskonzept**

Die Abteilung Hochbau beauftragte eine Architektengemeinschaft zur Erarbeitung eines Erschließungskonzeptes unter Berücksichtigung der bestehenden Niveaudifferenzen innerhalb der Geschosse. Ebenso sollte die Barrierefreiheit, die Situierung des Personenliftes sowie die Neuorganisation der Referate unter Berücksichtigung des erhöhten Raumbedarfes untersucht und Lösungen vorgeschlagen werden.
<table>
<thead>
<tr>
<th>Leistungsbereich</th>
<th>Beschreibung</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>weitere Planungsleistungen</td>
<td>Auf Basis der „Honorarordnung für Architekten (HOA)“ und später nach der „Honorar Information Architektur (HIA)“ erstellte die Architektengemeinschaft in den Jahren 2007 - 2011 insgesamt fünf schriftliche Angebote über Planungsleistungen. Im Wesentlichen umfassten diese Angebote:</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- die Studie für einen Zubau an die Gebäuden Hinterstadt 28/30,</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- die Studie und den Vorentwurf für das Projekt „Atrium“ mit Erweiterung im Gebäude Hinterstadt 26,</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- die städtetebauliche Studie für eine Verbauung im Stadtpark,</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- die Studie und den Vorentwurf für das Projekt Neubau im Stadtpark,</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- die Studie Marienheim sowie</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>- den Vorentwurf, Entwurf und Einreichung für das zur Ausführung gelangende Gesamtprojekt.</td>
</tr>
<tr>
<td>Die Abteilung Hochbau erteilte entsprechend diesen Angeboten die Aufträge an die Architektengemeinschaft.</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

---

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

**Visualisierung**

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

**Bild 7: Bautafel der Baustufe 1**

**Bewertung**

6.2. Kostenaufstellung der Planungsleistungen


<table>
<thead>
<tr>
<th>abgerechnete Planungsleistung</th>
<th>AN</th>
<th>2007</th>
<th>2008</th>
<th>2009</th>
<th>2010</th>
<th>2011</th>
<th>2012</th>
<th>Summe</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bestandspläne</td>
<td>A</td>
<td>23.639</td>
<td></td>
<td></td>
<td>23.544</td>
<td></td>
<td></td>
<td>47.183</td>
</tr>
<tr>
<td>Vermessungen</td>
<td>B</td>
<td>2.449</td>
<td></td>
<td></td>
<td>2.233</td>
<td></td>
<td></td>
<td>4.682</td>
</tr>
<tr>
<td>Konzept und Studie Zubau</td>
<td>C</td>
<td>28.440</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>28.440</td>
</tr>
<tr>
<td>Elektrostudie</td>
<td>D</td>
<td>1.742</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>1.742</td>
</tr>
<tr>
<td>Studie und Vorentwurf Atrium</td>
<td>C</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>53.280</td>
<td></td>
<td></td>
<td>53.280</td>
</tr>
<tr>
<td>Standortuntersuchungen</td>
<td>E</td>
<td></td>
<td>3.016</td>
<td>3.627</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>6.643</td>
</tr>
<tr>
<td>städtebauliche Studie</td>
<td>C</td>
<td></td>
<td>8.444</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>8.444</td>
</tr>
<tr>
<td>Studie Stadtpark und Marienheim</td>
<td>C</td>
<td></td>
<td>57.286</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>57.286</td>
</tr>
<tr>
<td>Visualisierung</td>
<td>F</td>
<td></td>
<td>20.817</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>20.817</td>
</tr>
<tr>
<td>Summe</td>
<td></td>
<td>54.528</td>
<td>1.742</td>
<td>56.296</td>
<td>12.071</td>
<td>103.880</td>
<td>0</td>
<td>228.517</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

7. Entwicklung der Projektkosten

7.1. Kostenmanagement

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

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

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

7.2. Kostenziele und Finanzierungsbedarf

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


Zur Feststellung des Verkehrswertes der für die Errichtung der BH Kitzbühel erforderlichen Grundfläche am Hanslmühlparkplatz beauftragte die Abteilung Justiziarit ein Bewertungsgutachten bei der Gruppe Bau und Technik. Der Amtssachverständige ermittelte für eine Teilfläche von 1.400 m² einen Verkehrswert von 1,26 Mio. €.
Die möglichen Erlöse aus dem Verkauf der Gebäude Hinterstadt 28 und 30 bezifferte die Abteilung Hochbau mit rd. 5,00 Mio. €. Der Verkehrswert des Gebäudes Hinterstadt 34 betrug laut dem bereits erwähnten Gutachten 1,14 Mio. €.

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

**Kostenziel 2010 „Stadtpark“**


**Kostenziel 2011 „Marienheim“**


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

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

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

Bewertung

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

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

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

7.3. Kostenrahmen Gesamtprojekt Marienheim

Vorsteuerabzugsberechtigung der LIG

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

Kostenrahmen 2012

Die nachfolgende Tabelle zeigt für die beiden Baustufen den von der Abteilung Hochbau ermittelten Kostenrahmen:
Die Tiroler Landesregierung genehmigte am 28.2.2012 (Baustufe 1) und am 11.2.2013 (Baustufe 2) diese Gesamtkosten mit einer Kostentoleranz von +/- 10 %.


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

8. Bauabwicklung

gesetzliche Grundlage der LIG

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

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

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

Die Prüfung der Baumaßnahmen ist nicht Gegenstand dieses Berichtes.

9. Schlussbemerkung

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

Unterbringung der BH Kitzbühel


Projektstart


erste Studie

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

Zubau „Atrium“

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

Neubauvarianten


Bewertung Neubau


Projekt Stadtpark

Projekt Marienheim


Die Tiroler Landesregierung beschloss am 28.2.2012 die Generalsanierung der Häuser Hinterstadt 28 und 30 (Baustufe 1) und am 11.2.2013 die Generalsanierung und Erweiterung des Marienheims (Baustufe 2). Für die Abwicklung dieses Bauvorhabens beauftragte das Land Tirol die LIG. Der Baubeginn für die Baustufe 1 erfolgte im August 2012.

RFP

Im Zuge dieser langwierigen Projektentwicklung passte die BH Kitzbühel das RFP den internen Organisationsänderungen und den Bestandsmöglichkeiten der einzelnen Entwicklungsstufen immer wieder an. Somit wies das RFP bei den Flächenangaben im Lauf der Jahre Schwankungen von 1.969 m² bis 2.837 m² auf. Der LRH stellte kritisch fest, dass das RFP nicht als theoretische Größe für die bestehende Organisation ermittelt wurde, sondern die jeweils vorgefundene Raumsituation den Bediensteten zugewiesen wurde. Der LRH anerkennt jedoch die intensiven Bemühungen der BH Kitzbühel, bei der Lösungsfindung zur Behebung der brandschutz- und sicherheitstechnischen Mängel sowie der Verringerung ihrer Raumnot aktiv mitzuwirken.

Planungsvergaben

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


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

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

DI Reinhard Krismer
Innsbruck, am 27.5.2013

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.

**Äußerung:**

**Vorbemerkung**

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

Zu Punkt 4.5. Projekt Marienheim mit Zubau

Beschluss des Tiroler Landtages (Seite 23)


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

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

Zu Punkt 5.2. Flächenbedarf der einzelnen Referate

Kritik - RFP (Seite 30)

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


Weiters ist entscheidend, dass das RFP sowie die konkreten Raumgrößen der Büros wesentlich durch den Umstand mitbestimmt wurden, dass die Eingriffe in die historische Bausubstanz so gering als möglich zu halten waren. Tatsächlich wurden in der Abfolge der einzelnen Projektstudien die Abbruchanteile zunehmend reduziert. Darüber hinaus darf darauf hingewiesen werden, dass schon den einzelnen Projektstudien die jeweils präzise Vorgabe gestellt wurde, nicht nur abstrakte Flächenutzungsgrößen anzubieten, sondern jeden einzelnen Arbeitsplatz konkret auszuweisen. Dies wurde in enger Zusammenarbeit zwischen der BH Kitzbühel und den Projektanten durchgeführt, und es zeigte sich in weiterer Folge, dass nicht nur der Vorgabe einzelner Bürogrößen, sondern vor allem auch dem inneren funktionalen Zusammenhang der Referate und ihrer Anordnung zu entsprechen.
war. Dass dies zu einem Anteil von mehr als 50 % Einzelbüros führte, hat seine Ursache zuletzt auch darin (wie der Landesrechnungshof auch auf Seite 31 des Rohberichtes festhält), dass im Vergleich zur übrigen Landesverwaltung bei Bezirksverwaltungsbehörden von einer höheren Kundenfrequenz sowie von einem höheren Anteil an Führungskräften auszugehen ist. Jedenfalls konnte die durchschnittliche Bürofläche von 16,7 m² pro Person einen guten Mittelwert zwischen dem Landhaus (15,9 m² pro Person) und BH Reutte (18,3 m² pro Person) erreichen.

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

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

Für die Landesregierung

Günther Platter
Landeshauptmann