

Liegenschaftsverwaltung und Gebäudebewirtschaftung

Anschrift

Landesrechnungshof

6020 Innsbruck, Eduard-Wallnöfer-Platz 3

Telefon: 0512/508-3030

Fax: 0512/508-3035

E-mail: landesrechnungshof@tirol.gv.at

Impressum

Erstellt: Februar - Juli 2012

Herstellung: Landesrechnungshof

Redaktion: Landesrechnungshof

Herausgegeben: LR-0120/31, 6.12.2012

Fotos: Land Tirol

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Abschreibung für Abnutzung
Art.	Artikel
AWST	Anweisende Stelle
BBA	Baubezirksamt
BGBI.	Bundesgesetzblatt
CDP	Corporate Data Pool
HRD	Haushaltsrechnungsdienst
IDB	Immobilienbank
IKB	Innsbrucker Kommunalbetriebe
KLR	Kosten- und Leistungsrechnung
LGBl.	Landesgesetzblatt
LIG	Landesimmobilien-Bau- und Sanierungsgesellschaft(en)
lit.	litera
LKA	Landeskontrollamt
LLA	Landwirtschaftliche Lehranstalt
LRH	Landesrechnungshof
lt.	laut
Mio.	Million(en)
o.a.	oben angeführt
RA	Rechnungsabschluss
rd.	rund
RST	Rechenstelle
TILAK	Tiroler Landeskrankenanstalten GmbH
u.a.	unter anderem
USt.	Umsatzsteuer
usw.	und so weiter
VBÄ	Vollbeschäftigungsäquivalent
VRV	Vereinbarung über Form und Gliederung der Voranschläge und Rechnungsabschlüsse der Länder, der Gemeinden und von Gemeindeverbänden

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
2.	Grundlagen der Raumbewirtschaftung	4
2.1.	Die juristische und administrative Betreuung	5
2.2.	Die technische Betreuung.....	7
3.	Träger der Raumbewirtschaftung	9
3.1.	Abteilung Justizariat.....	9
3.1.1.	Raumkommission.....	11
3.1.2.	Projektkommission	12
3.2.	Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung.....	12
3.2.1.	Personal des Sachgebietes Liegenschaftsverwaltung	14
3.2.2.	Gebärung des Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung	16
3.3.	Abteilung Hochbau	19
3.4.	Abteilung Finanzen und Sachgebiet Budgetwesen	19
3.5.	Abteilung Buchhaltung.....	20
3.6.	Sachgebiet Verwaltungsentwicklung.....	20
3.7.	Landesimmobilien-Bau- und Sanierungsgesellschaften.....	22
4.	Erfassung der Liegenschaftsdaten.....	25
5.	Bewirtschaftung von Liegenschaften in Innsbruck.....	28
5.1.	Bewirtschaftung von Amtsgebäuden.....	29
5.1.1.	Anmietungen von Amtsgebäuden in Innsbruck.....	30
5.1.2.	Anmietung Landhaus 2 und „Büroturm“ im Landhaus 1.....	31
5.1.3.	Vermietungen im Landhaus 1.....	34
5.1.4.	Kostenerhebung Amtsgebäude	35
5.2.	Sonderfälle	38
5.2.1.	Labor- und Amtsgebäude Langer Weg.....	38
5.2.2.	Ankauf Fohringerhaus	40
5.2.3.	Schloss Mentlberg.....	41
5.3.	Wohn- und Geschäftsgebäude	43
5.3.1.	Allgemeines.....	43
5.3.2.	Wohnungen im Eigentum des Landes Tirol	48
5.3.3.	Kosten für Dienst- und Naturalwohnungen	51
5.3.4.	Beispiel Wohngebäude Höttinger Au 6	54
5.4.	Bewirtschaftung von Parkplätzen.....	59
5.4.1.	Zuständigkeiten.....	59
5.4.2.	Parkplatzstruktur in Innsbruck-Zentrum	60
5.4.3.	Kosten der Tiefgaragenabstellplätze	61

5.4.4. Vermietung nicht überdachter Abstellplätze	63
5.4.5. Parkplätze für MitarbeiterInnen	65
6. Betriebsmanagement.....	67
6.1. Energieausweise	67
6.2. Energiekosten.....	69
6.2.1. Stromkosten	70
6.2.2. Heizkosten	71
6.2.3. Energiebuchhaltung	72
6.3. Reinigungskosten	73
6.4. sonstige Betriebskosten.....	75
7. Zusammenfassung	76

Stellungnahme der Regierung

Bericht über die Prüfung der Liegenschaftsverwaltung und Gebäudebewirtschaftung

1. Einleitung

Initiativprüfung

Der Direktor des Landesrechnungshofes (LRH) ordnete mit Prüfauftrag vom 22.2.2012 eine Initiativprüfung der Liegenschaftsverwaltung und Gebäudebewirtschaftung an. Die Prüfung erfolgte als „allgemeine Prüfung“ durch zwei Prüfer des LRH mit Unterbrechungen vom Februar bis Juli 2012.

Die Einschau erfolgte im Wesentlichen im Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung sowie in den Abteilungen Justizariat, Finanzen und Hochbau.

inhaltlicher
Berichtsschwerpunkt

Die Prüfungen des damaligen Landeskrollamtes (LKA) in den Jahren 2000 und 2001 haben strukturelle Defizite in der Bestandsführung und der Bewirtschaftung aufgezeigt. Die Verkäufe nicht benötigter Objekte, die Bereinigung von Zuständigkeiten sowie die Einführung eines Facility-Managements wurden als Ansätze zu einer Verbesserung der Situation damals aufgezeigt.

Dieser Bericht soll eine Übersicht über die Veränderungen und die Entwicklungen in der Liegenschaftsverwaltung und der Gebäudebewirtschaftung geben.

Die Liegenschaftsverwaltung betrifft mehrere Organisationseinheiten und alle Landesbediensteten als Nutzer der bereitgestellten Räumlichkeiten und Flächen.

objektbezogener
Berichtsschwerpunkt

Die Berichtsschwerpunkte umfassen die Aufgaben- und Arbeitsfelder des Sachgebietes (Landes-)Liegenschaftsverwaltung und die Bewirtschaftung der Verwaltungsgebäude, der Wohn- und Geschäftsgebäude (Dienst- und Naturalwohnungen) sowie der Kfz-Abstellplätze von ausgewählten Liegenschaften.

Einleitung

Liegenschaften mit weitgehend selbständiger Bewirtschaftung wie jene der TILAK, der Berufsschulen, der Heime, der Anlagen der Bau- und Straßenverwaltung (Baubezirksämter), der Landwirtschaftlichen Lehranstalten und der Landesforstgärten sind nicht Gegenstand dieses Berichtes.

Das LKA hat sich in den letzten 20 Jahren mehrfach mit Themenbereichen der Gebäudebewirtschaftung und der Landesliegenschaftsverwaltung auseinandergesetzt. Zu nennen sind die (Vor-)Berichte:

Berichtsdatum	Berichtsinhalt	geprüfte Dienststelle
10.10.1990	Stiftsverwaltung durch die Landesgebäudeverwaltung	Landesgebäudeverwaltung
21.10.1991	Grundstücke und Gebäude	Landesgebäudeverwaltung
25.08.1998	Veruntreuung von Landesmitteln	Landesgebäudeverwaltung
12.08.1999	Überprüfung der Telefongebühren	Landesgebäudeverwaltung
08.05.2000	Verwaltung von Liegenschaften und Gebäuden	Landesgebäudeverwaltung
30.05.2000	Anmietungen in der Feldstraße durch das Land Tirol	Landesgebäudeverwaltung
02.08.2001	Gebäudewirtschaftliche Maßnahmen des Landes	Abteilung Justizariat
10.02.2003	Heizölskandal	Landesgebäudeverwaltung

Tab. 1: Vorberichte des LKA seit 1990

räumliche und organisatorische Veränderungen

In den bisher vorgelegten Berichten des LKA wurden vielfach Teilaspekte der Liegenschaftsverwaltung behandelt. Seit dem letzten vertiefenden Bericht zu den gebäudewirtschaftlichen Maßnahmen des Landes im Jahr 2001 sind wesentliche Veränderungen eingetreten: Die Besiedelung des Landhaus 2, der Umbau des Landhaus 1 mit Errichtung des „Büroturms“ im Innenhof, der Ankauf der ehemaligen Veterinärmedizinischen Untersuchungsanstalt, der Ankauf des Fohringerhauses und die Auflassung zahlreicher Anmietungen. Die Einführung einer Vermögensrechnung sowie einer Kosten- und Leistungsrechnung (KLR) brachten Fortschritte im Rechnungswesen.

Liegenschaftsumfang im Eigentum RA 2011

Der RA des Landes Tirol für das Jahr 2011 wies zum 31.12.2011 insgesamt 164 eingetragene Eigentumsliegenschaften mit 315 Gebäuden (auch Miteigentumseinheiten) sowie 816 Grundstücke auf. Diese Eigentumsliegenschaften haben unterschiedliche Größe und Struktur. Als Beispiele zur Illustration der „Bandbreite“ seien die Annasäule in Innsbruck, der Komplex des Landhaus 1 mit verschiedenen Bauteilen und die LLA Rotholz mit 21 Gebäuden und 100 Grundstücken angeführt.

Vermögensrechnung In der Vermögensrechnung des RA 2011 werden die landeseigenen Liegenschaften mit einem Buchwert in Höhe von 472,0 Mio. € und einem Anschaffungswert in Höhe von 513,5 Mio. € ausgewiesen. Kirchliche und kulturelle Liegenschaften wurden dabei nicht bewertet und die Liegenschaften der Landesstraßenverwaltung sind in dieser Aufstellung nicht enthalten.



Bild 1: Georgskapelle, Landhaus 1

politische
Zuständigkeit

Entsprechend der Verordnung der Landesregierung vom 1.7.2008, mit der die Verordnung über die Geschäftsordnung der Tiroler Landesregierung¹ geändert wurde, war gemäß Geschäftsverteilung ab diesem Zeitpunkt Landesrat Christian Switak für die Verwaltung, den Erwerb sowie die Veräußerung und Belastung von Liegenschaften des Landes zuständig.

Durch die Änderung der Verordnung über die Geschäftsordnung der Tiroler Landesregierung am 8.3.2012 ist nun lt. Geschäftsverteilung Landeshauptmann Günther Platter für den Erwerb, die Veräußerung und Belastung von Liegenschaften des Landes zuständig. Die Verwaltung der Liegenschaften des Landes obliegt nunmehr Landesrat Mag. Johannes Tratter.

¹ LGBl. Nr. 14/1999 idF LGBl. Nr. 27/2012

Amtszuständigkeit Gemäß der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung² sind die Abteilung Justizariat und dessen Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung, die Abteilung Hochbau und die Abteilung Allgemeine Bauangelegenheiten mit den Agenden zur Verwaltung und Betreuung der Landesliegenschaften betraut. Des Weiteren sind die Abteilung Finanzen und dessen Sachgebiet Budgetwesen, die Abteilung Buchhaltung und das Sachgebiet Verwaltungsentwicklung der Abteilung Organisation und Personal eingebunden.

2. Grundlagen der Raumbewirtschaftung

Die Abteilung Justizariat verfasste Leitlinien und Hinweise zur „Abwicklung der Liegenschaftsverwaltung und Raumbewirtschaftung“³, welche nachstehend auszugsweise angeführt werden.

Die Liegenschaftsverwaltung als Intendanturverwaltung hat den Liegenschafts- und Raumbedarf der einzelnen Dienststellen und Einrichtungen der Tiroler Landesverwaltung im engeren und weiteren Sinn zu prüfen und Räumlichkeiten bereitzustellen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen. Dazu bedarf es Raumbewirtschaftungs- und Besiedelungspläne, die laufend zu aktualisieren sind.

Ankäufe Soweit für die Bereitstellung von Räumlichkeiten Ankäufe, Anmietungen oder Anpachtungen erforderlich sind, hat dies die Abteilung Justizariat zu koordinieren und abzuwickeln. Der Bedarf kann unmittelbar von den politischen und administrativen Entscheidungsträgern oder von den einzelnen Dienststellen und Einrichtungen bekannt gegeben werden.

Baumaßnahmen Auch Baumaßnahmen des Landes Tirol stellen ein Instrument zur Raumbeschaffung dar. Das grundsätzliche Projektmanagement bei großen und größeren Bau- und Sanierungsvorhaben regelt die Hochbau-Richtlinie⁴. Als beratende und vorschlagende Gremien wurden die Projektkommission und die Raumkommission eingerichtet.

Raumzuweisung Neben der Beschaffung der Räumlichkeiten bildet auch die Zuweisung der Räumlichkeiten an die einzelnen Dienststellen und Einrichtungen einen wichtigen Teil der Raumbewirtschaftung. Die der „Hochbau-Richtlinie“ angefügten Richtlinien für die Raumbewirt-

² LGBl. Nr. 112/2005, idF LGBl. Nr. 128/2011

³ Zl. Präs.IV-O-5971-212

⁴ Regierungsbeschluss VIa-1004/92-1992 vom 2.2.1993 und Erlass Nr. 46a des Landesamtsdirektors

schaftung des Landes beziehen sich auf die Unterbringung sämtlicher Organisationseinheiten des Amtes der Tiroler Landesregierung. Die Behandlung der Raumfragen erfolgt gemäß dieser Richtlinie durch die Raumkommission (siehe Pkt. 3.1.1.).

Außerhalb des Landhauskomplexes⁵ fällt die Zuteilung für die Räumlichkeiten jedoch an die verschiedenen Dienststellen und Einrichtungen. So sind beispielsweise der Landesbaudirektor für die Landesbaudirektion, der Landesforstdirektor für die Landesforstdirektion und die Bezirkshauptleute für die jeweiligen Bezirkshauptmannschaften verantwortlich.

Ansprechpartner Die Ansprechpartner für die nachgeordneten Dienststellen der Tiroler Landesverwaltung sind jene Organisationseinheiten und Führungskräfte, denen die Raum- und Liegenschaftsbewirtschaftung obliegt.

Betreuungsbereiche Die bereits o.a. Leitlinie zur „Abwicklung der Liegenschaftsverwaltung und Raumbewirtschaftung“ unterscheidet folgende Betreuungsbereiche im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung:

- die juristische und administrative Betreuung sowie
- die technische Betreuung.

2.1. Die juristische und administrative Betreuung

juristische Betreuung Die juristische Betreuung erfolgt gemäß der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung durch die Abteilung Justizariat. Diese Agenden werden mit Erlass Nr. 24 des Landesamtsdirektors präzisiert und umfassen im Wesentlichen:

- den Abschluss von Verträgen,
- die Eigentümerversretung oder sonstige Nutzungsvertretung,
- die Vertretung in Verwaltungs- und Gerichtsverfahren,
- die Bevollmächtigungen usw. sowie
- die damit verbundene Koordination nach außen und nach innen.

⁵ Definition gem. Präs.IV-O-5971-340

administrative
Betreuung

Die administrative Betreuung regelt die o.a. Leitlinie und umfasst bei allen Objekten des Landes Tirol:

- die Beschaffung des Raum- und Liegenschaftsbedarfes für die Erfüllung der Aufgaben des Landes,
- die Raumbewirtschaftung einschließlich Zuweisungen und Vergaben von Räumlichkeiten,
- die grundsätzliche Betreuung, Überwachung und Pflege der Verwertung und Bewirtschaftung der Gebäude (Hausverwaltungstätigkeiten) und der Liegenschaften (als Eigentümer, Bestandnehmer usw.),
- die Abwicklung der Verträge,
- die Be- und Verrechnung der Miet- und Betriebskosten, die Buchhaltung und die Verwaltungsmaßnahmen sowie
- die Erarbeitung von Parteipositionen und dergleichen.

Die Abteilung Justizariat ist für die administrative Betreuung hinsichtlich der Steuerung des Immobilienbestandes (Anmietung, Vermietung, Ankauf, Verkauf usw.) zuständig. Das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung ist die zentrale Anlauf- und Abwicklungsstelle und fungiert als Bewirtschafter und Hausverwalter.

In der administrativen Betreuung sind Überschneidungen in den Zuständigkeiten zwischen der Abteilung Justizariat und dessen Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung sowie den benutzenden Dienststellen (z.B. Ämter und Behörden) und den bewirtschaftenden Stellen (z.B. Landwirtschaftlichen Lehranstalten) möglich.

Benutzer,
Bewirtschafter

Die benutzenden Dienststellen (Benutzer) sind alle Dienststellen, die nicht unmittelbaren betriebswirtschaftlichen Nutzen aus Gebäuden, Räumlichkeiten oder sonstigen Liegenschaften ziehen, diese aber für die Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen. Die bewirtschaftenden Stellen (Bewirtschafter) sind alle Dienststellen, die betrieblichen Nutzen aus einer Liegenschafts-, Gebäude- oder Raumbewirtschaftung, (Miet-, Pacht- oder Baurechtszinse) ziehen.

Grundsätzlich soll die administrative Betreuung durch eine Stelle, nämlich durch das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung in Zusammenarbeit mit der zentralen Steuerungsstelle Justizariat, erfolgen.

Abweichend von diesem Grundsatz sollen nur die „Bewirtschafter“ administrative Betreuungstätigkeiten wie die Abwicklung von Verträgen ausüben. Aus verwaltungsökonomischen Gründen sollen jedoch Dienststellen mit inneren Diensten (z.B. Bezirkshauptmannschaften, Baubezirksämter, Schulen oder Heime) in die administrative Betreuung begleitend einbezogen werden.

2.2. Die technische Betreuung

technische
Betreuung

Der Arbeitsschwerpunkt „Neu-, Zu- und Umbau“ wird im Rahmen der technischen Betreuung von der Abteilung Hochbau (unter allfälliger Einbindung der Baubezirksämter) wahrgenommen. Der Arbeitsschwerpunkt „Sanierung, Adaptierung, Instandhaltung, Ausstattung“ usw. erfolgt ebenso durch die Abteilung Hochbau. Ausgenommen ist der Landhauskomplex, welcher vom Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung betreut wird.

Feststellung

Der LRH stellt fest, dass innerhalb des administrativen und innerhalb des technischen Bereiches verschiedene Organisationseinheiten für die Betreuung zuständig sind. Da somit die gesamtheitliche Betreuung der Liegenschaften des Landes Tirol nicht in einer Hand liegt, entsteht ein erhöhter Informations- und Abstimmungsbedarf.

Kritik fehlendes
Facility Management

Der LRH stellt kritisch fest, dass das grundlegende Prinzip des Facility Management, einen zentralen und klar abgegrenzten Verantwortungsbereich zu schaffen, noch nicht durchgängig erreicht wurde.

*Stellungnahme der
Regierung*

Die Kritik des Landesrechnungshofes, dass das Facility Management nicht durchgängig erreicht wurde, ist insofern zu relativieren, als dass die Landesverwaltung einem dynamischen Prozess unterliegt und auch bei der Liegenschafts- und Gebäudebewirtschaftung kann nicht immer die deduktive Methode angewandt werden, sondern es muss manchmal auch nach der induktiven Methode vorgegangen werden. Immer wieder gilt es, rasch zu handeln, und man kann sich daher nicht durchgängig an ein vorgegebenes System klammern.

Der Begriff „Facility Management“ wird nicht einheitlich definiert. Eine Definition lautet, dass Facility Management die professionelle Abwicklung von Sekundärprozessen umfasst. Dazu gehören technische, infrastrukturelle und kaufmännische Aufgaben, die nicht in das Kerngeschäft einer Organisation fallen, sondern diese unterstützen. Beispiele dafür sind die Wartung von Reinraumbelüftungen in der Halbleiterherstellung, die Bühnenbeleuchtung in Konzerthäusern, aber auch das Beschaffungsmanagement für sämtliche Energiearten und Reinigungsmaschinen, die in einem Gebäude benötigt werden.

Unter Facility Management versteht man auch einen ganzheitlichen, strategischen und lebens-zyklusbezogenen Managementansatz, um Gebäude, ihre Systeme, Prozesse und Inhalte kontinuierlich bereitzustellen, funktionsfähig zu halten und an die wechselnden organisatorischen und marktgerechten Bedürfnisse anzupassen.

Bei der Liegenschafts- und Gebäudeverwaltung handelt es sich – wie der Landesrechnungshof im Bericht festhält – um eine Intendanturverwaltung. Demnach sind also die für die Verwaltung nötigen personellen und sachlichen Mittel zur Verfügung zu stellen. Einen Teil dieser sachlichen Mittel stellt die Liegenschafts- und Raumbewirtschaftung dar und dient damit der Infrastruktur der Landesverwaltung. Wie bei jeder großen Organisationseinheit kann auch in der Tiroler Landesverwaltung nur arbeitsteilig vorgegangen werden. Davon gehen auch die verfassungs- und organisationsrechtlichen Vorgaben aus. Aber auch sonst haben große Unternehmen Einrichtungen wie Finanz-, Bau-, Personal- oder Rechtsabteilungen und dergleichen.

Die Liegenschafts- und Gebäudeverwaltung kann auch nicht außerhalb des arbeits- und entscheidungsteiligen Verwaltungssystems stehen, indem gleichsam eine Stelle allein alles besorgt. Das wäre auf Grund der Vielschichtigkeit der Landesverwaltung – zu beachten ist weiters der demokratische und rechtliche Willensbildungsprozess – auch nicht sinnvoll. So ist etwa die Finanzierung der oder die Personalplanung in der Liegenschafts- und Gebäudeverwaltung in das gesamte Verwaltungssystem eingebunden. Die infrastrukturelle Ausstattung soll schlussendlich den Bürgern und den Bediensteten dienen; insofern ist ein breit angelegter Entscheidungsprozess angebracht.

Selbstverständlich ist für eine ökonomische und effiziente Abwicklung der Liegenschafts- und Gebäudeverwaltung zu sorgen. Dieses Bestreben wurde und wird auch immer von der Landesregierung verfolgt. In diesem Zusammenhang wird auf die Hochbau-Richtlinie, die Leitlinien und Hinweise zur Abwicklung der Liegenschaftsverwaltung und Raumbewirtschaftung, die Abgrenzung hinsichtlich Instandhaltung und Ausstattung von Gebäuden zwischen dem Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung und der Abteilung Hochbau (vgl. zuletzt 15.11.2011, Zl. Präs.IV-O-5971-340) durch Raumwirtschafts- und Besiedelungspläne sowie Masterpläne (vgl. zuletzt 16.05.2012, Zl. Präs.IV-O-16365-29), die Projekts- und Raumkommission, die verschiedenen Nutzerkreise bzw. Projektsteuerungsgruppen (Untergruppen der Projektkommission) wie beim Landhaus 2, beim Neubau zum Landhaus 1, beim „Tirol Panorama“ (Bergiselmuseum) oder beim Eduard-Wallnöfer-Platz verwiesen.

Insofern besteht ein hoher Kooperationsgrad und dem Facility Management wird in hohem Maße Rechnung getragen.

3. Träger der Raumbewirtschaftung

Die nachstehend angeführten Auszüge aus der Geschäftseinteilung beziehen sich auf die Verordnung des Landeshauptmannes über die Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung.

3.1. Abteilung Justizariat

Aufgaben lt.
Geschäftseinteilung

Die Abteilung Justizariat ist gemäß dieser Geschäftseinteilung der Gruppe Präsidium zugeordnet und ist u.a. zuständig für:

- das Land Tirol betreffende zivilrechtliche Angelegenheiten, insbesondere Verträge wie Kauf-, Tausch-, Werk-, Miet- und Pachtverträge,
- Angelegenheiten des Versicherungswesens,
- Angelegenheiten des Wohnrechts und
- rechtliche Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung des Landes Tirol und seiner Dienst- und Naturalwohnungen.

Raumwirtschafts-
und
Besiedelungsplan
für Innsbruck

Zur Umsetzung der übertragenen Aufgaben entwickelte die Abteilung Justizariat mehrere (zuletzt am 16.5.2012) Raumwirtschafts- und Besiedelungspläne sowie einen Masterplan der Tiroler Landesverwaltung in Innsbruck. Ziel dieser Pläne ist eine Übersicht über die Unterbringung der Organisationseinheiten des Landes Tirol in Eigentumsobjekten in Innsbruck zu erhalten. Im Rahmen der Besiedelungsplanung wird der Grundsatz verfolgt, die Dienststellen möglichst zentral im Landhaus 1 (altes und neues Landhaus, Büroturm), Landhaus 2 und im Amtsgebäude Herrengasse unterzubringen.

Reichen die Räumlichkeiten in den genannten Amtsgebäuden nicht aus, sollen die Dienststellen des Amtes der Tiroler Landesregierung in im Eigentum des Landes Tirol (z.B. Michael-Gaismair-Straße 1, Bürgerstraße 36, Wilhelm-Greil-Straße 17, Valiergasse 1, Trientlgasse 4 und 8 sowie Langer Weg 27) oder in allenfalls noch zu erwerbenden Objekten untergebracht werden. Anmietungen sollen nur mehr in begründeten Einzelfällen (z.B. für Beratungseinrichtungen) erfolgen.

Träger der Raumbewirtschaftung

Planungsgrundlagen Der Raumbedarf orientiert sich an der Anzahl der Bediensteten und der Anzahl der Büro- und sonstigen Arbeitsplätze (z.B. Werkstätten) in den jeweiligen Dienststellen.

Unterbringung von Organisationen Der Besiedlungsplan umfasst auch die Zentralpersonalvertretung, den Betriebsarzt, den Landesgrundverkehrsreferent, den Unabhängigen Verwaltungssenat und den Landesumweltanwalt. Des Weiteren auch die Galerie im Taxispalais, das Tiroler Landeskonservatorium, das Tiroler Bildungsinstitut, die Daten-Verarbeitung-Tirol GmbH (DVT), der Verein Jugend und Gesellschaft mit Infoeck, der Tiroler Kriegsoffer- und Behindertenfonds, das Tiroler Landesinstitut (zugeordnet Tiroler Bildungsforum) und das Föderalismusinstitut.

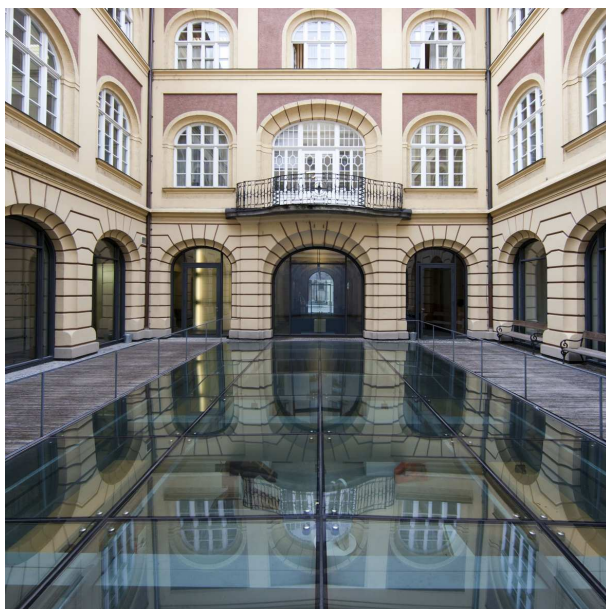


Bild 2: Galerie im Taxispalais

Unterbringung von Vereinen Aus langjähriger Tradition erfolgen Raumbeistellungen durch das Land Tirol auch für verschiedene Vereine. Beispielhaft seien angeführt der Tiroler Schützenbund, der Bund der Tiroler Schützenkompagnien, das Tiroler Bildungsforum, der Amateurfunkverein, die Tiroler Bergwacht, die Elternvereinigung an mittleren und höheren Schulen Tirols und die Katastrophenhilfe Österreichischer Frauen. Diese Vereine sind teils in Liegenschaften im Eigentum des Landes, teils in Anmietungen des Landes untergebracht.

Aufstellungen und Berichte Vergleichende Aufstellungen zur Gebäudebewirtschaftung (z.B. mit durchschnittlichen Mietkosten der Amtsgebäude) wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten und zu verschiedenen Themen ausgearbeitet. Als Beispiel sind:

- das Konzept für die Mietverhältnisse im Rahmen der Besiedlung Landhaus 2 (2005),
- der Raumwirtschafts- und Besiedlungsplan nach der Besiedelung des Neubaus (Büroturms) zum Landhaus 1 (2009)
- sowie ein „Veränderungsbericht“ als Hilfsmittel für die laufende Prüfung des LRH (2012) zu nennen.

Anlassbezogen stellten die Abteilung Justizariat und das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung die Grundlagen für eine Kennzahlenermittlung z.B. für die Mietverhältnisse in Innsbruck zur Entscheidungsunterstützung bereit.

Strategie Dienst-
und
Naturalwohnungen

Die Abteilung Justizariat erstellte im Jahr 2003 für die Liegenschaftskategorie der Dienst- und Naturalwohnungen verschiedene Bewirtschaftungsvarianten. Mangels einer Grundsatzentscheidung der politischen Auftraggeber dominieren weiterhin Einzelentscheidungen über die Bewirtschaftung der einzelnen Liegenschaften.

3.1.1. Raumkommission

Die Raumkommission hat bei Raumzuweisungen in Amtsgebäuden zu beraten und Entscheidungen vorzubereiten. Je nach Bedeutung und Auswirkung der Fragestellung agiert die Raumkommission selbständig oder in Abstimmung mit den obersten Organen.

Die Raumkommission setzt sich aus VertreterInnen der Abteilung Justizariat und der Abteilung Organisation und Personal sowie dem Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung zusammen.

In Ergänzung zur „Hochbau-Richtlinie“ sind die „Richtlinien für die Raumbewirtschaftung des Landes“ festgelegt. Einzelentscheidungen über Raumzuweisungen trifft der Vorsitzende der Raumkommission. Darüber hinausgehende Entscheidungen, insbesondere bei Berührung mehrerer Abteilungen, erfordern die Befassung der Raumkommission.

Raumkonzept

Nach den „Richtlinien zur Raumbewirtschaftung“ lit. d hat die Raumkommission ein mittel- und langfristiges Raumkonzept für die Unterbringung sämtlicher Organisationseinheiten des Amtes der Tiroler Landesregierung zu erstellen, wobei auf die künftige Entwicklung der Landesverwaltung Rücksicht zu nehmen ist.

Dieses Raumkonzept ist nach gelebter Praxis die Summe der Maßnahmen, die in den Raumkommissionssitzungen beschlossen und protokolliert werden. Die konkrete Umsetzung erfolgt in sogenannten Raumverfügungen. Diese werden vom Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung im eigenen Zuständigkeitsbereich in Belegungspläne und Belegungslisten übernommen.

Die Raumkommission hat aus den Bereichen der Zuständigkeiten des Landesbaudirektors, des Landesforstdirektors und der Parkplatzbewirtschaftung nur eingeschränkte Informationen, sodass keine landesweit einheitliche Informationsbasis besteht.

3.1.2. Projektkommission

Regierungs-
beschlüsse

Die Tiroler Landesregierung beschloss am 2.2.1993 im Zuge der Neufassung der „Richtlinie für die Genehmigung von Hochbauten des Landes (Hochbau-Richtlinie)“ und der „Richtlinien für die Bewirtschaftung von Baukrediten (Bewirtschaftungsrichtlinie)“ eine Projektkommission einzurichten. Mit Änderung der „Hochbau-Richtlinien“ am 14.9.1999 erhielt auch die Projektkommission erweiterte Kompetenzen.

Die in der Abteilung Justizariat angesiedelte Projektkommission hat Clearingstellencharakter. Arbeitsgrundlage der Projektkommission ist die „Hochbau-Richtlinie“. Die Entscheidungen der Projektkommission stehen im Zusammenhang mit der „Bewirtschaftungsrichtlinie“⁶, die die Budgetabwicklung für die beschlossenen Bauprojekte den jeweils zuständigen Abteilungen der Bauverwaltung überträgt.

Bei Bedarf werden für Großvorhaben Projektsteuerungsgruppen als Untergruppen zur Projektkommission eingerichtet. Dies erfolgte beispielsweise bei den Projekten Landhaus 2, Landhaus 1 und Bergiselmuseum.

3.2. Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung

Aufgaben lt.
Geschäftseinteilung

Die Liegenschaftsverwaltung ist lt. Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung ein Sachgebiet der Abteilung Justizariat. Ihm obliegen die Verwaltung der Liegenschaften und Gebäude, über die das Land Tirol verfügt, einschließlich der Dienst- und Naturalwohnungen, die Führung der Immobiliendatenbank (IDB), die Raumausstattung im Landhauskomplex sowie die Kriegsgräberfürsorge.

⁶ Regierungsbeschluss VIa-1004/92-1992 vom 2.2.1993 und Erlass Nr. 46b des Landesamtsdirektors

Dabei gibt es Überschneidungen mit den Tätigkeiten der Abteilung Hochbau bei den Objekten und beim Aufgabenumfang. Im November 2011 aktualisierte die Abteilung Justizariat die „Abgrenzung hinsichtlich Instandhaltung und Ausstattung von Gebäuden zwischen dem Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung und der Abteilung Hochbau“. Entsprechend dieser Abgrenzung ist das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung für die Instandhaltung und Ausstattung folgender Objekte zuständig:

Eigentum des Landes:

- Landhaus 1 inkl. Eduard-Wallnöfer-Platz 3,
- Wohnungseigentumsanteil Heiliggeiststraße 21,
- Fohringerhaus Meranerstraße 5,
- Menardihaus Wilhelm-Greil-straße 17 und
- Schloss Mentlberg.

Sondermietverhältnisse:

- Landhaus 1 Neubau und
- Landhaus 2.

Andere Mietverhältnisse:

- Adamgasse 22,
- Adamgasse 2 a / Boznerplatz 6,
- Brixner Straße 2,
- Leopoldstraße 3/4,
- Meinhardstraße 8,
- Sillgasse 8,
- Wilhelm-Greil-Straße 9 und
- Wilhelm-Greil-Straße 17.

In allen anderen Objekten, über die das Land Tirol verfügt (z.B. als Eigentümer, Mieter, dinglich Berechtigter), hat die gesamte technische Betreuung (für Neu-, Zu- und Umbauten sowie Instandhaltungen) durch die Abteilung Hochbau zu erfolgen.

3.2.1. Personal des Sachgebietes Liegenschaftsverwaltung

Dienstpostenplan

Der Dienstpostenplan des Landes Tirol sieht für die Organisationseinheit Liegenschaftsverwaltung im Jahr 2012 insgesamt 43 Planstellen (ohne Reinigungspersonal) vor. Diese verteilen sich zum Prüfzeitpunkt auf die einzelnen Verwendungs- und Entlohnungsgruppen wie folgt:

	Beamte	Vertragsbedienstete	Summe
A/a	0	0	0
B/b	2	2	4
C/c	2	5	7
D/d	1	13	14
p		18	18
Summe	5	38	43

Tab. 2: Dienstpostenplan des Sachgebietes Liegenschaftsverwaltung

Die Gesamtanzahl von 43 Planstellen ist seit dem Jahr 2007 unverändert.

Die Entwicklung des tatsächlichen Vollbeschäftigungsäquivalentes (VBÄ) stellte sich seit dem Jahr 2008 im Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung wie folgt dar:

	Plan	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	30.06.2012
A/a	0	0	0	0	0	0
B/b	4	4	4	4	4	4
C/c	7	6,8	6,8	6,6	7,4	6,6
D/d	14	14,8	13,7	12,8	12,8	12,8
p	18	15,7	15,7	16,7	17,7	18,3
Hausbesorger		2	1	1	1	1
Summe	43	43,3	41,2	41,1	42,9	42,7

Tab. 3: Beschäftigte des Sachgebietes Liegenschaftsverwaltung in VBÄ

personelle
Besetzung

Zum Prüfzeitpunkt waren im Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung insgesamt 48 Personen tätig. Davon war rd. ein Drittel teilzeitbeschäftigt, sodass - unter Berücksichtigung der Beschäftigungsausmaße - das VBÄ 42,7 betragen.

Hausbesorgerin

Die Funktion der Hausbesorgerin für die Häuser Ing.-Etzel-Straße 43 und Schillerstraße 19/21 ist als „nicht dienstpostenplanwirksame Stelle“ nicht im Stellenplan vorgesehen. Sämtliche Kosten für diese Hausbesorgerin werden über die Betriebskostenabrechnung weiterverrechnet.



Bild 3: Schillerstraße 19/21

Reinigungspersonal

Für das Reinigungspersonal sind 15 zusätzliche Dienstposten vorgesehen. Deren Aufgabe ist im Wesentlichen die Reinigung der Regierungsbüros und der Sicherheitsdirektion im Landhaus 1. Das Beschäftigungsausmaß der 18 teilzeitbeschäftigten Bediensteten liegt zwischen 50 % und 75 % und entspricht 12,5 VBÄ.

Organigramm

Das nachstehende Organigramm gibt einen Überblick über die Struktur und die verschiedenen Aufgabengebiete des Sachgebietes Liegenschaftsverwaltung.

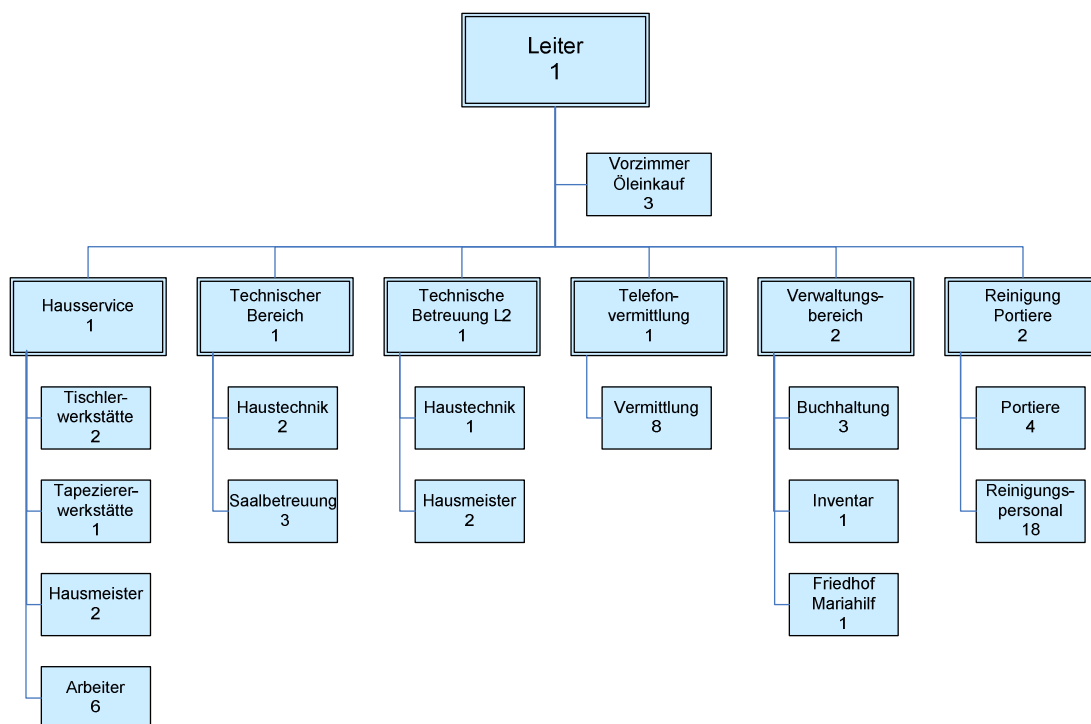


Bild. 4: Organigramm des Sachgebietes Liegenschaftsverwaltung mit Angabe der Personenanzahl

Der zeitliche Aufwand dieser Aufgabengebiete wird in einer KLR erfasst und im Führungskräfte Informationssystem (FIS - Bericht) ausgewiesen.

Personalbindung

Die Personalbindung für die Jahre 2008 - 2011 beträgt für die Verwaltung des Sachgebietes rd. ein Viertel der gesamten Arbeitszeit. Der Personaleinsatz für die Reinigung und für die Portiere nimmt rd. ein Drittel in Anspruch. Die weiteren Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen zu gleichen Teilen den Hausservice, die Werkstatt und die Telefonvermittlung.

3.2.2. Gebarung des Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung

Landeshaushalt

Das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung ist als „Anweisende Stelle 0410“ für eine Vielzahl von Finanzpositionen des Landeshaushaltes anweisungsberechtigt.

Budget (AWST 0410)

In Abstimmung mit dem Sachgebiet Budgetwesen erstellt das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung für diese Finanzpositionen ein Jahresbudget. Für die Jahre 2008 - 2011 waren inkl. der Voranschlagsveränderungen Ausgaben von 8,8 Mio. € bis 9,5 Mio. € und Einnahmen von 1,4 Mio. € bis 2,6 Mio. € vorgesehen.

Die Erstellung des Budgets erfolgte kaufmännisch vorsichtig, daher konnten die Ausgaben in den angeführten Jahren um durchschnittlich rd. 20 % unterschritten werden. Die Einnahmen der Jahre 2008 - 2011 lagen im Durchschnitt rd. 20 % über den Budgetansätzen.

Rechnungsabschluss

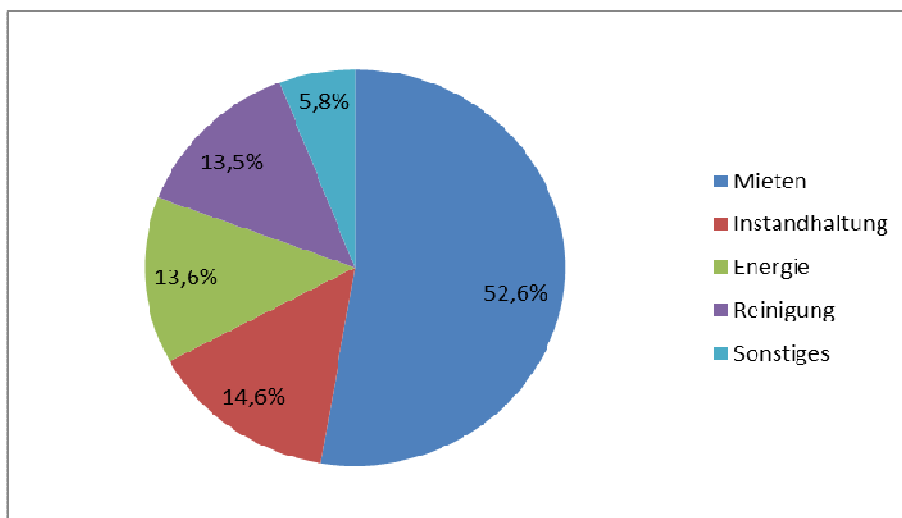
Die RA für die Finanzpositionen der AWST 0410 der Jahre 2008 - 2011 sind in der nachstehenden Tabelle angeführt.

Jahr	2008	2009	2010	2011
Ausgaben	8.155.026,25	7.571.697,41	6.832.052,95	7.079.998,94
Einnahmen	1.906.102,09	2.113.793,53	2.216.201,34	2.573.864,82

Tab. 4: RA des Sachgebietes Liegenschaftsverwaltung (AWST 0410) in €

Ausgaben

Die größte Ausgabenposition stellten die Miet- und Pachtzinse für die Anmietungen des Landes Tirol dar. Einen weiteren wesentlichen Anteil der Ausgaben verursachten die Instandhaltung, die Energie und die Reinigung. Am Beispiel des Jahres 2011 ist die Aufteilung der Ausgaben im nachstehenden Diagramm dargestellt.



Dia. 1: Aufteilung der Ausgaben des Sachgebietes Liegenschaftsverwaltung

Einnahmen

Im Jahr 2011 stammten die Einnahmen zu rd. 85 % (rd. 2.2 Mio. €) aus den Vorschreibungen von Miet- und Pachtzinsen von vermieteten Landeseigentum und zu rd. 15 % (rd. 0.4 Mio. €) aus Rückersätzen von Ausgaben und sonstigen Einnahmen.

Träger der Raumbewirtschaftung

Reintaler See
(AWST 0411)

Weitere Verwaltungsaufgaben des Sachgebietes betreffen die Seeverwaltung Reintaler See. Die Gebarung der Seeverwaltung ist ein Teil der Landesgebarung, welche als eigener Wirtschaftsplan im Landeshaushalt geführt wird (AWST 0411). Die Buchführung erfolgt jedoch nicht durch das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung, sondern durch den Kassier der Gemeinde Kramsach (siehe Bericht des LRH „Einschau bei der Seeverwaltung Reintaler See“ vom 4.6.2007).

Nachstehende Tabelle zeigt die Ausgaben und Einnahmen der Seeverwaltung Reintaler See für die Jahre 2008 - 2011.

Jahr	2008	2009	2010	2011
Ausgaben	94.897,01	85.230,27	91.156,47	106.909,42
Einnahmen	115.588,98	84.873,98	84.919,91	91.782,20
Ergebnis	20.691,97	-356,29	-6.236,56	-15.127,22

Tab. 5: Ausgaben und Einnahmen der Seeverwaltung Reintaler See (AWST 0411) in €

Eine Prüfung der Seeverwaltung Reintaler See erfolgte im Zuge dieser Einschau nicht.

Damenstifte

Außerhalb des Landesbudget verwaltet das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung das Theresianische Damenstift in der Hofburg und das Wolkenstein'sche Damenstift im stiftungseigenen Gebäude in der Universitätsstraße in Innsbruck.

Die Personalbindung für diesen Aufgabenbereich betrug in den letzten Jahren zwischen drei und vier Prozent der Personalleistung der Kostenstelle „Verwaltung“ des Sachgebietes.

Die nachstehenden Tabellen enthalten die RA der beiden Damenstifte für die Jahre 2008 - 2011.

Jahr	2008	2009	2010	2011
Aufwand	108.706,17	128.440,50	98.706,29	132.461,72
Erlöse	169.604,11	206.635,77	214.439,97	199.928,46
Finanzerfolg	22.356,39	2.313,00	11.455,39	7.830,71
Ergebnis	83.254,33	80.508,27	127.189,07	75.297,45

Tab. 6: RA des Theresianischen Damenstiftes in €

Jahr	2008	2009	2010	2011
Aufwand	28.588,32	21.066,25	24.149,35	34.179,60
Erlöse	53.660,63	57.252,36	58.539,92	59.590,60
Finanzerfolg	1.531,13	250,85	388,07	1.524,02
Ergebnis	26.603,44	36.436,96	34.778,64	26.935,02

Tab. 7: RA des Wolkenstein'schen Damenstiftes in €

Die jeweilige Abrechnung dieser Stiftsverwaltungen erfolgt über eigene Konten bei der Hypo Tirol Bank AG. Die Abteilung Staatsbürgerschaft als Stiftungsaufsichtsbehörde führt die Prüfung dieser Gebarung auf rechnerische und sachliche Richtigkeit entsprechend den Stiftsbriefen durch. Im Zuge dieser Einschau erfolgte keine Prüfung dieser Gebarung durch den LRH.

3.3. Abteilung Hochbau

Die Abteilung Hochbau ist lt. Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung der Gruppe Bau und Technik zugewiesen. Liegenschaftsbewertungen sind in der Abteilung Allgemeine Bauangelegenheiten der Gruppe Bau und Technik übertragen.

Aufgaben lt.
Geschäftseinteilung

Der Abteilung Hochbau obliegt die Planung und Ausführung, bauliche Änderungen sowie Instandhaltung und Ausstattung von Gebäuden, über die das Land Tirol verfügt. Des Weiteren gehören zu den Aufgaben die sonstigen baulichen Maßnahmen an Liegenschaften sowie die fachlichen Angelegenheiten des Bedienstetenschutzes (sicherheitstechnische Betreuung) in den Amtsgebäuden.

Baukredite

Nach den „Richtlinien für die Bewirtschaftung von Baukrediten“⁷ haben die Bauabteilungen die Abwicklung der Bauvorhaben zu übernehmen. Grundlage dafür sind die im Bauprogramm und den Regierungsbeschlüssen freigegeben Budgetmittel.

3.4. Abteilung Finanzen und Sachgebiet Budgetwesen

Die Abteilung Finanzen und das zugehörige Sachgebiet Budgetwesen sind für die Finanzmittelbereitstellung und Finanzmittelbeschaffung, für die Bewirtschaftung, Erhaltung und Erweiterung des Liegenschaftsbestandes zuständig.

⁷ Erlass Nr. 46b des Landesamtsdirektors

Träger der Raumbewirtschaftung

Abteilung Finanzen Die Mittelbereitstellung für Instandhaltungsmaßnahmen und für Bauprojekte erfolgt durch die Abteilung Finanzen im Wege des Budgets. Sie ist auch für die Führung der Landesimmobilien-Bau- und Sanierungsgesellschaften (LIG) sowie die Beurteilung und Optimierung steuerlicher und rechtlicher Angelegenheiten im Bereich der Immobilienfinanzierung zuständig.

Sachgebiet Budgetwesen Das Sachgebiet Budgetwesen ist für Landesfinanzplanung sowie die Erstellung und den Vollzug des Landesvoranschlages zuständig.

Da es sich bei den Bauprojekten häufig um Großprojekte mit unterschiedlichem Zahlungsanfall und zum Teil um komplexe steuerliche und finanzierungstechnische Konstrukte handelt, sind die Fachexperten in unterschiedlicher Weise in diese Projekte eingebunden. Im Besonderen ist hier die Mitarbeit in der Projektkommission anzuführen.

3.5. Abteilung Buchhaltung

Zahlungsvollzug In der Abteilung Buchhaltung und im Haushaltsrechnungsdienst (HRD) der Landesbaudirektion werden u.a. die laufenden Rechnungen der Bau- und Instandhaltungsprojekte erfasst, die Zahlungen geleistet sowie die vorgeschriebenen Beträge als Einnahmen eingehoben.

Vermögensrechnung Die Vermögensrechnung des Landes, in der die Buchwerte der Hochbauten und Liegenschaften im Eigentum sowie das Inventar erfasst und geführt werden, ist organisatorisch zentral in der Landesbuchhaltung angesiedelt.

Nachweise im Rechnungsabschluss Im jährlichen RA des Landes Tirol ist ein „Nachweis der landeseigenen Liegenschaften (Gebäude und Grundstücke)“ beige-schlossen. In diesem Nachweis sind die Liegenschaften mit Adresse sowie der Gebäude- und Grundstücksanzahl angeführt. Der LRH weist darauf hin, dass die Liegenschaften der Landesstraßenverwaltung nicht enthalten sind.

3.6. Sachgebiet Verwaltungsentwicklung

Das Sachgebiet Verwaltungsentwicklung ist in der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung der Abteilung Organisation und Personal zugeordnet. Ihm obliegen im Zusammenhang mit dem Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung die KLR.

Kosten- und Leistungsrechnung	Diese erfasst die laufenden Kosten und Erlöse der Liegenschaften getrennt nach Kostenarten auf den Kostenstellen. Die KLR-Angelegenheiten der Gruppe Bau und Technik werden vom HRD wahrgenommen. Die internen Leistungen der liegenschaftsverwaltenden Dienststellen werden im Rahmen der Leistungsrechnung bewertet. Die Kosten für die Betreuung der Liegenschaften werden über Direktkontierung sowie über interne Leistungsverrechnung und über Umlageverfahren auf die Liegenschaftskostenstellen weiterverrechnet.
Gebäudekostenstellen	<p>In der KLR sind für die Liegenschaften und Gebäude der IDB Gebäudekostenstellen eingerichtet. Auf diesen Kostenstellen werden alle Aufwände und Erträge gesammelt. Die Kostenstellen bieten die Möglichkeit den Kostendeckungsgrad zu ermitteln und stellen zudem die Grundlage für Kennzahlenermittlungen dar (z.B. für Gebäudevergleiche).</p> <p>Für die laufende Prüfung wurden vom Sachgebiet Verwaltungsentwicklung Auswertungen für Gebäudekostenstellen bereitgestellt, die in die Analyse des LRH einbezogen wurden. Eine systematische Überprüfung auf Vollständigkeit der Daten war dem LRH nicht möglich.</p>
Feststellung	Der LRH stellt fest, dass die Möglichkeiten der KLR zur Erfassung und Bereitstellung von Grundlagen zur betriebswirtschaftlichen Betreuung der Liegenschaften nur unzureichend genutzt werden. Eine systematische Führung der Kostendeckungsgrade, der Selbstkosten und wirtschaftliche Gebäudekennzahlen erfolgt nicht.
Kritik fehlende Kennzahlen	Der LRH stellt kritisch fest, dass das Land Tirol im Rahmen ihrer administrativen und juristischen Betreuung keine laufenden Kennzahlen-, Kostenvergleichs- oder Selbstkostenermittlung für die betreuten Objekte durchführte.
Stellungnahme der Regierung	<p><i>Bei der Kritik des Landesrechnungshofes, dass keine laufenden Kennzahlen-, Kostenvergleichs- oder Selbstkostenermittlungen im Rahmen der administrativen und juristischen Betreuung für die Objekte durchgeführt werden, muss nach Ansicht der Landesregierung der erhebliche Aufwand – wohl auch der erhöhte Personaleinsatz – berücksichtigt werden.</i></p> <p><i>Prinzipiell entwickelt sich aus der Praxis eine Vorstellung und Einschätzung für die wirtschaftlichen Kennzahlen. Die Kostenfrage wird auch in den raumwirtschaftlichen Anlassfällen berücksichtigt. Es ist daher nach Ansicht der Tiroler Landesregierung sehr wesentlich, vor der Erstellung der geforderten Statistiken die Angemessenheit und</i></p>

Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Allgemein muss bei der Forderung nach Statistiken (nicht nur bei den hier angeführten Kennzahlen) der Vorteil laufender Aufzeichnungen dem erhöhten Aufwand, einschließlich dem verstärkten Personaleinsatz, für die Erstellung entgegeng gehalten werden; zumal diese Daten im Anlassfall relativ schnell eruiert werden können.

Der LRH ist der Ansicht, dass erst die Kenntnis, Beurteilung und entsprechende Berücksichtigung von wirtschaftlichen Kennzahlen eine effiziente Gebäudebewirtschaftung ermöglicht.

3.7. Landesimmobilien-Bau- und Sanierungsgesellschaften

gesetzliche
Grundlage

Auch das Land Tirol folgte im Jahr 2007 mit dem Gesetz über die „Landesimmobilien-Bau- und Sanierungsgesellschaften“⁸ dem Trend, öffentliche Aufgaben (hier: Immobilienverwaltung) in Gesellschaften des Privatrechts auszulagern. Bei künftigen Hochbauvorhaben des Landes Tirol sollten steuerliche und wirtschaftliche Optimierungspotentiale genutzt werden. Mit diesem Landesgesetz wurde die Grundlage für die Gründung einer Komplementär-GmbH und einer GmbH & Co KG geschaffen.

Gesellschafts-
gründung und
Zweck GmbH

Die Errichtung der Gesellschaft „Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH“ mit dem Sitz in Innsbruck erfolgte am 12.02.2008. Der Geschäftszweck ist die Übernahme der Vertretung und Geschäftsführung von und Beteiligung an der „Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG“. Alleiniger Gesellschafter dieser Komplementär-GmbH ist das Land Tirol mit einer Einlage von € 35.000.

Geschäftsführung
und Firmensitz

Die Geschäftsführung dieser Komplementärgesellschaft wird seit 8.3.2008 vom handelsrechtlichen Geschäftsführer Mag. Manfred Tschopfer wahrgenommen. Der Firmensitz ist an der Adresse Eduard-Wallnöfer-Platz 3 in Innsbruck. Die Verwaltungstätigkeit der LIG erfolgt durch MitarbeiterInnen des Amtes der Tiroler Landesregierung.

⁸ LGBl. Nr. 4/2008 vom 13.12.2007

Geschäftszweck GmbH & Co KG	Das Land Tirol gründete die „Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG“ und beteiligte sich als Kommanditist mit einer Einlage von € 10.000. Der Geschäftszweck ist der Erwerb, die Verwaltung, die Sanierung, die Nutzung sowie die Vornahme von Zu- und Umbauten an Liegenschaften. Die Gesellschaft verwaltet ausschließlich Vermögenswerte des Landes Tirol. Der Gesellschaftsvertrag untersagt ausdrücklich jede gewerbliche Tätigkeit.
Rahmenvertrag für die Ausgliederung von Liegenschaften des Landes Tirol	Nach der Gesellschaftsgründung schlossen das Land Tirol und die LIG einen Rahmenvertrag über die Ausgliederung von Liegenschaften ab (29.4.2008 und 5.5.2008). Dieser Rahmenvertrag regelt unter anderen die Einbringung, die Bewertung, das Belastungs- und Veräußerungsverbot, die Fortsetzung bestehender Verträge, den Abschluss von Bestandsverträgen, die Übergabe und Übernahme, die Gewährleistung, Dienstbarkeiten und agrarische Rechte und den Denkmalschutz.
Gesellschafterversammlung	Mit Beschluss der Landesregierung vom 12.12.2007 wurden Herr Landeshauptmannstellvertreter Ökonomierat Anton Steixner und Herr Landesrat Mag. Hannes Bodner ermächtigt die Interessen des Landes in den Gesellschafterversammlungen wahrzunehmen. Seit 2009 nimmt die Interessen Landeshauptmannstellvertreter Ökonomierat Steixner allein wahr.
Jahresberichte	<p>Die Gesellschaft legt jährlich einen Jahresbericht zum vergangenen Rechnungsjahr vor. Der Jahresbericht enthält neben den allgemeinen Ausführungen zur Gesellschaft und deren Organen eine Darstellung der Rahmenbedingungen zur Erlangung des Vorsteuerabzuges durch das Mietverhältnis und eine Darstellung der durchgeführten baulichen Aktivitäten und der für das Folgejahr geplanten Bauarbeiten.</p> <p>Voraussetzung ist die Rückvermietung der Objekte an das Land Tirol auf eine Dauer von mindestens zehn Jahren. Das erste in die LIG eingebrachte Projekt war die Sanierung der Berufsschule Mandelsberg.</p> <p>Die Fertigstellung dieses Projektes ist im Jahr 2012 geplant. Die vorgesehenen Projektkosten in der Höhe von 8,4 Mio. € werden lt. Geschäftsführer eingehalten.</p> <p>Die Berufsschule Mandelsberg wurde zum Zeitpunkt der Einbringung mit rd. 5,9 Mio. € bewertet. In den Jahren 2008 - 2011 investierte die LIG in Neubauten rd. 3,34 Mio. € und in Instandsetzungsarbeiten rd. 4,38 Mio. €. Der dabei erzielte Umsatzsteuervorteil aus dem Vorsteuerabzug (Ausgabenersparnis) betrug rd. 1,47 Mio. €.</p>

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Gesellschaft stellen sich nach den vorgelegten Unterlagen und den Jahresberichten zu den einzelnen Rechnungsjahren wie folgt dar:

TFBS Mandelsberg	2008	2009	2010	2011
Einbringung TFBS Mandelsberg	5.889.630,00			
Aktivierung Neubau	195.837,50	1.253.305,46	1.443.323,55	450.570,52
Aktivierung Instandsetzung	447.644,34	157.183,30	1.364.605,32	2.310.323,63
Umsatzsteuervorteil	131.127,00	271.000,00	547.000,00	526.500,00
E/A Rechnung GesmbH & Co KG				
Einnahmen (netto)	24.804,11	38.448,31	97.113,55	134.822,21
Ausgaben (netto)	37.829,81	51.640,71	66.468,11	51.955,90
AfA	272.430,76	333.787,02	461.267,00	592.685,56

Tab. 8: Übersicht über die wirtschaftliche Entwicklung der Berufsschule Mandelsberg von 2008 - 2011 in €

E/A-Rechnung	Die nach der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung der Gesellschaft jährlich steigenden Einnahmen resultieren aus der Miete, die nach der Abschreibung zu bemessen ist und den Betriebskostenvorschreibungen. Die Ausgaben umfassen im Wesentlichen die Aufwendungen für Betriebskosten und die Refundierung der Entlohnung der Nebentätigkeit des Geschäftsführers.
Leistungen der Landesverwaltung	Bei der Bauprojektentwicklung wirkten die betreffenden Fachabteilungen des Landes Tirol mit, deren Leistungen wurden jedoch kostenmäßig in der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung nicht erfasst.
Stellungnahme der Regierung	<i>In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass die Eigenleistungen der betreffenden Dienststellen erhoben werden und dadurch die AfA Bemessungsgrundlage erhöhen. Diese werden somit im Rahmen der Abschreibung erfasst und berücksichtigt.</i>
Ziel Vorsteuerersparnis	Zentrales Ziel des Landes Tirol war es, entsprechend dem Budgetbegleit- und Umsatzsteuergesetz eine Vorsteuerersparnis zu erreichen. Diese Möglichkeit sollte vor allem für vom Auftragsvolumen geeignete Bau- und Sanierungsvorhaben genutzt werden. Die Einbringung in die Gesellschaft erfolgte im Einzelfall nach Behandlung in der Projektkommission durch einen Regierungsbeschluss. Die Projektdurchführung und Projektentwicklung erfolgt durch die zuständigen Fachabteilungen. Die Beauftragungen der planenden und ausführenden Unternehmen erfolgen durch die LIG.

Durch die Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen bei den Vorsteuerabzugsregelungen kann diese Konstruktion zur Vorsteuerersparnis noch bei Projekten mit Baubeginn vor September 2012 angewendet werden.

weitere Projekte

Die Projekte „Adaptierung Berufsschule für Mechatronik“ in Kufstein, die „Sanierung BH Kitzbühel“ und die „Sanierung Berufsschule für Garten, Raum und Mode“ im Kloster Thurnfeld erfüllten sowohl vom Auftragsvolumen als auch vom fristgerechten Baubeginn diese Voraussetzungen und wurden daher ebenfalls in die LIG eingebracht.

Stellungnahme der Regierung

Vom Landesrechnungshof wird festgestellt, dass die weiteren Projekte „Adaptierung der Berufsschule für Mechatronik“, „Sanierung BH Kitzbühel“ und „Sanierung Berufsschule für Garten, Raum und Mode“ alle über die LIG abgewickelt werden.

Hiezu ist festzuhalten, dass nur die BH Kitzbühel in die Gesellschaft eingebracht wurde, die Berufsschule für Mechatronik in Kufstein wurde durch die LIG von Dritten angekauft, die Berufsschule für Garten, Raum und Mode wurde von der LIG von Dritten angemietet.

Bewertung

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist bei der Abwicklung von Bauvorhaben über die LIG auch bei zehnjähriger (Rück-)Mietdauer per Saldo von einer deutlichen Ausgabenersparnis aus dem Vorsteuerabzug auszugehen, die jedoch ab September 2012 nicht mehr möglich ist.

4. Erfassung der Liegenschaftsdaten

Das LKA empfahl bereits im Bericht des Jahres 2001, die vorhandene „Liegenschaftsdatenbank“ zu einer echten „Raumdatenbank“ zu verfeinern.

eigene Aufzeichnungssysteme

Die im Amt der Tiroler Landesregierung mit der Verwaltung der Liegenschaften befassten Abteilungen und Sachgebiete verwenden jeweils eigene Aufzeichnungssysteme zur elektronischen Datenerfassung und Datenverwaltung (z.B. Excel-Listen).

Zur Vereinheitlichung und Zusammenfassung der verstreuten Datenbestände legten die Abteilung Justizariat, die Abteilung Finanzen und das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung im Oktober 2002 die wesentlichen Eckpunkte für die Einrichtung einer IDB fest. Diese IDB sollte von der DVT erstellt und mit 1.1.2003 in Betrieb genommen werden. Folgende Daten sämtlicher Liegenschaften und Grundstücke

des Landes Tirol sowie aller Anmietungen und sonstige obligatorischen und dinglichen Verfügungsrechte über Räume und Liegenschaften sollten erfasst werden:

- Liegenschafts- und Grundstücksverzeichnis,
- Gebäudewerte,
- Bodenwerte,
- Flächen- und Raumausmaße,
- Raumbewirtschaftungszahlen,
- Art der Liegenschaft und deren Nutzung,
- sachliche und rechnerische Vermögenswerte (Wertgutachten) und
- permanente Wertanpassungen aufgrund von Neu-, Zu- und Umbauten sowie Sanierungen und Instandhaltungen.

Immobilien-
datenbank

In der im Jahr 2003 realisierten und seitdem in Betrieb befindlichen IDB werden die Liegenschaften im Eigentum des Landes Tirol und die vom Land Tirol angemieteten Objekte erfasst. Zum Zeitpunkt der Einschau waren insgesamt 287 Liegenschaften darin geführt. Davon befanden sich 169 Objekte im Eigentum und weitere 118 Objekte waren angemietet. Zur Identifikation der Liegenschaften waren diese mit einer Nummer versehen.

Die Daten der einzelnen Liegenschaften umfassen die Anzahl und die Fläche der Grundstücke sowie der Grundbuchsdaten (Katastralgemeinde-Nummer, Einlagezahl und Grundstücknummer). Des Weiteren sind die Anzahl der Gebäude und die Gebäudeart sowie bei Miteigentum die Wohn-, Büro- und Geschäftseinheiten und die Anzahl der Autoabstellplätze angeführt.

Corporate Data Pool

Parallel zur IDB erstellte die DVT den „Corporate Data Pool (CDP)“, welcher nur die Adressen der öffentlichen Liegenschaften des Landes Tirol und der Tiroler Gemeinden enthält. Zur Identifikation der Gebäude wird eine sogenannte Gebäudeidentifikationsnummer vorangestellt, welche jedoch nicht mit dem Nummerierungssystem der IDB korreliert. Weitere Daten zu den Gebäuden sind im CDP nicht enthalten.

Feststellung	Die IDB umfasst somit nur einige Daten (Basisinformationen) zu den Liegenschaften. Der CDP stellt als reine Adressverwaltung keine IDB dar und es ist auch keine Verknüpfung dieser Adressdatenbank mit der IDB vorhanden.
Wohnungsübersicht	Die Abteilung Justizariat erstellte zur Erfassung der Miet-, Natural- und Dienstwohnungen des Landes Tirol eine eigene Datenbank sowie verschiedene Übersichtslisten.
Parkplatzübersicht	Die Liste der Kfz-Abstellplätze für MitarbeiterInnen führt die Abteilung Organisation und Personal. Die Abstellplätze für Dienst-Kfz fallen in den Zuständigkeitsbereich des Sachgebietes Fahrzeug- und Maschinenlogistik.
Energieaufzeichnungen	Die Abteilung Hochbau wiederum erfasste ab dem Jahr 2008 für Gebäude mit Energieausweis deren Energieverbräuche.
digitale Plangrundlagen	Für die technische Betreuung der Objekte gibt es vielfach aktuelle digitale Plangrundlagen. Ein allgemeiner Zugriff für die in die Gebäudebewirtschaftung eingebundenen Organisationseinheiten ist derzeit nicht vorhanden.
Kritik keine vollständige IDB	Der LRH stellt kritisch fest, dass das Land Tirol bei der Erstellung der IDB weder die Empfehlung des LKA noch die eigenen Zielsetzungen zur Gänze umsetzte. So führen die zuständigen Abteilungen und Sachgebiete liegenschaftsbezogene Daten nach wie vor nicht zentral in der IDB, sondern in eigenen Listen. Somit sind für die Abteilungen und Sachgebieten nicht alle Informationen zu den Liegenschaften zugänglich.

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO	Der LRH empfiehlt der Tiroler Landesregierung die dezentralen Datenbestände zu einem gemeinsamen zentralen Immobiliendatenbestand zusammen zu führen. Im Sinne eines umfassenden Immobilienmanagements ist eine entsprechende Datenbanklösung erforderlich. Eine Generalübersicht über alle Immobiliendaten ist für eine effiziente Liegenschaftsverwaltung unerlässlich und die Konzentration auf „einen Datenstand“ reduziert die Fehleranfälligkeit.
------------------------------------	---

Stellungnahme der Regierung *Zur Empfehlung des Landesrechnungshofes, einen gemeinsamen zentralen Immobiliendatenbestand (Immobiliendatenbank) zu führen, ist zu bemerken, dass schon bis jetzt versucht wurde, die Immobiliendatenbank weiter zu entwickeln. Unbestritten ist, dass eine zentrale Immobiliendatenbank mit allen relevanten Daten über die jeweiligen Liegenschaften einen sofortigen größtmöglichen Überblick ermöglichen würde. Mitberücksichtigt werden sollte allerdings, dass die*

Anschaffung und der Betrieb einer geeigneten EDV-Anwendung mit erheblichen Kosten verbunden ist und dass auch die laufende Aktualisierung eines solch umfassenden Datenbestandes einen erheblichen Aufwand verursacht.

Die Empfehlung des Landesrechnungshofes wird jedoch aufgegriffen und unter Bedachtnahme auf den Anschaffungs- und Betreuungsaufwand noch mehr forciert; wofür auch die DVT Daten-Verarbeitung-Tirol GmbH einzubinden ist.

Weiters ist zu erwähnen, dass gerade in jüngster Zeit immer wieder parlamentarische Anfragen bezüglich Liegenschaften und Liegenschaftsbewirtschaftung (z.B. schriftliche Anfrage der Grünen vom 4. Juni 2012 betreffend Landesgrundstücke mit Freiland- Widmung) beantwortet werden mussten. Die Erfahrungen der Praxis haben gezeigt, dass die erforderlichen Daten immer fristgerecht erstellt werden konnten. Wenn auch die Datenrecherche einen kurzfristigen Aufwand verursacht, so ist jedoch festzuhalten, dass die Unterlagen immer vorhanden sind.

Ausdrücklich muss aber klargestellt werden, dass eine solche Immobiliendatenbank immer nur ein interner Behelf und kein offizielles Register sein kann. Wenn eine rechtsverbindliche Maßnahme im Bereich der Bewirtschaftung der Liegenschaften und Gebäude zu setzen ist, ist eine genaue Erhebungen in den offiziellen Registern wie dem Grundbuch und den Flächenwidmungsplänen sowie die Aushebung von Aktenunterlagen unerlässlich.

5. Bewirtschaftung von Liegenschaften in Innsbruck

Eine Raumbewirtschaftung hat grundsätzlich die Ziele der kostengünstigen Bereitstellung der erforderlichen Räumlichkeiten für den Dienstbetrieb sowie der wirtschaftlichen und zweckmäßigen Verwertung der darüber hinaus vorhandenen Räumlichkeiten.

Bewirtschaftungs-
prozesse,
Immobilienbestand

Die Bewirtschaftung umfasst somit die vorhandenen Liegenschaften im Eigentum, die erforderlichen Anmietungen (Zusatzbedarf) und Vermietungen (fehlender Eigenbedarf) sowie An- und Verkäufe zur Verbesserung des Immobilienbestandes zur Erfüllung der Aufgaben der Landesverwaltung.

Immobilien-
kategorien

Der LRH wählte drei bewirtschaftungsintensive thematisch unterschiedliche Liegenschaftsarten mit dem Standort Innsbruck aus, welche er einer näheren Prüfung unterzog. Dies sind:

- die Amtsgebäude,
- die Dienst- und Naturalwohnungen und
- die Kfz-Abstellplätze.

5.1. Bewirtschaftung von Amtsgebäuden

Die Amtsgebäude im Eigentum des Landes Tirol in der Innsbrucker Innenstadt haben eine Nutzfläche von rd. 47.000 m². Darüber hinaus benötigte Nutzflächen im Umfang von rd. 25.700 m² sind vom Land Tirol mittels Bestandsverträgen gesichert. Von dieser Nutzfläche entfallen auf die Sondermietverhältnisse „Büroturm“ des Landhaus 1 und das Landhaus 2 rd. 18.600 m². Teile dieser Nutzflächen sind an Dritte vermietet.



Bild 5: Landhaus 1

In der folgenden Tabelle stellte der LRH für die vergangenen sechs Jahre die Mieteinnahmen und Mietausgaben nach Budget und nach RA sowie die dem Land jährlich verbleibende Zahllast dar.

Bewirtschaftung von Liegenschaften in Innsbruck

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ausgaben für Miet- und Pachtzinse						
Budget	1.368.000	1.473.200	1.798.800	1.902.800	1.887.100	1.705.700
RA	1.344.161	1.430.290	1.745.094	1.743.363	1.689.713	1.623.336
Budgetabweichung	-2%	-3%	-3%	-8%	-10%	-5%
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung						
Budget	340.000	360.000	450.400	679.400	682.400	823.900
RA	405.517	447.981	780.446	953.472	891.629	838.240
Budgetabweichung	19%	24%	73%	40%	31%	2%
Zahllast Anmietungen	-938.644	-982.309	-964.648	-789.891	-798.084	-785.096

Tab. 9: Budget und RA für Miet- und Pachtverhältnisse für Amtsgebäude 2006 - 2011 in €

Ausgaben für Miet- und Pachtzinse

Die Mietzahlungen für das Landhaus 2 und andere im RA als Einzelposition ausgewiesene An- und Vermietungen (z.B. Prüfhalle) sind nicht enthalten. Die Summe aus den „Ausgaben für Miet- und Pachtzinse“ und den „Erlöse(n) aus Vermietung und Verpachtung“ (Finanzpositionen 1-020021-7020000 und 2-020025-8240000) weist einen negativen Saldo auf. Die durchschnittlichen Ausgaben für Miet- und Pachtzinse der Amtsgebäude lagen zwischen dem Jahr 2006 und 2011 bei rd. 1,6 Mio. € jährlich.

Einnahmen aus Miet- und Pachtzinsen

Die Einnahmen lagen im Durchschnitt des Betrachtungszeitraums bei rd. € 720.000 jährlich. Auch die Einnahmen wurden aus Budgetvorsicht tendenziell geringer angesetzt. Die Abweichung zwischen Budget und jährlichem RA lag im Mittelwert des Betrachtungszeitraums bei rd. 30 %.

Bewertung

Die verbleibende Zahllast lag im Mittelwert des Betrachtungszeitraums bei rd. € 875.000. Die Differenz zwischen Budget und den Ausgaben und Erlösen war im Rechnungsjahr 2011 deutlich geringer als in den Vorjahren.

5.1.1. Anmietungen von Amtsgebäuden in Innsbruck

Raumbedarfsdeckung durch Anmietungen

Zur Deckung des Raumbedarfs der Dienststellen und Organisationseinheiten der Landesverwaltung mietet das Land Tirol Nutzflächen in verschiedenen Objekten an. Der LRH erhob aus den aktuellen Mietzahlungen die Größenordnungen der Ausgaben für die Raumbereitstellung in Innsbruck. Die nachstehende Tabelle enthält die monatlichen Mietkosten inkl. Betriebskosten und USt.

**Bewirtschaftung von Liegenschaften in
Innsbruck**

Adresse/Bezeichnung	monatliche Miete in €	Nutzfläche in m²	Bruttomiete in €/m²/Monat
Adamgasse 2a/Bozner Platz 6	18.050,00	1.632,43	11,06
Brixner Straße 2	2.980,28	230,00	12,96
Meinhardstraße 8, 2. Stock	1.022,18	150,53	6,79
Meinhardstraße 8, 1. Stock	1.455,86	141,00	10,33
An-der-Lan-Straße 37 und 39	461,57	36,00	12,82
Anichstraße 40 EG links	1.286,38	95,00	13,54
Anichstraße 40 EG rechts	1.286,38	95,00	13,54
Anichstraße 40 1 OG	1.384,29	102,00	13,57
An-der-Lan-Straße 41/43	2.216,38	251,69	8,81
Südtiroler Platz 3 - 5	1.463,32	93,55	15,64
Wilhelm-Greil-Straße 17	2.642,68	192,94	13,70
Wilhelm-Greil-Straße 9	14.098,46	1.148,20	12,28
Leopoldstr. 3./4. OG	6.030,00	413,00	14,60
Adamgasse 22	24.348,47	2.164,00	11,25
Summe	78.726,25	6.745,34	11,67

Tab. 10: Übersicht über Anmietkosten ausgewählter Amtsgebäuden in Innsbruck

Daraus ergibt sich ein Mittelwert von brutto 11,67 €/m² und Monat für Anmietungen von Büroflächen.

5.1.2. Anmietung Landhaus 2 und „Büroturm“ im Landhaus 1

Landhaus 2

Wie schon im Bericht „Gebäudewirtschaftliche Maßnahmen des Landes“ (LKA, 2001) erwähnt, plante das Land Tirol die Errichtung eines neuen Gebäudes im Nahbereich des Landhaus 1. Dazu schloss das Land Tirol mit der (landesnahen) „L 2 Errichtungs- und Vermietungs GmbH“ im Jahr 2003 einen Mietvertrag ab. Das neue Amtsgebäude wurde in Zusammenarbeit mit dem Vermieter geplant und von diesem errichtet. Das Objekt wurde im Jahr 2005 vom Land Tirol übernommen und bezogen.



Bild 6: Landhaus 2

Die vereinbarten Mietzahlungen für das Landhaus 2 bestehen aus den „Gesamtinvestitionskosten multipliziert mit dem Drei-Monats-Euribor mit einem Aufschlag in Höhe von 0,25 % zuzüglich USt“ und dem USt.-Anteil der vorgeschriebenen AfA-Beträge. Gemäß Vertrag sind die Instandhaltungs- und Sanierungskosten sowie die Betriebskosten direkt vom Mieter zu tragen.

Pachtzinse L2	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Budget	1.737.000	2.167.000	2.460.000	2.262.100	2.355.000	1.878.000
RA	1.736.793	2.118.374	2.436.537	1.025.577	617.912	871.156

Tab. 11: Übersicht über Anmietausgaben für das Landhaus 2 in €

Durch die vereinbarte Zinsbindungsklausel unterliegen die Mietzahlungen den Schwankungen des Geldmarktes. Die daraus resultierenden großen Unterschiede der jährlichen Ausgaben sind in Tabelle 11 ersichtlich.

Entsprechend dem Mietvertrag werden für das Landhaus 2 erst nach Ablauf von zehn Jahren die laufenden AfA-Vorschreibungen als Einmalzahlung im Jahr 2015 fällig. Der LRH hat aus den periodischen Vorschreibungen die voraussichtliche Zahllast mit rd. 8,84 Mio. € hochgerechnet.

Der LRH führte einen Kostenvergleich für dieses Gebäude durch. Dafür berücksichtigte er zusätzlich zu der durchschnittlichen laufenden jährlichen Zahlung einen Zehntelanteil der zu erwartenden Einmalzahlung. Damit ergab sich für das Landhaus 2 bezogen auf die oberirdische Nutzfläche eine durchschnittliche kalkulatorische Miete von 13,6 €/m² und Monat exkl. der Betriebskosten.

Unter Berücksichtigung der im Mietpreis enthaltenen 215 Tiefgaragenplätze entspricht das einem günstigen „Mietpreis“ für das Land Tirol.

Landhaus 1 „Büroturm“

Im Zuge des von der Hypo Tirol Bank AG geplanten Neubaus sah das Land Tirol die Möglichkeit, seinen Bedarf an Bürofläche zu decken. Dabei wurde der alte Trakt im Innenhof des Landhaus 1 abgerissen und ein neuer Büroturm mit Tiefgarage errichtet. Dieser Büroturm ist mit dem Landhaus 1 baulich verbunden.

Die Errichtung erfolgte durch die TIGEWOSI⁹. Aus Umsatzsteuergründen wurde die Abwicklung an die Hypo-Rent II Grundverwertung GmbH als Baurechtsnehmerin übertragen.

Dafür vereinbarten die Baurechtsnehmerin und die TIGEWOSI im September 2007 einen Baurechtswohnungseigentumsvertrag¹⁰ auf rd. 56 Jahre (01.4.2006 bis 31.10.2062). Nach Ablauf der Baurechtsdauer fällt das Objekt entschädigungslos an das Land Tirol als Grundstückseigentümer.

Wie beim Landhaus 2 erfolgt auch hier die Nutzung des Büroturms auf Basis eines Mietvertrags. Die Nettomiete wird aus den tatsächlichen Gesamtinvestitionskosten ermittelt. Zu Beginn des Mietverhältnisses hatte das Land Tirol einen Finanzierungsbeitrag in Höhe von rd. 2,3 Mio. € an die Vermieterin zu leisten. Des Weiteren war eine unverzinsten Kautions in gleicher Höhe zu entrichten.

Nach Ansicht des LRH wurden mit beiden Neubauten die Zielsetzungen moderner Büroraum und Konzentration um den Landhauskomplex zu günstigen Kosten erreicht.

⁹ Tiroler Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH

¹⁰ Baurechtswohnungseigentumsvertrag vom September 2007, abgeschlossen zwischen der Hypo-Rent II Grundverwertung GmbH und der Tiroler Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (TIGEWOSI)

5.1.3. Vermietungen im Landhaus 1

Gebäudekomplex
Landhaus 1

Das Landhaus 1 ist mit einer gesamten Nutzfläche von rd. 30.000 m² verteilt auf vier Bauteile das größte Amtsgebäude des Landes in Innsbruck.

BAUTEIL A Hauptgebäude	BAUTEIL B Altes Landhaus	BAUTEIL C Taxis Flügel	BAUTEIL D Meraner Trakt	Summe
15.279	8.394	3.978	1.958	29.609

Tab. 12: Nutzflächen der Bauteile des Landhaus 1 in m²

Im Landhaus 1 sind der Landtag, die Landesregierung sowie eine große Zahl von Dienststellen des Amtes der Tiroler Landesregierung untergebracht.

Vermietungen

Das Land Tirol vermietet im Landhaus 1 Geschäftslokale im Meraner Trakt (Tiroler Heimatwerk, Tiroler Imker-genossenschaft und ein Gastbetrieb), sowie die Sicherheitsdirektion des Bundes mit 510 m² in den Gebäudeteilen „Meraner Trakt“ und „Altes Landhaus“.

Sicherheitsdirektion

Das Land Tirol erhält für diese, seit Jahrzehnten an die Sicherheitsdirektion vermieteten Flächen, 8,12 €/m² Bruttomonatsmiete. Der Betriebskostenanteil dieser Monatsmiete liegt aufgrund der eigens eingesetzten Reinigungskraft bei 7,83 €/m² (Mietkostenanteil somit 0,29 €/m²). Diese Bruttomonatsmiete liegt unter jenen Bruttomonatsmieten, die das Land Tirol für die Anmietung von Büroflächen in der Umgebung des Landhauses bezahlt.

Der Bund beabsichtigt die Bediensteten der früheren Sicherheitsdirektion ab dem Jahr 2014 in ein anderes Gebäude zu verlegen, zumal die Sicherheitsdirektionen im Rahmen der Sicherheitsbehörden-Neustrukturierung 2012 mit Wirkung ab dem 1.9.2012 mit den Bundespolizeidirektionen und den Landespolizeikommanden zu den neuen Landespolizeidirektionen zusammengeführt worden sind (vgl. das Sicherheitsbehörden-Neustrukturierungsgesetz - SNG, BGBl. I Nr. 50/2012). Damit steht dieser Büroraum wieder für die Zwecke des Landes Tirol zur Verfügung.

5.1.4. Kostenerhebung Amtsgebäude

Mit Kostenvergleichen soll aufgezeigt werden, dass diese langfristig eine Grundlage für immobilienwirtschaftliche Entscheidungen sein sollen.

Der LRH wählte drei vergleichbare Amtsgebäude im Eigentum des Landes Tirol aus. Er verwendete für die Kostenerhebung die Auswertungen der Kostenstellen, die das Sachgebiet Verwaltungsentwicklung beistellte.

Primärkosten	Die Primärkosten entsprechen im Wesentlichen jenen Kostenpositionen, die bei Fremdanmietungen unter Betriebskosten fallen (Reinigung, Versicherung, Energie, Nachtbewachung, Wartungsverträge und öffentliche Abgaben).
kalkulatorische AfA	Für die kalkulatorische AfA in der KLR werden die Werte aus der Vermögensrechnung herangezogen. Grundlagen für die Bemessung der AfA waren die durchgeführten Immobilienbewertungen und die dabei ermittelten Restnutzungsdauern.
interne Kosten; Einnahmen	Die Leistungen für die administrative und juristische Gebäudebetreuung werden in der KLR intern verrechnet. Allfällige Einnahmen und Rückersätze wurden auf den Gebäudekostenstellen erfasst und reduzieren die Kosten.
Instandhaltungskosten	Die Instandhaltungskosten berücksichtigte der LRH aufgrund der Schwankungen und des kurzen Beobachtungszeitraumes bei der Ermittlung der monatlichen Selbstkosten nicht. Die Instandhaltungsausgaben nach dem Hochbaunachweis und die auf der Gebäudekostenstelle erfassten Instandhaltungskosten werden gesondert angeführt.
Amtsgebäude Michael-Gaismair- Straße	Das Amtsgebäude Michael-Gaismair-Straße beherbergt u.a. das Tiroler Landesarchiv mit den Speicherflächen, die Abteilung Juff und den Unabhängigen Verwaltungssenat.

In das Amtsgebäude Michael-Gaismair-Straße investierte das Land Tirol unter dem Titel „Instandhaltung“ gemäß Sammelnachweis für Landeshochbauten zwischen 2009 und 2011 rd. € 581.000. Die Auswertung der Gebäudekostenstelle der letzten drei Jahre ergab Instandhaltungskosten von rd. € 670.000.

Bewirtschaftung von Liegenschaften in Innsbruck

Kostenstelle LV8010K	2009	2010	2011	Mittelwert
Primärkosten	288.098	280.913	298.160	289.057
AfA	176.857	176.857	182.101	178.605
Interne Leistungen aus KLR	72.843	71.137	76.298	73.426
Einnahmen	-736	-837	-768	-780
Summe	537.063	528.070	555.791	540.308
Laufende Kosten in €/m ² /Monat	4,54	4,46	4,70	4,57

Tab. 13: Laufende Kosten des Amtsgebäude Michael-Gaismair-Straße (Gebäudekostenstelle LV8010K) in €

Mit einer Nutzfläche dieses Amtsgebäudes von 9.858 m² errechnet sich ein Mittelwert der laufenden Kosten von 4,57 €/m² pro Monat.

Amtsgebäude
Herrengasse

Das Amtsgebäude Herrengasse „Landesbaudirektion“ nutzt die Gruppe Bau und Technik für ihre Organisationseinheiten.

In den letzten drei Jahren investierte das Land Tirol in das Amtsgebäude Herrengasse gemäß dem Sammelnachweis für Landeshochbauten für Adaptierung, Sanierung und Brandschutz rd. € 260.000. Auf der Gebäudekostenstelle wurden im gleichen Zeitraum für Instandhaltung € 481.576 erfasst.

Kostenstelle LV0071	2009	2010	2011	Mittelwert
Primärkosten	184.151	176.807	184.396	181.785
AfA	173.040	173.040	178.317	174.799
Interne Leistungen aus KLR	7.138	5.909	6.061	6.369
Einnahmen	-8.134	-5.772	-5.876	-6.594
Summe	356.195	349.984	362.898	356.359
Laufende Kosten in €/m ² /Monat	4,91	4,83	5,00	4,91

Tab. 14: Laufende Kosten des Amtsgebäudes Herrengasse (Gebäudekostenstelle LV0071) in €

Mit einer Nutzfläche dieses Amtsgebäudes von 6.044 m² errechnet sich ein Mittelwert der laufenden Kosten von 4,91 €/m² pro Monat.

Amtsgebäude
Bürgerstrasse

Das Amtsgebäude Bürgerstraße „Landesforstdirektion“ nutzt die Gruppe Forst für ihre Organisationseinheiten.

Das Amtsgebäude Bürgerstraße hat eine Nutzfläche von rd. 1.410 m². Für dieses Amtsgebäude gab das Land Tirol gemäß Sammelnachweis für Landeshochbauten in den letzten drei Jahren € 70.000 für baulich-strukturelle Verbesserungen aus. In der KLR wurden im gleichen Zeitraum Instandhaltungskosten in Höhe von € 64.284 erfasst.

Kostenstelle LV0091	2009	2010	2011	Mittelwert
Primärkosten	59.885	48.325	53.712	53.974
AfA	31.703	31.703	31.703	31.703
Interne Leistungen aus KLR	4.364	4.056	4.355	4.259
Einnahmen		-191		-64
Summe	95.953	83.893	89.771	89.872
Laufende Kosten in €/m ² /Monat	5,67	4,96	5,31	5,31

Tab. 15: Laufende Kosten des Amtsgebäudes Bürgerstrasse (Gebäudekostenstelle LV0091) in €

Der Mittelwert der laufenden Kosten für das Amtsgebäude Bürgerstraße liegt somit bei 5,31 €/m² pro Monat.

Anregung

Der LRH stellt fest, dass es Differenzen zwischen der Erfassung der Instandhaltungskosten in der KLR und der Darstellung der Instandhaltungsausgaben in den Sammelnachweisen über die Landeshochbauten im RA des Landes Tirol gibt, und regt an, die Ursache für diese Differenzen zu erheben.

Vor einem allfälligen Verkauf eines Amtsgebäudes sollte jedenfalls geprüft werden, ob ein Ersatz durch ein anderes Objekt wirtschaftlich günstiger ist. Nach Ansicht des LRH zeigt sich, dass „alte“ Amtsgebäude im Eigentum eine wirtschaftliche Lösung darstellen.

**Stellungnahme der
Regierung**

Der Anregung des Landesrechnungshofes, vor einem allfälligen Verkauf eines Amtsgebäudes zu prüfen, ob der Ersatz durch ein anderes Objekt wirtschaftlich günstiger ist, wird bei solchen Liegenschaftstransaktionen bereits Rechnung getragen.

Nicht ausgeschlossen werden kann jedoch, dass es manchmal Gesamtüberlegungen zu einem Politik- und Strategiebereich gibt (z.B. zur Wirtschafts-, Kultur-, Sozial- oder Bildungspolitik), die über die reinen Liegenschafts- und Gebäudefragen und deren Ökonomie hinausgehen. Auch Okkasionen können eine Rolle spielen. Es kann daher nicht in jedem Fall eine immanente gebäudewirtschaftliche Maxima-Minimarechnung angestellt werden.

5.2. Sonderfälle

5.2.1. Labor- und Amtsgebäude Langer Weg

Das Land Tirol erwarb im Juli 2007 von der Bundesimmobilien-
gesellschaft das Gebäude der ehemaligen Veterinärmedizinischen
Untersuchungsanstalt am Langer Weg um einen Kaufpreis von
rd. 1,61 Mio. €. Das Gebäude war für die Zusammenführung der
dislozierten Standorte der ehemaligen CTUA (Rotholz und
Menardihaus) vorgesehen. Die Nutzfläche des Gebäudes beträgt
2.773 m².

Im Juni 2012 waren die chemisch-physikalischen Labors des Landes
(ehemals CTUA) und der Fachbereich Luftgüte (Abteilung
Waldschutz) im Amtsgebäude Langer Weg untergebracht. Durch die
gemeinsame Unterbringung am Langer Weg konnte die Zusammen-
arbeit zwischen den Experten für Luftgüte und den Chemikern der
Abteilung Allgemeine Bauangelegenheiten vereinfacht werden.

Für die Nutzung als Laborgebäude waren umfangreiche bauliche
Adaptierungen erforderlich. Dies betraf die Anpassung der Räume
und der Installationen (Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektrotechnik)
an die Nutzungsanforderungen für die CTUA. Die nachstehende
Tabelle zeigt den zeitlichen Anfall der Adaptierungsausgaben in den
Jahren 2007 - 2011.

RA 2007	RA 2008	RA 2009	RA 2010	RA 2011	Summe
307.000	892.000	1.091.826	300.194	61.147	2.652.167

Tab. 16: Adaptierungsausgaben für das Amtsgebäude Langer Weg in €

Der LRH stellt fest, dass zum Kaufpreis von 1,61 Mio. € im Jahr 2007
für die Adaptierung weitere Investitionen in Höhe von rd. 2,65 Mio. €
getätigt wurden. In der KLR wurde jedoch nur Instandhaltungskosten
in Höhe von rd. € 347.000 ausgewiesen. Das bedeutet, dass die
Investitionen in Höhe von rd. 2,30 Mio. € in der Vermögensrechnung
zu keiner Erhöhung des Gebäudewertes führten.

Weiters stellt der LRH fest, dass die jährliche kalkulatorische AfA in
diesen vier Jahren unverändert rd. € 29.300 betrug.

Kritik unvollständige Kostenerfassung

Der LRH stellt kritisch fest, dass die Ausgaben in der Höhe von 2,30 Mio. € bisher weder als Aufwand auf der Gebäudekostenstelle noch durch eine Werterhöhung der Anlage (Vermögensrechnung - Veränderung der AfA) einen angemessenen Niederschlag gefunden haben. Somit ist eine Ermittlung der tatsächlichen laufenden Kosten für das Gebäude nicht möglich.

Stellungnahme der Regierung

Die vom Landesrechnungshof relevierten Differenzen zwischen der Erfassung der Instandhaltungskosten in der KLR und der Darstellung in den Sammelnachweisen ergaben sich im Jahre 2009. Die Ausbuchungen auf LV-Kostenstellen wurden ab dem Jahr 2010 eingeführt, daher konnten die Instandhaltungskosten nicht komplett auf dieser Kostenstelle ausgewiesen werden. Die Differenz zu diesen Beträgen findet sich auf der Kostenstelle der Abteilung Hochbau, da bis 2010 Instandhaltungskosten auf die Abteilung Hochbau verbucht wurden.

Im Bereich Hochbau werden unterjährige "Baukosten" von Gebäuden auf vier verschiedene CO-Innenaufträge gebucht. Erforderlich sind diese Aufträge zur Beurteilung, ob Bauvorhaben als wertvermehrend zu aktivieren sind oder nicht.

Wenn die Buchungen nicht zu aktivieren sind, werden diese Kosten auf LV-Kostenstellen bzw. auf anderen Kostenstellen im Bereich Hochbau ausgebucht, abhängig von der Struktur des zu belastenden Bereichs.

Das „Ausbuchen“ von unterjährig entstandenen Baukosten wurde ab 1. Jänner 2010 eingeführt und ab diesem Zeitpunkt auch durchgeführt. Bis inklusive 2009 wurden lediglich die aktivierten Posten in Form der AfA übergeleitet. Instandhaltungen etc. wurden nicht auf LV-Kostenstellen gebucht. Deshalb scheinen erst ab 2010 korrekte Werte auf den verschiedenen LV-Kostenstellen auf.

Damit die vorhandenen Ressourcen optimal genutzt werden können, müssen die Gebäudeverwaltungskosten und die Gebäudeerhaltungskosten aussagekräftig und exakt erfasst werden. Ist diese Grundvoraussetzung geschaffen, können mithilfe von Kennzahlen und Kostenanalysen betriebswirtschaftliche Entscheidungen getroffen werden. Eine Ist-Erhebung des aktuellen Vermögensbestandes inkl. Raummetererfassung ist für die laufende Erfassung der Betriebskosten, künftige Investitionen sowie eventuellen Folgekosten durch Instandhaltungsmaßnahmen als Voraussetzung erforderlich.

Eine Weiterverrechnung der Kosten ist nur sinnvoll, wenn nicht nur nach Raummetern verrechnet wird, sondern auch nach Nutzung. Voraussetzung dafür ist ein Belegungsplan mit laufender Wartung. Bei der Gebäudeverwaltung sind wirtschaftliche Auswertungen mittels Kennzahlen sinnvoll, damit die Einsparungspotentiale erschlossen werden können. Dabei handelt es sich um eine umfangreiche Tätigkeit, welche hohe Personalressourcen in Anspruch nehmen würde.

5.2.2. Ankauf Fohringerhaus

Mietvertrag „alt“	Das Land Tirol hatte bis zum Jahr 2008 1.260 m ² Nutzfläche im „Fohringerhaus“ (Meranerstraße 5) für die Abteilung Buchhaltung angemietet. Der monatliche Bruttomietzins für das Mietobjekt betrug per 1.12.2008 € 16.454,72. Das Objekt hat eine oberirdische Nutzfläche von 1.481 m ² .
Haus der Anwälte	Das Land Tirol beabsichtigte im Jahr 2008 mit der Errichtung eines „Hauses der Anwälte“ eine zentrale „Anlaufstelle für Bürgeranliegen“ zu schaffen. Für diesen Zweck überlegte das Land Tirol im Jahr 2008 das als Mietobjekt genutzte „Fohringerhaus“ von einer Tochtergesellschaft des Landes zu erwerben.
Wertfeststellung	<p>Für das Objekt wurde im Jahr 2008 ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes erstellt. Darin stellte der Sachverständige einen Sachwert von 4,2 Mio. €, einen Ertragswert von 4,6 Mio. € und daraus abgeleitet einen Verkehrswert von 4,5 Mio. € fest. Auf den Grundanteil entfielen 1,6 Mio. €.</p> <p>Aus der Vermutung, dass ein anderer Investor ein höheres Kaufanbot legen könnte, bot das Land Tirol seiner Tochtergesellschaft einen höheren Kaufpreis. Im Dezember 2008 beschloss die Tiroler Landesregierung das „Fohringerhaus“ zu einem Kaufpreis von 5,0 Mio. € anzukaufen.</p> <p>Mit diesem Regierungsbeschluss wurden auch die Kosten für Erwerbsgebühren in Höhe von € 226.000 sowie Reparatur- und Adaptierungsleistungen in Höhe von € 305.000 (bei 10 % Kostentoleranz) genehmigt.</p>
Überschreitung Adaptierungskosten	Die tatsächlichen Adaptierungskosten betragen gemäß dem Sammelnachweis für Landeshochbauten von 2009 - 2011 rd. € 730.000. Die geschätzten Adaptierungskosten wurden somit um rd. 140 % überschritten. Umgelegt auf die oberirdische Nutzfläche errechnen sich für das Haus der Anwälte Gesamtkosten von rd. 4.000 €/m ² .

Stellungnahme der
Regierung

Zur Feststellung der Überschreitung der Adaptierungskosten wird bemerkt, dass zum Zeitpunkt der Adaptierungskostenbekanntgabe (EUR 305.000,--) noch nicht feststand, welche Auflagen letztendlich für die geplante künftige Nutzung erfüllt werden mussten und welche Maßnahmen letztendlich erforderlich waren, um die Kosten des laufenden Betriebes zu optimieren.

Die Belegung mit Volksanwalt, Gleichbehandlungsbeauftragten, Landesumweltanwalt udgl. setzt für den technischen Grad der Adaptierungsarbeiten eine Vorbildfunktion in jeder Hinsicht voraus; so wurden z.B. in Abstimmung mit dem Zivilinvalidenverband erhebliche Mehrkosten durch Aufzugserneuerung, Einbau von behindertengerechten Sanitäranlagen, Umbau der Geländer, taktile Bodenmarkierungen etc. hervorgerufen.

Brandschutzanlagen in Entsprechung der Barrierefreiheit (Windfang) haben ebenso Mehrkosten verursacht, wie die technische Ausführung spezieller schallschutztechnischer Maßnahmen zwischen den einzelnen Büros und den Gangflächen, um den Klienten die erforderliche „Diskretion“ gewährleisten zu können.

Darüber hinaus wurden auch Maßnahmen zur Energieeinsparung zwecks Betriebskostensenkung umgesetzt, so bspw. eine umfassende Heizungssanierung inkl. Heizmedienumstellung oder Fenster-sanierungen.

aktuelle Nutzung

Im „Fohringerhaus“ waren zum Zeitpunkt der Einschau der Landesumweltanwalt, die Kinder- und Jugendanwaltschaft, die Patientenvertretung, die Heimanwältin und der Landesvolksanwalt untergebracht. Im Erdgeschoß waren drei Geschäftslokale vermietet. Die ehemalige Hausmeisterwohnung im Dachgeschoss (rd. 120 m²) steht seit 30.9.2009 teilweise leer. Die Entscheidung über die weitere Verwendung ist noch nicht gefallen. Mit der Nutzung der noch leerstehenden Hausmeisterwohnung können entweder Einnahmen erzielt oder Fremdanmietungen aufgelassen werden.

5.2.3. Schloss Mentlberg

Das „Schloss Mentlberg“ am südwestlichen Stadtrand von Innsbruck ist seit dem Jahr 1928 im Landesbesitz. Zur Liegenschaft „Schloss Mentlberg“ gehören das Hauptgebäude „Schloss“, die „Schlosskirche - Unsere Liebe Frau auf der Gallwiese“ sowie ein Wohn- und ein Nebengebäude.

Bewirtschaftung von Liegenschaften in Innsbruck

Schlosskirche	Die Schlosskirche überließ das Land Tirol unentgeltlich in der Form eines Prekariums der „Pfarre Maria am Gestade“ für Gottesdienste und für Hochzeiten.
Wohngebäude	Das Wohngebäude umfasst vier Wohnungen. Eine dient dem Land Tirol als Lager, eine war zum Zeitpunkt der Einschau vermietet und zwei standen leer. Im Nebengebäude befinden sich Garagen und Lagerräume.
Schloss	Seit der Auflassung des von der Diözese Innsbruck geführten Lehrlings- und Schülerheimes im Jahr 1998 ist das Land Tirol um eine entsprechende Nachnutzung des Schlosses bemüht. Die Räumlichkeiten der Liegenschaft wurden seit dem Jahr 1998 kurzzeitig immer wieder für verschieden Zwecke verwendet. Zum Zeitpunkt der Einschau nutzte das Landeskonservatorium einen Teil des Schlosses. Die Küche des Schlosses soll vom „Tiroler Bildungsinstitutes Grillhof“ während des Umbaus des Hauptgebäudes als Ersatz dienen. Zudem wird im Schloss dem Hausmeister eine Dienstwohnung bereitgestellt.
Nutzungen	Für die zukünftige Nutzung des Schlosses Mentlberg gab es zahlreiche Vorschläge (z.B. Internat, Landesforstdirektion, Konservatorium). Für jede dieser Nutzungen wäre jedoch aufgrund des schlechten Bauzustandes ein hoher Investitionsbedarf erforderlich.
Verkaufsverhandlungen	<p>Seitens des Landes Tirol gab es auch immer wieder Versuche das Schloss Mentlberg zu verkaufen. Eine Bewertung des Schlosses (ohne Kirche) durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen im Jahr 2002 ergab einen Verkehrswert von rd. 2,5 Mio. €.</p> <p>Ein ergänzendes Gutachten der Abteilung Allgemeine Bauangelegenheiten vom Dezember 2009 wies für die Liegenschaft (ebenfalls ohne Kirche) einen aktualisierten Verkehrswert von 2,5 Mio. € bis 2,7 Mio. € aus. Die Verkaufsverhandlungen mit verschiedenen Interessenten blieben jedoch erfolglos.</p> <p>Der LRH ermittelte aus den Daten der KLR die laufenden Kosten des Liegenschaftskomplexes am Mentlberg mit einer Höhe von rd. € 200.000 jährlich. Da nach Ansicht des LRH auch ein Leerstand laufende Kosten verursacht, ist eine rasche Grundsatzentscheidung über die weitere Vorgangsweise erforderlich.</p>

Stellungnahme der Regierung *Im Hinblick auf die Hausmeisterwohnung im „Fohringerhaus“ bzw. in Bezug auf das „Schloss Mentlberg“ wird festgehalten, dass die Tiroler Landesregierung bereits Überlegungen über deren Verwertung anstellt.*

5.3. Wohn- und Geschäftsgebäude

5.3.1. Allgemeines

Ein Teil des Liegenschaftsbestandes des Landes Tirol besteht aus reinen Wohngebäuden sowie aus Wohnungen und Personalunterkünften, welche Amts-, Schul-, Heim- und Lehranstaltsgebäuden angeschlossen sind. Diese Wohnungen werden im Regelfall als Dienst- und Naturalwohnungen (Personalunterkünfte) an Bedienstete des Landes vergeben.

Begriffsbestimmungen Gemäß den Begriffsbestimmungen der „Verordnung der Landesregierung über die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen des Landes“¹¹ werden verschiedene Arten von Wohnungen unterschieden.

- Dienstwohnung ist eine Wohnung, die der Landesbedienstete zur Erfüllung seiner dienstlichen Aufgaben beziehen muss; jede andere Wohnung ist eine Naturalwohnung.
- Landeseigene Wohnungen sind Dienst- oder Naturalwohnungen, die im Eigentum des Landes stehen. Alle anderen Dienst- und Naturalwohnungen sind landesfremde Wohnungen.
- Personalunterkunft ist eine Naturalwohnung, die aus einer Räumlichkeit mit bis zu 21 m² Nutzfläche (Zimmer) oder einer Wohneinheit mit Schlafgelegenheit und Waschmöglichkeit mit bis zu 35 m² Nutzfläche (Garconniere) besteht.

Wohnungseigentum Die Abteilung Justizariat führt Aufzeichnungen und eine Datenbank über die Dienst- und Naturalwohnungen. Mit April 2012 wies die Abteilung Justizariat 204 Wohnungen im Eigentum aus.

Vereinbarungen mit gemeinnützigen Wohnbau- gesellschaften Darüber hinaus besteht für das Land Tirol aufgrund von Vereinbarungen mit gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften die Möglichkeit für Bedienstete Mietwohnungen zuzuweisen. Unter diesem Titel waren im April 2012 insgesamt 362 Wohnungen an Bedienstete des Landes Tirol vergeben. Des Weiteren können vom Land Tirol auf Basis eines

¹¹ LGBl. Nr. 61/2010 vom 28.9.2010

Bewirtschaftung von Liegenschaften in Innsbruck

Gesellschafterbeschlusses der „Neuen Heimat Tirol“ aus dem Jahr 1995 jährlich fünf neu errichtete Wohnungen einmalig auf zehn Jahre befristet an Bedienstete zugewiesen werden (Kontingenzwohnungen). Die Mietverträge werden analog zur sonstigen Vertragspraxis der Bauvereinigungen direkt zwischen den nominierten Mietern und der gemeinnützigen Bauvereinigung geschlossen.

Stellungnahme der Regierung *Betreffend die Vereinbarungen mit gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften wird angemerkt, dass es sich lt. Gesellschafterbeschluss der Neuen Heimat Tirol nicht (unbedingt) um „neu errichtete“ Wohnungen handeln muss.*

Gesamtbestand Darüber hinaus ist das Land Tirol bei weiteren 26 Wohnungen von sonstigen Eigentümern zuweisungsberechtigt. Daraus ergibt sich ein Gesamtbestand von 592 Wohnungen in der Aufstellung der Abteilung Justizariat.

Die folgende Tabelle zeigt die geographische Verteilung und die Eigentümer der Wohnungen.

Lage	Landes-eigentum	TIGEWOSI	Neue Heimat Tirol (NHT)	Sonstige	Summe
Innsbruck-Stadt	80	41	128	20	269
Innsbruck-Land	20	77	34	0	131
Imst	8	32	10	0	50
Landeck	6	10	6	0	22
Reutte	14	2	0	0	16
Schwaz	28	0	1	4	33
Kufstein	2	0	12	0	14
Kitzbüchel	19	0	0	0	19
Lienz	21	9	0	2	32
Wien, Brüssel	6	0	0	0	6
SUMME	204	171	191	26	592

Tab. 17: Dem Land Tirol zur Verfügung stehende Wohnungen (Stand 24.4.2012)

Die Prüfung des LRH beschränkte sich auf die Verwaltung und Vergabe der Wohnungen im Eigentum des Landes. Somit war die „Vergabe“ von Wohnungen bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern nicht Gegenstand dieser Prüfung.

Grundgedanke bei der Wohnungsvergabe	Seit Jahrzehnten vergibt das Land Tirol gegen Vergütung Dienst- und Naturalwohnungen an Bedienstete. Bei der Vergabe von Naturalwohnungen durch das Land Tirol liegt der Gedanke zu Grunde, dass vor allem jüngeren Landesbediensteten mit einer „Startwohnung“ geholfen werden soll.
Rahmenbedingungen	Die Zuweisung der Dienst- oder Naturalwohnung ist an das aktive Dienstverhältnis zum Land Tirol geknüpft und erfolgt u.a. unter Berücksichtigung sozialer und familiärer Umstände sowie unter Einbindung der Abteilung Organisation und Personal sowie der Zentralpersonalvertretung. Eine Vormerkung für eine Dienst- oder Naturalwohnung erfolgt durch Antragstellung in der Abteilung Justizariat.
Vergütung	Die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen wird von der Landesregierung per Verordnung geregelt. Diese Verordnung wurde in den Jahren 1983, 1991, 2001 und zuletzt 2010 angepasst. In die Altverträge, die auf Grundlage vorhergehender Verordnungen abgeschlossen wurden, wird bei den Neuregelungen nicht eingegriffen. Dies führte dazu, dass die BewohnerInnen die Dienst- und Naturalwohnungen zu ungleichen Konditionen nutzen können (unterschiedliche Vergütungsbasis und Vergütungshöhe). Darüber hinaus findet das Mietrechtsgesetz keine Anwendung.
Stellungnahme der Regierung	<p><i>Es ist richtig, dass die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen auf Grundlage von Verordnungen erfolgte und erfolgt. Die in den jeweils gültigen Verordnungen der Landesregierung (ab 01.09.1983 bis 30.06.1991 LGBl. Nr. 40/1983, ab 01.07.1991 bis 28.02.2001 LGBl. Nr. 58/1991, ab 01.03.2001 bis 19.10.2010 LGBl. Nr. 47/2001) sowie zuletzt ab 20.10.2010 nach der Verordnung der Landesregierung über die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen des Landes, LGBl. Nr. 61/2010, festgesetzten Vergütungssätze nach Quadratmetern wurden für die Berechnung der Wohnungsvergütung zum jeweiligen Zeitpunkt des Vertragsabschlusses / der Bescheid-erlassung herangezogen. Eine Erhöhung dieser Vergütungen erfolgt im Rahmen des abgeschlossenen Vertrages über die Indexanpassung (jeweils mit Verweis auf die Verordnung). Die Indexanpassung wurde erstmals in der Verordnung LGBl. Nr. 58/1991 normiert.</i></p> <p><i>Neuabschlüsse, Verlängerungen oder Änderungen von bestehenden Bestandsverhältnissen erfolgten und erfolgen ebenso nach den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Vergütungssätzen – derzeit nach der Verordnung der Landesregierung über die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen des Landes, LGBl. Nr. 61/2010.</i></p>

Zum Hinweis auf die unterschiedlichen Konditionen bei der Vergütung der Dienst- und Naturalwohnungen – auch nicht geändert durch die Verordnung LGBl. Nr. 61/2010 – ist anzuführen, dass eben grundsätzlich nicht in bestehende Verträge, aber auch nicht in Bescheide (Tatbestandselemente nach § 68 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 können nicht gesehen werden) eingegriffen werden kann.

Zur Vergütungsregelung ab 2010 wird im Sinn einer differenzierten Darstellung konkretisiert, dass die Vergütung von Wohnungen im Eigentum des Landes Tirol über eine Grundvergütung je Quadratmeter, wie vom Landesrechnungshof dargestellt, in drei „Anwendungsfällen“ erfolgt (§ 4). Weiters sind Betriebskosten (§ 5) sowie Heiz- und Warmwasserkosten (§ 6) nach der Verordnung LGBl. Nr. 61/2010, vorzuschreiben, wobei gesonderte Vorschriften oder pauschale Verrechnung möglich sind (§ 5 Abs. 2 und § 6 zweiter Satz). Die Zuweisung landesfremder Wohnungen erfolgt zum jeweils vom gemeinnützigen Bauträger vorgeschriebenen Mietpreis inkl. Betriebskosten und ist sohin bereits ex lege für das Land Tirol kostendeckend.

Befristung seit 1996

Durch eine politische Festlegung im Jahr 1996 wurden Naturalwohnungen für die Dauer des aktiven Dienstverhältnisses, längstens jedoch für zehn Jahre zugewiesen. Im Falle einer Pensionierung oder bei Übertritt in den Ruhestand ist die Dienst- oder Naturalwohnung zurückzustellen.

erkannte
Schwachstellen

Die Abteilung Justizariat hat aufgrund der fehlenden Kostendeckung für die Instandhaltungsausgaben, der Verbesserungen im Wohnungsbestand, der unterschiedlichen Kosten zwischen den Wohnungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen und der Naturalwohnungen sowie der aufwändigen Ermittlung der Zu- und Abschläge Handlungsbedarf für die Neufassung der Verordnung gesehen. Dadurch sollte der Preisunterschied zwischen den teureren Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger und den preiswerteren Wohnungen im Eigentum des Landes vermindert werden. Das führte im Jahre 2010 zur neuen Verordnung der Landesregierung über die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen des Landes.

Neue Verordnung
2010

Diese brachte einen Entfall des Abschlagssystems, die Ermittlung der Grundvergütung nach der Nutzfläche, die Absenkung der im Jahr 1991 eingeführten Wertsicherungsklausel auf 5 % und eine Neufestsetzung der Vergütungshöhen.

Vergütungsregelung ab 2010	<p>Die Verordnung unterscheidet bei der Vergütung zwischen Wohnungen im Eigentum des Landes und landesfremden Wohnungen, für die eine Kostendeckung festgelegt ist.</p> <p>Für die landeseigenen Wohnungen sind die Vergütungssätze nach der Nutzfläche zu leisten, wobei die Betriebskosten gesondert vorgeschrieben werden. Es sind drei Anwendungsfälle mit differenzierter Vergütungshöhe geregelt.</p> <ul style="list-style-type: none">• 2,15 €/m² für Naturalwohnungen in Amtsgebäuden, Lehranstalten und Schulgebäuden des Landes,• 3,50 €/m² für alle sonstigen landeseigenen Naturalwohnungen sowie• 1,08 €/m² für Dienstwohnungen.
Vergleichswerte	<p>Die Statistik Austria gab für das Jahr 2010 für das Land Tirol für durchschnittlichen Wohnungsaufwand einen Quadratmeterpreis mit € 5,37 an. Die Betriebskosten werden für das Jahr 2010 mit 1,49 €/m² angegeben.</p> <p>Die Vergleichswerte des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer zeigen für frei vereinbarten Mietzins, je nach Bezirk, Wohnungsgröße und Wohnwert unterschiedliche Preise. Zum Zeitpunkt der Einschau betragen diese Werte für den Bezirk Innsbruck Land zwischen 6,60 €/m² und 8,90 €/m² und in der Stadt Innsbruck zwischen 7,80 €/m² und 12,00 €/m².</p>
Bewertung Neuregelung	<p>Die neue Verordnung brachte nach Ansicht des LRH Vereinfachungen in der Administration und kürzere Wertanpassungszyklen. Sie berücksichtigte jedoch keine wertmäßige Anpassung der bestehenden Verträge von Dienst- und Naturalwohnungen. Die befristeten Wohnungsvergaben (nunmehr 10 Jahre) haben den Nachteil, dass die Investitionsbereitschaft der Mieter reduziert wird, was einen höheren Instandhaltungsaufwand für den Eigentümer Land Tirol zur Folge hat. Die Vergütungssätze des Landes Tirol für Dienst- und Naturalwohnungen liegen deutlich unter den Vergleichswerten der Statistik Austria für Wohnungen in Tirol und insbesondere deutlich unter den Innsbrucker Wohnungsmieten.</p>

*Stellungnahme der
Regierung* Zur Konklusio des Landesrechnungshofes, dass eine geringere Investitionsbereitschaft von Bestandnehmern aufgrund der befristeten Vergabe (10 Jahre) von Wohnungen und damit einhergehend ein höherer Investitionsaufwand für das Land Tirol erfolge, ist anzumerken, dass in der Vergangenheit überwiegend Grundsanierungen erfolgt sind, die ein ordentlicher Gebrauch als Wohnung erfordert (z.B. Heizungseinrichtungen, Gas-, Elektro- und Wasserinstalltionen). Diese Sanierungserfordernisse können nicht auf den Mieter übergewälzt werden.

**Hinweis
Sachbezugs-
regelung** In der Verordnung über die Bewertung bestimmter Sachbezüge (Sachbezugswerteverordnung)¹² des BM für Finanzen sind u.a. Richtwerte für Wohnungsmieten nach dem Richtwertegesetz¹³ definiert. Dieser Richtwert lag für Tirol zu Beginn des Jahres 2010 bei 5,77 €/m² und beträgt ab 1.4.2012 6,29 €/m² je Monat, jeweils ohne Berücksichtigung von Abschlägen.

Stellt der Dienstgeber Land Tirol seinen Bediensteten Wohnraum unter diesem Richtwert zur Verfügung, ist im Einzelfall zu prüfen, ob Sachbezüge steuerlich zu berücksichtigen sind. Die eingebundenen Abteilungen des Landes Tirol führten bei der Abwicklung der Vergabe von Dienst- und Naturalwohnungen die Prüfung nicht standardisiert durch.

5.3.2. Wohnungen im Eigentum des Landes Tirol

Objektübersicht Die Abteilung Justizariat führt eine Datenbank in der die Dienst- und Naturalwohnungen erfasst sind. Bei gemischt genutzten Häusern sind auch die landesfremden Mieter mit Ausnahme allfälliger im Haus befindlicher Geschäftslokale in dieser Datenbank enthalten. Die Wohnungen weisen eine gesamte Wohnfläche von rd. 15.000 m² auf.

Feststellung Der LRH stellt fest, dass bei verschiedenen Anfragen an die Abteilung Justizariat divergierende Auskünfte über die Wohnungsanzahlen erteilt wurden. Auch in der IDB gibt es keine vollständige Übersicht über alle im Eigentum des Landes stehenden Wohnungen.

*Stellungnahme der
Regierung* Wenn der Landesrechnungshof feststellt, dass bei verschiedenen Anfragen an die Abteilung Justizariat divergierende Auskünfte über die Wohnungsanzahl erteilt wurden, so ist dem entgegen zu halten, dass lediglich eine Aufzeichnung betreffend die Nutzung als Dienst- und Naturalwohnungen erfolgt. In gemischt genutzten Wohnhäusern (Natural- und Mietwohnungen; z.B. Anichstraße, Schillerstraße)

¹² Verordnung über die Bewertung bestimmter Sachbezüge (Sachbezugswerteverordnung), BGBl. II Nr. 416/2001, zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 468/2008

¹³ BGBl. II Nr. 800/1993 idF BGBl. II Nr. 82/2012

scheinen zusätzlich (Alt-)Mieter auf. Dies betrifft insbesondere die Gebäude in Innsbruck. Die divergierenden Auskünfte resultieren zum einen aus stetigen Änderungen der Nutzung (wegen bedarfsorientierten Umgestaltungen), zum anderen aus geplanten Veräußerungen.

unbefristete
Verträge

Bei 41 Wohneinheiten mit rd. einem Viertel der Wohnfläche bestehen unbefristete Mietverträge. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um Altverträge, welche die Abteilung Justizariat vor dem Jahr 1996 nach dem Mietrechtsgesetz zum Teil auch mit „landesfremden“ Personen abschloss. Auch nach dem Jahr 1996 schloss die Abteilung Justizariat noch Neuverträge ohne Befristung ab. Dies deshalb, weil Mietern in einem aufzulassenden Mietobjekt Ersatzwohnungen bereitzustellen waren.

Leerstand

Zum Zeitpunkt der Einschau standen 16 Einheiten mit einer Wohnfläche von rd. 860 m² leer. Der Leerstandanteil resultiert aus dem Wechsel von MieterInnen, aus Instandhaltungserfordernissen sowie aus strukturellen Unterschieden (Ort, Größe) zwischen Angebot und Nachfrage. Die leerstehenden Wohnungen befinden sich überwiegend außerhalb Innsbrucks.

Anregung

Dem LRH ist bewusst, dass Leerstände durch Mieterwechsel und erforderliche Sanierungsmaßnahmen unvermeidbar sind. Er regt an, durch ein gezieltes Vergabe- und Instandhaltungsmanagement die Leerstandzeiten der Wohnungen zu reduzieren.

*Stellungnahme der
Regierung*

Die Anregung, durch ein gezieltes Vergabe- und Instandhaltungsmanagement die Leerzeiten der Wohnungen zu reduzieren, wird bereits umgesetzt.

Selbstverständlich ist hierbei auf die vor Ort bestehenden Bedürfnisse Rücksicht zu nehmen; es kann daher nicht in allen Fällen zu unverzüglichen Neuvergaben kommen. Sanierungsmaßnahmen werden grundsätzlich zwischen der Abteilung Justizariat und der Abteilung Hochbau koordiniert; die Vergabe von Wohnungen erfolgt unverzüglich nach erfolgter Sanierung. Seitens der Landesregierung besteht das Bestreben, das Leerstehen von Wohnungen möglichst gering zu halten. Die Gründe, weshalb dies nicht immer möglich ist, wurden bereits bei den entsprechenden Passagen des Berichtes angeführt.

Bewirtschaftung von Liegenschaften in Innsbruck

Dienstwohnungen für Hausmeister

Das Land Tirol stellt im Amtsgebäude Michael-Gaismair-Straße (rd. 115 m²) und im Schloss Mentlberg (rd. 110 m²) jeweils eine Dienstwohnung für den zuständigen Hausmeister bereit. Für einen Hausmeister des Landhauskomplexes stellt das Land Tirol eine Dienstwohnung in der Anichstraße 25 (rd. 125 m²) zur Verfügung.



Bild 7: Anichstraße 25

Für die Dienstwohnungen im Schloss Mentlberg und in der Anichstraße 25 schreibt das Land Tirol den Mietpreis entsprechend der Verordnung über die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen vor. Die Dienstwohnung in der Michael-Gaismair-Straße stellt das Land Tirol dem Hausmeister unentgeltlich zur Verfügung.

Stellungnahme der Regierung

Die unentgeltliche Zurverfügungstellung der Wohnung in der Michael-Gaismair-Straße resultiert aus der Vorbeschäftigung des Hausmeisters unter Anwendung des Hausbesorgergesetzes. Aufgrund des Erfordernisses, im gegenständlichen Einzelfall eine Ersatzwohnung bereitzustellen, musste dies zu gleichen Konditionen - daher unentgeltlich - erfolgen.

Anregung

Der LRH ist der Ansicht, dass bei kaum genutzten entlegenen Liegenschaften wie Schloss Mentlberg aus Gründen der Objektsicherheit die dauernde Anwesenheit eines Hausmeisters notwendig ist. Bei Amtsgebäuden in zentraler Lage wie z.B. in der Michael-Gaismair-Straße in Innsbruck ist er der Ansicht, dass keine dauernde Anwesenheit des Hausmeisters erforderlich ist und - nach Auslaufen des derzeitigen Vertrages - die Wohnung aufgelassen werden kann.

*Stellungnahme der
Regierung*

Die Anregung des Landesrechnungshofes, nach Auslaufen des derzeitigen Vertrages über die Hausmeisterwohnung im Amtsgebäude Michael-Gaismair-Straße die Wohnung nicht nach zu besetzen, da das Gebäude in zentraler Lage liegt, vermag nicht zu überzeugen.

Die Tiroler Landesregierung vertritt die Ansicht, dass gerade in einem Gebäude, in dem das Landesarchiv mit seinen vielfach wertvollen Archivalien untergebracht ist, trotz der direkten Alarmweiterleitung zu Polizei und Feuerwehr die Anwesenheit eines Hausmeisters von Vorteil ist.



Bild 8: Landesarchiv – Michael-Gaismair-Straße

5.3.3. Kosten für Dienst- und Naturalwohnungen

Der LRH unterzog acht ausgewählte Liegenschaften in Innsbruck mit insgesamt 58 Wohneinheiten einer Wirtschaftlichkeitsanalyse. Die Durchschnittsgröße der Wohnungen betrug 102 m². Mit Stand Ende März 2012 waren davon 26 Wohnungen (rd. 45 %) unbefristet vermietet und 3 Wohnungen (rd. 5%) standen leer.

Das Sachgebiet Verwaltungsentwicklung stellte dem LRH für die laufende Prüfung Daten aus den Gebäudekostenstellen der KLR zur Verfügung. Für die letzten vier Jahre lagen Kostendaten in vergleichbarer Form vor, welche der LRH für seine Auswertungen heranzog. Daraus resultierende Unschärfen, bedingt durch den unregelmäßigen Anfall der Instandhaltungskosten, nahm der LRH in Kauf.

Der LRH errechnete aus den Gesamtkosten und Erlösen (Mieteinnahmen, Rückersätze) den Kostendeckungsgrad für die jeweiligen Objekte. In den Gesamtkosten sind die Kosten für Gebrauchsgüter, Verbrauchsgüter, Wartung, Energie, Instandhaltung, Versicherung, öffentliche Abgaben, AfA und die Kosten für interne Leistungen enthalten. Die nachstehende Tabelle zeigt diese durchschnittliche Kostendeckung der Jahre 2008 - 2011.

Objekt	Wohn- einheiten	Nutz- fläche	Instand- haltungs- kosten	laufende Kosten	Erlöse	nicht gedeckte Kosten	Kosten- deckungsgrad
	Zahl	m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	Erlöse/Kosten
Innrain 103, (EW)	1	72	-	109	42	- 67	38,8%
Sternwartestr. 6, (WG)	2	283	4	56	32	- 28	53,3%
Anichstr. 27, (WG)	7	647	36	57	33	- 60	35,8%
Anichstr. 25, (WG)	12	1062	70	60	45	- 85	34,5%
Höttingerau 6, (WG)	6	662	192	46	53	- 186	22,1%
Ing.Etzelstr. 43, (WG)	10	804	52	23	23	- 52	30,4%
Schillerstr. 21, (WG)	10	1339	24	66	33	- 57	36,5%
Schillerstr.19, (WG)	10	1182	41	46	33	- 55	37,5%

Tab. 18: Kennzahlen und durchschnittliche jährliche Kosten einiger Wohngebäude (WG) und einer Eigentumswohnung (EW) für den Zeitraum von 2008 - 2011

Kostendeckung

Diese Wohngebäude in Innsbruck wiesen für den Analysezeitraum der Jahre 2008 - 2011 eine durchschnittliche Kostendeckung von rd. 36 % auf. Die nicht gedeckten Kosten betragen in diesem Zeitraum durchschnittlich rd. € 439.000 pro Jahr.

**Stellungnahme der
Regierung**

Die in der Tabelle 18 angeführten Kennzahlen für das Objekt Höttinger Au 6 dürften nicht vollständig sein. Es befinden sich in diesem Gebäude nicht sechs, sondern acht Einheiten. Da die beiden nicht angeführten Einheiten gewerblich genutzt werden und für diese ein höherer Mietzins als für die Wohnungen geleistet wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Mieteinnahmen (Erlöse) höher sind und sich daher der Kostendeckungsgrad wesentlich verbessert.

Replik	<p>Der LRH führte in der Tabelle 18 die Anzahl der ausschließlich für Wohnzwecke genutzten Einheiten an. Da die Wohnnutzung im Objekt Höttinger Au 6 überwiegt, wurde dieses Objekt als Wohngebäude eingestuft (im Berichtsteil „Höttinger Au 6“ hat der LRH alle acht Tops auch einzeln angeführt). Die Berechnung der Kostendeckung erfolgte für das gesamte Objekt unter Berücksichtigung aller (auch der gewerblich genutzten) Einheiten. Das Ergebnis bestätigt die Ansicht des LRH, dass die Ermittlung von Kennzahlen gegenüber bloßen Vermutungen wesentliche Vorteile hat.</p>
Ausgabendeckung	<p>Da nicht alle Kosten ausgabenwirksam sind (z.B. AfA, kalkulatorische Kosten für interne Leistungen) musste das Land Tirol in den letzten vier Jahren für diese acht Liegenschaften einen jährlichen Zuschuss in Höhe von durchschnittlich rd. € 226.000 leisten.</p>
Anregung	<p>Dem LRH ist bewusst, dass bei den derzeitigen Vergütungssätzen und ohne Eingriffe in die bestehenden Verträge bei den Eigentumsobjekten keine Kostendeckung erreichbar ist. Da lt. Verordnung bei landesfremden Wohnungen eine Kostendeckung normiert ist, regt der LRH an, auch bei den landeseigenen Wohnungen eine Kostendeckung anzustreben.</p>
Stellungnahme der Regierung	<p><i>Die Anregung des Landesrechnungshofes, bei den landeseigenen Wohnungen eine Kostendeckung anzustreben, ist unter dem Gesichtspunkt eines kurzen Beobachtungszeitraumes (2008 bis 2011) zu betrachten. Aufgrund rechtlicher Erfordernisse (Sanierungserfordernisse können auch nicht auf die Mieter übergewälzt werden) zur Instandhaltung / Sanierung und im Zusammenhang mit einer Rückgabe von Wohnungen in diesem Zeitraum ist es aus Sicht der Landesregierung fraglich, ob der Kostendeckungsbeitrag für zukünftige Vermietungen aus den vorliegenden Werten geschlossen werden kann.</i></p> <p><i>Auch ist davon auszugehen, dass im Beobachtungszeitraum der überwiegende Teil der rückgestellten Wohnungen umfassend zu sanieren war (insbesondere Heizungseinrichtungen). Zukünftig sollten jedoch – auch bedingt durch die Zehn-Jahres-Befristung – lediglich geringfügigere Sanierungsmaßnahmen bei den zuletzt sanierten Wohnungen erforderlich sein.</i></p>

Die im Bericht angeführten Vergütungshöhen konnten erst ab November 2010 eingenommen werden. Derzeit bestehen somit überwiegend „alte Verträge“ zu geringeren Vergütungssätzen. Auch wurden erst per August 2012 die Indexsteigerungen nach den Verordnungen LGBl. Nr. 61/2010 (5,27 %) und LGBl. Nr. 47/2001 (10,39 %) relevant. Zukünftig müsste daher mit einer Steigerung des Kostendeckungsgrades zu rechnen sein.

5.3.4. Beispiel Wohngebäude Höttinger Au 6

vertiefte Einsicht
Höttinger Au 6

Der LRH wählte das Objekt Höttinger Au 6 für eine genauere Überprüfung aus, da es den geringsten Kostendeckungsgrad aufwies. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Objekt über einen längeren Zeitraum atypisch hohe Instandhaltungskosten aufwies.

Allgemeines

Im Kontext mit der Auflösung der Stiftung „Mariahilfer Friedhofsfonds“ (1.1.1981) wurde das Objekt mit Beschluss der Tiroler Landesregierung vom 14.4.1980 ins Privateigentum des Landes Tirol übernommen. Von Seiten des Landes Tirol gab es seit den 1990er Jahren mehrfach Überlegungen das Haus zu verkaufen. Dies führte zu keinem entsprechenden Ergebnis.

Es besteht aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, drei Obergeschoßen und einem Dachboden. Im Gebäude sind sechs Wohneinheiten und zwei Geschäftslokale vorhanden. Die Nutzfläche der nicht parifizierten Einheiten beträgt ohne Keller und Dachboden 662 m².



Bild: 9: Höttinger Au 6

- Top 1 Seit dem Jahr 1995 ist ein Geschäftslokal im EG mit einer Nutzfläche von 98 m² sowie drei Parkplätze im Innenhof an eine Versicherungsgesellschaft vermietet.
- Top 2 Ein weiteres Geschäftslokal mit 47 m² Nutzfläche wird zu 48 % als Wohnung und zu 52 % für einen Massagebetrieb verwendet. Die Mieterin hat zwei Parkplätze im Innenhof angemietet. Im Jahr 2006 wurde ein auf drei Jahre befristetes Mietverhältnis abgeschlossen. Im Jahr 2009 wurde das Mietverhältnis mit einer landesfremden Mieterin auf unbestimmte Zeit verlängert.
- Top 3 Die Wohnung Top 3, mit einer vertraglich vereinbarten zur Verrechnung gelangenden Fläche von 59,2 m², ist seit dem Jahr 1991 mit einem Vertrag nach Mietrechtsgesetz auf unbestimmte Zeit an eine landesfremde Person vermietet. Diese Mieterin war seit langem im Haus wohnhaft und hat diese Wohnung im Tauschweg übernommen. Zu Top 3 ist ein Parkplatz im Innenhof der Liegenschaft angemietet.
- Top 4 Der Mieter ist Landebediensteter und lebt seit seiner Kindheit im Haus. Mit dem Mieter wurde im Jahr 1991 ein Mietvertrag mit einer vertraglich vereinbarten Fläche von 95,20 m² nach Mietrechtsgesetz auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Zur Wohnung sind im Innenhof der Liegenschaft zwei Parkplätze angemietet.
- Umbau Top 3 und 4 Im Jahr 2000 wurde vom Land Tirol auf Antrag des Mieters von einem Wohnungsumbau mit Vergrößerung von Top 3 und Top 4 zugestimmt. Nach aktuellem Bestandsplan weist das Top 3 eine Nutzfläche von 67,10 m² und das Top 4 eine Nutzfläche von 106,15 m² auf. Die Anpassung der Miet- und Betriebskosten an die größeren Nutzflächen erfolgte erst im Jahr 2011.
- Top 5 Die Wohnung Top 5 einer Nutzfläche von 65,35 m² ist seit dem Jahr 2007 bis längstens 2021 als Naturalwohnung an einen Landebediensteten vergeben. Gegenüber dem Vertrag mit dem Vormieter hat diese Wohnung nunmehr kein eigenes Kellerabteil mehr. Die Grundvergütung wird auf die Mietdauer mit den Investitionen des Mieters für die Generalsanierung der Wohnung gegengerechnet. Der Bewohner hat lediglich die Betriebskosten zu bezahlen. Zusätzlich ist vom Mieter ein Parkplatz im Innenhof angemietet.

- Top 6 Am 22.9.2010 wurde die Naturalwohnung Top 6 mit einer Nutzfläche von 103,6 m² auf zehn Jahre um € 264,74 pro Monat (inkl. Betriebskosten) an eine Landesbedienstete vermietet. Am 28.9.2010 trat die Neuregelung in Kraft, nach der eine höhere Grundvergütung zur Anwendung gekommen wäre. Zudem wurden die bisherigen Abschläge für Alter, Qualität usw. in der Höhe von rd. 20% noch angewandt. Für den getrennt angemieteten Parkplatz wurden € 28 pro Monat vereinbart. Als Bezugszeitpunkt war der 1.10.2010 vorgesehen.
- Stellungnahme der Regierung* *Bereits im Juni 2010 erfolgte nach Auflösung eines Altmietvertrages die Kontaktaufnahme mit der Dienstnehmerin. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurden die Bedingungen der Anmietung erläutert. Der Beschluss der Landesregierung betreffend die Verordnung über die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen des Landes, LGBl Nr. 61/2010, wurde am 28. September 2010 gefasst. Zu diesem Zeitpunkt lag der Dienstnehmerin bereits der Bescheid, datiert vom 22. September 2010, über die Zuweisung vor. Da nach Beendigung der Sanierungsarbeiten eine Vermietung per 1. Oktober 2012 erfolgte, kam die Dienstnehmerin noch in den „Genuss“ eines Abschlusses nach den Bedingungen der Verordnung LGBl. Nr. 47/2001. Dies deshalb, da die Verordnung LGBl. Nr. 61/2010 nicht wie angenommen per 29. September 2010 in Kraft getreten ist, sondern entsprechend § 12 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung, sohin mit 20. Oktober 2010.*
- Top 7 Die Wohnung Top 7 hat eine Nutzfläche von 68,15 m². Im Jahr 1995 wurde zur Wohnung noch ein zugehöriges Kellerabteil vergeben. Seit dem Jahr 2010 ist die Wohnung ohne Kellerabteil als Naturalwohnung an eine Landesbedienstete vergeben. Zur Wohnung ist ein Parkplatz im Innenhof vermietet.
- Top 8 Die Wohnung Top 8 mit einer Nutzfläche von 107,85 m² ist seit dem Jahr 1984 an einen Landesbediensteten inklusive einem Parkplatz im Innenhof vermietet.
- Umbau Keller Im Zuge eines Umbaus der Kellerräume kam es zu Verschiebungen von Nutzflächen im Keller. Bei Top 5 und Top 7 entfiel das Kellerabteil, dafür erhielt Top 4 zwei Kellerräume und eine abgetrennte Gangfläche mit insgesamt 37 m².
- Durch eine Umgruppierung im Dachboden wurden zwei Dachbodenabteile zusammengelegt, somit stehen für acht Wohnungen nur sieben Dachbodenabteile zur Verfügung.

Stellungnahme der Regierung Die Aussage, wonach es durch den Umbau der Kellerräume (Trockenlegung und Fußbodenabsenkung im gesamten Bereich) zu Verschiebungen von Nutzflächen gekommen sei und dadurch Kellerabteile entfallen wären, trifft nicht zu.

Die Einteilung als Doppelkellerraum inklusive Vorraum für TOP 4 besteht schon seit dem Jahr 1925, da der damalige Mieter von TOP 4 zusätzlich im EG des Hauses ein Lebensmittelgeschäft betrieben hat. Seine Nachkommen haben dieses Geschäft bis 1989 weiter betrieben. Die Anzahl der Kellerräume hat sich durch den Umbau somit nicht verändert. Dasselbe gilt für die Dachbodenabteile; wobei hier einige Abteile ungenutzt sind und derzeit leer stehen.

Replik Der LRH stütze seine Aussage auf die vorliegenden Akten und Pläne des Objektes Höttinger Au 6. Aufgrund dieser Aktenlage war zum Zeitpunkt der Einschau beiden Geschäftseinheiten Top 1 und Top 2 jeweils ein Kellerabteil zugeordnet, den Wohnungen Top 5 und Top 7 jedoch nicht. Die Änderung der Dachbodeneinteilung von acht auf sieben Abteile war durch den Vergleich der Pläne der Jahre 1993 und 2005 ersichtlich.

Feststellungen Der LRH stellt folgende Besonderheiten bei diesem Objekt fest:

- Die MieterInnen besitzen Regelungen auf verschiedenen Rechtsgrundlagen (Mietrechtsgesetz, Naturalwohnungen). Die Vertragsabschlüsse liegen teilweise Jahrzehnte zurück (Top 3, 4 und 8).
- Mit einer landesfremden Person wurde bei der Verlängerung im Jahr 2009 ein Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer abgeschlossen (Top 2).
- Vergrößerungen durch Umbauten der Top 3 und Top 4 wurden in der Vergütung und Betriebskostenabrechnung jahrelang nicht berücksichtigt.
- Aus den Verträgen sind die Zubehörzuordnungen in Keller und Dachboden nicht ersichtlich.
- Verschiebungen, Flächenveränderungen und bauliche Veränderungen in den Zubehörteilen sind in den Akten der Abteilung Justizariat nicht dokumentiert.

- Bei Top 6 wurde kurz vor Inkrafttreten der neuen Verordnung 2010 eine langfristige Vereinbarung abgeschlossen, die Einnahmen in halber Höhe zur Folge hat. Dem Land Tirol entgehen durch diese Vorgangsweise in zehn Jahren rd. € 23.100 an Mieteinnahmen.

Interessenskonflikt

Der Mieter von Top 4 ist als Abteilungsvorstand u.a. für die bauliche Instandhaltung von Landesgebäuden zuständig. Zum Beispiel veranlasste seine, in diesem Fall unzuständige Abteilung, eine Schneeräumung mittels Kleinbagger, Radlader und Lkw um rd. € 3.000. Aufgrund einer Kreditmitchöpfung der Abteilung Hochbau wurde die Bezahlung an das zuständige Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung übertragen und im Rahmen der Betriebskostenabrechnung vorgeschrieben. Die Mieter wurden daraufhin wegen des außergewöhnlichen Ereignisses um Nachlass dieser Kosten vorstellig. Nach mehreren Verhandlungen wurde ein Nachlass gewährt und nur rd. ein Viertel der Ausgabe für die Schneeräumung den Mietern vorgeschrieben. Das Zusammentreffen gegensätzlicher dienstlicher und privater Interessen stellt einen Interessenskonflikt dar. Auch durch Delegation der Aufgabe an MitarbeiterInnen in der eigenen Dienststelle kann bei dieser hierarchischen Konstellation nur unzureichend Abhilfe geschaffen werden.

**Stellungnahme der
Regierung**

Auf Grund der Übertragung der bautechnischen Betreuung dieser Liegenschaft an die Abteilung Hochbau wird es als Verpflichtung angesehen, eine ordnungsgemäße Benützung der angemieteten Parkflächen zu gewährleisten.

Die angesprochene Schneeräumung war die Veranlassung einer Sofortmaßnahme, da auf Grund des damaligen starken Schneefalles über mehrere Tage und der zwischenzeitlich immer wieder durchgeführten Schneezusammenschiebungen im Bereich der Zufahrt und der Parkplätze auf der relativ begrenzten Hoffläche keine Zufahrts- und Parkmöglichkeiten mehr gegeben waren. Die einzige Abhilfe war der Abtransport der gefrorenen Schneemassen mittels Radlader und LKWs. Auf Veranlassung der Liegenschaftsverwaltung wurden die Kosten auf die Mieter im Wege der Betriebskosten umgelegt. Im Kulanzwege wurde aber seitens des Landes ein Nachlass gewährt, da es sich um ein außergewöhnliches einmaliges Ereignis gehandelt hat.

Replik Die Schneeräumung ist der administrativen und nicht der technischen Betreuung der Liegenschaften zuzuordnen. Die rechtliche Erstbeurteilung und die Vorschreibung der Schneeräumkosten in voller Höhe erfolgten daher korrekt. Der weitgehende Forderungsverzicht für diese Schneeräumkosten war aus Sicht des LRH nicht gerechtfertigt.

administrative Akten anderer Wohngebäude Der LRH hat auch in die Vertrags- und Abrechnungsakten anderer Wohngebäude Einsicht genommen und keine Unregelmäßigkeiten festgestellt.

5.4. Bewirtschaftung von Parkplätzen

5.4.1. Zuständigkeiten

Der LRH stellt vorweg fest, dass das Land Tirol zum Zeitpunkt der Einschau über keine Gesamtaufstellung aller landeseigenen und angemieteten Parkplätze verfügte und die Zuständigkeiten für die Parkplatzbewirtschaftung in der Landesverwaltung zersplittert sind.

Landesamtdirektor-Stellvertreter Dem Landesamtdirektor-Stellvertreter obliegt die Verteilung der Parkplätze für die dienstliche Nutzung in den Amtsgebäuden Michael-Gaismair-Straße, Landhaus 2 und Landhaus 1. Weiters ist er für die Verteilung und Zuweisung der Parkplätze für die private Nutzung in der Tiefgarage des Landhaus 2 und beim Amtsgebäude Michael-Gaismair-Straße zuständig.

Sachgebiet Fahrzeug- und Maschinenlogistik Dem Sachgebiet Fahrzeug- und Maschinenlogistik obliegt die Verteilung der Dienstfahrzeuge auf die vom Landesamtdirektor-Stellvertreter zugewiesenen Parkplätze.

Abteilung Justizariat Für die juristische Abwicklung von Parkplatzan- und -vermietungen ist die Abteilung Justizariat zuständig.

Abteilung Organisation und Personal Die nicht für dienstliche Zwecke benötigten Parkplätze vermietet das Land Tirol an Bedienstete und an landesfremde MieterInnen. Für die an die Bediensteten vergebenen vergütungspflichtigen Parkplätze werden die Einbehalte von der Abteilung Organisation und Personal im Wege der Lohnverrechnung abgewickelt.

Aufgrund dienstlicher Erfordernisse gibt es kostenlose Bereitstellung von Parkplätzen an Bedienstete. In diesen Fällen werden die Sachbezugsansätze im Wege der Lohnverrechnung berücksichtigt.

Bewirtschaftung von Liegenschaften in Innsbruck

Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung Die Vorschreibung von Mieten- und Betriebskosten für vermietete Parkplätze erfolgt durch das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung.

Landesbaudirektor Die Vergabe der Parkberechtigungen beim Amtsgebäude Herrengasse erfolgt durch den Landesbaudirektor.

5.4.2. Parkplatzstruktur in Innsbruck-Zentrum

Die von den zuständigen Organisationseinheiten dem LRH vorgelegten Aufstellungen enthielten auf den jeweiligen Verwendungszweck abgestimmte Daten. Aufgrund der unterschiedlichen Betrachtungsweisen wichen die Angaben in den Aufstellungen voneinander und vom Bestand ab.

Der LRH erhob daraufhin die Parkplatzstruktur im Bestand des Landes in der Innsbrucker Innenstadt. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kapazitäten, die Art (Tiefgaragenplatz oder nicht überdachter Abstellplatz im Freien) und die Zuweisung der Abstellplätze. Der LRH weist vorab darauf hin, dass bei den Parkplätzen Michael-Gaismair-Straße, Herrengasse und Brixner Straße die verfügbaren Parkplätze mehrfach vergeben wurden.

Kapazität			Zuweisung							
Standorte	TG-Plätze	Freistellplätze	Reg. Kfz	Pool Fahrzeuge	Dienstfahrzeuge	Dienstfahrzeuge auswärt. Dienstst.	Reserve, Sonst., Ladeplätze	private Mieter	IKB, Bund	Behind.-Parkpl.
TG Landhaus 1	40	8	10	16	6		7	8		1
TG Landhaus 2	215			37	39	6	12	56	60	5
TG BH IL	15			10	5					
TG Kaiserjägerstraße	35			19	16					
Michel-Gaismair-Straße		59			5		1	60*		1
Herrengasse		10						26*		
Adamgasse 22		12							12	
Höttinger Au 6		14					2	12		
Brixner Straße 2		2						4*		
Summe	305	105	10	82	71	6	22	76	72	7

Tab. 19: Parkstandorte des Landes Tirol in der Innsbrucker Innenstadt (* Mehrfachvergabe)

Parkplatzbedarf für Dienstfahrzeuge Der Kraftfahrzeugplan lt. Voranschlag 2012 des Landes Tirol weist 323 Pkw und Kombi aus. Von den 410 zur Verfügung stehenden Stellplätzen sind 170 für dienstliche Nutzungen (10 Regierungsfahrzeuge, 72 Dienstfahrzeuge, die direkt an Organisationseinheiten zugewiesen sind, 82 Poolfahrzeuge und 6 Dienstfahrzeuge von auswärtigen Dienststellen) vorgesehen.

Vermietungen von Überkapazitäten Die verbleibenden 240 Parkplätze vermietete das Land Tirol an die IKB, an den Bund, an die Pfarre Mariahilf und an private Mieter - überwiegend Bedienstete des Landes.

Anzahl der Parkplätze Von den 410 für die Zwecke des Landes verfügbaren Parkplätzen befinden sich 305 in Tiefgaragen und 105 im Freien (z.B. in abgeschrankten Innenhöfen von Amtsgebäuden). Von den 170 Dienstfahrzeugen sind 165 in Tiefgaragen und 5 auf Parkplätzen im Freien untergebracht.

Aus Gründen des Nutzungskomforts und der einfacheren Verfügbarkeit werden die Dienstfahrzeuge überwiegend auf fix zugewiesene Tiefgaragenstellplätzen geparkt.

Bei der Nutzung von Tiefgaragen ist lt. Angaben des Sachgebietes Fahrzeug- und Maschinenlogistik am Ende der Nutzungsdauer der Dienstfahrzeuge ein besserer Lackzustand und damit beim Verkauf der Altfahrzeuge ein Mehrerlös (zwischen € 700 und € 1.000) zu erwarten. Zudem besteht auch ein geringeres Hagelschadensrisiko, das nicht durch die Versicherung gedeckt ist.

5.4.3. Kosten der Tiefgaragenabstellplätze

Der LRH erhob die Kosten für die Unterbringung der Dienstfahrzeuge, die in Tiefgaragen anfallen, welche nicht im Eigentum des Landes Tirol stehen.

Tiefgarage Landhaus 1 Im Zuge des Neubaus für die Zentrale der Hypo Tirol Bank AG und für die Errichtung des „Büroturms“ im Innenhof des Landhaus 1 wurde u.a. die ehemalige Regierungsfahrzeuggarage abgerissen. Das Land Tirol und die Hypo-Rent II Grundverwertung GmbH schlossen im März 2006 für die Errichtung der Tiefgarage einen Baurechtsvertrag ab. Darin vereinbarten die Vertragspartner, dass das Land Tirol als Gegenleistung für die Bereitstellung von 23 Tiefgaragenplätzen auf die Vereinnahmung des jährlich zustehenden Baurechtszinses in der Höhe von € 24.446 verzichtet. Außerhalb dieses Vertrages vereinbarten sie die Überlassung von weiteren 13 Tiefgaragenplätzen

	mit Waschplatz als Ersatz für die ehemalige „Regierungsgarage“.
Baurechtszins pro Tiefgaragenplatz	Nach Ermittlung des LRH beträgt der dem Baurechtszins entsprechende „fiktive Mietanteil“ ohne Betriebskosten je Tiefgaragenplatz (gerechnet für 23 Tiefgaragenplätze) somit rd. € 89 monatlich.
Betriebskosten	Das Land Tirol bezahlte der Landhaus Parkgaragen GmbH & Co KG im Jahr 2011 für die 36 Stellplätze im Landhaus 1 € 31.333 an Betriebskosten. Die monatlichen Aufstellungen der Betriebskosten enthalten u.a. Ausgaben für Bewachung, Reinigung und Strom. Somit betrug der Betriebskostenanteil pro Tiefgaragenplatz rd. € 73 pro Monat. Die Angemessenheit der Höhe der vom SG Liegenschaftsverwaltung angewiesenen Betriebskosten prüfte der LRH nicht.
Kosten eines Tiefgaragenplatzes	Die Gesamtkosten je Tiefgaragenplatz, für die das Land Tirol im Tauschwege auf den Baurechtszins verzichtet, betragen inkl. der Betriebskosten somit rd. € 162 pro Monat.
zusätzliche Anmietung	Das Land Tirol mietete im Jahr 2011 unmittelbar an die „neue Regierungsgarage“ angrenzend vier weitere Tiefgaragenplätze für die Privatfahrzeuge der Fahrer der Regierungsmitglieder an. Die monatliche Miete inkl. pauschalierter Betriebskosten beträgt für das Land Tirol lt. Vertrag jeweils 141 €.
unwirtschaftliche Parkplatzlösung	Unter der Annahme, dass die Betriebskosten für alle Stellplätze gleich sind, beträgt der „fiktive Mietanteil“ exkl. der Betriebskosten rd. € 68 monatlich und ist somit rd. € 21 unter den Kosten für die Garagenplätze des Baurechtszinses. Somit „verzichtet“ das Land Tirol jährlich auf einen Betrag von rd. € 5.800 an Einnahmen aus dem Baurechtszins. Auf die vereinbarte Vertragslaufzeit von rd. 56 Jahren (01.4.2006 bis 31.10.2062) hochgerechnet summiert sich der „Verzicht“ auf rd. € 328.000.
Tiefgarage Landhaus 2	Die Kosten für die „Anmietung“ der 215 Tiefgaragenstellplätze im Landhaus 2 sind in der Gesamtmiete des Objektes enthalten. Die anteiligen Miet- und Betriebskosten für diese Tiefgarage sind im Vertrag nicht gesondert ausgewiesen. Gemäß Mietvertrag für das Landhaus 2 (Punkt VI. Ziffer 5) hat sich das Land Tirol verpflichtet, mit Ausnahme der Parkplätze für eigenes Personal, die Tarifpolitik bestmöglich an die der umliegenden Tiefgaragenbetreiber anzupassen.
Stellplätze IKB	So hat das Land Tirol als Mieter gemäß Kaufvertrag für das Grundstück zwischen der L2 Errichtungs- und Vermietungs GmbH und der

Innsbrucker Kommunalbetriebe AG (IKB) dieser auf Verlangen 60 Tiefgaragenplätze zu vermieten. Die IKB schöpft das Kontingent aus und bezahlt dafür monatlich € 113 pro Tiefgaragenplatz inkl. Betriebskosten.

MitarbeiterInnen-
parkplätze

56 Tiefgaragenplätze vermietet das Land Tirol an Bedienstete. Der Kostenersatz ist in der Verordnung über die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen des Landes mit monatlich € 65 festgelegt. Mit der Indexanpassung erhöhte sich dieser Betrag im Juli 2012 auf rd. € 68.

Kaiserjägergarage

Als Ersatz für die ehemalige Landestheatergarage mietet das Land Tirol 35 Stellplätze in der Kaiserjägergarage an. Darin sind 19 Poolfahrzeuge und 16 Dienstfahrzeuge der Landesbaudirektion abgestellt. Die Kosten je Stellplatz betragen monatlich rd. 107 €.

5.4.4. Vermietung nicht überdachter Abstellplätze

Die Abstellplätze im Freien in der Michael-Gaismair-Straße 1, der Herrengasse 1 und 3 und der Höttinger Au 6 stehen im Eigentum des Landes Tirol.

Stellplätze Michael-
Gaismair-Straße

Beim Amtsgebäude Michael-Gaismair-Straße stehen insgesamt 59 Stellplätze zur Verfügung. Davon werden fünf Stellplätze für Dienstfahrzeuge, einer für Ladetätigkeiten und einer als Behindertenabstellplatz verwendet. Für die restlichen 52 Parkplätze sind 60 Parkberechtigungen an MitarbeiterInnen des Landes Tirol vergeben.



Bild 10: Michael Gaismair-Straße 1

Bewirtschaftung von Liegenschaften in Innsbruck

Stellplätze Herrengasse	<p>Die zehn Stellplätze beim Amtsgebäude Herrengasse disponiert der Landesbaudirektor. Nach Auskunft der Landesbaudirektion sind für diese Stellplätze 26 Parkberechtigungen an Bedienstete vergeben.</p> <p>Die Abteilung Organisation und Personal führt in Ihrer Aufstellung über die Parkplatz-/Tiefgaragenberechtigten vom 30.6.2012 nur 23 MitarbeiterInnen mit Parkberechtigung für einen Stellplatz in der Herrengasse.</p>
Informationsdefizite	<p>Der LRH stellt fest, dass zwischen der Landesbaudirektion und der Abteilung Organisation und Personal Differenzen in der Erfassung der vergebenen Parkberechtigungen bestehen.</p>
<i>Stellungnahme der Regierung</i>	<p><i>Die in Tabelle 19 angeführte Anzahl von 26 privaten Mietern eines Parkplatzes in der Herrengasse differiert um drei Mitarbeiter, da Mitarbeiter des Lawinenwarndienstes unentgeltlich aus dienstlichen Gründen (Journaldienst) den Parkplatz zeitlich eingeschränkt benutzen dürfen.</i></p>
WG Höttinger Au 6	<p>Beim Wohngebäude Höttinger Au 6 wurden vom Land Tirol 14 asphaltierte Abstellplätze geschaffen, die seit 1996 genutzt werden. Die Landesbaudirektion ließ fünf für Dienstfahrzeuge vorgesehene Parkplätze auf. Seitdem werden zwölf Parkplätze an die eingemieteten Firmen, MieterInnen nach Mietrechtsgesetz und InhaberInnen von Naturalwohnungen zu unterschiedlichen Konditionen vergeben. Zwei Parkplätze stehen der landschaftlichen Pfarre Mariahilf kostenlos zur Verfügung.</p>
Sonderfall Adamgasse 22	<p>Zur vom Land Tirol angemieteten Liegenschaft in der Adamgasse 22 gehört ein Innenhof mit einer Fläche von 294 m². Derzeit bestehen auf dieser Hoffläche gemäß Plandarstellung des Sachgebietes Liegenschaftsverwaltung 12 Parkplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und zweispurige Kraftfahrzeuge.</p> <p>Die Büroflächen im Gebäude Adamgasse 22 werden von der DVT und von der Pädagogischen Hochschule Tirol des Bundes gemeinsam genutzt. Die Flächenermittlung ergab annähernd eine Hälfte-teilung der Nutzung. Das Land Tirol schloss mit dem Bund eine Regelung über die Mietaufteilung des gemeinsam genutzten Gebäudes nach anteiliger Bürofläche.</p>

Abweichend von der Nutzungs- und Kostenteilung wurden vom Land Tirol dem Bund die Vergabe der Parkplätze und die Vereinnahmung der Entgelte zur Gänze überlassen. Diese Überlassung hat im Aufteilungsschlüssel der Kosten keine Berücksichtigung gefunden.

Kritik Parkplatz-
bewirtschaftung
Adamgasse 22

Der LRH stellt kritisch fest, dass die Parkplatzbewirtschaftung zur Gänze der Pädagogischen Hochschule Tirol überlassen wurde und das Land Tirol daher keine Einnahmen erzielte. Die Einnahmen für sechs Parkplätze würden bei einer Vergabe an Mitarbeiterinnen des Landes zu den Konditionen der Vergütungsregelung (€ 25 pro Stellplatz und Monat) € 1.800 im Jahr betragen.

Parkplätze in
Landhaus-Nähe

Das Land Tirol mietet in der Brixner Straße 2 zwei Parkplätze um monatlich rd. 127 € und rd. 131 € an. Nach Auskunft der Abteilung Justizariat sind die beiden Parkplätze unentgeltlich an vier, im Gebäude untergebrachte Vereine (Österreichischer Versuchssenderverband - Ortsstelle Innsbruck, Tiroler Bergwacht, Bund der Tiroler Schützenkompanien und Tiroler Landesschützenbund) überlassen.

5.4.5. Parkplätze für MitarbeiterInnen

Das Land vergibt gegen Vergütung einen Teil der für dienstliche Zwecke nicht benötigten Parkplätze an Bedienstete des Landes Tirol. Die Anträge für eine Privatnutzung dieser Parkplätze sind bei der Abteilung Organisation und Personal einzubringen.

Vergütung
Parkplätze

Wie schon im Kapitel Dienst- und Naturalwohnungen ausgeführt, werden die Vergütungssätze von der Tiroler Landesregierung durch Verordnung geregelt. In dieser Verordnung sind auch die Vergütungssätze für Parkplätze definiert. Für den in der Innsbrucker Parkabgabenverordnung 2006 festgelegten „Bereich 1“ ist abweichend von der sonstigen Regelung eine höhere Vergütung zu bezahlen.

Laut der Verordnung 2010 beträgt die Vergütung für Stellplätze ohne Überdachung € 15, für Tiefgaragenabstellplätze und überdachte Stellplätze € 30. Für den „Bereich 1“ der Innsbrucker Parkabgabenverordnung 2006 beträgt die Vergütung € 25 für Stellplätze im Freien und € 65 für Stellplätze in Tiefgaragen.

Vergabekriterien

Die Vergabeentscheidung ist an Kriterien wie z.B. das Vorliegen einer Körperbehinderung, die Verfügbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel zwischen Dienst- und Wohnort, eine allfällige Verwendung des Privat-Pkw für dienstliche Zwecke, besondere zeitliche Erfordernisse, Kinderbetreuungserfordernisse und „sonstige Kriterien“ gebunden.

Kritik Parkplatzvergabe	Der LRH stellt kritisch fest, dass Kriterien zur Vergabeentscheidung bestehen, die Vorgangsweise bei der Vergabe jedoch nicht einheitlich erfolgte. Weiters gibt es keine Überprüfung ob der Bedarf noch gerechtfertigt ist.
Gesamtbewertung Parkplatzsituation	Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass <ul style="list-style-type: none">• Einsparungspotentiale durch Nutzung der vorhandenen eigenen Parkplätze bestehen,• das Land Tirol Parkplätze unter den Selbstkosten (Mietkosten, Betriebskosten) vermietet und• eine großzügige Vergabe von Parkplätzen an Bedienstete des Landes Tirol der Zielsetzung zur vermehrten Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs widerspricht.
Anregung	Der LRH regt an: <ul style="list-style-type: none">• die Zuteilungskriterien und Vorgangsweise bei der Vergabe von Parkplätzen zu standardisieren,• wie bei den Naturalwohnungen eine an die Kriterien angepasste befristete Vergabe von Parkplätzen vorzunehmen,• bei bestehenden langjährigen Zuteilungen von Parkplätzen den Bedarf einmalig zu prüfen und• ein Gesamtkonzept für die Bereitstellung, Bewirtschaftung und die Belegung der Parkplätze zu erstellen.
Stellungnahme der Regierung	<i>Betreffend die Anregungen des Landesrechnungshofes zur Situation der Parkplätze kann nur allgemein festgehalten werden, dass auf Grund der unterschiedlichen Historie im Entscheidungs- und Sachbereich, aber auch der Bedarfsentwicklung eine gewisse Vielfältigkeit entstanden ist. Auch die juristische Betreuung ist entgegen den Anmerkungen des Berichtes nicht ausschließlich beim Justizariat konzentriert. Die Anregungen des Landrechnungshofes werden aufgegriffen und es werden sorgfältig die Möglichkeiten geprüft, wie diesen Rechnung getragen werden kann. Dies erfolgt verständlicherweise angesichts der unterschiedlichen Berechtigungen und Entwicklungen sowie der räumlichen Situation nur schrittweise.</i>

6. Betriebsmanagement

6.1. Energieausweise

rechtliche
Grundlagen

Die Europäische Union¹⁴ schuf mit der Richtlinie 2002/91/EG eine einheitliche EU-Gebäuderichtlinie über die „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ (Gebäuderichtlinie). In Österreich setzte der Bund mit den Ländern diese Richtlinie in einer § 15 a-Vereinbarung¹⁵ des BVG um.

Zusätzlich erließ der Bund im Jahr 2006 das Energieausweis-Vorlage-Gesetz - EAVG¹⁶. Damit besteht die Verpflichtung beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten einen Energieausweis vorzulegen.

technische
Umsetzung

Die technische Umsetzung der Gebäuderichtlinie erfolgte in Österreich durch das Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB)¹⁷ im Jahr 2007. Die Anforderungen an die thermisch-energetische Qualität im Sinne der Gebäuderichtlinie regelt die „OIB-Richtlinie 6“. Die Bundesländer übernahmen im Sinne der Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften diese Richtlinien. Mit der Neuverlautbarung der „Technischen Bauvorschriften 2008“¹⁸ erklärte die Tiroler Landesregierung die „OIB-Richtlinien 1 - 6“ für verbindlich.

Energieausweise

Aufgrund dieser Verpflichtung ließ das Land Tirol mit Anfang 2009 durch die Abteilung Hochbau für die landeseigenen Gebäude Energieausweise erstellen. Bis Mai 2012 wurden Energieausweise für 160 Gebäude erstellt; die Kosten hierfür betragen rd. € 972.000.

Lediglich 47 Objekte erfüllten die Grenzwerte des zulässigen spezifischen Heizwärmebedarfs nach OIB-Richtlinie 6. Somit erreichten rd. 70 % der Gebäude ohne umfassende thermische Sanierung die Mindestanforderungen der OIB-Richtlinie 6 nicht.

Die Abteilung Hochbau erstellte für diese Gebäude einen Maßnahmenplan und führte zur Priorisierung eine Kosten-Nutzen-Berechnung durch. Inzwischen wurden für 36 Gebäude die Sanierungsmaßnahmen eingeleitet und sind zum Großteil abgeschlossen.

¹⁴ Das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union

¹⁵ 19. Vereinbarung vom 20. 1.2006 gemäß Art. 15a B-VG

¹⁶ BGBl. I Nr. 137/2006 vom 3. 8.2006

¹⁷ OIB: Österreichisches Institut für Bautechnik, Schenkenstraße 4, 1010 Wien

¹⁸ LGBl. Nr. 93/2007 Stück 36 vom 18.12.2007 über die bautechnischen Erfordernisse für bauliche Anlagen sowie über Inhalt und Form des Energieausweises (Technische Bauvorschriften 2008)

*Stellungnahme der
Regierung*

Auf Grund der Verbindlichkeitserklärung der „OIB-Richtlinien 1-6“ durch die Tiroler Landesregierung im Zuge der Neuverlautbarung der „Technischen Bauvorschriften 2008“ veranlasste das Land Tirol über die Abteilung Hochbau mit Beginn des Jahres 2009 die Erstellung der Energieausweise für landeseigene Gebäude.

Bis Mai 2012 wurden in diesem Zeitraum Energieausweise für 160 Gebäude erstellt; der Kostenaufwand hierfür hat ca. EUR 972.000,-- betragen.

Diese Kosten wurden nicht einzig für die Erstellung der Energieausweise aufgewendet, sondern darin enthalten waren auch nachstehende im Zuge der thermischen Untersuchung notwendige beauftragte und abgerechnete Leistungen:

- Aufnahme des aktuellen Baubestandes,*
- Erstellung digitaler Bestandspläne,*
- Erstellung von Objektdatenblättern unter Erhebung der Nutz-, Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsflächen, Berechnung der Netto- und Bruttogrundrissflächen sowie des Brutto-Rauminhaltes,*
- Erhebung von Einzelbauteilen zur Erstellung der Energieausweise,*
- Energieausweisberechnung,*
- daraus die Ableitung der thermischen Sanierungspotentiale der Gebäude samt deren Auswirkungen auf den Heizwärmebedarf und*
- Kostenerhebungen zur Umsetzung der daraus resultierenden thermischen Sanierungsmaßnahmen.*

Daraus ist ersichtlich, dass für jedes Landesgebäude ein Gesamtpaket an Leistungen erstellt wurde, welches den aktuellen thermischen Zustand wiedergibt, die möglichen thermischen Verbesserungsmaßnahmen samt Kostenbekanntgabe aufzeigt und relevante Gebäudekenndaten sowie Bestandsplanunterlagen als Grundlage für die Durchführung der weiteren bautechnische Betreuung durch die Abteilung Hochbau zur Verfügung stellt.

6.2. Energiekosten

Die Erfassung der Kosten aller Energieträger erfolgt im Landeshaushalt in den „Posten 4510 - Brennstoffe“ und „Posten 6000“ - Energiebezüge“ (Strom, Gas und Fernwärme). Eine weitere Unterteilung sieht die VRV nicht vor.

Anregung

Der LRH regt daher an, eine weitere Unterteilung der Posten 4510 und 6000 (lt. Anlage 3a der VRV, Postenverzeichnis der Länder) für die wesentlichen Energieträger flüssige Brennstoffe, feste Brennstoffe, Strom, Gas und Fernwärme einzurichten.

Stellungnahme der Regierung

Die Anregung des Landesrechnungshofes, für die wesentlichen Energieträger (Gas, Öl, feste Brennstoffe, Fernwärme) eigene Voranschlagsposten zwecks einer genaueren Übersicht zu schaffen, wird geprüft.

Der LRH erhob die Ausgaben der Jahre 2008 bis 2011 der Rechenstellen Buchhaltung (RST 100), Baudirektion (RST 200) und Baubezirksämter (RST 211 bis 215). Aus der nachstehenden Tabelle ist ersichtlich, dass der Energiekostenanteil für Brennstoffe sinkt und nur mehr rd. 12 % der Gesamtenergiekosten beträgt

	2008	2009	2010	2011
Rechenstelle	Ausgaben für Brennstoffe			
Buchhaltung	510.095,80	377.528,98	349.087,66	335.171,25
Baudirektion	121.437,57	96.892,26	99.978,94	71.801,15
BBA	216.015,36	117.275,03	114.764,06	127.827,42
Summe Brennstoffe	847.548,73	591.696,27	563.830,66	534.799,82
Rechenstelle	Ausgaben für Energiebezüge			
Buchhaltung	2.776.129,46	3.090.880,18	2.880.505,30	2.738.474,92
Baudirektion	825.771,52	969.348,58	1.004.309,85	1.039.609,25
BBA	234.468,90	247.268,38	307.576,15	336.399,65
Summe Energiebezüge	3.836.369,88	4.307.497,14	4.192.391,30	4.114.483,82
Gesamtsumme	4.683.918,61	4.899.193,41	4.756.221,96	4.649.283,64

Tab. 20: Ausgaben der Landesverwaltung für Energielieferungen in € inkl. USt.

Die Verschiebung der Ausgaben für Brennstoffe zu den Ausgaben für Energiebezüge beruht auf der Umstellung von Ölheizungen auf Gasheizungen (z.B. LLA St. Johann, BBA Innsbruck und BBA Reutte).

6.2.1. Stromkosten

Wie bereits erwähnt, empfahl das LKA im Bericht über die „Gebäudewirtschaftliche Maßnahmen des Landes“ vom August 2001 eine Ausschreibung der Stromlieferungen.

Die Tiroler Landesregierung teilte damals in ihrer Stellungnahme hierzu mit, „dass nach Erhebung aller Anlagen voraussichtlich im Herbst 2002 eine Ausschreibung der Stromlieferung erfolgen und ein Generalvertrag mit dem Stromlieferanten abgeschlossen werden soll“.

Feststellung

Im Zuge der Einschau stellt der LRH jedoch fest, dass das Land Tirol bisher keine Ausschreibung der Stromlieferung durchführte. Je nach Gebäudezuständigkeit erstellte die Abteilung Hochbau oder das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung einen Kostenvergleich der verfügbaren Stromtarife. Der Abschluss der Stromlieferverträge erfolgte durch die Abteilung Justizariat, wobei für vergleichbare Objekte der gleiche Stromtarif zur Anwendung kam.

Stellungnahme der Regierung

Festgehalten werden muss, dass eine Neufestlegung der Stromlieferung einen enormen Aufwand mit sich bringen würde. Ob wirklich Einsparungen damit verbunden wären, ist – geht man von einer Gesamtsicht aus – schwer abzuschätzen. Es handelt sich meist um langfristige Verträge. Das gilt auch für die Anschlussverträge beim Erdgas. Im Übrigen sei angemerkt, dass der EuGH das Vorliegen von (vergaberelevanten) intensiven Vertragsänderungen in seiner jüngeren Judikatur eher großzügig (vgl. Rs.C-454/06) beurteilt.

Objekt	Stromkosten			
	2008	2009	2010	2011
Landhaus 1	190.492,57	255.345,18	271.476,19	253.392,30
Landhaus 2	207.254,26	245.915,51	249.292,35	238.959,27
Michael-Gaismair-Str.	48.633,79	52.379,64	53.763,49	53.261,51
Langer Weg		31.115,08	25.818,30	48.605,75
Herrengasse	37.994,64	38.523,89	40.206,28	37.962,46
Adamgasse 22	29.758,41	31.372,71	30.263,73	29.349,87
Bürgerstr. 36	8.575,63	8.885,90	8.865,26	8.530,96
Menardihaus	15.777,57	9.191,22	8.797,47	8.490,24
Schloss Mentlberg	25.348,85	15.633,97	7.350,43	7.127,76
Fohringerhaus		2.908,81	4.528,05	6.033,48

Tab. 21: Stromkosten von Amtsgebäuden in Innsbruck in € inkl. USt.

Feststellung Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die Gesamtkosten des Stromverbrauchs nur unter großem Aufwand zu ermitteln sind. Er ist der Ansicht, dass eine gesamthafte Bewirtschaftung erforderlich ist und verweist auf die Empfehlung bezüglich der zentralen Erfassung der Datenbestände im Sinne eines umfassenden Immobilienmanagements.

6.2.2. Heizkosten

Erdgas Im Wesentlichen erfolgt die Beheizung der Landesobjekte und der vom Land Tirol verwalteten Objekte mit Erdgas. Die erforderlichen Anschlussverträge werden von den jeweils zuständigen Mitarbeitern der Abteilung Hochbau oder des Sachgebietes Liegenschaftsverwaltung geprüft und von der Abteilung Justizariat abgeschlossen. Eine Ausschreibung dieser Energiebezüge erfolgte nicht.

flüssige Brennstoffe Für die Lieferung von flüssigen Brennstoffen führte das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung für jede Heizperiode ein EU-weit offenes Verfahren durch. Diese Ausschreibung erfolgt in fünf verschiedenen Losen für alle landeseigenen und vom Land Tirol verwalteten Objekte. Die Tiroler Landesregierung genehmigte diese jährliche Ausschreibung mit Regierungsbeschluss.

Der LRH stellt für ausgewählte Amtsgebäude in Innsbruck die Heizkosten in nachstehender Tabelle dar.

Objekt	Energieträger	Heizkosten			
		2008	2009	2010	2011
Landhaus 1 (inkl. Menardihaus)	Gas	135.815,20	138.341,05	136.419,66	123.599,29
Landhaus 2	Gas	40.953,66	27.975,17	35.704,46	29.713,79
Michael-Gaismair-Straße	Gas	57.545,99	55.871,81	60.156,22	56.215,10
Bürgerstraße	Gas	9.037,24	8.626,01	9.337,19	7.740,75
Schloss Mentlberg	Öl	26.134,85	19.214,65	15.251,74	13.740,66
Fohringerhaus	Öl		1.155,26	7.240,78	8.373,50
Herrengasse	FW	42.488,02	45.850,15	46.243,32	45.103,44
Langer Weg	Öl		37.990,74	35.128,42	
Adamgasse 22	Gas	15.110,24	12.477,38	12.308,29	12.770,64

Tab. 22: Kosten für Heizenergie der Amtsgebäude in Innsbruck in € inkl. USt.

Bewertung Wie bereits erwähnt, ist bei der Verbuchung der Energiebezüge keine Unterteilung auf die verschiedenen Energieträger vorgesehen. Eine getrennte Darstellung der jährlichen Energiekosten (Strom, Erdgas, Öl usw.) der Landesverwaltung wäre derzeit nur mit großem Aufwand möglich.

6.2.3. Energiebuchhaltung

Auftrag Zur Einführung einer Energiebuchhaltung beauftragte der zuständige Landesrat die Abteilung Hochbau zu Beginn des Jahres 2008, mit der Fachhochschule Kufstein eine diesbezügliche Kooperationsvereinbarung zu vereinbaren.

Ziel Ziel der Vereinbarung war die Schaffung eines Instrumentes zur zentralen Aufzeichnung und Auswertung von Verbrauchsdaten um Energieoptimierungsmaßnahmen setzen und beurteilen zu können.

Konzept Das Ergebnis der Kooperationsvereinbarung war ein Konzept über Ausmaß, Ablauf, Nutzung und Implementierung einer Energiebuchhaltung für Landesgebäude.

Energiebuchhaltung Die Abteilung Hochbau führte auf Basis dieses Konzeptes im Jahr 2008 für die landeseigenen Gebäude eine lokale Energiebuchhaltung ein. Die Datengrundlage beruht auf den Gebäudekenndaten der Energieausweise und den Verbrauchsmeldungen der Bewirtschafter.

Ergänzend zur Kooperationsvereinbarung beauftragte die Abteilung Hochbau die Fachhochschule Kufstein ein passendes Softwareprodukt zu finden, das den Prozess der Datenerfassung und Datenauswertung erleichtern sollte. Der diesbezügliche Abschlussbericht vom Juni 2011 empfahl eine Energie Management Software mit Anschaffungskosten von rd. € 15.000 und jährlichen Wartungskosten von rd. € 3.000.

Da diese Software nur eine Insellösung für die Energiebuchhaltung darstellt, können keine weitere gebäudespezifische Daten (z.B. Wartung, Reinigung, sonstige Betriebskosten, Investitionen usw.) eingegeben und ausgewertet werden. Aus diesem Grund erfolgte seitens der Abteilung Hochbau noch keine Anschaffung dieser Software.

Feststellung Der LRH stellt fest, dass das Land Tirol mit der derzeit vorhandenen Energiebuchhaltung nur eine, auf das einzelne Gebäude bezogene Lösung, aber kein umfassendes Energiemanagement erreichte.

Anregung Der LRH regt an, für alle landeseigenen und vom Land Tirol verwalteten Objekte ein umfassendes Immobilienmanagement in technischer und organisatorischer Hinsicht einzurichten.

Stellungnahme der Regierung *Zur Anregung, dass ein umfassendes Immobilienmanagement in technischer und organisatorischer Hinsicht eingeführt werden sollte, darf auf die Ausführungen zum Facility Management hingewiesen werden.*

6.3. Reinigungskosten

Das Land Tirol vergibt die Reinigungsarbeiten im Wesentlichen an Fremdfirmen. Nur die Regierungsbüros im Landhaus 1 und wenige Ausnahmen wie z.B. die Räume der Sicherheitsdirektion sowie die Baubezirksämter in Imst und Lienz werden von landeseigenem Reinigungspersonal gereinigt.

Ausschreibung Die Ausschreibung für sämtliche Reinigungsarbeiten in landeseigenen und in den vom Land Tirol verwalteten Objekten erfolgt EU-weit im Oberschwellenbereich. Das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung führte in Abstimmung mit der Abteilung Justizariat jährlich mehrere Ausschreibungsverfahren als offene Verfahren durch. Als Zuschlagskriterium gilt der niedrigste Preis für jedes einzelne Los für den jeweiligen Leistungszeitraum. Die Genehmigung erfolgte durch Regierungsbeschlüsse.



Bild 11: Büroturm Landhaus 1

Die Leistungsbeschreibungen pro Objekt beinhalten die Häufigkeit der Reinigung (täglich, wöchentlich, monatlich usw.) und die zu reinigenden Raum- und Fensterflächen. Aufgrund der Flächenaufstellung wird der lt. Kollektivvertrag auszuschreibende Zeitbedarf ermittelt.

Feststellung Der LRH stellt fest, dass zwar für jedes einzelne Objekt die zu reinigenden Raum- und Fensterflächen erfasst waren, eine Gesamtaufstellung der Flächen aller Landesobjekte jedoch fehlte.

Anregung Der LRH regt daher an, die IDB entsprechend zu erweitern und diese Daten (Raum- und Fensterflächen) einzupflegen.

Stellungnahme der Regierung *Die Anregung des Landesrechnungshofes, eine zentrale Evidenz aller erfassten Raum- und Fensterflächen, die von der jeweiligen zuständigen Organisationseinheit gepflegt wird, in eine umfassende Immobiliendatenbank aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen.*

Musterausschreibung Zum Zeitpunkt der Einschau bereitete das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung in Abstimmung mit der Abteilung Justizariat eine neue Musterausschreibung für die laufende Reinigung im Menardihaus vor. Der wesentliche Unterschied zu den bisherigen Ausschreibungsunterlagen ist die Änderung der Stundenvorgaben für die Reinigungsarbeiten zu Pauschalpreisen. Durch diese Änderung wird eine Reduktion der Reinigungskosten erwartet.

Die finanzielle Bedeckung der Reinigungsarbeiten ist im Landesvoranschlag der Liegenschaftsverwaltung oder des jeweiligen selbstanweisenden Bedarfsträgers gegeben.

Gesamtkosten der Fremdreinigung Der LRH ermittelte die Gesamtkosten der letzten vier Jahre für die Fremdreinigung in den landeseigenen und in den vom Land Tirol verwalteten Objekten.

Reinigungskosten (Posten 7281001)	2008	2009	2010	2011
Liegenschaftsverwaltung	819.305,15	899.172,16	886.749,82	917.676,49
Landwirtschaftliches Schulwesen	591.723,08	569.292,97	602.787,34	619.597,14
Allgemeine Bauangelegenheiten	164.182,93	204.529,18	205.350,67	221.157,55
Sonstige Objekte	152.860,63	142.608,00	158.372,75	144.882,45
Gesamtsumme	1.728.071,79	1.815.602,31	1.853.260,58	1.903.313,63

Tab. 23: Reinigungskosten in € inkl. USt.

6.4. sonstige Betriebskosten

allgemeine
Betriebskosten

Das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung erhob auch die so genannten „allgemeinen Betriebskosten“. Im Wesentlichen sind darin die Kosten für Versicherungen, die Wasser- und Kanalgebühren, die öffentlichen Abgaben sowie die Verwaltungskosten enthalten. Diese Daten dienen dem Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung in erster Linie zur Weiterverrechnung der Betriebskosten an die jeweiligen Mieter. Eine Aufstellung der allgemeinen Betriebskosten für die vom Land Tirol selbst genutzten Objekte erfolgt nicht.

Versicherungen

Das Land Tirol besaß bisher eine Vielzahl von Einzel- und Bündelversicherungsverträgen mit sehr unterschiedlichem, zum Teil geringem Deckungsumfang. Im Jahr 2012 führte die Abteilung Justizariat ein „Vergabeverfahren Sach- und Haftpflichtversicherungen des Landes Tirol“ zur Zusammenführung der Versicherungsleistungen durch. Neben den für die Liegenschaften erforderlichen Versicherungen umfasste dieses Vergabeverfahren auch die weiteren Risiken im Haftpflichtversicherungsbereich (z.B. Bauherrnhaftpflichtversicherung, Veranstalterhaftpflichtversicherung, Amt- und Organhaftpflichtversicherung).

Entsprechend dem Ausschreibungsergebnis erfolgte am 25.6.2012 der Zuschlag für die Gebäudeversicherung an den Bestbieter mit einer jährlichen Prämie von € 190.882,94.

Nunmehr sind alle Objekte des Landes Tirol einheitlich gegen die Versicherungsrisiken Feuer, Sturm, Katastrophenschutz, Glasbruch sowie Haus- und Grundhaftpflicht versichert. Die Liste der versicherten Objekte wurde aktualisiert, die Kubaturen neu erhoben und die Versicherungssummen entsprechend angepasst.

Diese Versicherungsprämie wird den einzelnen zu versichernden Objekten des Landes Tirol zugeteilt. Die Berechnung der einzelnen „Objektprämien“ erfolgt durch die in der IDB angeführten Objekte und den dafür ermittelten Kubaturen. Aus dem „Kubaturschlüssel“ errechnet sich die Objektprämie für die Sach- und Haftpflichtversicherung. Dieser Betrag wird dem Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung zur Vorschreibung bekanntgegeben.

Bewertung

Der LRH führte keine Prüfung der Versicherungsverträge durch und hält fest, dass das Land Tirol das „Nichtversicherungsprinzip“ des Bundes nicht verfolgt. Er begrüßt aber die Vereinheitlichung und die flächendeckende Zusammenführung aller Objektversicherung für alle Landesgebäude. Eine Bewertung der Prämienhöhe kann erst nach Kenntnis des zukünftigen Schadensverlaufes erfolgen.

7. Zusammenfassung

Bereits in den Jahren 2000 und 2001 stellte das LKA strukturelle Defizite in der Bestandsführung und der Bewirtschaftung der Objekte des Landes Tirol fest. Die Einführung eines Facility-Managements wurde als Ansatz zur Verbesserung der Situation damals aufgezeigt.

Durch die zwischenzeitliche Besiedelung des Landhaus 2, durch den Umbau des Landhaus 1 mit Errichtung des „Büroturms“, den Ankäufen der ehemaligen Veterinärmedizinischen Untersuchungsanstalt und des Fohringerhauses sowie der Auflassung zahlreicher Anmietungen traten wesentliche Änderungen im Gebäudebestand ein.

Das Land Tirol verfügte lt. RA 2011 über 164 Eigentumsliegenschaften mit 315 Gebäuden und 816 Grundstücken mit einem Buchwert in Höhe von 472,0 Mio. € (ohne kirchliche und kulturelle Liegenschaften).

Die Verwaltung und Bewirtschaftung dieser Objekte erfolgt entsprechend den gesetzlichen Regelungen sowie Leitlinien und Richtlinien durch mehrere Abteilungen und Sachgebiete des Landes Tirol. Im Besonderen betrifft dies die Abteilung Justizariat, das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung und die Abteilung Hochbau sowie die Abteilungen Finanzen und Buchhaltung und die Sachgebiete Budgetwesen und Verwaltungsentwicklung.

Die einzelnen Aufgabenbereiche sind diesen Organisationseinheiten zugeordnet wobei Überschneidungen auftreten können. Verschiedene liegenschaftsbezogene Daten werden von den zuständigen Abteilungen, Sachgebieten und Kommissionen nach wie vor nicht zentral sondern in eigenen Listen geführt. Somit sind für die Organisationseinheiten nicht alle Informationen zu den Liegenschaften zugänglich und laufende Kennzahlen-, Kostenvergleichs- oder Selbstkostenermittlungen werden daher nicht bereichsübergreifend durchgeführt.

Für den Erwerb, die Verwaltung, die Sanierung, die Nutzung sowie die Vornahme von Zu- und Umbauten an Liegenschaften gründete das Land Tirol im Jahr 2008 die „Landesimmobilien-Bau- und Sanierungs-GmbH & Co KG“. In den Jahren 2008 - 2012 wurden jedoch nur vier Projekte („Sanierung der Berufsschule Mandelsberg“, „Adaptierung Berufsschule für Mechatronik“ in Kufstein, die „Sanierung BH Kitzbühel“ und die „Sanierung Berufsschule für Garten, Raum und Mode“ im Kloster Thurnfeld) der LIG übertragen.

Zur Beurteilung der Gebäudebewirtschaftung durch das Land Tirol wählte der LRH drei bewirtschaftungsintensive Liegenschaftsarten (Amtsgebäude, Dienst- und Naturalwohnungen und Kfz-Abstellplätze) mit dem Standort Innsbruck für eine nähere Prüfung aus.

Amtsgebäude

Die Amtsgebäude im Eigentum des Landes Tirol in der Innsbrucker Innenstadt haben eine Nutzfläche von rd. 47.000 m². Darüber hinaus benötigte Nutzflächen im Umfang von rd. 25.700 m² (Landhaus 2, Büroturm Landhaus 1 und weitere Amtsgebäude) sind vom Land Tirol angemietet. Die jährlichen Mietzahlungen des Landes Tirol für das Landhaus 2 schwankten in den letzten Jahren von 0,6 Mio. € bis 2,4 Mio. €. Für die Anmietung des Büroturmes im Landhaus 1 sind 0,4 Mio. € und für die weiteren Amtsgebäude 0,9 Mio. € jährlich aufzuwenden.

Die Sondermietverhältnisse für das Landhaus 1 und Landhaus 2 entsprechen der Zielsetzung die Dienststellen um den Landhauskomplex zu konzentrieren und wurden unter Berücksichtigung der vom LRH durchgeführten Durchschnittskostenermittlung für das Land Tirol günstig „angemietet“.

Beim Vergleich von Kostenkennzahlen „alter“ Amtsgebäude im Eigentum bestätigt sich, dass ein allfälliger Verkauf solcher Objekte jedenfalls wirtschaftlich zu prüfen ist.

Dienst- und Naturalwohnungen

Die Aufstellung der Abteilung Justizariat vom April 2012 listete 204 Wohnungen im Eigentum des Landes Tirol mit einer Wohnfläche von rd. 15.000 m² aus. Der LRH stellt fest, dass die Datenbank der Abteilung Justizariat je nach Abfrage unterschiedliche Wohnungsanzahlen ergab. Auch in der IDB gibt es keine vollständige Übersicht über alle im Eigentum des Landes stehenden Wohnungen.

Seit Jahrzehnten vergibt das Land Tirol gegen Vergütung Dienst- und Naturalwohnungen an Bedienstete, wobei das Mietrechtsgesetz keine Anwendung findet. Bei der Vergabe von Naturalwohnungen soll vor allem jüngeren Landesbediensteten mit einer „Startwohnung“, befristet auf zehn Jahre, geholfen werden.

Die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen wird von der Landesregierung per Verordnung geregelt, welche in den letzten Jahrzehnten mehrfach angepasst wurde. Einen Eingriff in „Altverträge“ sah die Verordnungen 2010 nicht vor.

Nach Ansicht des LRH brachte die letzte Verordnung im Jahr 2010 Vereinfachungen in der Administration. Die festgelegten Vergütungssätze für Dienst- und Naturalwohnungen liegen jedoch deutlich unter den vergleichbaren Preisangaben der Statistik Austria. Somit ist bei der Wohnungsvermietung durch das Land Tirol keine Kostendeckung zu erreichen.

Besonders auffällig war der geringe Kostendeckungsgrad (rd. 22 %) beim Objekt Höttinger Au 6, der im Wesentlichen aus atypisch hohen Instandhaltungskosten und niedrigen Vergütungssätzen durch mehrere „Altverträge“ resultierte.

Parkplätze

Der LRH erhob die Parkplätze des Landes Tirol in der Innsbrucker Innenstadt. Von insgesamt 410 Stellplätzen (davon 305 in Tiefgaragen) sind 170 für dienstliche Nutzungen vorgesehen. Die verbleibenden 240 Parkplätze vermietete das Land Tirol an die IKB sowie an verschiedene Mieter - überwiegend Bedienstete des Landes Tirol.

Mit einem Gesamtkonzept für die Bereitstellung, Bewirtschaftung und die Belegung der Parkplätze könnte durch Nutzung der vorhandenen eigenen Parkplätze und Reduktion der Anmietungen finanzielle Einsparungen erzielt werden.

Energieausweise

Die Tiroler Landesregierung erklärte mit der Neuverlautbarung der „Technischen Bauvorschriften 2008“ die „OIB-Richtlinien 1 - 6“ für verbindlich und setzte damit die Gebäuderichtlinie der Europäischen Union um. Die Abteilung Hochbau ließ daraufhin für 160 landeseigene Gebäude Energieausweise erstellen. Bis Mai 2012 betragen die Kosten dafür rd. € 972.000.

Der zulässige spezifische Heizwärmebedarf nach „OIB-Richtlinie 6“ wurde von 47 Objekten eingehalten und für weitere 36 Gebäude sind die thermischen Sanierungsmaßnahmen eingeleitet und zum Großteil abgeschlossen.

Betriebskosten-
management

Ein wesentlicher Teil der Gebäudebewirtschaftung umfasst auch das Betriebskostenmanagement. Insbesondere der Energie- und Reinigungsaufwand stellen einen erheblichen Kostenfaktor in der Liegenschaftsverwaltung des Landes Tirol dar.

Das Land Tirol gibt für die Energieträger Strom, Gas, Fernwärme und Brennstoffe jährlich rd. 4,7 Mio. € aus. Eine vollständige zentrale Energiebuchhaltung für alle Landesgebäude bestand zum Zeitpunkt der Einschau nicht.

Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass eine der großen Immobilienanzahl entsprechende Immobilienverwaltung mit einem umfassenden Facility Management im Land Tirol noch nicht durchgängig vorhanden ist.



DI Reinhard Krismer
Innsbruck, am 6.12.2012

Hinweise

Gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über den Tiroler Landesrechnungshof hat der LRH die Äußerung der Tiroler 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

Mag. Anna-Karina Hafner

Telefon 0512/508-2121

Fax 0512/508-2125

verwaltungsentwicklung@tirol.gv.at

DVR:0059463

An den
Landesrechnungshof

im Hause

Rohbericht des Landesrechnungshofes "Liegenschaftsverwaltung und Gebäudebewirtschaftung"; Äußerung der Landesregierung

Geschäftszahl VEntw-RL-98/3-2012

Innsbruck, 22.11.2012

Der Landesrechnungshof hat von Februar bis Juli 2012 eine Prüfung der Liegenschaftsverwaltung und Gebäudebewirtschaftung des Landes durchgeführt und den Rohbericht vom 19. Oktober 2012, Zl. LR-0120/30, erstellt. Die Tiroler Landesregierung erstattet aufgrund ihres Beschlusses vom 27. November 2012 hierzu folgende

Ä u ß e r u n g:

Zu Punkt 2.2. Die technische Betreuung

Kritik fehlendes Facility Management (Seite 7)

Die Kritik des Landesrechnungshofes, dass das Facility Management nicht durchgängig erreicht wurde, ist insofern zu relativieren, als dass die Landesverwaltung einem dynamischen Prozess unterliegt und auch bei der Liegenschafts- und Gebäudebewirtschaftung kann nicht immer die deduktive Methode angewandt werden, sondern es muss manchmal auch nach der induktiven Methode vorgegangen werden. Immer wieder gilt es, rasch zu handeln, und man kann sich daher nicht durchgängig an ein vorgegebenes System klammern.

Der Begriff „Facility Management“ wird nicht einheitlich definiert. Eine Definition lautet, dass Facility Management die professionelle Abwicklung von Sekundärprozessen umfasst. Dazu gehören technische, infrastrukturelle und kaufmännische Aufgaben, die nicht in das Kerngeschäft einer Organisation fallen, sondern diese unterstützen. Beispiele dafür sind die Wartung von Reinraumbelüftungen in der Halbleiterherstellung, die Bühnenbeleuchtung in Konzerthäusern, aber

auch das Beschaffungsmanagement für sämtliche Energiearten und Reinigungsmaschinen, die in einem Gebäude benötigt werden.

Unter Facility Management versteht man auch einen ganzheitlichen, strategischen und lebenszyklusbezogenen Managementansatz, um Gebäude, ihre Systeme, Prozesse und Inhalte kontinuierlich bereitzustellen, funktionsfähig zu halten und an die wechselnden organisatorischen und marktgerechten Bedürfnisse anzupassen.

Bei der Liegenschafts- und Gebäudeverwaltung handelt es sich - wie der Landesrechnungshof **auf Seite 4 des Rohberichtes** festhält - um eine Intendanturverwaltung. Demnach sind also die für die Verwaltung nötigen personellen und sachlichen Mittel zur Verfügung zu stellen. Einen Teil dieser sachlichen Mittel stellt die Liegenschafts- und Raumbewirtschaftung dar und dient damit der Infrastruktur der Landesverwaltung. Wie bei jeder großen Organisationseinheit kann auch in der Tiroler Landesverwaltung nur arbeitsteilig vorgegangen werden. Davon gehen auch die verfassungs- und organisationsrechtlichen Vorgaben aus. Aber auch sonst haben große Unternehmen Einrichtungen wie Finanz-, Bau-, Personal- oder Rechtsabteilungen und dergleichen.

Die Liegenschafts- und Gebäudeverwaltung kann auch nicht außerhalb des arbeits- und entscheidungsteiligen Verwaltungssystems stehen, indem gleichsam eine Stelle allein alles besorgt. Das wäre auf Grund der Vielschichtigkeit der Landesverwaltung – zu beachten ist weiters der demokratische und rechtliche Willensbildungsprozess – auch nicht sinnvoll. So ist etwa die Finanzierung der oder die Personalplanung in der Liegenschafts- und Gebäudeverwaltung in das gesamte Verwaltungssystem eingebunden. Die infrastrukturelle Ausstattung soll schlussendlich den Bürgern und den Bediensteten dienen; insofern ist ein breit angelegter Entscheidungsprozess angebracht.

Selbstverständlich ist für eine ökonomische und effiziente Abwicklung der Liegenschafts- und Gebäudeverwaltung zu sorgen. Dieses Bestreben wurde und wird auch immer von der Landesregierung verfolgt. In diesem Zusammenhang wird auf die Hochbau-Richtlinie, die Leitlinien und Hinweise zur Abwicklung der Liegenschaftsverwaltung und Raumbewirtschaftung, die Abgrenzung hinsichtlich Instandhaltung und Ausstattung von Gebäuden zwischen dem Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung und der Abteilung Hochbau (vgl. zuletzt 15.11.2011, Zl. Präs.IV-O-5971-340) durch Raumwirtschafts- und Besiedelungspläne sowie Masterpläne (vgl. zuletzt 16.05.2012, Zl. Präs.IV-O-16365-29), die Projekts- und Raumkommission, die verschiedenen Nutzerkreise bzw. Projektsteuerungsgruppen (Untergruppen der Projektkommission) wie beim Landhaus 2, beim Neubau zum Landhaus 1, beim „Tirol Panorama“ (Bergiselmuseum) oder beim Eduard-Wallnöfer-Platz verwiesen.

Insofern besteht ein hoher Kooperationsgrad und dem Facility Management wird in hohem Maße Rechnung getragen.

Zu Punkt 3.6. Sachgebiet Verwaltungsentwicklung

Kritik fehlende Kennzahlen (Seite 18)

Bei der Kritik des Landesrechnungshofes, dass keine laufenden Kennzahlen-, Kostenvergleichs- oder Selbstkostenermittlungen im Rahmen der administrativen und juristischen Betreuung für die Objekte durchgeführt werden, muss nach Ansicht der Landesregierung der erhebliche Aufwand – wohl auch der erhöhte Personaleinsatz - berücksichtigt werden.

Prinzipiell entwickelt sich aus der Praxis eine Vorstellung und Einschätzung für die wirtschaftlichen Kennzahlen. Die Kostenfrage wird auch in den raumwirtschaftlichen Anlassfällen berücksichtigt. Es ist daher nach Ansicht der Tiroler Landesregierung sehr wesentlich, vor der Erstellung der geforderten Statistiken die Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Allgemein muss bei der Forderung nach Statistiken (nicht nur bei den hier angeführten Kennzahlen) der Vorteil laufender Aufzeichnungen dem erhöhten Aufwand, einschließlich dem verstärkten Personaleinsatz, für die Erstellung entgegengehalten werden; zumal diese Daten im Anlassfall relativ schnell eruiert werden können.

Zu Punkt 3.7. Landesimmobilien- Bau und Sanierungsgesellschaften

Leistungen der Landesverwaltung (Seite 21)

In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass die Eigenleistungen der betreffenden Dienststellen erhoben werden und dadurch die AfA Bemessungsgrundlage erhöhen. Diese werden somit im Rahmen der Abschreibung erfasst und berücksichtigt.

Weitere Projekte (Seite 21)

Vom Landesrechnungshof wird festgestellt, dass die weiteren Projekte „Adaptierung der Berufsschule für Mechatronik“, „Sanierung BH Kitzbühel“ und „Sanierung Berufsschule für Garten, Raum und Mode“ alle über die LIG abgewickelt werden.

Hiezu ist festzuhalten, dass nur die BH Kitzbühel in die Gesellschaft eingebracht wurde, die Berufsschule für Mechatronik in Kufstein wurde durch die LIG von Dritten angekauft, die Berufsschule für Garten, Raum und Mode wurde von der LIG von Dritten angemietet.

Zu Punkt 4. Erfassung der Liegenschaftsdaten

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 23)

Zur Empfehlung des Landesrechnungshofes, einen gemeinsamen zentralen Immobiliendatenbestand (Immobiliendatenbank) zu führen, ist zu bemerken, dass schon bis jetzt versucht wurde, die Immobiliendatenbank weiter zu entwickeln. Unbestritten ist, dass eine zentrale Immobiliendatenbank mit allen relevanten Daten über die jeweiligen Liegenschaften einen sofortigen größtmöglichen Überblick ermöglichen würde. Mitberücksichtigt werden sollte allerdings, dass die Anschaffung und der Betrieb einer geeigneten EDV-Anwendung mit erheblichen Kosten verbunden ist und dass auch die laufende Aktualisierung eines solch umfassenden Datenbestandes einen erheblichen Aufwand verursacht.

Die Empfehlung des Landesrechnungshofes wird jedoch aufgegriffen und unter Bedachtnahme auf den Anschaffungs- und Betreuungsaufwand noch mehr forciert; wofür auch die DVT Daten-Verarbeitung-Tirol GmbH einzubinden ist.

Weiters ist zu erwähnen, dass gerade in jüngster Zeit immer wieder parlamentarische Anfragen bezüglich Liegenschaften und Liegenschaftsbewirtschaftung (z.B. schriftliche Anfrage der Grünen vom 4. Juni 2012 betreffend Landesgrundstücke mit Freiland- Widmung) beantwortet werden mussten. Die Erfahrungen der Praxis haben gezeigt, dass die erforderlichen Daten immer fristgerecht erstellt werden konnten. Wenn auch die Datenrecherche einen kurzfristigen Aufwand verursacht, so ist jedoch festzuhalten, dass die Unterlagen immer vorhanden sind.

Ausdrücklich muss aber klargestellt werden, dass eine solche Immobiliendatenbank immer nur ein interner Behelf und kein offizielles Register sein kann. Wenn eine rechtsverbindliche Maßnahme im Bereich der Bewirtschaftung der Liegenschaften und Gebäude zu setzen ist, ist eine genaue Erhebungen in den offiziellen Registern wie dem Grundbuch und den Flächenwidmungsplänen sowie die Aushebung von Aktenunterlagen unerlässlich.

Zu Punkt 5.1.4. Kostenerhebung Amtsgebäude

Anregung (Seite 31)

Der Anregung des Landesrechnungshofes, vor einem allfälligen Verkauf eines Amtsgebäudes zu prüfen, ob der Ersatz durch ein anderes Objekt wirtschaftlich günstiger ist, wird bei solchen Liegenschaftstransaktionen bereits Rechnung getragen.

Nicht ausgeschlossen werden kann jedoch, dass es manchmal Gesamtüberlegungen zu einem Politik- und Strategiebereich gibt (z.B. zur Wirtschafts-, Kultur-, Sozial- oder Bildungspolitik), die über die reinen Liegenschafts- und Gebäudefragen und deren Ökonomie hinausgehen. Auch Okkasionen können eine Rolle spielen. Es kann daher nicht in jedem Fall eine immanente gebäudewirtschaftliche Maxima-Minimarechnung angestellt werden.

Zu Punkt 5.1.4. Kostenerhebung Amtsgebäude und zu Punkt 5.2.1. Labor- und Amtsgebäude Langer Weg

Anregung (Seite 31) und Kritik unvollständige Kostenerfassung (Seite 32)

Die vom Landesrechnungshof relevierten Differenzen zwischen der Erfassung der Instandhaltungskosten in der KLR und der Darstellung in den Sammelnachweisen ergaben sich im Jahre 2009. Die Ausbuchungen auf LV-Kostenstellen wurden ab dem Jahr 2010 eingeführt, daher konnten die Instandhaltungskosten nicht komplett auf dieser Kostenstelle ausgewiesen werden. Die Differenz zu diesen Beträgen findet sich auf der Kostenstelle der Abteilung Hochbau, da bis 2010 Instandhaltungskosten auf die Abteilung Hochbau verbucht wurden.

Im Bereich Hochbau werden unterjährige "Baukosten" von Gebäuden auf vier verschiedene CO-Innenaufträge gebucht. Erforderlich sind diese Aufträge zur Beurteilung, ob Bauvorhaben als wertvermehrend zu aktivieren sind oder nicht.

Wenn die Buchungen nicht zu aktivieren sind, werden diese Kosten auf LV-Kostenstellen bzw. auf anderen Kostenstellen im Bereich Hochbau ausgebucht, abhängig von der Struktur des zu belastenden Bereichs.

Das „Ausbuchen“ von unterjährig entstandenen Baukosten wurde ab 1. Jänner 2010 eingeführt und ab diesem Zeitpunkt auch durchgeführt. Bis inklusive 2009 wurden lediglich die aktivierten Posten in Form der AfA übergeleitet. Instandhaltungen etc. wurden nicht auf LV-Kostenstellen gebucht. Deshalb scheinen erst ab 2010 korrekte Werte auf den verschiedenen LV-Kostenstellen auf.

Damit die vorhandenen Ressourcen optimal genutzt werden können, müssen die Gebäudeverwaltungskosten und die Gebäudeerhaltungskosten aussagekräftig und exakt erfasst werden. Ist diese Grundvoraussetzung geschaffen, können mithilfe von Kennzahlen und Kostenanalysen betriebswirtschaftliche Entscheidungen getroffen werden. Eine Ist-Erhebung des aktuellen Vermögensbestandes inkl. Raummetererfassung ist für die laufende Erfassung der Betriebskosten,

künftige Investitionen sowie eventuellen Folgekosten durch Instandhaltungsmaßnahmen als Voraussetzung erforderlich.

Eine Weiterverrechnung der Kosten ist nur sinnvoll, wenn nicht nur nach Raummetern verrechnet wird, sondern auch nach Nutzung. Voraussetzung dafür ist ein Belegungsplan mit laufender Wartung. Bei der Gebäudeverwaltung sind wirtschaftliche Auswertungen mittels Kennzahlen sinnvoll, damit die Einsparungspotentiale erschlossen werden können. Dabei handelt es sich um eine umfangreiche Tätigkeit, welche hohe Personalressourcen in Anspruch nehmen würde.

Zu Punkt 5.2.2. Ankauf Fohringerhaus

Überschreitung Adaptierungskosten (Seite 33)

Zur Feststellung der Überschreitung der Adaptierungskosten wird bemerkt, dass zum Zeitpunkt der Adaptierungskostenbekanntgabe (EUR 305.000,--) noch nicht feststand, welche Auflagen letztendlich für die geplante künftige Nutzung erfüllt werden mussten und welche Maßnahmen letztendlich erforderlich waren, um die Kosten des laufenden Betriebes zu optimieren.

Die Belegung mit Volksanwalt, Gleichbehandlungsbeauftragten, Landesumweltanwalt udgl. setzt für den technischen Grad der Adaptierungsarbeiten eine Vorbildfunktion in jeder Hinsicht voraus; so wurden z.B. in Abstimmung mit dem Zivilinvalidenverband erhebliche Mehrkosten durch Aufzugserneuerung, Einbau von behindertengerechten Sanitäranlagen, Umbau der Geländer, taktile Bodenmarkierungen etc. hervorgerufen.

Brandschutzanlagen in Entsprechung der Barrierefreiheit (Windfang) haben ebenso Mehrkosten verursacht, wie die technische Ausführung spezieller schallschutztechnischer Maßnahmen zwischen den einzelnen Büros und den Gangflächen, um den Klienten die erforderliche „Diskretion“ gewährleisten zu können.

Darüber hinaus wurden auch Maßnahmen zur Energieeinsparung zwecks Betriebskostensenkung umgesetzt, so bspw. eine umfassende Heizungssanierung inkl. Heizmedienumstellung oder Fenstersanierungen.

Zu Punkt 5.2.2. Ankauf Fohringerhaus und zu Punkt 5.2.3. Schloss Mentlberg

Aktuelle Nutzung (Seite 33) und Verkaufsverhandlungen (Seiten 34 und 35)

Im Hinblick auf die Hausmeisterwohnung im „Fohringerhaus“ bzw. in Bezug auf das „Schloss Mentlberg“ wird festgehalten, dass die Tiroler Landesregierung bereits Überlegungen über deren Verwertung anstellt.

Zu Punkt 5.3.1. Allgemeines

Vereinbarungen mit gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften (Seiten 35 und 36)

Betreffend die Vereinbarungen mit gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften wird angemerkt, dass es sich lt. Gesellschafterbeschluss der Neuen Heimat Tirol nicht (unbedingt) um „neu errichtete“ Wohnungen handeln muss.

Vergütung (Seite 37)

Es ist richtig, dass die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen auf Grundlage von Verordnungen erfolgte und erfolgt. Die in den jeweils gültigen Verordnungen der Landesregierung (ab 01.09.1983 bis 30.06.1991 LGBl. Nr. 40/1983, ab 01.07.1991 bis 28.02.2001 LGBl. Nr. 58/1991, ab 01.03.2001 bis 19.10.2010 LGBl. Nr. 47/2001) sowie zuletzt ab 20.10.2010 nach der Verordnung der Landesregierung über die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen des Landes, LGBl. Nr. 61/2010, festgesetzten Vergütungssätze nach Quadratmetern wurden für die Berechnung der Wohnungsvergütung zum jeweiligen Zeitpunkt des Vertragsabschlusses / der Bescheiderlassung herangezogen. Eine Erhöhung dieser Vergütungen erfolgt im Rahmen des abgeschlossenen Vertrages über die Indexanpassung (jeweils mit Verweis auf die Verordnung). Die Indexanpassung wurde erstmals in der Verordnung LGBl. Nr. 58/1991 normiert.

Neuabschlüsse, Verlängerungen oder Änderungen von bestehenden Bestandsverhältnissen erfolgten und erfolgen ebenso nach den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Vergütungssätzen – derzeit nach der Verordnung der Landesregierung über die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen des Landes, LGBl. Nr. 61/2010.

Zum Hinweis auf die unterschiedlichen Konditionen bei der Vergütung der Dienst- und Naturalwohnungen – auch nicht geändert durch die Verordnung LGBl. Nr. 61/2010 – ist anzuführen, dass eben grundsätzlich nicht in bestehende Verträge, aber auch nicht in Bescheide (Tatbestandselemente nach § 68 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 können nicht gesehen werden) eingegriffen werden kann.

Zur Vergütungsregelung ab 2010 wird im Sinn einer differenzierten Darstellung konkretisiert, dass die Vergütung von Wohnungen im Eigentum des Landes Tirol über eine Grundvergütung je Quadratmeter, wie vom Landesrechnungshof dargestellt, in drei „Anwendungsfällen“ erfolgt (§ 4). Weiters sind Betriebskosten (§ 5) sowie Heiz- und Warmwasserkosten (§ 6) nach der Verordnung LGBl. Nr. 61/2010, vorzuschreiben, wobei gesonderte Vorschreibungen oder pauschale Verrechnung möglich sind (§ 5 Abs. 2 und § 6 zweiter Satz). Die Zuweisung landesfremder Wohnungen erfolgt zum jeweils vom gemeinnützigen Bauträger vorgeschriebenen Mietpreis inkl. Betriebskosten und ist sohin bereits ex lege für das Land Tirol kostendeckend.

Bewertung Neuregelung (Seite 38)

Zur Konklusion des Landesrechnungshofes, dass eine geringere Investitionsbereitschaft von Bestandnehmern aufgrund der befristeten Vergabe (10 Jahre) von Wohnungen und damit einhergehend ein höherer Investitionsaufwand für das Land Tirol erfolge, ist anzumerken, dass in der Vergangenheit überwiegend Grundsanierungen erfolgt sind, die ein ordentlicher Gebrauch als Wohnung erfordert (z.B. Heizungseinrichtungen, Gas-, Elektro- und Wasserinstallationen). Diese Sanierungserfordernisse können nicht auf den Mieter übergewälzt werden.

Zu Punkt 5.3.2. Wohnungen im Eigentum des Landes Tirol

Feststellung (Seite 39)

Wenn der Landesrechnungshof feststellt, dass bei verschiedenen Anfragen an die Abteilung Justizariat divergierende Auskünfte über die Wohnungsanzahl erteilt wurden, so ist dem entgegen zu halten, dass lediglich eine Aufzeichnung betreffend die Nutzung als Dienst- und Naturalwohnungen erfolgt. In gemischt genutzten Wohnhäusern (Natural- und Mietwohnungen; z.B. Anichstraße,

Schillerstraße) scheinen zusätzlich (Alt-)Mieter auf. Dies betrifft insbesondere die Gebäude in Innsbruck. Die divergierenden Auskünfte resultieren zum einen aus stetigen Änderungen der Nutzung (wegen bedarfsorientierten Umgestaltungen), zum anderen aus geplanten Veräußerungen.

Anregung (Seite 39)

Die Anregung, durch ein gezieltes Vergabe- und Instandhaltungsmanagement die Leerzeiten der Wohnungen zu reduzieren, wird bereits umgesetzt.

Selbstverständlich ist hierbei auf die vor Ort bestehenden Bedürfnisse Rücksicht zu nehmen; es kann daher nicht in allen Fällen zu unverzüglichen Neuvergaben kommen. Sanierungsmaßnahmen werden grundsätzlich zwischen der Abteilung Justizariat und der Abteilung Hochbau koordiniert; die Vergabe von Wohnungen erfolgt unverzüglich nach erfolgter Sanierung. Seitens der Landesregierung besteht das Bestreben, das Leerstehen von Wohnungen möglichst gering zu halten. Die Gründe, weshalb dies nicht immer möglich ist, wurden bereits bei den entsprechenden Passagen **des Rohberichtes** angeführt.

Dienstwohnungen für Hausmeister (Seite 40)

Die unentgeltliche Zurverfügungstellung der Wohnung in der Michael-Gaismair-Straße resultiert aus der Vorbeschäftigung des Hausmeisters unter Anwendung des Hausbesorgergesetzes. Aufgrund des Erfordernisses, im gegenständlichen Einzelfall eine Ersatzwohnung bereitzustellen, musste dies zu gleichen Konditionen - daher unentgeltlich - erfolgen.

Anregung (Seite 40)

Die Anregung des Landesrechnungshofes, nach Auslaufen des derzeitigen Vertrages über die Hausmeisterwohnung im Amtsgebäude Michael-Gaismair-Straße die Wohnung nicht nach zu besetzen, da das Gebäude in zentraler Lage liegt, vermag nicht zu überzeugen.

Die Tiroler Landesregierung vertritt die Ansicht, dass gerade in einem Gebäude, in dem das Landesarchiv mit seinen vielfach wertvollen Archivalien untergebracht ist, trotz der direkten Alarmweiterleitung zu Polizei und Feuerwehr die Anwesenheit eines Hausmeisters von Vorteil ist.

Zu Punkt 5.3.3. Kosten für Dienst- und Naturalwohnungen

Anregung (Seite 41)

Die Anregung des Landesrechnungshofes, bei den landeseigenen Wohnungen eine Kostendeckung anzustreben, ist unter dem Gesichtspunkt eines kurzen Beobachtungszeitraumes (2008 bis 2011) zu betrachten. Aufgrund rechtlicher Erfordernisse (Sanierungserfordernisse können auch nicht auf die Mieter übergewälzt werden) zur Instandhaltung / Sanierung und im Zusammenhang mit einer Rückgabe von Wohnungen in diesem Zeitraum ist es aus Sicht der Landesregierung fraglich, ob der Kostendeckungsbeitrag für zukünftige Vermietungen aus den vorliegenden Werten geschlossen werden kann.

Auch ist davon auszugehen, dass im Beobachtungszeitraum der überwiegende Teil der rückgestellten Wohnungen umfassend zu sanieren war (insbesondere Heizungseinrichtungen). Zukünftig sollten

jedoch - auch bedingt durch die Zehn-Jahres-Befristung - lediglich geringfügigere Sanierungsmaßnahmen bei den zuletzt sanierten Wohnungen erforderlich sein.

Die **auf Seite 38 des Rohberichtes** angeführten Vergütungshöhen konnten erst ab November 2010 eingenommen werden. Derzeit bestehen somit überwiegend „alte Verträge“ zu geringeren Vergütungssätzen. Auch wurden erst per August 2012 die Indexsteigerungen nach den Verordnungen LGBl. Nr. 61/2010 (5,27 %) und LGBl. Nr. 47/2001 (10,39 %) relevant. Zukünftig müsste daher mit einer Steigerung des Kostendeckungsgrades zu rechnen sein.

Zu Punkt 5.3.3. Kosten für Dienst- und Naturalwohnungen und zu Punkt 5.3.4. Beispiel Wohngebäude Höttinger Au 6

Tabelle 18 (Seite 41) und vertiefte Einsicht Höttinger Au 6 (Seite 41)

Die in der Tabelle 18 **auf Seite 41** angeführten Kennzahlen für das Objekt Höttinger Au 6 dürften nicht vollständig sein.

Es befinden sich in diesem Gebäude nicht sechs, sondern acht Einheiten. Da die beiden nicht angeführten Einheiten gewerblich genutzt werden und für diese ein höherer Mietzins als für die Wohnungen geleistet wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Mieteinnahmen (Erlöse) höher sind und sich daher der Kostendeckungsgrad wesentlich verbessert.

Zu Punkt 5.3.4. Beispiel Wohngebäude Höttinger Au 6

Top 6 (Seite 43)

Bereits im Juni 2010 erfolgte nach Auflösung eines Altmietvertrages die Kontaktaufnahme mit der Dienstnehmerin. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurden die Bedingungen der Anmietung erläutert. Der Beschluss der Landesregierung betreffend die Verordnung über die Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen des Landes, LGBl. Nr. 61/2010, wurde am 28. September 2010 gefasst. Zu diesem Zeitpunkt lag der Dienstnehmerin bereits der Bescheid, datiert vom 22. September 2010, über die Zuweisung vor. Da nach Beendigung der Sanierungsarbeiten eine Vermietung per 1. Oktober 2012 erfolgte, kam die Dienstnehmerin noch in den „Genuss“ eines Abschlusses nach den Bedingungen der Verordnung LGBl. Nr. 47/2001. Dies deshalb, da die Verordnung LGBl. Nr. 61/2010 nicht wie angenommen per 29. September 2010 in Kraft getreten ist, sondern entsprechend § 12 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung, sohin mit 20. Oktober 2010.

Umbau Keller (Seite 43)

Die Aussage, wonach es durch den Umbau der Kellerräume (Trockenlegung und Fußbodenabsenkung im gesamten Bereich) zu Verschiebungen von Nutzflächen gekommen sei und dadurch Kellerabteile entfallen wären, trifft nicht zu.

Die Einteilung als Doppelkellerraum inklusive Vorraum für TOP 4 besteht schon seit dem Jahr 1925, da der damalige Mieter von TOP 4 zusätzlich im EG des Hauses ein Lebensmittelgeschäft betrieben hat. Seine Nachkommen haben dieses Geschäft bis 1989 weiter betrieben. Die Anzahl der Kellerräume hat sich durch den Umbau somit nicht verändert. Dasselbe gilt für die Dachbodenabteile; wobei hier einige Abteile ungenutzt sind und derzeit leer stehen.

Interessenskonflikt (Seite 44)

Auf Grund der Übertragung der bautechnischen Betreuung dieser Liegenschaft an die Abteilung Hochbau wird es als Verpflichtung angesehen, eine ordnungsgemäße Benützung der angemieteten Parkflächen zu gewährleisten.

Die angesprochene Schneeräumung war die Veranlassung einer Sofortmaßnahme, da auf Grund des damaligen starken Schneefalles über mehrere Tage und der zwischenzeitlich immer wieder durchgeführten Schneezusammenschiebungen im Bereich der Zufahrt und der Parkplätze auf der relativ begrenzten Hoffläche keine Zufahrts- und Parkmöglichkeiten mehr gegeben waren. Die einzige Abhilfe war der Abtransport der gefrorenen Schneemassen mittels Radlader und LKWs. Auf Veranlassung der Liegenschaftsverwaltung wurden die Kosten auf die Mieter im Wege der Betriebskosten umgelegt. Im Kulanzwege wurde aber seitens des Landes ein Nachlass gewährt, da es sich um ein außergewöhnliches einmaliges Ereignis gehandelt hat.

Zu Punkt 5.4.4. Vermietung nicht überdachter Abstellplätze

Informationsdefizite (Seite 49)

Die in Tabelle 19 auf Seite 46 des Rohberichtes angeführte Anzahl von 26 privaten Mietern eines Parkplatzes in der Herrengasse differiert um drei Mitarbeiter, da Mitarbeiter des Lawinenwarndienstes unentgeltlich aus dienstlichen Gründen (Journaldienst) den Parkplatz zeitlich eingeschränkt benützen dürfen.

Zu Punkt 5.4.5. Parkplätze für Mitarbeiter

Anregung (Seite 51)

Betreffend die Anregungen des Landesrechnungshofes zur Situation der Parkplätze kann nur allgemein festgehalten werden, dass auf Grund der unterschiedlichen Historie im Entscheidungs- und Sachbereich, aber auch der Bedarfsentwicklung eine gewisse Vielfältigkeit entstanden ist. Auch die juristische Betreuung ist entgegen den Anmerkungen auf Seite 45 des Rohberichtes nicht ausschließlich beim Justizariat konzentriert. Die Anregungen des Landrechnungshofes werden aufgegriffen und es werden sorgfältig die Möglichkeiten geprüft, wie diesen Rechnung getragen werden kann. Dies erfolgt verständlicherweise angesichts der unterschiedlichen Berechtigungen und Entwicklungen sowie der räumlichen Situation nur schrittweise.

Zu Punkt 6.1. Energieausweise

Energieausweise (Seite 52)

Auf Grund der Verbindlichkeitserklärung der „OIB-Richtlinien 1-6“ durch die Tiroler Landesregierung im Zuge der Neuverlautbarung der „Technischen Bauvorschriften 2008“ veranlasste das Land Tirol über die Abteilung Hochbau mit Beginn des Jahres 2009 die Erstellung der Energieausweise für landeseigene Gebäude.

Bis Mai 2012 wurden in diesem Zeitraum Energieausweise für 160 Gebäude erstellt; der Kostenaufwand hierfür hat ca. EUR 972.000,-- betragen.

Diese Kosten wurden nicht einzig für die Erstellung der Energieausweise aufgewendet, sondern darin enthalten waren auch nachstehende im Zuge der thermischen Untersuchung notwendige beauftragte und abgerechnete Leistungen:

- Aufnahme des aktuellen Baubestandes,
- Erstellung digitaler Bestandspläne,
- Erstellung von Objektdatenblättern unter Erhebung der Nutz-, Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsflächen, Berechnung der Netto- und Bruttogrundrissflächen sowie des Brutto-Rauminhaltes,
- Erhebung von Einzelbauteilen zur Erstellung der Energieausweise,
- Energieausweisberechnung,
- daraus die Ableitung der thermischen Sanierungspotentiale der Gebäude samt deren Auswirkungen auf den Heizwärmebedarf und
- Kostenerhebungen zur Umsetzung der daraus resultierenden thermischen Sanierungsmaßnahmen.

Daraus ist ersichtlich, dass für jedes Landesgebäude ein Gesamtpaket an Leistungen erstellt wurde, welches den aktuellen thermischen Zustand wiedergibt, die möglichen thermischen Verbesserungsmaßnahmen samt Kostenbekanntgabe aufzeigt und relevante Gebäudekenndaten sowie Bestandsplanunterlagen als Grundlage für die Durchführung der weiteren bautechnische Betreuung durch die Abteilung Hochbau zur Verfügung stellt.

Zu Punkt 6.2. Energiekosten

Anregung (Seiten 52 und 53)

Die Anregung des Landesrechnungshofes, für die wesentlichen Energieträger (Gas, Öl, feste Brennstoffe, Fernwärme) eigene Voranschlagsposten zwecks einer genaueren Übersicht zu schaffen, wird geprüft.

Zu Punkt 6.2.1. Stromkosten

Feststellung (Seite 53)

Festgehalten werden muss, dass eine Neufestlegung der Stromlieferung einen enormen Aufwand mit sich bringen würde. Ob wirklich Einsparungen damit verbunden wären, ist – geht man von einer Gesamtsicht aus – schwer abzuschätzen. Es handelt sich meist um langfristige Verträge. Das gilt auch für die Anschlussverträge beim Erdgas (Seite 54). Im Übrigen sei angemerkt, dass der EuGH das Vorliegen von (vergaberelevanten) intensiven Vertragsänderungen in seiner jüngeren Judikatur eher großzügig (vgl. Rs.C-454/06) beurteilt.

Zu Punkt 6.2.3. Energiebuchhaltung

Anregung (Seite 56)

Zur Anregung, dass ein umfassendes Immobilienmanagement in technischer und organisatorischer Hinsicht eingeführt werden sollte, darf auf die Ausführungen zum Facility Management hingewiesen werden.

Zu Punkt 6.3. Reinigungskosten

Anregung (Seite 57)

Die Anregung des Landesrechnungshofes, eine zentrale Evidenz aller erfassten Raum- und Fensterflächen, die von der jeweiligen zuständigen Organisationseinheit gepflegt wird, in eine umfassende Immobiliendatenbank aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen.

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