Bericht über die Sonderprüfung betreffend das Immobilienpaket

„TIROL-Haus“, „Kongresshausneu“, „Hotel - Hilton“, Landesbaudirektion und Wohnungseigentumsobjekte „MCI“

LRH
landesrechnungshof tirol

Anschrift

Landesrechnungshof

6020 Innsbruck, Eduard-Wallnöfer-Platz 3

Telefon: 0512/508-3030

Fax: 0512/508-743035

E-mail: landesrechnungshof@tirol.gv.at

Internet: www.tirol.gv.at/lrh

Impressum

Erstellt:	Mai - September 2017
Herstellung:	Landesrechnungshof
Redaktion:	Landesrechnungshof
Herausgegeben:	LT-0104/85, 6.12.2017

Abkürzungsverzeichnis

AP	Arbeitsplätze
BGBl. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
EG	Erdgeschoß
id(g)F	in der (geltenden) Fassung
IGB	Innsbrucker Gestaltungsbeirat
iHv	in Höhe von
iVm	in Verbindung mit
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer
LOI	Letter of Intent
LRH	Landesrechnungshof
KG	Katastralgemeinde
NRF	Nettoraumfläche
OG	Obergeschoß/Obergeschoße
RGBl	Reichsgesetzblatt
SLOI	Sideletter zum Letter of Intent
TLO	Tiroler Landesordnung
u.a.	unter anderem
WE	Wohnungseigentum
Z.	Ziffer
Zl.	Zahl

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 1

2. Zuständigkeiten 3

2.1. Zuständigkeiten gemäß Geschäftsverteilung 3

2.2. Zuständigkeiten gemäß Geschäftseinteilung 4

3. Rahmenbedingungen 5

3.1. Richtlinien des Landes Tirol 5

3.2. Projektkommission des Landes Tirol 5

3.3. Raumkommission des Landes Tirol 6

4. Immobilienpaket 10

4.1. Flächenbestimmung 11

4.2. Verkehrswertermittlung 13

5. Liegenschaften und Eigentumsverhältnisse 14

5.1. Landesbaudirektion 14

5.2. Kongresshaus 17

5.3. MCI 20

5.4. Hotel - Hilton und TIROL-Haus 24

5.5. Haus der Industrie 31

6. Raumflächen-Bilanz 33

7. Immobilienmaßnahmen 34

7.1. Machbarkeitsstudien 35

7.2. Definition von Rahmenbedingungen 38

7.3. Letter of Intent 41

7.4. Konzept „Perspektivischer Nutzflächenbedarf für das „TIROL-Haus“ 46

7.5. Plausibilitätsprüfung 47

7.6. Projektentwicklungsstudie 48

7.7. Potentialstudie 51

8. Kosten für das Land Tirol 53

8.1. Planungskosten 53

8.2. Umbaukosten 54

8.3. Umsiedelungskosten 55

8.4. Finanzierungsbedarf 56

9. Gesamtbeurteilung 57

9.1. Gesetzmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit 57

9.2. Angemessenheit des Mitteleinsatzes 59

Stellungnahme der Regierung

Glossar

Angemessenheit	Angemessen ist eine Maßnahme dann, wenn diese zur Erreichung eines festgelegten Zieles rechtmäßig, geeignet und erforderlich ist. Eine Maßnahme ist auch nur dann angemessen, wenn die Vorteile die Nachteile überwiegen. Im Rahmen der Angemessenheitsbeurteilung sollte somit grundsätzlich eine genaue Abwägung sämtlicher Vor- und Nachteile der getätigten Maßnahmen erfolgen.
Baurecht	Ein Baurecht ist gemäß § 1 Abs. 1 Baurechtsgesetz - BauRG, RGBl. Nr. 86/1912, Änderung BGBl. I Nr. 30/2012, das private Recht, auf einem fremden Grundstück - oder unter dessen Oberfläche - ein Gebäude zu errichten.
Bauwert	Der Bauwert ist gemäß § 6 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG, BGBl. Nr. 150/1992, die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, z.B. Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.
Bodenwert	Der Bodenwert ist der für das Baugrundstück in dieser Lage und Grundstücksform anzusetzende Wert, gegebenenfalls abzüglich eines Bebauungsabschlages.
Due-Diligence-Prüfungen	Unter Due Diligence versteht man die „gebotene Sorgfalt“, mit der das Vertragsobjekt beim Kauf von Immobilien im Vorfeld des Kaufes geprüft wird. Due-Diligence-Prüfungen bei Immobilien beinhalten eine systematische Stärken-Schwächen-Analyse des Kaufobjektes, eine Analyse der mit dem Kauf verbundenen Risiken (z.B. Altlasten, rechtliche oder technische Risiken) und eine zuverlässige Bewertung des Objektes.
Energieausweis	Der Energieausweis ist ein Dokument, das die energetische Bewertung eines Gebäudes in Form von Kennwerten ausweist. Die Ausstellung, Verwendung, Grundsätze und Grundlagen dieses Dokuments sind im Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG), BGBl. I Nr. 27/2012, geregelt.
„Letter of Intent“	Der „Letter of Intent (LOI)“ ist eine Willens- und Absichtserklärung von Verhandlungspartnern, die das Interesse an Verhandlungen oder am Abschluss eines Vertrags bekunden. Der LOI begründet keinerlei Rechtsansprüche bildet jedoch in der Regel die Grundlage für den anschließenden Vertrag.

Planungskosten	Gemäß der ÖNORM B 1801-1 „Bauprojekt- und Objektmanagement“ beinhalten die Planungskosten grundsätzlich die Kosten für Projektleitung, Projektsteuerung, begleitende Kontrolle, Planungs- und Baustellenkoordination, Facility Management, Kostenmanagement, Termin- und Kapazitätsplanung, Tragwerksplanung, Vermessung, Bauphysik, Consultingleistungen, Gutachten, Beratungen, usw.
Raum- und Funktionsprogramm	Das Raum- und Funktionsprogramm ist ein Instrument der Projektentwicklung und -planung und beinhaltet grundsätzlich eine Auflistung der erforderlichen Räume sowie der funktionellen Zusammenhänge.
Umbaukosten	Gemäß der ÖNORM B 1801-1 „Bauprojekt- und Objektmanagement“ beinhalten die Umbaukosten grundsätzlich die Kosten für die Aufschließung (z.B. Sicherungsmaßnahmen, Altlastenbeseitigung, Abbruchmaßnahmen, usw.), das Bauwerk-Rohbau (z.B. Ent- und Versorgungsleitungen, Stützenkonstruktion, Innenwandkonstruktion, Treppenkonstruktion, Dachkonstruktion, usw.), das Bauwerk-Technik (z.B. Aufzugsanlagen, Wärmeerzeugungsanlagen, Klimaanlagen, Abwasseranlagen, usw.), das Bauwerk-Ausbau (z.B. Fassadenverkleidungen, Sonnenschutz, Bodenbeläge, Deckenverkleidungen, usw.), die Einrichtung (z.B. Möbel, Ausstattung, Geräte, usw.) und die Außenanlagen (z.B. Begrünung von Bauteilen).
Wirtschaftlichkeit	Das Gebot der Wirtschaftlichkeit bezeichnet die Verpflichtung, ein bestmögliches Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag anzustreben. Wirtschaftlich ist jene Maßnahme, die das festgelegte Ziel mit dem geringstmöglichen Aufwand hinreichend und sachgerecht realisiert (siehe auch Kroneder-Partisch, Art. 126b B-VG, in Korinek/Holoubek, Hg.; Österreichisches Bundesverfassungsrecht Textsammlung und Kommentar, Wien o.J., Rz 34).
Zweckmäßigkeit	Die Zweckmäßigkeit einer Maßnahme zeigt sich an der Eignung als Mittel zur Erreichung bestimmter Ziele. Dabei sind bei der Umsetzung die am besten geeigneten Ressourcen zu beschaffen und entsprechend zu verwenden. Zweckmäßig sind jene Mittel und Wege, die das Ziel mit dem geringstmöglichen personellen und finanziellen Einsatz erreichen (siehe auch Kroneder-Partisch, Art. 126b B-VG, in Korinek/Holoubek, Hg.; Österreichisches Bundesverfassungsrecht Textsammlung und Kommentar, Wien o.J., Rz 34).

Bericht über die Sonderprüfung betreffend das Immobilienpaket „TIROL-Haus“, „Kongresshaus^{neu}“, „Hotel - Hilton“, Landesbaudirektion und Wohnungseigentumsobjekte „MCI“

1. Einleitung

Verlangen auf Sonderprüfung

Am 14.12.2016 verlangten Abgeordnete des Tiroler Landtages gemäß Art. 68 Abs. 3 der Tiroler Landesordnung 1989[1] iVm § 3 Abs. 3 lit. c des Tiroler Landesrechnungshofgesetzes[2] (Einbringung durch wenigstens ein Drittel der Landtagsabgeordneten) eine Sonderprüfung durch den Landesrechnungshof (LRH) betreffend das Immobilienpaket „Tirol-Haus“, „Kongresshaus^{neu}“, „Hotel - Hilton“, Landesbaudirektion und Wohnungseigentumsobjekte „MCI“.

Gegenstand und Umfang

Gemäß § 3 Abs. 4 Tiroler Landesrechnungshofgesetz müssen der Gegenstand und der Umfang der begehrten Prüfung möglichst genau angegeben werden.

Das Verlangen beinhaltet als Gegenstand und Umfang der Sonderprüfung Fragestellungen zu Immobilienmaßnahmen, Flächendaten - Raum- und Funktionsprogramme, Kosten für das Land Tirol sowie zur Gesamtbeurteilung im Sinne des Art. 7 Abs. 5 TLO 1989.

Fragen zu den Immobilienmaßnahmen

Die Fragen zu den „Immobilienmaßnahmen“ lauten:

1. Was ist der Inhalt des so genannten „Letter of Intent“ zwischen der Stadt Innsbruck und dem Land Tirol?
2. Welche Liegenschaften sind von dem geplanten Immobiliendeal „Tirol-Haus“ - „Hotel - Hilton“, „Kongresshotel“, Landesbaudirektion und MCI-Standorte Universitätsstraße umfasst?
3. Wieviel soll das Land Tirol für den Kauf des Liegenschaftskomplexes „Hotel - Hilton“ mit allen Nebenkosten bezahlen?
4. Basieren die Kosten für diesen Kauf auf einer externen Verkehrswertermittlung?
5. Wieviel erhält das Land Tirol für den Verkauf der Landesbaudirektion in der Herrengasse?
6. Gibt es hierfür eine Verkehrswertermittlung?

---

[1] Landesverfassungsgesetz vom 21. September 1988 über die Verfassung des Landes Tirol (Tiroler Landesordnung 1989), LGBl. Nr. 61/1988, Änderung LGBL. Nr. 61/2015.

[2] Gesetz vom 12. Dezember 2002 über den Tiroler Landesrechnungshof (Tiroler Landesrechnungshofgesetz), Änderung LGBl. Nr. 20/2013.

7. Wie viel erhält das Land Tirol für den Verkauf der vom MCI genützten Gebäudeteile in der Universitätsstraße 7 und/oder Universitätsstraße 15?
8. Gibt es hierfür ebenfalls eine Verkehrswertermittlung?

Fragen zu den Flächendaten - Raum- und Funktionsprogramme

Die Fragen zu den „Flächendaten - Raum- und Funktionsprogramme“ lauten:

9. Wie viel Quadratmeter Nettoraumflächen (aufgegliedert nach Nutzungsgruppen) besitzt der Liegenschaftskomplex „Hotel - Hilton“?
10. Wie viel Quadratmeter Nettoraumfläche besitzt der Liegenschaftskomplex „MCI - Universitätsstraße“?
11. Wie viele Quadratmeter Nettoraumfläche gehen beim Verkauf des Gebäudes „Landesbaudirektion“ verloren?
12. Welche Organisationseinheiten im Landesbereich sollen im Liegenschaftskomplex „Hotel - Hilton“ untergebracht werden?
13. Weshalb müssen diese Organisationseinheiten im Liegenschaftskomplex „Hotel - Hilton“ untergebracht werden?
14. Gibt es für diese Organisationseinheiten ein Raum- und Funktionsprogramm?
15. Sind diese Raumprogramme im Liegenschaftskomplex „Hotel - Hilton“ unterzubringen?
16. Gibt es eine Raumflächen-Bilanz über alle betroffenen Liegenschaften?

Fragen zu den Kosten für das Land Tirol

Die Fragen zu den „Kosten für das Land Tirol“ lauten:

17. Welche internen und externen Planungsarbeiten (Potentialstudien, Plausibilitätsstudien, Städtebauliches Potential) wurden vom Land Tirol bisher in Auftrag gegeben?
18. Was haben diese Planungsarbeiten bisher gekostet?
19. Welche Umbaukosten (Kostenrahmen) werden voraussichtlich für die Adaptierung des Liegenschaftskomplexes „Hotel - Hilton“ in ein Bürogebäude anfallen?
20. Welche Umbaukosten (Kostenrahmen) würden bei einer allfälligen Adaptierung des Liegenschaftskomplexes „MCI - Universitätsstraße“ für die Unterbringung der Organisationseinheiten „Tirol Werbung“, „Standortagentur Tirol“, „Agrarmarketing Tirol“, usw. anfallen?
21. Welche Umsiedelungskosten werden bei einer allfälligen Übersiedlung der „Landesbaudirektion“ in den Liegenschaftskomplex „Hotel - Hilton“ anfallen?
22. Welche Planungskosten sind bereits für die Vorbereitung zu all diesen Immobilienmaßnahmen bis 31.12.2016 angefallen?

Fragen zur Gesamtbeurteilung im Sinne des Art. 7 Abs. 5 TLO 1989

Die Fragen zur Gesamtbeurteilung im Sinne des Art. 7 Abs. 5 TLO 1989 lauten:

23. Wurde beim vorliegenden Immobilienpaket nach den Grundsätzen der Gesetzmäßigkeit, der Sparsamkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Zweckmäßigkeit vorgegangen?
24. Ist eine nachhaltige Entwicklung im Sinne einer ausgewogenen Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Interessen gewährleistet?
25. Ist der Mitteleinsatz angemessen?

Prüfungsauftrag

Der Landtagspräsident DDr. Herwig van Staa leitete am 14.12.2016 dem Landesrechnungshof das Verlangen auf Sonderprüfung weiter. Am 18.5.2017 beauftragte der Landesrechnungshofdirektor zwei Prüfer mit der Durchführung dieser Sonderprüfung.

Prüfungsart

Der LRH legte diese Sonderprüfung als Projektprüfung an. Über das Ergebnis wird folgender Bericht erstattet:

2. Zuständigkeiten

2.1. Zuständigkeiten gemäß Geschäftsverteilung

Die Geschäftsverteilung der Tiroler Landesregierung[3] regelt die Zuständigkeit des Landeshauptmannes Günther Platter u.a. für „Veräußerung und Belastung von Liegenschaften des Landes Tirol, Abschluss von Verträgen des Landes Tirol mit besonderen finanziellen Auswirkungen sowie die Mitwirkung bei den Verhandlungen über solche Verträge“.

Die Geschäftsverteilung legt weiters die Zuständigkeit von Landesrätin KR^{in} Patrizia Zoller-Frischauf u.a. für die „Verwaltung der Liegenschaften des Landes Tirol, Bau und Instandhaltung aller Landesgebäude und von Bundesgebäuden“ fest.

Angelegenheiten, die für das Land Tirol von besonderer politischer, wirtschaftlicher oder finanzieller Bedeutung sind, bedürfen, laut der Geschäftsordnung der Tiroler Landesregierung, der gemeinsamen Beratung und Beschlussfassung eines Kollegialbeschlusses. Im Zusammenhang mit der gegenständlichen Immobilienmaßnahme fasste die Tiroler Landesregierung zwei Beschlüsse (siehe Kapitel 7.3.4. „Regierungsbeschlüsse“).

[3] Die Geschäftsverteilung ist eine Anlage zur Verordnung der Landesregierung vom 30. März 1999 über die Geschäftsordnung der Tiroler Landesregierung LGBl. Nr. 14/1999, Änderung LGBl. 16/2017.

2.2. Zuständigkeiten gemäß Geschäftseinteilung

Abteilung Allgemeine Bauangelegenheiten

Gemäß den Bestimmungen der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung[4] ist die Abteilung Allgemeine Bauangelegenheiten u.a. für allgemeine Angelegenheiten der Gruppe Bau und Technik (somit auch für Raumbedarf und Raumbelegung in der Landesbaudirektion) sowie für Liegenschaftsbewertungen zuständig.

Abteilung Hochbau

Das Aufgabengebiet der Abteilung Hochbau der Gruppe Bau und Technik des Amtes der Tiroler Landesregierung beinhaltet u.a. die Planung und Ausführung, bauliche Änderungen sowie Instandhaltung und Ausstattung von Gebäuden, über die das Land Tirol verfügt, und sonstige bauliche Maßnahmen an Liegenschaften.

Abteilung Justiziariat

Die Zuständigkeit der Abteilung Justiziariat betrifft zivilrechtliche Angelegenheiten, insbesondere Verträge wie Kauf-, Tausch-, Werk-, Miet- und Pachtverträge, rechtliche Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung des Landes Tirol sowie das Vergabewesen.

Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung

Gemäß der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung ist das Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung der Abteilung Justiziariat u.a. für die Verwaltung der Liegenschaften und Gebäude, über die das Land Tirol verfügt, einschließlich der Dienst- und Naturalwohnungen, die Immobiliendatenbank sowie die Raumausstattung im Landhauskomplex zuständig.

Abteilung Finanzen

Der Zuständigkeitsbereich der Abteilung Finanzen umfasst u.a. die Angelegenheiten des Steuerwesens, die Leistungs- und Lieferverträge mit besonderen budgetären Auswirkungen sowie die Koordination der Darstellung von finanziellen Auswirkungen bei Regelungsvorhaben des Landes Tirol.

[4] Verordnung des Landeshauptmannes vom 15. Oktober 2013 über die Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung, LGBl. Nr. 124/2013, Änderung LGBl. Nr. 88/2017.

3. Rahmenbedingungen

3.1. Richtlinien des Landes Tirol

Hochbau-Richtlinie

Zur Sicherstellung der Koordination, Kooperation und Information bei dienststellenübergreifenden Baumaßnahmen erging die „Hochbau-Richtlinie“[5]. Diese Richtlinie regelt landesweit die Abwicklung von Bauvorhaben. Grundsätzlich hat die Durchführung von baulichen Großprojekten und damit auch dieses geplante Projekt nach den „Hochbau-Richtlinien“ zu erfolgen.

Richtlinien für die Raumbewirtschaftung des Landes Tirol

Als integrierter Teil der „Hochbau-Richtlinie“ regeln die „Richtlinien für die Raumbewirtschaftung des Landes Tirol“ die Vorgehensweise bei Vorliegen eines Raumbedarfes, die Beschaffung von Räumen sowie die Zuweisung von Räumen.

3.2. Projektkommission des Landes Tirol

Grundlage

Gemäß der „Hochbau-Richtlinie“ fasst die Tiroler Landesregierung den Grundsatzbeschluss über die Baumaßnahme und die Projektkommission den Baubeschluss.

Aufgaben

Die „Hochbau-Richtlinie“ sieht bei Baumaßnahmen, die über rein technische Fragestellungen hinausgehen und einer Koordination im Sinne einer „Bauherrenfunktion“ bedürfen (sogenannte Projekte der Kategorie „B“), die Befassung der Projektkommission vor. Einfache Bau- und Erhaltungsmaßnahmen (Projekte der Kategorie „A“) wickeln die für die bauliche Betreuung zuständigen Organisationseinheiten im Rahmen des jährlichen Bauprogrammes im eigenen Wirkungsbereich ab.

Die bei der Abteilung Justiziariat angesiedelte Projektkommission bildet somit eine Clearingstelle für Bauvorhaben mit Bauherrenfunktion.

Zusammensetzung

Die Projektkommission setzt sich aus VertreterInnen der Abteilungen Justiziariat (Vorsitzführung), Organisation und Personal, Hochbau und Finanzen, des Landesrechnungshofes, des Sachgebietes Liegenschaftsverwaltung und der berührten Dienststellen (z.B. jene der künftige NutzerInnen) zusammen.

[5] Regierungsbeschluss VIa-1004/92-1992 vom 2.2.1993 (inklusive Änderung vom 14.9.1999) und Erlass Nr. 46a des Landesamtsdirektors.

3.3. Raumkommission des Landes Tirol

Grundlage

Für die Behandlung von Raumfragen und die Abwicklung der „Richtlinien zur Raumbewirtschaftung des Landes“ ist gemäß der „Hochbau-Richtlinie“ beim Amt der Tiroler Landesregierung eine „Raumkommission“ eingerichtet.

Aufgaben

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

Bei der Konzepterstellung gelten zusammengefasst folgende Leitgedanken:

- Vermeidung von Anmietungen,
- Unterbringung in Objekten im Eigentum des Landes sowie
- Konzentration der Dienststellen im Nahbereich des Landhauses 1 und 2.

Zusammensetzung

Die Raumkommission besteht aus dem/der Vorsitzenden der Projektkommission sowie VertreterInnnen der Abteilung Organisation und Personal und des Sachgebietes Liegenschaftsverwaltung.

Grundlagen der Raumkommission

Ausgehend von der Raumsituation der Landesverwaltung stellt die Raumkommission Überlegungen zur Verbesserung der Raumsituation und zur Deckung des Raumbedarfes an. Der Raumbedarf ist die Grundlage für die Raum- und Belegungsplanungen.

3.3.1. Raumsituation der Landesverwaltung

Amtsgebäude im Eigentum des Landes

Das Land Tirol verfügt in der Stadt Innsbruck über mehrere Amtsgebäude, die im Eigentum des Landes stehen. Dazu gehören

- das Landhaus 1 am Eduard-Wallnöfer-Platz 3 mit rd. 540 AP (ohne den Büroturm im Innenhof),
- die Landesbaudirektion in der Herrengasse 1 - 3 mit rd. 210 AP,
- die Landesforstdirektion in der Bürgerstraße 36 mit rd. 60 AP,
- das Landesverwaltungsgericht und das Landesarchiv in der Michael-Gaismairstraße 1 mit rd. 160 AP,
- die Büroeinheiten im „Menardihaus“ in der Wilhelm-Greil-Straße 17 mit rd. 50 AP,

- das Gebäude der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck in der Gilmstraße 2 mit rd. 210 AP,
- das „Haus der Anwälte“ in der Meraner Straße 5 („Fohringerhaus“) mit rd. 50 AP sowie
- die betriebsärztliche Ordination im „Kreid - Haus“ mit rd. 2 AP.

Diese Amtsgebäude liegen im Umkreis von maximal 600 Metern zum Landhaus 1. Seit dem Jahr 2002 setzte das Land Tirol Maßnahmen, um der Konzentration der Dienststellen im Umfeld des Landhauses 1 näherzukommen und langfristig die Fremdanmietungen zu senken.

Landhaus 2

Wie schon im Bericht „Gebäudewirtschaftliche Maßnahmen des Landes“ (LKA, 2001) erwähnt, plante das Land Tirol damals die Errichtung eines neuen Gebäudes im Nahbereich des Landhauses 1. Dazu schloss das Land Tirol mit der „L 2 Errichtungs- und Vermietungs GmbH“[6] im Jahr 2003 einen Mietvertrag ab. Das Land Tirol bezog im Jahr 2005 das neue Amtsgebäude „Landhaus 2“. Im Landhaus 2 befinden sich rd. 420 AP.

Landhaus 1 „Büroturm“

Die „Tiroler gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (TIGEWOSI)“[7] errichtete im Innenhof des Landhauses 1 einen Büroturm. Das Land Tirol übertrug die Abwicklung an die „Hypo-Rent II Grundverwertung GmbH“[8] als Baurechtsnehmerin. Dafür vereinbarten die Baurechtsnehmerin und die TIGEWOSI im September 2007 einen Baurechtswohnungseigentumsvertrag 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 Büroturmes auf Basis eines Mietvertrags. Im Büroturm sind seit dem Jahr 2008 rd. 210 AP untergebracht.

„Fohringerhaus“

Im Jahr 2009 erwarb das Land Tirol das Gebäude in der Meraner Straße 5 („Fohringerhaus“) zur Unterbringung aller Anwaltschaften des Landes Tirol (Kinder- und Jugendanwaltschaft, Landesvolksanwaltschaft, Tiroler Patientenvertretung, Landesumweltanwaltschaft, Heimanwaltschaft, Geschäftsstelle für Gleichbehandlung und Antidiskriminierung) unter einem Dach. In diesem „Haus der Anwälte“ sind rd. 50 AP untergebracht.

---

6 Die L 2 Errichtungs- und Vermietungs GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Hypo Tirol Leasing GmbH. Diese Gesellschaft ist wiederum eine Tochtergesellschaft der Hypo Tirol Bank AG.

7 An der TIGEWOSI ist das Land Tirol mit 61,4 % am Stammkapital beteiligt.

8 Die Hypo Rent II Grundverwertung GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Hypo Tirol Leasing GmbH. Gesellschafterin der Hypo Tirol Leasing GmbH ist die Hypo Tirol Bank AG.

„Kreid - Haus"

Im Jahr 2014 erwarb das Land Tirol 3.883 von 19.935 Anteilen, sohin rd. 19,5 % am sogenannten „Kreid - Haus“, ein Eckhaus an der Adresse Bozner Platz 3 und Meinhardstraße 16. In diesem Gebäude ist die betriebsärztliche Ordination des Landes Tirol eingerichtet.

Anmietungen des Landes Tirol

Zur Deckung des Raumbedarfes mietete das Land Tirol für die Unterbringung von Dienststellen des Landes Tirol und von Landeseinrichtungen mehrere Liegenschaften an.

Anmietungen für Dienststellen

Beispielsweise bestehen Anmietungen für die Abteilung Landessanitätsdirektion (Bozner Platz 6), die Abteilung Kultur (Leopoldstraße 3), die Abteilung Landesveterinärdirektion (Wilhelm-Greil-Straße 17), das Referat Kinder- und Jugendhilfe der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck (Neuhauserstraße 7) und das Medienzentrum des Landes Tirol (Rennweg 1). Diese Anmietungen betreffen insgesamt rd. 150 AP.

Anmietungen für Landeseinrichtungen

Weiters bestehen Anmietungen für Landeseinrichtungen, wie beispielsweise für die DVT - Daten-Verarbeitung-Tirol GmbH[9] (Adamgasse 22) und der Tiroler Kriegsopfer- und Behindertenfonds[10] (Bürgerstraße 12). Diese Anmietungen betreffen insgesamt rd. 90 AP.

Anregung

Die Anmietung in der Adamgasse 22 umfasst seit dem Jahr 2000 die gesamte Liegenschaft im Ausmaß von insgesamt rd. 2.800 m² Nutzfläche. Der LRH regt an, im Rahmen der immobilienstrategischen Überlegungen des Landes zu prüfen, ob ein Ankauf des Gebäudes nicht langfristig wirtschaftlicher wäre.

3.3.2. Raum- und Belegungsplanung

Wie bereits dargestellt, hat die Raumkommission unter Berücksichtigung der Entwicklung der Landesverwaltung ein mittel- und langfristiges Raumkonzept für die Unterbringung sämtlicher Organisationseinheiten des Amtes der Tiroler Landesregierung zu erstellen.

Die Raumkommission hat deshalb vergleichende Aufstellungen zur Gebäudebewirtschaftung (z.B. mit durchschnittlichen Mietkosten der Amtsgebäude) ausgearbeitet. Beispiele dafür sind:

- das Konzept für die „Mietverhältnisse im Rahmen der Besiedelung Landhaus 2“ (2005),
- der „Raumwirtschafts- und Besiedlungsplan nach der Besiedelung des Neubaues (Büroturm) zum Landhaus 1“ (2009) sowie
- der „Veränderungsbericht zum Raum- und Besiedelungsplan“ (2012).

[9] Die DVT - Daten-Verarbeitung-Tirol GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft des Landes Tirol.

[10] Der Tiroler Kriegsopfer- und Behindertenfonds ist ein Landesfonds mit Rechtspersönlichkeit.

Kritik - keine Raumbedarfsanalyse

Für die Überlegungen zum prüfungsgegenständlichen „TIROL-Haus“ war keine Raumbedarfsanalyse der Raumkommission für den Standort Innsbruck vorhanden.

Der LRH kritisiert die fehlende Gesamtplanung des bestehenden Raumbedarfes für Landesdienststellen. Somit ist nach der Schaffung des Landhauses 2 und des Büroturmes im Landhaus 1 nicht sichergestellt, dass mit dem geplanten „TIROL-Haus“ der Raumbedarf der Verwaltungsdienststellen in Innsbruck langfristig einer wirtschaftlichen und zweckmäßigen Lösung zugeführt wird.

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO

Der LRH empfiehlt, im Rahmen der Raumbewirtschaftung eine Raumbedarfsplanung aufzustellen und bei Veränderungen in der Raumbelegung oder im Liegenschaftsbestand die Raum- und Besiedelungspläne zu aktualisieren. Die Raumbedarfsplanung ist für die Beurteilung der Zweckmäßigkeit des Projektumfanges bei der Vorbereitung einer Hochbaumaßnahme am Standort notwendig.

Stellungnahme der Regierung

Zur Empfehlung, im Rahmen der Raumbewirtschaftung eine Raumbedarfsplanung aufzustellen und bei Veränderungen in der Raumbelegung oder im Liegenschaftsbestand die Raum- und Besiedelungspläne zu aktualisieren, darf festgehalten werden, dass Ausgangspunkt des Projektes die sich kurzfristig bietende Möglichkeit war, den in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Landhäusern 1 und 2 gelegenen Standort des Hotelgebäudes für die Errichtung eines „Tirol-Hauses“ zu gewinnen. Die Vor- und Nachteile eines Umbaus des bestehenden Hotelgebäudes zu einem Verwaltungsgebäude wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft. Eine Adaptierung des Hotels Hilton in ein Verwaltungsgebäude wäre grundsätzlich möglich, allerdings müssen auch schwer abschätzbare Risiken in der Projektumsetzung einkalkuliert werden. Ziel war es, zumindest die Standortagentur Tirol, die Tirol Werbung und die Agrarmarketing Tirol unter einem Dach zum „Tirol-Haus“ zusammenzuführen und zudem die Dienststellen der Landesbaudirektion in diesem Gebäude anzusiedeln.

Nachdem die erzielbaren Nutzflächen aufgrund des statisch vorgegebenen Systems und der Begrenzung der Gebäudehöhe ohnehin limitiert waren, konnte eine gesamthafte Raumbedarfsplanung in diesem konkreten Fall unterbleiben. Es trifft aber zu, dass für die weitere Entwicklung der Raumbewirtschaftung und für künftige Immobilienprojekte eine entsprechende Raumbedarfsplanung notwendig ist. Derzeit entwickeln mehrere Organisationseinheiten des Landes eine immobilienwirtschaftliche Software-Lösung mit dem Ziel, einen gemeinsam nutzbaren Zugriff auf zentrale und dezentrale Datenbestände zu ermöglichen. Im Rahmen dieses Projekts werden auch die für

eine effektive Raumbedarfsplanung erforderlichen Funktionalitäten erarbeitet.

4. Immobilienpaket

Beim geplanten prüfungsgegenständlichen Immobilienpaket „TIROL-Haus“, „Kongresshaus^{neu}“, „Hotel - Hilton“, Landesbaudirektion und Wohnungseigentumsobjekte „MCI“ sollte ein Austausch (Eigentumserwerb, Eigentumsabgabe) von Grundstücken und Gebäuden erfolgen.

„Player“

Der Eigentumsaustausch umfasst die Interessen und Rechte des Landes Tirol, der Stadt Innsbruck und eines privaten Unternehmens.

Immobilien

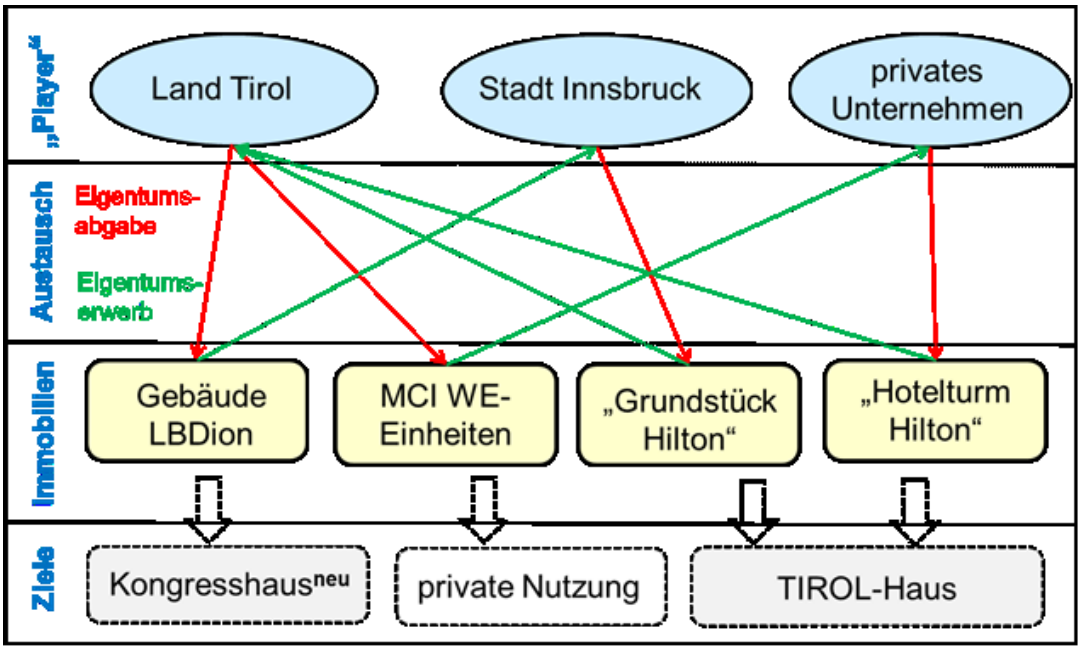
Das Immobilienpaket beinhaltet das Gebäude der Landesbaudirektion in der Herrengasse, das MCI-Gebäude und das „Hotel - Hilton“ mit dem „Grundstück Hilton“ und dem „Hotelturm - Hilton“.

Ziele

Mit dem Immobilienpaket verfolgen das Land Tirol, die Stadt Innsbruck und das private Unternehmen die Ziele,

- das Kongresshaus durch bauliche Maßnahmen zu erneuern („Kongresshaus^{neu}“) sowie
- auf dem „Grundstück Hilton“ und im „Hotelturm - Hilton“ zur Unterbringung von Landesorganisationen das „TIROL-Haus“ zu errichten.

Die vom Land Tirol, der Stadt Innsbruck und dem privaten Unternehmen im Rahmen des Immobilienpaketes geplanten Eigentumsabgaben und Eigentumserwerbungen von Gebäuden, Wohnungseigentumseinheiten und Grundstücken stellen sich grafisch wie folgt dar:

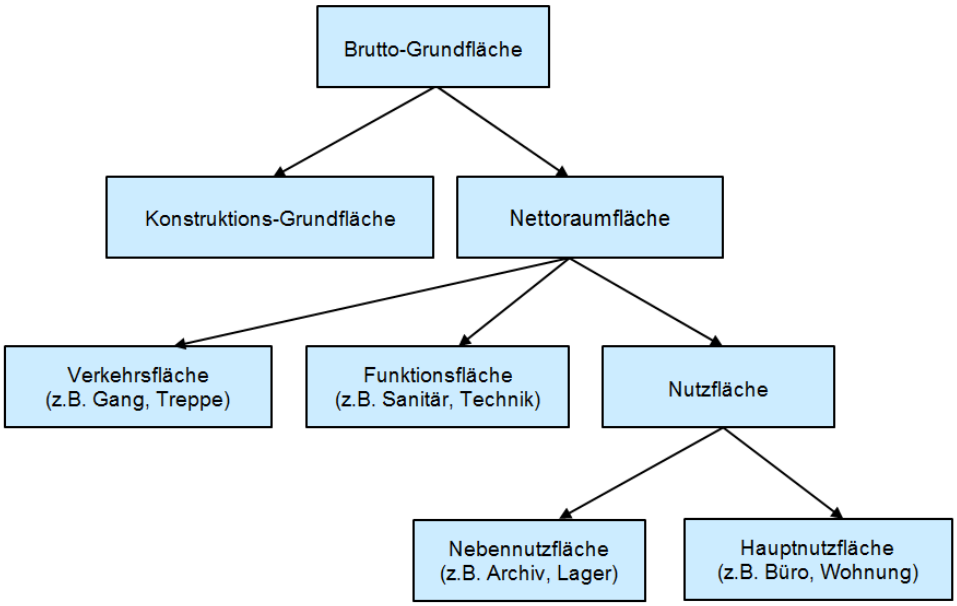


Diagr. 1: Übersicht über das geplante Immobilienpaket

Als Basis für die im Rahmen des Immobilienpaketes zum Austausch (Eigentumsabgaben, Eigentumserwerb) stehenden Immobilien Landesbaudirektion, MCI, „Hotel - Hilton“ (bestehend aus dem „Grundstück Hilton“ und dem „Hotelturm - Hilton“) sollten die genannten „Player“ Flächenbestimmungen sowie Verkehrswertermittlungen der prüfungsgegenständlichen Immobilien durchführen.

4.1. Flächenbestimmung

Die Flächenermittlung bezieht sich auf Brutto-Grundflächen, Konstruktions-Grundflächen und Nettoraumflächen. Gemäß der ÖNORM B 1800 und der ÖNORM EN 15221 stellt sich der Zusammenhang zwischen den Flächenarten wie folgt dar:



Diagr. 2: Flächen nach der ÖNORM B 1800 und der ÖNORM EN 15221

Brutto-Grundfläche	Die Brutto-Grundfläche ist die Fläche innerhalb des Gebäudeumrisses. Dies entspricht der Baufläche im Grundbuch.
Konstruktions-Grundfläche	Die Fläche der aufgehenden Wände ist die Konstruktions-Grundfläche.
Nettoraumfläche	Die Nettoraumfläche ist die Summe von Nutzflächen, Funktionsflächen und Verkehrsflächen „zwischen den aufgehenden Wänden“.
Nutzflächen	Die Nutzfläche dient der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung. Die Nutzfläche ist in Hauptnutzflächen und Nebennutzflächen unterteilt. Die Hauptnutzfläche ist die Summe jener Flächen, die dem Verwendungszweck des Bauwerkes unmittelbar dienen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Pflegen, Bildung und Freizeit. Zu den Nebennutzflächen werden jene Flächen gezählt, die nicht unmittelbar dem Verwendungszweck des Bauwerkes dienen, wie z.B. Sanitärräume, Garderoben, Abstellräume, Müllsammelräume, Dachbodenräume ohne Ausbau, Schutzräume und Fahrzeugabstellflächen.
Funktionsfläche	Die Funktionsfläche dient der Unterbringung von allgemein benötigten haustechnischen Einrichtungen samt den gegebenenfalls für sie allein erforderlichen Verkehrsflächen. Dazu gehören z.B. Räume für Heizungs-, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, begehbare

Installationsnischen, -schächte und -gänge sowie Aufzugstriebwerksräume.

Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche dient dem Zugang und dem Verlassen von Nutz- oder Funktionsflächen oder dem Verkehr zwischen diesen Flächen. Die Flächen von Fahrtreppen und Fahrsteigen sind Verkehrsflächen.

4.2. Verkehrswertermittlung

Bei den Immobilien des prüfungsgegenständlichen Immobilienpaketes bestehen unterschiedliche Eigentumsverhältnisse und Nutzungen. Beispielsweise ist

- die Landesbaudirektion ein im Landeseigentum befindliches Verwaltungsgebäude, das unter Denkmalschutz[11] steht,
- das im Landeseigentum stehende MCI-Gebäude zum Betrieb einer Fachhochschule bis 2022 vermietet und
- das von einer privaten Unternehmung betriebene „Hotel - Hilton“ auf einer Baurechtsliegenschaft der Stadt Innsbruck errichtet.

Verkehrswert

Die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und Nutzungen beeinflussen die Höhe des Verkehrswertes. Der Verkehrswert ist gemäß § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG[12] der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Verkehrswertermittlung

Für die Bewertung sind gemäß § 3 Abs. 1 leg. cit. grundsätzlich Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Diese Wertermittlungsverfahren sind das

- Vergleichswertverfahren (dabei erfolgt die Wertermittlung einer Liegenschaft durch den Vergleich mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte, z.B. Lage, Größe, Nutzung, Widmung),
- Ertragswertverfahren (dabei erfolgt die Wertermittlung einer Liegenschaft auf Basis von nachhaltig zu erzielenden Erträgen, z.B. Miet- oder Pachteinnahmen, Wagnisse, Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungskosten sind zu berücksichtigen) und das
- Sachwertverfahren (dabei erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes der Gebäude auf einer Liegenschaft).

[11] Denkmalschutz dient dem Schutz von Kulturdenkmalen und kulturhistorisch relevanten Gesamtanlagen (Ensembleschutz). Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass Denkmale dauerhaft erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört werden und, dass Kulturgüter dauerhaft gesichert werden. Der Denkmalschutz ist geregelt im Bundesgesetz betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung (Denkmalschutzgesetz - DMSG), BGBl. Nr. 533/1923, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 92/2013.

[12] Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG), BGBl. Nr. 150/1992.

5. Liegenschaften und Eigentumsverhältnisse

Die Lage und Entstehung, die Eigentumsverhältnisse, die Nutzung, der Liegenschaftsbestand, die Flächen sowie die Wertermittlung der vom prüfungsgegenständlichen Immobilienpaket umfassten Immobilien stellen sich wie folgt dar:

5.1. Landesbaudirektion

5.1.1. Entstehung und Lage

Das Gebäude der Landesbaudirektion in der Herrengasse 1 - 3 wurde im 17. Jahrhundert errichtet. Durch die Art der Nutzung im Zeitraum von 1938 bis 1945 gilt das Gebäude als „historisch belastet“.

Die Landesbaudirektion befindet sich am Rande der Innsbrucker Altstadt und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kongresshaus - „Congress Innsbruck“.

5.1.2. Nutzung

In diesem Verwaltungsgebäude des Landes Tirol sind die Abteilungen Allgemeine Bauangelegenheiten, Verkehr und Straße, Hochbau, Emissionen Sicherheitstechnik Anlagen, Geoinformation sowie die Abteilung Wasserwirtschaft mit insgesamt rd. 210 AP untergebracht.

Bild 1: Landesbaudirektion, Herrengasse 1 - 3, 6020 Innsbruck, © Land Tirol

5.1.3. Liegenschaftsbestand

Das Gebäude steht auf der Grundparzelle .410 KG 81113 Innsbruck mit einer Grundfläche von 2.476 m². Laut Grundbuch betragen die Bauflächen des Gebäudes (Brutto-Grundfläche) 2.244 m² und die Nebenflächen (Außenanlagen) 232 m².

Das Gebäude ist teilunterkellert, hat ein Erdgeschoß, drei Obergeschoße und ein ausgebautes Dachgeschoß. Die vertikale Erschließung erfolgt durch einen Lift und zwei Treppenhäuser. Die Raumhöhen im Erdgeschoß und den drei Obergeschoßen betragen bis zu 3,5 m, die Gangbreiten für die horizontale Erschließung rund 2,7 m.

Heiztechnisch ist das Gebäude an die Heizanlage des Kongresszentrums angeschlossen. Der vorliegende Energieausweis[13] aus dem Jahr 2009 ordnet das Gebäude der Energieeffizienzklasse „C“ (80 KWh/m² jährlich) zu. Durch die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen des Landes Tirol befindet sich das Gebäude in einem guten Erhaltungszustand.

Das Gebäude steht durch Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 2.2.1990 unter Denkmalschutz. Die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstückes gemäß Bebauungsplan sind zur Gänze ausgeschöpft.

5.1.4. Eigentumsverhältnisse

Das Gebäude der Landesbaudirektion steht seit dem Kauf von der Republik Österreich im Jahr 1992 im Eigentum des Landes Tirol. Die Flächenwidmung der Liegenschaft ist „Kerngebiet“.

5.1.5. Flächen

Das Gebäude der Landesbaudirektion weist folgende Nutzflächen, Funktionsflächen, Verkehrsflächen und Nettoraumflächen (NRF) auf:

Geschoß	Nutzfläche			Funktionsfläche		Verkehrsfläche		NRF
	Büro	Nebenr.	Lager	San.-fl.	Tech.-fl.	Gang	Treppe	
Keller	-	-	337,44	5,21	34,08	56,81	-	**433,54**
EG	557,08	262,82	57,30	50,83	22,44	226,93	73,79	**1.251,19**
FN K*	47,62	-	-	85,74	-	20,70	-	**154,06**

[13] Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 - EAVG 2012), in der Fassung BGBl. I Nr. 27/2012.

Geschoß	Nutzfläche			Funktionsfläche		Verkehrsfläche		NRF
	Büro	Nebenr.	Lager	San.-fl.	Tech.-fl.	Gang	Treppe	
OG 1	955,54	87,54	87,35	39,33	-	283,08	74,06	**1.526,90**
OG 2	1.006,89	55,39	106,68	40,84	-	290,59	72,17	**1.572,56**
OG 3	943,05	206,48	-	41,62	-	290,59	72,17	**1.526,90**
OG 4	805,13	92,42	114,91	27,56	13,97	258,45	55,46	**1.367,90**
Summen	**4315,31**	**704,65**	**703,68**	**291,13**	**70,49**	**1.427,15**	**347,65**	**7.860,06**
	5.723,64			**361,62**		**1.754,10**		

Tab. 1: Flächen der Landesbaudirektion in m² (*Fremdnutzung Kongresshaus)

Frage 11: Nettoraumfläche

Wie in der Tabelle ersichtlich ist, beträgt die Nettoraumfläche des Gebäudes der Landesbaudirektion insgesamt rd. 7.860 m².

5.1.6. Wertermittlung

Bewertungs-gutachten

Im Dezember 2015 erteilte die Abteilung Justiziariat den Auftrag zur Erstellung eines Bewertungsgutachtens für die Liegenschaft der Landesbaudirektion. Zwei Sachverständige der Abteilung Allgemeine Bauangelegenheiten führten die Bewertung durch und legten im Februar 2016 das Bewertungsgutachten vor.

Sachwert

Zum Bewertungsstichtag 15.12.2015 betrugen der Bodenwert 7,68 Mio. € und der Bauwert 7,85 Mio. €. Mit den Außenanlagen und ohne den vom Kongresshaus benutzten Bauteil auf der Ebene des EG (rd. 154,06 m²) ergab die Sachwertermittlung der Liegenschaft 15,54 Mio. €.

Ertragswert

Die Ertragswertermittlung der Liegenschaft ergab 16,09 Mio. €. Unter rechnerischer Berücksichtigung des rückgestauten Instandhaltungsaufwandes[14] iHv 5 % des Verkehrswertes (somit rd. € 805.000) errechnete sich für die Liegenschaft ein Verkehrswert iHv 15,29 Mio. €.

Investitionen des Landes Tirol

Das Land Tirol investierte seit 1990 rd. 6,00 Mio. € (für beispielsweise den Dachbodenausbau, Fassaden- und Fenstersanierung, Brandschutzmaßnahmen, barrierefreie Erschließung und Liftmodernisierung) in das Gebäude der Landesbaudirektion. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung bestand kein „Instandhaltungsrückstau“. Somit liegt der Gebäudewert[15] bei rd. 16,00 Mio. €.

[14] Unter rückgestauten Instandhaltungsaufwand werden die voraussichtlichen Aufwendungen für bereits notwendige aber noch ausstehende Instandhaltungsmaßnahmen verstanden.

[15] Gemäß dem Bewertungsgesetz 1955 - BewG. 1955, BGBl. Nr. 148/1955, Änderung BGBl. I Nr. 77/2016, ist der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten. Entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile ist der Neuherstellungswert durch einen Abschlag für technische Abnützung zu ermäßigen.

Frage 6: Verkehrswertermittlung

Die Verkehrswertermittlung der Liegenschaft durch die Abteilung Allgemeine Bauangelegenheiten ergab den Wert von 15,29 Mio. €.

5.2. Kongresshaus

Das an die Landesbaudirektion angrenzende Kongresshaus und die bauliche Erneuerung zum „Kongresshaus^{neu}“ sind Teil des prüfungsgegenständlichen Immobilienpaketes. Daher sind bei einer möglichen Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen im Rahmen des Immobilienpaketes auch die Entstehung und Lage, die Nutzung, der Liegenschaftsbestand sowie die Eigentumsverhältnisse des Kongresshauses zu berücksichtigen.

5.2.1. Entstehung und Lage

Nach dem Umbau der damaligen „Dogana“ erfolgte im Jahr 1973 die Eröffnung des Kongresshauses in Innsbruck (in der Vermarktung als „Congress Innsbruck“ bezeichnet).

Mit dem Um- und Erweiterungsbau im Jahr 1995 verdoppelte sich die Fläche des Kongresshauses u.a. um den Saal „Innsbruck“ für 600 Personen sowie um kleinere Säle, Foyers, ein Restaurant, ein Café und eine Bar. Im Jahr 2000 erfolgte die Eröffnung der „Orangerie“ und im Jahr 2003 die Wiedereröffnung der Säle „Brüssel“ und „Straßburg“.

Die Liegenschaftsadresse des Kongresshauses ist Rennweg 3 in Innsbruck. Das Gebäude ist direkt an das Gebäude der Landesbaudirektion angebaut.

5.2.2. Nutzung

Der Betrieb des Kongresshauses erfolgt durch die „Congress und Messe Innsbruck GmbH“ (CMI GmbH)[16]. Die CMI GmbH nutzt die auf vier Geschoßen (EG bis 3. OG) gelegenen

- Säle (z.B. die Säle „Dogana“, „Brüssel“, „Strassburg“, „Tirol“, „Maximilian“, „Innsbruck“, „Freiburg“, „Grenoble“, „New Orleans“ oder „Aalborg“),
- Foyers (z.B. die Foyers „Rennweg“, „Inn“, „Kristall“ oder „Diesner“) und
- Seminarräume (z.B. die Seminarräume „Serles“ oder „Nordkette“)

für Veranstaltungen (Kongresse, Firmenpräsentationen, Tagungen, Seminare, Ausstellungen, Konzerte, Empfänge, Bälle, usw.).

[16] Gesellschafter der CMI GmbH sind das Land Tirol zu 25,5 %, die Stadt Innsbruck zu 58,0 %, die Wirtschaftskammer Tirol zu 13,5 % und der Tourismusverband Innsbruck und seine Feriendörfer zu 3,0 %.

Pro Jahr wickelte die CMI GmbH insgesamt rd. 300 bis 350 Veranstaltungen ab. Das Kongresshaus ist behördlich für Veranstaltungen mit bis zu 8.000 Personen zugelassen.

Bild 2: Kongresshaus „Congress Innsbruck“, Rennweg 3, 6020 Innsbruck, © CMI GmbH

5.2.3. Liegenschaftsbestand

Die gemäß dem prüfungsgegenständlichen Immobilienpaket geplante Erneuerung des Kongresshauses („Kongresshaus^{neu}“) enthält nicht nur die dargestellte Nutzung, sondern auch die Nutzung und den Liegenschaftsbestand der baulich angrenzenden Landesbaudirektion.

Wie aus der nachfolgenden Grafik ersichtlich ist, verteilt sich der Liegenschaftsbestand des Kongresshauses und der Landesbaudirektion auf das Areal zwischen Herrengasse, Herzog-Otto-Straße und Rennweg (Grundstücke 409, .410, .411, .412/3, .413, 597/3, 598/1, 598/3, 598/4, 600/1, 1037, 1038/2, 1083/2, 1083/3, 1083/4, alle KG Innsbruck, Postadressen Herrengasse 1 - 3 sowie Rennweg 3).

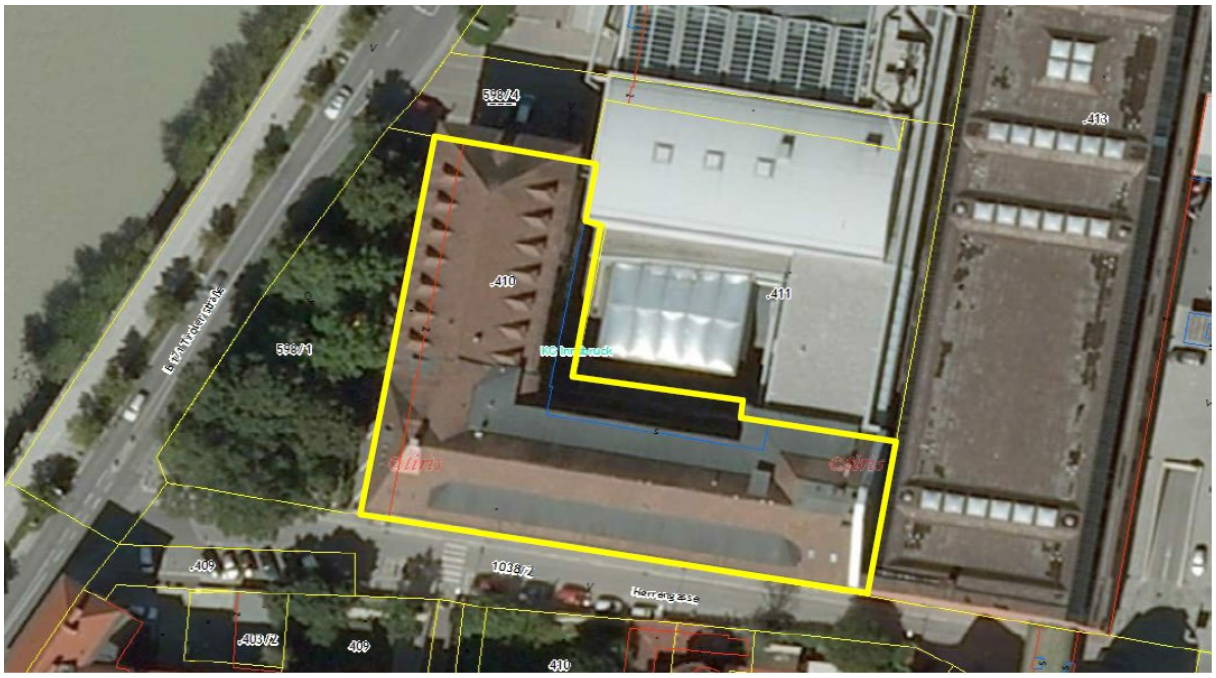


Bild 3: Kongresshaus „Congress Innsbruck“, Rennweg 3, 6020 Innsbruck, © Land Tirol

5.2.4. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Grundstücke .410 Landesbaudirektion (Eigentum Land Tirol), 598/1 und 600/1 Bundesgärten (Eigentum Burghauptmannschaft Österreich) gehören alle angeführten Grundstücke der Stadt Innsbruck.

5.2.5. Flächen

Das Kongresshaus hat eine Gesamtnutzfläche von insgesamt 20.000 m². Davon sind insgesamt rd. 7.200 m² Funktionsflächen (Sanitäranlagen und Technikflächen) und Verkehrsflächen (Gänge und Treppen). Die restlichen rd. 12.800 m² Nutzfläche verteilen sich wie folgt auf die von der CMI GmbH genutzten Geschoße:

Geschoß	Nutzfläche
EG	6.871
1. OG	3.260
2. OG	1.793
3. OG	887
Summe	**12.811**

Tab. 2: Nutzflächenverteilung des bestehenden Kongresshauses in m²

Verkehrswert-ermittlung

Für das von der CMI GmbH betriebene Kongresshaus erfolgte keine Verkehrswertermittlung, da dieses nicht Gegenstand von Veräußerungsüberlegungen ist.

5.3. MCI

5.3.1. Entstehung und Lage

Auf dem Areal der ehemaligen „Fenner-Kaserne“ (vormals „Kloster-Kaserne“,1844 bis1849 errichtet) entstanden nach deren Abbruch im Jahr 1992 u.a. die Neubauten des „SOWI-Campus“[17], ein Busparkplatz und der Gebäudeneubau des MCI.

Die Liegenschaftsadresse des MCI-Gebäudes ist die Universitätsstraße 15a und 15b, 6020 Innsbruck („Standort MCI I“)[18]. Das Gebäude liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum „SOWI-Campus“ sowie in der Nähe von Hofgarten, Polizeidirektion und der theologischen Fakultät der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck. Durch die zentrale und sehr gute Innenstadtlage ist die Liegenschaft verkehrstechnisch gut erschlossen und mit direktem Zugang zu einer öffentlichen Tiefgarage und einer benachbarten zweiten öffentlichen Tiefgarage erreichbar.

5.3.2. Nutzung

Die Nutzung des Gebäudes „Standort MCI I“ erfolgt durch die MCI Management Center Innsbruck - Internationale Hochschule GmbH (MCI GmbH)[19]. Die MCI GmbH als Träger von Fachhochschulstudiengängen nutzt die Räumlichkeiten des Gebäudes „Standort MCI I“

- für die Unterbringung von Organisationseinheiten der Verwaltung (z.B. die Organisationseinheiten „Alumni & Career Center“, „Controlling & Rechnungswesen“, „Marketing & Communications”, „Organisation & Infrastruktur“, „Qualitätsmanagement“, usw.) sowie
- für die Unterbringung von Hörsälen für Bachelorstudiengänge (z.B. „Management & Recht“), Masterstudiengänge (z.B. „International Health & Social Management“) und Managementseminare.

[17] Am „SOWI-Campus“ befindet sich eine Bildungs- und Forschungseinrichtung der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck.

[18] Neben dem MCI-Gebäude in der Universitätsstraße 15a und 15b („Standort MCI I“) verfügt das MCI über den „Standort MCI II“ in der Universitätsstraße 7, den „Standort MCI III“ in der Weiherburggasse 8, den „Standort MCI IV“ in der Maximilianstraße 2 und den „Standort MCI V“ in der Kapuzinergasse 9.

[19] Die Gesellschafter der MCI GmbH sind zu 75 % (€ 27.300) der „Träger-Verein Management-Zentrum Tirol“ (MZT), zu 12,5 % (€ 4.550) der „Träger- und Förderverein für die Errichtung von Technischen Fachhochschulstudiengängen in Tirol“ und zu 12,5 % (€ 4.550) der „Träger- und Förderverein für die Einrichtung touristischer Fachhochschul-Studiengänge - Institut für Verkehr und Tourismus (IVT)“. Das Land Tirol ist Hauptfinanzier der MCI GmbH.

Im Gebäude „Standort MCI I“ sind rd. 105 AP untergebracht.

Bild 4: „Standort MCI I“ der MCI GmbH, Universitätsstraße 15, 6020 Innsbruck, © MCI GmbH

5.3.3. Liegenschaftsbestand

Die Errichtung des Gebäudes „Standort MCI I“ erfolgte auf der Grundparzelle .1608 KG 81113 Innsbruck. Diese Grundparzelle hat lt. Grundbuch eine Grundstücksfläche von 6.298 m². Diese verteilt sich auf 2.835 m² Baufläche und 3.463 m² Sonstiges (Straßenverkehrsanlagen, usw.). Unter den Baukörpern und dem Innenhof dieser Liegenschaft befinden sich Teile der „SOWI-Garage“.

5.3.4. Eigentumsverhältnisse

Erwerbungen des Landes

Das Land Tirol erwarb im Jahr 2001 Eigentumsanteile im zweiten und dritten OG des Baukörpers „Standort MCI I“ um 6,16 Mio. € (damals 84,37 Mio. ATS).

Im Oktober 2009 kaufte das Land Tirol von der Kammer für Arbeiter und Angestellte die sogenannte „Werkmeisterschule“ mit weiteren 703 von 12.855 Anteilen (Top 53) dazu. Der aus zwei Verkehrswertgutachten ermittelte und vereinbarte Kaufpreis betrug lt. Beschluss der Tiroler Landesregierung vom 14.7.2009 rd. 1,68 Mio. €.

Im Juli 2011 erwarb das Land Tirol von der Kammer für Arbeiter und Angestellte das Top 52 mit weiteren 1.674 Anteilen. Der aus zwei Verkehrswertgutachten ermittelte und vereinbarte Kaufpreis betrug lt. Beschluss der Tiroler Landesregierung vom 7.6.2011 rd. 3,81 Mio. €.

Energieausweis

Für die Liegenschaft „Standort MCI I“ liegt ein Energieausweis vom April 2012 vor, der zehn Jahre Gültigkeit hat.

Übersicht über die Eigentümer

Zusammengefasst befinden sich auf der Liegenschaft „Standort MCI I“ 63 Wohnungseigentumseinheiten, die sich wie folgt auf fünf EigentümerInnen verteilen:

Eigentümer	WE-Anteile	Anzahl Tops	Anteile
Land Tirol	5.645	5	43 %
Privatperson 1	2.080	25	16 %
Privatperson 2	1.836	24	14 %
Bankinstitut	1.879	3	14 %
Bauträger GmbH	1.772	6	13 %
Summe	**13.212**	**63**	**100 %**

Tab. 3: Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft am „Standort MCI I“

Mit 43 % in fünf Tops hält das Land Tirol den größten Anteil an der Liegenschaft. Die Tops befinden sich übereinander im Bauteil an der Universitätsstraße. Die Wohnungseigentumsanteile der Tops im Landeseigentum und die jeweiligen Kaufpreise stellen sich am „Standort MCI I“ wie folgt dar:

Eigentümer	Bezeichnung	WE-Anteile	Kaufpreis (Mio. €)
Land Tirol	Top 52	1.674	3,81
	Top 53	703	1,68
	Top 54	923	6,16
	Top 55	1.546	
	Top 56	799	

Tab. 4: Wohnungseigentumsanteile des Landes Tirol an der Liegenschaft „Standort MCI I“

Einnahmen aus der Vermietung an die MCI GmbH

Das Land Tirol vermietet das im Eigentum befindliche Gebäude „Standort MCI I“ bis voraussichtlich 2022 an die MCI GmbH. Die Mieteinnahmen des Landes Tirol aus der Liegenschaft betrugen rd. € 560.000 jährlich, somit € 9,22 pro m² und Monat.

Diese Mieteinnahmen des Landes Tirol liegen unter den marktüblichen Mieten (gemäß Annahmen der Ertragswertberechnung der Amtssachverständigen des Amtes der Tiroler Landesregierung vom Oktober 2015: 12,50 €/m² bis 13,00 €/m² und Monat).

MCI-Neubau

In diesem Zusammenhang weist der LRH darauf hin, dass die Tiroler Landesregierung am 29.1.2013 das Projekt „Neubau Management Center Innsbruck (MCI)“ beschloss. Dieses Projekt soll „zur Stärkung des Bildungs-, Wissenschafts- und Universitätsstandortes Tirol, zur räumlichen Zusammenführung der dislozierten Standorte und zur Versorgung der anstehenden Raumbedarfe des MCI beitragen“. Die voraussichtliche Fertigstellung des MCI-Neubaues soll im Jahr 2022 erfolgen.

Mietentwicklung für das MCI-Gebäude bis zur Fertigstellung des MCI-Neubaues

Beim Verkauf des Gebäudes „Standort MCI I“ in der Universitätsstraße durch das Land Tirol und in weiterer Folge die Vermietung durch das private Unternehmen (Käufer) erhöhen sich die Mieten für dieses Gebäude auf Marktniveau.

Dies führt mittelbar zu einer finanziellen Belastung für den Landeshaushalt bis zur voraussichtlichen Fertigstellung des MCI-Neubaues im Jahr 2022. Das Land Tirol hätte bei einem Verkauf der Liegenschaft „MCI-Standort I“ in der Universitätsstraße höhere Mieten im Ausmaß von rd. € 900.000 zu tragen.

Eigennutzung

Ohne Verkauf des landeseigenen Gebäudes „MCI-Standort I“ mit einer NRF von mehr als 5.000 m² würde dieses dem Land Tirol ab dem Jahr 2022 zur Eigennutzung zur Verfügung stehen.

5.3.5. Flächen

Die Nutzflächen, Sanitärflächen, Technikflächen und Verkehrsflächen der fünf Tops, die das Land Tirol im Zeitraum von zwölf Jahren um insgesamt rd. 11,65 Mio. € exkl. Nebenkosten kaufte, verteilen sich wie folgt auf die Geschoße:

Geschoße	Nutzfl.	San.-fl.	Tech.-fl.	Verkehrsfl.	NRF
1. OG - Top 52*	1.449,30	46,70	16,30	109,72	**1.622,02**
2. OG - Top 53	538,04	30,64	-	136,85	**705,53**
2. OG - Top 54	655,02	28,41	-	190,86	**874,29**
3. OG - Top 55	1.006,64	33,86	-	395,34	**1.435,84**
4. OG - Top 56	449,40	14,63	3,40	126,42	**593,85**
Summe	**4.098,40**	**154,24**	**19,70**	**959,19**	**5.231,53**

Tab. 5: Flächenverteilung des im Landeseigentum befindlichen Gebäudes „Standort MCI I“ in m²

Nettoraumfläche

Die Nettoraumfläche der im Landeseigentum befindlichen Wohnungseigentumseinheiten am „Standort MCI I“ beträgt 5.231,53 m².

5.3.6. Wertermittlung

Bewertungsgutachten

Aufgrund der Nutzung des Gebäudes „Standort MCI I“ als „Mietobjekte“ beauftragte die Abteilung Justiziariat die Abteilung Allgemeine Bauangelegenheiten am 5.8.2015 eine Ertragswertermittlung durchzuführen.

Die Grundlagen dieser Ertragswertermittlung waren

- eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren,
- Bewirtschaftungskosten von 10 %,
- Instandhaltungskosten von 0,75 % sowie
- ein Kapitalisierungszinssatz von 3,5 %.

Frage 8: Verkehrswertermittlung

Diese Verkehrswertermittlung auf Basis des Ertragswertverfahrens ergab am 28.10.2015 bei einer angenommenen marktüblichen Monatsmiete von € 12,50/m² einen Ertragswert von 15,31 Mio. €.

5.4. Hotel - Hilton und TIROL-Haus

5.4.1. Entstehung und Lage

Im Dezember des Jahres 1911 erwarb die Stadt Innsbruck das Eigentumsrecht an der Grundparzelle 89/1 in der KG 81136 Wilten. Diese Grundparzelle steht zur Gänze im Eigentum der Stadt Innsbruck.

Auf dieser Grundparzelle befindet sich das „Hotel - Hilton“. Das „Hotel - Hilton“ befindet sich an der Adresse Salurner Straße 15, in unmittelbarer Nähe zum Eduard-Wallnöfer-Platz („Landhausplatz“), zum Landhaus 1 (Eduard-Wallnöfer-Platz 3) und Landhaus 2 (Heiliggeiststraße 7-9) sowie zum unter Denkmalschutz stehenden „Stadtwerke-Hochhaus“ der Innsbrucker Kommunalbetriebe AG - IKB AG (Salurner Straße 11).

5.4.2. Nutzung

Die Nutzung der Grundparzelle 89/1 der KG 81136 Wilten umfasst neben dem „Hotelturm - Hilton“, das Casino-Gebäude und eine Tiefgarage. Auf der benachbarten Grundparzelle 89/7 der KG 81136 Wilten befindet sich das mit dem „Hotelturm - Hilton“ baulich verbundene

„Haus der Industrie“. Im „Haus der Industrie“ befinden sich Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomiebetriebe, Arztpraxen und Büroeinheiten. Die beiden Grundstücksparzellen 89/1 und 89/7 haben die Liegenschaftsadresse Salurner Straße 15.

Bild 5: Nutzung der Liegenschaft in der Salurner Straße 15, 6020 Innsbruck, © LRH

5.4.3. Liegenschaftsbestand

Die Grundparzelle 89/1 in der KG 81136 Wilten weist eine Grundstücksfläche von 5.451 m² auf. Die Baufläche beträgt laut Grundbuch 2.281 m² und die sonstigen Flächen (Parkplätze, Vorplatz, Zufahrt zur Tiefgarage) 3.170 m². Durch die Bahnhofsnähe, Straßenbahnhaltestelle, Tiefgarage und nahe gelegene Bushaltestellen ist die Liegenschaft verkehrstechnisch gut erschlossen.

Das Gebiet für das im Immobilienpaket geplante Quartier[20] „TIROL-Haus“ erstreckt sich auf das Geviert zwischen Leopoldstraße, Salurner Straße, Maria-Ducia-Gasse und Heiliggeiststraße. Diese für die Quartiersentwicklung vorgesehenen Flächen stellen sich grafisch wie folgt dar:

[20] Quartier ist ein abgegrenzter geografischer Bereich in einem Stadtteil.

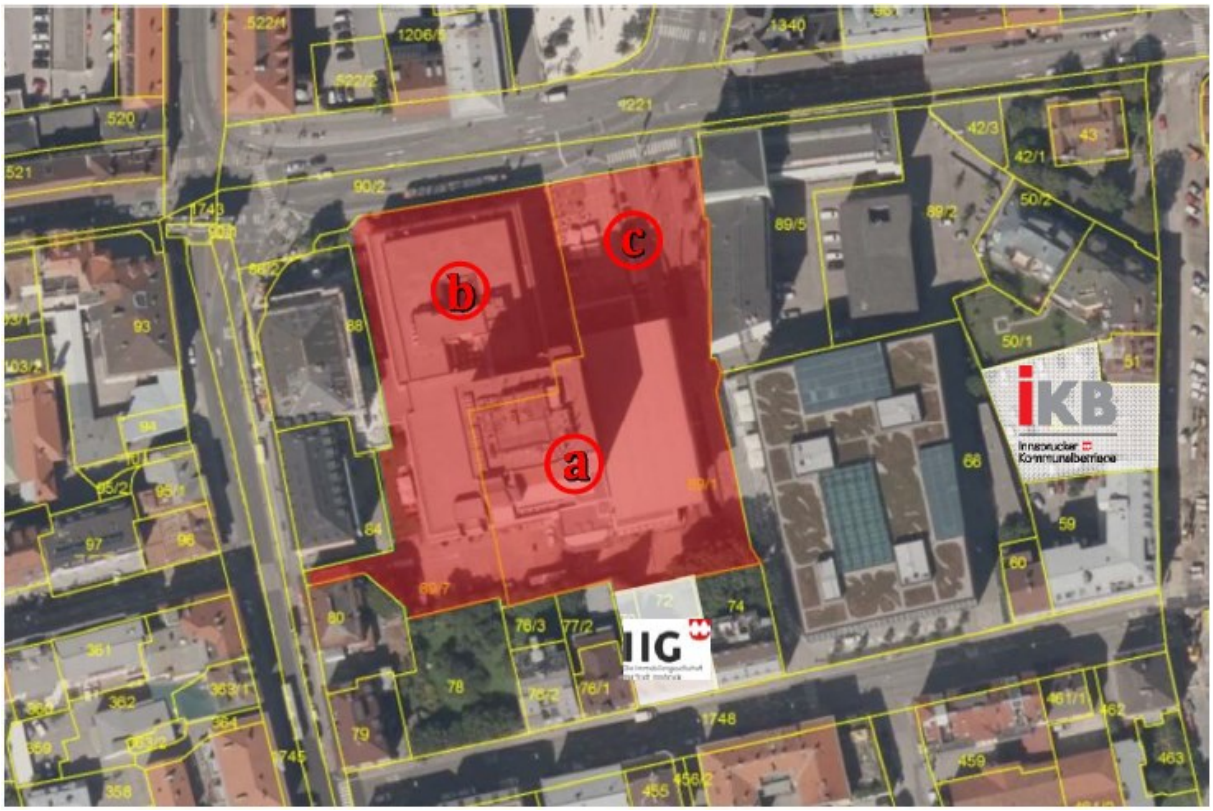


Bild 6: Liegenschaftsbestand in der Salurner Straße 15, 6020 Innsbruck, © Land Tirol

Die Quartiersentwicklung „TIROL-Haus“ (rot markierte Fläche) umfasst das Areal „Hotelturm - Hilton“ (Fläche a), das „Haus der Industrie“ (Fläche b) sowie das Casino (Fläche c). Auf der Fläche c befindet sich auch ein Vorplatz sowie die Tiefgaragenein- und -ausfahrten. Auf diesen Bestandsobjekten lastet keine denkmalschutzrechtliche Festlegung.

5.4.4. Eigentumsverhältnisse

Die jeweiligen EigentümerInnenrechte ergeben sich aus

- dem Baurecht[21] für den „Hotelturm - Hilton“ sowie
- dem Baurechtswohnungseigentum[22] am „Hotelturm - Hilton“, am Casino und an der Tiefgarage.

Das Land Tirol hat durch Landestochtergesellschaften (TIWAG, Hypo Tirol Bank AG, usw.) Einfluss auf Immobilien in Landhausnähe. Die Eigentumsverhältnisse sind wesentlich für die dargestellten Handlungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem gegenständlichen

[21] Das Baurecht ist im Gesetz vom 26. April 1912, betreffend das Baurecht. (Baurechtsgesetz - BauRG), RGBl. Nr. 86/1912, zuletzt geändert BGBl. I Nr. 30/2012, und inklusive der Durchführungsbestimmung gemäß Verordnung des Justizministers im Einvernehmen mit dem Minister für öffentliche Arbeiten, dem Minister des Inneren und dem Finanzminister vom 11. Juni 1912 über die Durchführung des Gesetzes, betreffend das Baurecht, RGBl. Nr. 114/1912, geregelt.

[22] Gemäß § 6a BauRG kann einem Bauberechtigten von den anderen Bauberechtigten Wohnungseigentum eingeräumt werden (Baurechtswohnungseigentum).

Immobilienpaket (siehe auch Kapitel 7.3. „Letter of Intent“ - „Ausgangslage und Zielsetzung“).

Baurecht

Ausgangslage

Die Stadt Innsbruck als Liegenschaftseigentümerin räumte auf der Grundparzelle 89/1 der KG 81136 Wilten Baurechte für die Errichtung eines „Hotelturmes“ mit einer Tiefgarage ein.

Baurecht für einen „Hotelturm“

Die Stadt Innsbruck schloss am 28.12.1970 mit einer Hotelbaugesellschaft einen Baurechtsvertrag zur Errichtung eines „Hotelturmes“ (Top 1) ab. Dieses Hotel der Baurechtsnehmerin bestand unter den Lizenznamen „Holiday Inn“, „Sheraton“ und „Hilton“. Für die Einräumung des Baurechtes vereinbarten die Vertragspartner einen wertgesicherten Baurechtszins iHv rd. ATS 700.000 jährlich (somit rd. € 50.870).

Ende des Baurechtes

Dieses Baurecht für den Hotelturm endet am 1.6.2051. Zu diesem Zeitpunkt fällt der Hotelturm an die Stadt Innsbruck als Eigentümerin der Baurechtsliegenschaft zurück. Bei Erlöschen des Baurechtes wurde die Entschädigung nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen[23] vereinbart. Somit treffen den Eigentümer der Bauchrechtsliegenschaft im Jahr 2051 Entschädigungszahlungen iHv 25 % des Bauwertes für die auf der Liegenschaft errichteten Gebäude.

Baurechtswohnungseigentum

Ausgangslage

Die Hotelbaugesellschaft machte als Baurechtnehmerin der Stadt Innsbruck Gebrauch von der Möglichkeit Baurechtswohnungseigentum zu begründen. Dadurch hatte die Gesellschaft die Möglichkeit Teile der auf der Liegenschaft errichteten Gebäude an Dritte zu veräußern. Das Baurechtswohnungseigentum gilt auf die Dauer des Baurechtes, somit bis Juni 2051.

Baurechtswohnungseigentum für ein Casino

Zur Errichtung eines Casinos auf der Grundparzelle 89/1 KG 81136 Wilten schloss die Hotelbaugesellschaft mit einer Grundverwertungsgesellschaft im Jahr 1991 einen Baurechtswohnungseigentumsvertrag ab. Mit diesem erwarb die Grundverwertungsgesellschaft für 25,00 Mio. ATS (rd. 1,82 Mio. €) die Möglichkeit, vom 2. UG bis zum 4. OG ein Casino-Gebäude zu errichten.

[23] Maßgebliche gesetzliche Bestimmung ist der § 9 BauRG, wonach bei Erlöschen des Baurechtes das Bauwerk an den Grundeigentümer fällt. Mangels anderer Vereinbarung ist dem Bauberechtigten eine Entschädigung in Höhe eines Viertelteiles des vorhandenen Bauwertes zu leisten.

Die Nutzwerte des Baurechtswohnungseigentums verteilten sich mit 14.203 Anteilen (Top 1) auf das Hotel und 3.170 Anteilen (Top 2) auf das Casino-Gebäude.

Bild 7: „Casino Innsbruck“, Salurner Straße 15, 6020 Innsbruck, © LRH

Die Baurechtwohnungseigentümerin vermietete in weiterer Folge das im Jahr 1992 eröffnete und baulich mit dem „Hotelturm - Hilton“ verbundene Casino-Gebäude (Top 2) an die „Casino Austria AG“ (CASAG) als Betreiberin.

Die CASAG verfügt über eine für den Spielbetrieb notwendige aufrechte Konzession bis zum 31.12.2027. Diese Konzession ist gemäß den Bestimmungen des Glücksspielgesetzes - GSpG[24] an die Adresse des bestehenden Casino-Gebäudes in der Salurner Straße 15 gebunden.

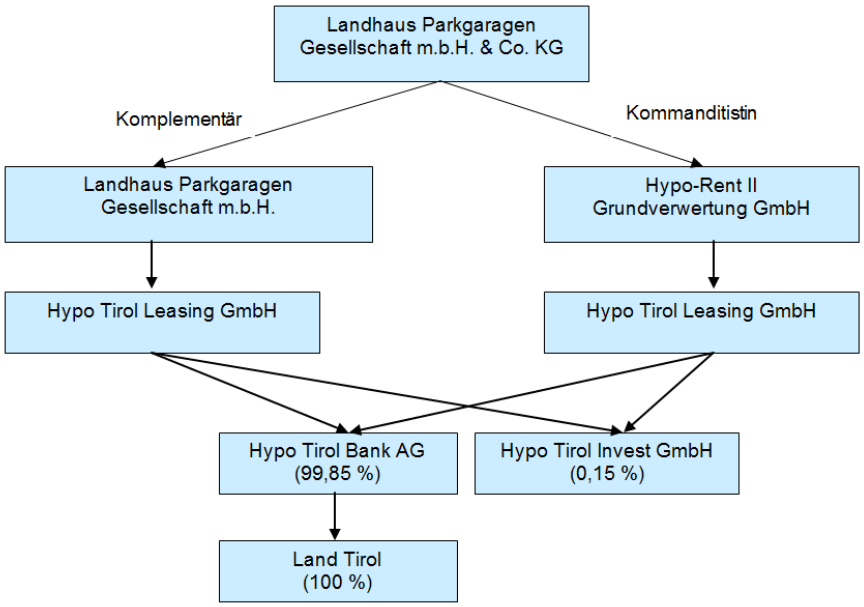
Die Voraussetzungen für eine Verlegung des bestehenden Standortes in zentraler Lage, mit hoher Besucherfrequenz und bester Verkehrsanbindung beinhalten somit u.a. eine rechtsgültige Zustimmung des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) für die Standortverlegung und die Zustimmung der Aufsichtsgremien der CASAG.

[24] Bundesgesetz vom 28. November 1989 zur Regelung des Glücksspielwesens (Glücksspielgesetz - GSpG), BGBl. Nr. 620/1989, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 107/2017.

Baurechtswohnungseigentum für die Tiefgarage

Die Hotelbaugesellschaft verkaufte im Jahr 1995 an die Landestochtergesellschaft Hypo Rent II Grundverwertung GmbH[25] Baurechtswohnungseigentum an der bestehenden Tiefgarage (rd. 400 Stellplätze). Der Kaufpreis für diese 1.995 (Top 3) von 17.373 Anteilen betrug 34,75 Mio. ATS (rd. 2,53 Mio. €).

Die BaurechtswohnungseigentümerInnenstruktur der Tiefgarage auf der im Eigentum der Stadt Innsbruck befindlichen Grundparzelle 89/1 stellt sich grafisch wie folgt dar:



Diagr. 3: Landestochtergesellschaften bei der Tiefgarage auf der im Eigentum der Stadt Innsbruck befindlichen Grundparzelle 89/1

Anteilsverkauf

Im Juli 2002 erwarb die Grundverwertungsgesellschaft von der Hotelbaugesellschaft 490 Baurechtswohnungseigentumsanteile um 1,01 Mio. €. Dieser Erwerb betraf Räumlichkeiten im EG und im 2. OG des „Hotelturmes - Hilton“.

Verteilung des Baurechtswohnungseigentums

Zusammengefasst verteilt sich das Baurechtswohnungseigentum auf der Liegenschaft der Stadt Innsbruck nunmehr wie folgt auf die drei Gesellschaften:

[25] Die Hypo Rent II Grundverwertung GmbH ist Kommanditistin der Parkgaragen Gesellschaft m.b.H. & Co KG und eine Tochtergesellschaft der Hypo Tirol Leasing GmbH. Gesellschafterin der Hypo Tirol Leasing GmbH ist die Hypo Tirol Bank AG.

Baurechtswohnungseigentümer	Top	Bauteil	WE-Anteile	Anteil
Hotelbaugesellschaft	Top 1	Hotelturm Hilton	11.338	65,26%
Grundverwertungsgesellschaft	Top 2	Casino Gebäude	4.080	23,49%
Landhaus Parkgaragen G.m.b.H. Co. KG	Top 3	Tiefgarage	1.955	11,25%
Summe			**17.373**	**100,00%**

Tab. 6: Baurechtswohnungseigentümer auf der im Eigentümer der Stadt Innsbruck befindlichen Grundparzelle 89/1

5.4.5. Flächen des Hotelturmes - Hilton

Frage 9: Nettoraumfläche

Die Nettoraumfläche des Hotelsturmes - Hilton beträgt nach dem Umbau in ein Bürogebäude insgesamt 11.249 m². Diese Gesamtfläche verteilt sich wie folgt auf die Nutzflächen, Sanitärflächen, Technikflächen und Verkehrsflächen des Hotelturmes:

	Nutzfl.	San.-fl.	Verkehrsfl.	Tech.-fl.	NRF
Flächen „Hotelturm Hilton“	8.161,71	389,63	2.439,82	257,85	**11.249,01**

Tab. 7: Flächenverteilung im „Hotelturm - Hilton“ in m^2

5.4.6. Wertermittlung

Wertermittlung für den „Hotelturm - Hilton“

Die Abteilung Justiziariat betraute am 11.5.2016 ein auf Hotellerie spezialisiertes Beratungsunternehmen mit einer Plausibilitätsanalyse der vom Verkäufer vorgelegten Hotelbewertung aus dem Jahr 2013 (siehe das Kapitel „Immobilienmaßnahmen“). Es erfolgte jedoch keine Ermittlung des Bauwertes.

Wertermittlung für das „Grundstück“

Für das Baurechtsgrundstück im Eigentum der Stadt Innsbruck liegt keine Wertermittlung durch Sachverständige vor. Den von der Stadt Innsbruck in die Verhandlungen eingebrachten Kaufpreisvorstellungen in Höhe des Wertes der Liegenschaft „Landesbaudirektion“ fehlt noch eine nachvollziehbare Grundlage.

Frage 4: Verkehrswertermittlung

Das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung umfasste somit nur eine Bewertung des Hotels. Demnach betrug der aus dem Ertragswert des Hotelbetriebes abgeleitete Verkehrswert des „Hotelturmes - Hilton“ rd. 18,1 Mio. €.

Kritik - keine Bewertung des Baurechtsgrundstückes

Der LRH kritisiert, dass das Land Tirol von der Stadt Innsbruck keine Bewertung des Baurechtsgrundstückes eingefordert hat. Somit liegt nur für einen Teilbereich des Liegenschaftskomplexes „Hotel - Hilton“ eine Bewertung vor.

Empfehlungen gem. Art. 69 Abs. 4 TLO	Der LRH empfiehlt, vom Verhandlungspartner Stadt Innsbruck als notwendige Beurteilungsgrundlage für weitere Entscheidungsschritte eine Verkehrswertermittlung der Liegenschaft einzufordern und diese von den Amtssachverständigen des Landes Tirol überprüfen zu lassen. Darüber hinaus empfiehlt der LRH vor einem Erwerb der Baurechtsliegenschaft eine Abschätzung vorzunehmen, welche Ablösesumme das Land Tirol auf heutiger Wertbasis zu erwarten hat.
Stellungnahme der Regierung	*Zur Empfehlung, vom Verhandlungspartner Stadt Innsbruck eine Verkehrswertermittlung der Liegenschaft einzufordern und diese von den Amtssachverständigen prüfen zu lassen, darf angemerkt werden, dass zwischen dem Land Tirol und der Stadt Innsbruck vereinbart war, dass zu beiden Objekten (Gebäude Landesbaudirektion und Baurechtsliegenschaft Salurner-Straße) nicht nur ein schriftliches Gutachten über den jeweiligen Verkehrswert zu erstellen ist, sondern dass darüber hinaus die Bewertungsansätze bereits im Vorfeld gemeinsam von den Sachverständigen des Landes Tirol und der Stadt Innsbruck festgelegt werden. Vom Land Tirol wurde bisher deshalb noch keine schriftliche Ausfertigung der Gutachtensergebnisse eingefordert, weil die Projektarbeiten im vierten Quartal 2016 aufgrund der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie vorerst eingestellt wurden. Es wurde der Auftrag erteilt, Konzepte für Alternativvarianten zu prüfen. Im Fall der Fortführung des Projekts - allenfalls unter geänderten Rahmenbedingungen - werden die noch fehlenden Unterlagen von der Stadt Innsbruck nachzureichen sein.*

5.5. Haus der Industrie

Ausgangslage	Die mittelfristig angestrebte städtebauliche Lösung (Quartiersentwicklung Salurner Straße 15) umfasst, wie bereits dargestellt, neben dem „Hotelturm - Hilton“ und dem Casino-Gebäude auch das „Haus der Industrie“ samt gemeinsamen Vorplatz (siehe auch Kapitel 7.3.2. „Inhalt des Sideletter zum Letter of Intent - Erläuterungen zum Teilprojekt TIROL-Haus“).
Eigentumsverhältnisse	Das baulich direkt mit dem „Hotelturm - Hilton“ verbundene fünfstöckige Gebäude „Haus der Industrie“ steht im Eigentum von 34 WohnungseigentümerInnen.

Bild 8: „Haus der Industrie“, Salurner Straße 15, 6020 Innsbruck, © LRH

Das Wohnungseigentum[26] an den 115 Einheiten im „Haus der Industrie“ verteilt sich wie folgt auf die nachfolgenden Landestochtergesellschaften sowie privaten Unternehmen, Organisationen und Einzelpersonen:

WohnungseigentümerInnen	WE-Anteile	%-Anteile
TIGAS Erdgas Tirol GmbH	5.137	26,5%
TIWAG - Tiroler Wasserkraft AG	3.667	18,0%
Landhaus Parkgaragen Gesellschaft m.b.H. & Co. KG	2.144	11,0%
3 private Unternehmen und Organisationen	3.717	19,0%
28 Privatpersonen	4.785	25,5%
Summe	**19.450**	**100,0%**

Tab. 8: WohnungseigentümerInnen im „Haus der Industrie“

Aufgrund der baulichen Verbindung der Objekte Hotelturm und „Haus der Industrie“ wäre bei der Umsetzung des „TIROL-Hauses“ im Hotelturm Abstimmungs- und Zustimmungserfordernisse sowie Einverständnisse mit allen WohnungseigentümerInnen notwendig.

[26] Wohnungseigentum ist gemäß § 2 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, Änderung BGBl. I Nr. 87/2015, das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

6. Raumflächen-Bilanz

Frage 16: Raumflächen-Bilanz

Das Land Tirol erstellte im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten des Immobilienpaketes keine Raumflächen-Bilanz zu den betroffenen Liegenschaften.

Flächenerhebungen durch den LRH

Der LRH erstellte aus den Wertermittlungsgutachten und den dargestellten Projektdaten eine Raumflächen-Bilanz. Diese umfasst nur jene Flächen, die im Zuge des Immobilienpaketes vom Land Tirol abgegeben oder erworben werden sollen. Die Flächen des Kongresshauses und des „Hauses der Industrie“ bleiben somit unberücksichtigt.

Raumflächen-Bilanz

Bei der Nutzung des „Hotelturmes - Hilton“ als „TIROL-Haus“ könnte, wie in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich ist, eine Nettoraumfläche im Ausmaß von rd. 11.250 m² genutzt werden:

Flächenbilanz		Nutzfl.	San.-fl.	Verkehrsfl.	Tech.-fl.	NRF
LBDion	EG-OG 4	5.723,64	291,13	1.774,80	70,49	**7.860,06**
MCI-Standort I	OG 1 - 4	4.098,40	154,24	959,19	19,70	**5.231,53**
Hotelturm Hilton	EG-OG 14	8.161,71	389,63	2.439,82	257,85	**11.249,01**
Saldo		**-1.660,33**	**-55,74**	**-294,17**	**167,66**	**-1.842,58**

Tab. 9: Flächenbilanz des Immobilienpaketes in m²

Das Eigentum des Landes Tirol umfasst bei der Landesbaudirektion eine Nettoraumfläche von rd. 7.860 m² und beim MCI („Standort MCI I“) von rd. 5.230 m² (bestehende Gesamtnettoraumfläche rd. 13.090 m²). Die Eigentumsflächen im MCI-Gebäude werden mit Fertigstellung des Neubaues für das MCI im Jahr 2022 für andere Nutzungen frei.

Bei einer Gegenüberstellung der NRF des „Hotelturmes - Hilton“ mit den NRF der abzugebenden Landesliegenschaften Landesbaudirektion und MCI ergäbe sich beim Abschluss des Immobilienpaketes für das Land Tirol ein Nettoraumflächenverlust iHv rd. 1.840 m².

7. Immobilienmaßnahmen

Ausgangslage

Zur Vorbereitung des Kaufes der Hotelbaugesellschaft als Eigentümerin des „Hotelturmes - Hilton“, beauftragte das private Unternehmen im Jahr 2012 ein auf Hotelimmobilien spezialisiertes Beratungsunternehmen, mit der Erstellung einer Bewertungsstudie zur „Hotelimmobilienfachlichen Beratung - Hilton Innsbruck“. Diese Studie lag im Februar 2013 vor und war die Grundlage für die Verkaufsverhandlungen mit dem Land Tirol.

Diese Studie beinhaltete eine

- Analyse der Objektgegebenheiten (gesellschafts- und vertragsrechtliche Beziehungen, Lage und Erreichbarkeit, Standortprofil, Umfeld, Leistungsprogramm, usw.),
- Hotelmarktanalyse Innsbruck (Angebot, Nachfrage, Bettenauslastung, MitbewerberInnen, Trend in der Hotellerie, usw.),
- Unternehmensanalyse und -prognose (Betriebskonzept, Betriebsergebnisse, Ertragswertschätzung, usw.) und eine
- Hotelimmobilienmarktanalyse (Hoteltransaktionen, Hotelgesellschaften, Hotelinvestoren, usw.).

Das zentral gelegene „Hotel - Hilton“ ist als 4-Sterne-Hotel klassifiziert und verfügt auf 14 Etagen über 176 Zimmer und Suiten. Die Studie ergab, dass der Verkehrswert des „Hotel - Hilton“ zum Stichtag 23.11.2010 rd. 15,37 Mio. € betrug.

Auslaufen des Pachtvertrages der Hotelgruppe Hilton

Das private Unternehmen (Eigentümerin der Baurechtsimmobilie „Hotelturm - Hilton“) trat im Laufe des Jahres 2015 mit einem Vorschlag über die zukünftige Nutzung der Immobilie an das Land Tirol heran. Anlass war das bevorstehende Auslaufen des zwischen dem privaten Unternehmen und der „Hilton-Gruppe“ abgeschlossenen Lizenzvertrages über die Nutzung des Namens „Hilton“ im Jahr 2017.

vorgeschlagenes Immobilienpaket

Das vorgeschlagene Immobilienpaket beinhaltete als wesentlichen Eckpfeiler die Adaptierung des bestehenden „Hotelturmes - Hilton“ in das Verwaltungsgebäude „TIROL-Haus“ und die Übernahme des MCI-Gebäudes.

Umsetzungsschritte

Zur Vorbereitung der Umsetzung dieses Immobilienpaketes beauftragte das Land Tirol in den Jahren 2015 und 2016 nachfolgende Studien. Die „Definition von Rahmenbedingungen“ war integrierter Bestandteil in dem vom Land Tirol und der Stadt Innsbruck ausverhandelten „Letter of Intent“ und „Sideletter zum Letter of Intent“.

Erstellung	Ergebnisse	Land Tirol	Stadt Innsbruck	privates Unternehmen
Sep. 2015	Machbarkeitsstudien	X		
Dez. 2015	Definition von Rahmenbedingungen	X	X	X
März 2016	Letter of Intent	X	X	
März 2016	Sideletter zum Letter of Intent	X	X	
April 2016	Konzept „Perspektivischer Nutzflächenbedarf für das TIROL-Haus"	X		
Mai 2016	Plausibilitätsprüfung	X		
Aug. 2016	Projektentwicklungsstudie	X		
Sep. 2016	Potentialstudie	X	X	

Tab. 10: Umsetzungsschritte zur Vorbereitung des Immobilienpaketes

7.1. Machbarkeitsstudien

Das Land Tirol beauftragte einen Projektentwickler und Architekturbüros mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie über die vorgeschlagene Umwandlung des „Hotelturmes - Hilton“ in das „TIROL-Haus“.

7.1.1. Auftrag

Frage 12: vom „Hotel - Hilton“ zum „TIROL-Haus“

Ziel der Machbarkeitsstudie war es, auf Basis des dargestellten Ist-Zustandes (Flächenbedarf und AP), ein „funktionales und wirtschaftliches Umnutzungskonzept“ zur Unterbringung von Büroflächen zu erarbeiten. Das Umnutzungskonzept umfasste

- die Unterbringung der Abteilungen der Gruppe Bau und Technik (Landesbaudirektion) des Amtes der Tiroler Landesregierung sowie
- die Zusammenführung der landesnahen Organisationen Tirol-Werbung, Standortagentur und Agrarmarketing Tirol.

Durch das Zusammenziehen dieser Einrichtungen an diesem Areal in unmittelbarer Nähe zu den zentralen Einrichtungen des Landes Tirol (Landhaus 1 und Landhaus 2) soll das „TIROL-Haus“ entstehen.

7.1.2. Umsetzung

Die Beauftragung durch das Land Tirol für die Umsetzung und Durchführung der Machbarkeitsstudie erfolgte in zwei Stufen.

1. Stufe „Funktionales Umnutzungskonzept“

Im Rahmen der Erstellung des „Funktionalen Umnutzungskonzeptes“ prüften vier geladene Architekturbüros auf Basis von Werkverträgen vom September 2015 die Adaptierbarkeit der Regelgeschoße des Hotels in Büroräumlichkeiten. In weiterer Folge untersuchten zwei dieser Architekturbüros die bauliche Adaptierung für die funktionale Nutzung des „Hotelturmes - Hilton“ als Bürogebäude für das „TIROL-Haus“ hinsichtlich der Umsetzbarkeit.

2. Stufe „Wirtschaftliches Umnutzungskonzept“

Im Rahmen der Erstellung des „Wirtschaftlichen Umnutzungskonzeptes“ erstellte der Projektentwickler auf Basis des Werkvertrages vom 28.9.2015 ein Raum- und Funktionsprogramm für das „TIROL-Haus“ im „Hotelturm - Hilton“.

7.1.3. Ergebnisse

Ergebnisse „Funktionales Umnutzungskonzept“

Das „Funktionale Umnutzungskonzept“ ergab u.a., dass es grundsätzlich möglich ist, den Hotelturm als Verwaltungsgebäude mit einer Nutzfläche von rd. 8.550 m² für 430 AP zu adaptieren. Jedoch bestehen bei der Adaptierung zahlreiche technische Herausforderungen und die Notwendigkeit, das „Haus der Industrie“ einzubeziehen.

technischen Herausforderungen

Die technischen Herausforderungen bestehen darin, dass die Raumhöhe in den Regelgeschoßen maximal 2,48 m anstatt der erforderlichen 2,50 m beträgt. Weiters sind die ersten drei Geschoße dreiseitig umbaut, was in Bezug auf die natürliche Beleuchtung zu Einschränkungen führt, aber mit Lichthöfen und Öffnungen lösbar wäre.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass beim „Hotelturm - Hilton“ die Grundgrenzen an der Nord- und Westseite deckungsgleich mit den Fassadenaußenkanten sind. Das heißt, dass Fassadenauskragungen und Vorsprünge sowie das Anbringen außen liegender Dämmungen die vertragliche Absicherung von Dienstbarkeiten („Nutzung fremder Grundrechte durch Überbauung“) erfordern. Dies erschwert eine Neugestaltung der Fassade bei der Demontage des Bestandes.

Einbeziehung des Hauses der Industrie

Für den Fall, dass eine das „Haus der Industrie“ und das Casino samt Vorplatz einschließende Erweiterung des Projektes realisierbar wäre, sollten gemäß dem „funktionalen Umnutzungskonzept“ in den Erdgeschoßzonen publikumswirksame, öffentliche und kommerziell genutzte Flächen (Nutzungsmix) vorgesehen werden.

Ergebnisse „Wirtschaftliches Umnutzungskonzept“

Das „Wirtschaftliche Umnutzungskonzept“ enthielt u.a. Projektrisiken zum „Hotelturm - Hilton“ und dem Grundstück Salurner Straße 15, Übersicht über die Flächen im Bestand unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung, Wirtschaftlichkeitsberechnungen zum geplanten Investment (Kaufpreise) sowie ein Raum- und Funktionsprogramm für das „TIROL-Haus“ im „Hotelturm - Hilton“.

Projektrisiken

Das Umnutzungskonzept beinhaltet als Projektrisiken beim Ankauf des „Hotelturmes - Hilton“

- die Notwendigkeit der Umwidmung von Beherbergungsgroßbetrieb in Kerngebiet oder Sonderfläche Verwaltung sowie
- die nicht gesicherte Möglichkeit zur Aufstockung des „Hotelturmes - Hilton“ zur Deckung des im Immobilienpaket vorgesehenen Raumbedarfes.

Flächenübersicht

Die Nutzflächenermittlung beinhaltete

- die Landesbaudirektion mit rd. 5.520 m²,
- die Landesforstdirektion mit rd. 1.200 m² und
- die Landessanitätsdirektion mit rd. 1.220 m².

Diese Organisationseinheiten hatten einen Nutzflächenbestand von insgesamt rd. 7.940 m² für 288 AP. Zusätzlich sind für die im Immobilienpaket vorgesehenen landesnahen Einrichtungen (Tirol Werbung, Standortagentur Tirol und Verein Agrarmarketing Tirol) Flächen im Gesamtausmaß von rd. 2.600 m² für 124 AP einzubeziehen.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen umfassten die potentiellen Einnahmen aus Liegenschaftsverkäufen, die Baurechtszinseinnahmen und die Mietersparnisse auf die Dauer von 20 Jahren.

Frage 14: Raum- und Funktionsprogramm

Das im Rahmen des „Wirtschaftlichen Umnutzungskonzeptes“ für den „Hotelturm - Hilton“ erstellte Raum- und Funktionsprogramm ergab, dass nach der Adaptierung als „TIROL-Haus“ für die Unterbringung allfälliger weiterer Organisationseinheiten, wie die Landessanitätsdirektion und die Landesforstdirektion, keine Flächen verfügbar sind.

Jedoch sind gemäß dem Raum- und Funktionsprogramm die Landesbaudirektion, die Tirol Werbung, die Standortagentur Tirol und der Verein Agrarmarketing Tirol ohne Aufstockung des „Hotelturmes - Hilton“ unterzubringen.

Gesamtbewertung

Aufgrund der Ergebnisse zum Stand September 2015 ergab zusammengefasst das „Funktionale und Wirtschaftliche Umnutzungskonzept“ im Rahmen der Machbarkeitsstudie, dass trotz baulicher Gegebenheiten im Bestand die angedachte Umnutzung des „Hotelturmes - Hilton“ in das „TIROL-Haus“ sinnvoll und realisierbar ist.

7.2. Definition von Rahmenbedingungen

Auf Basis der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie unterfertigten das Land Tirol, die Stadt Innsbruck und das private Unternehmen am 21.12.2015 die Vereinbarung „Definitionen von Rahmenbedingungen zum Immobilienpaket TIROL-Haus und Kongresshaus^{neu}“.

7.2.1. Inhalt

Diese Vereinbarung beinhaltet

- Bestimmungen über die „Eckpunkte“,
- „Preisschätzungen“ und
- den Zeitplan.

Eckpunkte

Die Bestimmungen über die Eckpunkte legen fest, dass

- das Land Tirol vom privaten Unternehmen das Hilton-Gebäude,
- das Land Tirol von der Stadt Innsbruck das Eigentum von Grundstück 89/1, KG Wilten (Salurner Straße 15),
- das private Unternehmen die WE-Anteile des Landes Tirol am MCI (Bauparzelle .1608, KG Innsbruck, Universitätsstraße 15a und 15b) sowie
- die Stadt Innsbruck vom Land Tirol das Eigentum an der Landesbaudirektion (Bauparzelle .410, KG Innsbruck, Herrengasse 1 - 3)

erwirbt.

Preisschätzungen

Gemäß den „Definitionen von Rahmenbedingungen zum Immobilienpaket TIROL-Haus und Kongresshaus^{neu}“ stellten sich die auf Basis der bisherigen Wertermittlungen bestehenden Kaufpreisvorstellungen wie folgt dar:

Immobilien	Käufer	Verkäufer	Preise in Mio. €
Hilton-Gebäude	Land Tirol	privates Unternehmen	16,50
WEG-Anteile am MCI	privates Unternehmen	Land Tirol	14,00
Grundstück Salurner Straße 15	Land Tirol	Stadt Innsbruck	15,00
Landesbaudirektion	Stadt Innsbruck	Land Tirol	15,00

Tab. 11: Preis der vom Immobilienpaket betroffenen Liegenschaften

Preise sind Verhandlungsgrundlagen

Die „Definitionen von Rahmenbedingungen zum Immobilienpaket TIROL-Haus und Kongresshaus^{neu}“ legen fest, dass diese Kaufpreisvorstellungen jedoch grundsätzlich nur „Verhandlungsgrundlagen“ darstellen.

Frage 3: Preis „Hotel - Hilton“

Demnach soll das Land Tirol für das Hilton-Gebäude 16,50 Mio. € bezahlen. Dazu kommt der Kaufpreis für das Grundstück von der Stadt Innsbruck.

Frage 5: Preis „Landesbaudirektion“

Für den Verkauf der Landesbaudirektion in der Herrengasse 1 - 3 erhält das Land Tirol einen Betrag iHv 15,00 Mio. €.

Frage 7: Preis „MCI“

Das Land Tirol erhält für den Verkauf der WE-Anteile am MCI in der Universitätsstraße 15a und 15b einen Betrag iHv 14,00 Mio. €.

Zeitplan

Der in den „Definitionen von Rahmenbedingungen zum Immobilienpaket TIROL-Haus und Kongresshaus^{neu}“ festgelegte Zeitplan beinhaltet u.a.

- den Unterschriftstermin für einen LOI bis Ende Februar 2016,
- die Durchführung einer Ausschreibung von Studien über Architektur, Statik, Verkehrsplanung und Stadtplanung bis Ende März 2016,
- Gremialbeschlüsse bis Ende Mai 2016,
- das Vorliegen der Studien bis Ende Juni 2016 sowie
- Start der raumordnungs- und baurechtlichen Verfahren im Herbst 2016.

7.2.2. Empfehlung des Innsbrucker Gestaltungsbeirates

Am 1.3.2016 befasste sich der „Innsbrucker Gestaltungsbeirat (IGB)“[27] mit den in den „Definitionen von Rahmenbedingungen zum Immobilienpaket TIROL-Haus und Kongresshaus^{neu}“ festgelegten „Eckpunkten“. Der IGB beurteilte auf Basis der Eckpunkte qualitative Aspekte der Architektur, Stadtgestaltung, Städtebau und Stadtentwicklung sowie empfahl die Einhaltung städtebaulicher Kriterien bei der geplanten Umsetzung des gegenständlichen Immobilienpaketes.

Der IGB regte u.a. an,

- eine Volumenerweiterung am jetzigen Casino-Vorplatz unter maßgeblicher Berücksichtigung des „Welzenbacher-Turmes“ (IKB-Gebäude),
- eine Bereinigung des Hotelturmes mittels Entfernung der außen sichtbaren Fluchttreppentürme,
- eine Neuformulierung der Krone des Gebäudes und
- eine Modifizierung der bestehenden technischen Aufbauten

zu prüfen.

Die städtebaulichen Kriterien für eine Neugestaltung des Areals beinhalten die Außenwirkung des Hotelturmes als Landmark im Stadtbild, die stadträumliche Fassung des Überganges Salurner Straße - Landhausplatz - Casinovorplatz sowie die räumlich anspruchsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes im Erdgeschoß inklusive Passagen, Durchfahrten, Durchwegen und Vorbereichen.

7.2.3. Grundsatzbeschluss des Stadtsenates

Der Innsbrucker Stadtsenat befürwortete gemäß Grundsatzbeschluss vom 15.3.2016 das in den „Definitionen von Rahmenbedingungen zum Immobilienpaket TIROL-Haus und Kongresshaus^{neu}“ festgelegte Immobilienpaket.

Der Stadtsenat begrüßte weiters die sich daraus ergebenden Möglichkeiten das Kongresshaus sowie das Casino, das „Haus der Industrie“ und das „Hotel - Hilton“ nachhaltig und aus Sicht der Stadtentwicklung positiv zu nutzen.

[27] Der IGB ist ein im März 2016 eingerichtetes unabhängiges Sachverständigengremium für alle relevanten Bereiche des Bauens, der Pflege und Erneuerung des Baubestandes und der Gestaltung des öffentlichen Raumes einschließlich Grünanlagen, Sport- und Freiflächen sowie Verkehrsanlagen im gesamten Stadtgebiet von Innsbruck. Der IGB hat ausschließlich eine beratende und unterstützende Funktion für die stadtplanerischen Amtssachverständigen und die politischen EntscheidungsträgerInnen der Stadt Innsbruck.

7.3. Letter of Intent

Das Land Tirol und die Stadt Innsbruck beschlossen am 17.3.2016 einen „Letter of Intent“ (LOI) und einen „Sideletter zum Letter of Intent“ (SLOI). Dabei vereinbarten das Land Tirol und die Stadt Innsbruck, dass die in den „Definitionen von Rahmenbedingungen zum Immobilienpaket TIROL-Haus und Kongresshaus^{neu}“ festgelegten Bedingungen auch Inhalt und integrativer Bestandteil dieses LOI sind.

7.3.1. Inhalte des „Letter of Intent“

Frage 1: Inhalt des „Letter of Intent“ (LOI)

Der LOI beinhaltet die Darstellung

- der Ausgangslage und Zielsetzungen,
- der Umsetzung des Teilprojektes „Kongresshaus^{neu}“,
- der Umsetzung des Teilprojektes „TIROL-Haus“ sowie
- gemeinsame Bestimmungen.

Ausgangslage und Zielsetzungen

Das Land Tirol und die Stadt Innsbruck verfügen unmittelbar und im Wege von Unternehmensbeteiligungen (siehe Kapitel 5. „Liegenschaften und Eigentumsverhältnisse“) über Immobilien in historischer Alt- und Innenstadtlage auf dem Gemeindegebiet der Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck. Als Resultat umfangreicher Verhandlungen und intensiver Vorprüfungen eröffnete sich für das Land Tirol die Chance und Möglichkeit, ein Gebäude in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Verwaltungsgebäuden Landhaus 1 und Landhaus 2, nämlich die in der Salurner Straße gelegene Hotelimmobilie (derzeit „Hilton“) zu erwerben und als Verwaltungsgebäude zu adaptieren.

Frage 13: Gründe für die Unterbringung von Landesorganisationen

Damit würde gemäß LOI das bereits mit der Erweiterung bzw. Errichtung des Landhauses 1 und des Landhauses 2 verfolgte Konzept, der Konzentration von Landesdienststellen und wichtiger Landeseinrichtungen an wenigen zentralen Standorten und zur Erzielung langfristiger Synergieeffekte, einen Fortschritt erfahren.

Da unter diesen Voraussetzungen ein neuer Standort für die Landesbaudirektion und viele weitere Einheiten und Dienststellen geschaffen werden kann, soll das Land Tirol die Liegenschaft in der Herrengasse 1 3 zur Umsetzung des (ebenfalls gemeinsamen) Projektes „Kongresshaus^{neu}“ übertragen.

Im Gegensatz dazu soll die Stadt Innsbruck das Grundeigentum an der Liegenschaft in der Salurner Straße auf Basis des durch amtliche Schätzung ermittelten Verkehrswertes dem Land Tirol übertragen. Sohin erhält das Land Tirol Eigentum am Baurechtsgrundstück.

Das Land Tirol und die Stadt Innsbruck wollten mit diesem Immobilienpaket

- die Rahmenbedingungen für den Städtebau, die Stadtentwicklung und die Urbanität verbessern,
- den Tourismus und das (wissenschaftliche) Kongresswesen unterstützen,
- das internationale Standortmarketing ausbauen,
- die Voraussetzungen für eine effiziente, effektive und bürgerInnennahe Verwaltung durch nachhaltige und zukunftsweisende Investitionen schaffen sowie
- Impulse für die Wirtschaft setzen.

Umsetzung des Teilprojektes „Kongresshaus^{neu}“

Das bestehende Kongresshaus soll durch zeitgemäße Adaptierung und Ergänzung mit einem neu zu etablierenden Hotel zu einem „noch attraktiveren Veranstaltungszentrum“ aufgewertet werden. Als „optimaler“ Standort für dieses Hotel würde sich das im Eigentum des Landes Tirol stehende historische Gebäude Herrengasse 1 - 3 anbieten.

Zum Erhalt bestmöglicher Ergebnisse für eine Entscheidungsfindung befürworten und unterstützen Land Tirol und Stadt Innsbruck die ehestmögliche Vergabe von Machbarkeitsstudien über

- den Umbau des Kongresshauses und seines Umfeldes sowie
- die Adaptierung eines Teilbereiches innerhalb des Gesamtkomplexes in ein 4-Sterne-Hotel.

Umsetzung des Teilprojektes „TIROL-Haus“

Ein privates Unternehmen hat sich als Eigentümerin der Hotelimmobilie „Hotel - Hilton“ bereit erklärt, das Baurechtswohnungseigentum am Gebäude (EZ 1642 KG 81136 Wilten, Top 1) an das Land Tirol zu übertragen, wenn ihr im Gegenzug der Erwerb der fünf landeseigenen Wohnungseigentumsobjekte am MCI-Gebäude Universitätsstraße 15a und 15b (EZ 322, GB 81113 Innsbruck, Top 52 bis 56) ermöglicht wird.

Mit der Umsetzung des Teilprojektes „TIROL-Haus“ sollen für das Land Tirol die Voraussetzungen geschaffen werden, die Standortagentur Tirol, die Tirol Werbung und den Verein Agrarmarketing Tirol unter einem Dach zusammen zu führen.

Für die Umsetzung dieses Projektes soll die Stadt Innsbruck dem Land Tirol das Grundeigentum an der Liegenschaft Salurner Straße 15 (EZ 685, KG 81136 Wilten) übertragen. Basis dafür ist der durch amtliche Schätzung ermittelte Verkehrswert.

Gemeinsame Bestimmungen

Die Erklärungen in diesem LOI erfolgten vorbehaltlich der zustimmenden Beschlussfassung durch alle dafür zuständigen Gremien. Keiner der Vertragsparteien hat einen Anspruch auf den Abschluss der in Aussicht genommenen Kaufverträge.

Frage 2: Liegenschaften des geplanten Immobiliendeals

Die im LOI festgelegten gemeinsamen Bestimmungen beinhalten nachfolgende Eckpunkte:

- Der Kaufpreis für den Erwerb des Baurechtswohnungseigentums am Hotelgebäude Salurner Straße 15 (EZ 1642, 1 Anteil, KG 81136 Wilten) durch das Land Tirol beträgt - vorbehaltlich einer Plausibilisierung der bisher vorliegenden Kaufpreisschätzung - 16,50 Mio. €.
- Der Kaufpreis für den Erwerb der im Eigentum des Landes Tirol stehenden fünf Wohnungseigentumsobjekte am MCI-Gebäude Universitätsstraße 15a und 15b (EZ 322, KG 81113 Innsbruck, Top 52 bis 56) durch ein privates Unternehmen beträgt 14,00 Mio. €.
- Der Kaufpreis für den Erwerb der im Eigentum der Stadt Innsbruck stehenden Liegenschaft Salurner Straße 15 (EZ 685, KG 81136 Wilten) durch das Land Tirol beträgt 15,00 Mio. €.
- Der Kaufpreis für den Erwerb der im Eigentum des Landes Tirol stehenden Liegenschaft Landesbaudirektion, Herrengasse 1 - 3 (EZ 327, KG 81113 Innsbruck) durch die Stadt Innsbruck beträgt 15,00 Mio. €.

Diese „Gemeinsamen Bestimmungen“ legen weiters fest, dass sich das Land Tirol und die Stadt Innsbruck den Inhalten und Zielsetzungen dieses LOI auf die Dauer von sieben Jahren verpflichten.

7.3.2. Inhalte des „Sideletter zum Letter of Intent“

Der SLOI beinhaltet:

- Darstellungen zur Ausgangslage und Zielsetzungen,
- Erläuterungen zum Teilprojekt „Kongresshaus^{neu}“ sowie
- Erläuterungen zum Teilprojekt „TIROL-Haus“.

Ausgangslage und Zielsetzungen

Das Land Tirol und die Stadt Innsbruck sehen in der Verwirklichung des Gesamtpaketes und damit beider Teilprojekte „Kongresshaus^{neu}“ und „TIROL-Haus“ eine Chance, Impulse für eine Innenstadt-Entwicklung zu setzen. Ziele dieser Vereinbarung sind:

- Unmittelbar und mittelbar auf die positive und ganzheitliche Entwicklung der umzusetzenden Teilprojekte „Kongresshaus^{neu}“ und „TIROL-Haus“ einzuwirken, alle Entscheidungswege und Einflussmöglichkeiten, die ihnen rechtlich zugänglich sind, auszuüben und alles zu unternehmen, was auf dem Fundament der aktuell gültigen Normen möglich, statthaft und sinnvoll ist.
- Nicht am falschen Ort zu sparen und deswegen jetzt schon die Bereitschaft zuzusichern, für alle Teilbereiche und Fachgebiete, die in den jeweiligen Verwaltungen nicht verfügbar sind (Bauprojekts- und Geschäftsflächenentwicklung, Tourismus, Hotellerie, Gastronomie, usw.), professionelle Expertise zuzukaufen.
- Die etwaig unterschiedlich gelagerten Interessen sollten im Sinne der Ziele des Gesamtprojektes bewertet werden.

Erläuterungen zum Teilprojekt „Kongresshaus^{neu}“

Die im LOI erläuterte perspektivische Übersiedlung der Landesbaudirektion vom derzeitigen Amtsgebäude in der Herrengasse 1 - 3 und der Identifizierung dieser Immobilie als Hotelstandort wäre mit einer Nutzungsänderung verbunden.

Bedingt durch diese angedachte Nutzungsänderung wird auf die geschichtliche Dimension des Gebäudes, insbesondere zwischen 1938 und 1945, hingewiesen. Das Land Tirol überbindet die historische Verantwortung auf die RechtsnachfolgerInnen.

Der Umbau des Kongresshauses soll als Planungsgebiet die gesamte Fläche zwischen Herrengasse, Herzog-Otto-Straße, Rennweg und dem Uferbereich des Inns umfassen. Die Einbeziehung des Inns ist von der Stadt Innsbruck erwünscht und wird auch vom Land Tirol positiv bewertet.

Erläuterungen zum Teilprojekt „TIROL-Haus“

Die vom Land Tirol im Herbst 2015 beauftragte Machbarkeitsstudie kam zum Ergebnis, dass eine Änderung der bisherigen Nutzung als Hotel durch einen Umbau des Bestandes in ein Bürogebäude (Verwaltungsgebäude) technisch möglich und ökonomisch effizienter wäre, als ein Abbruch des Hotelturmes mit anschließendem Neubau.

Die mittelfristig angestrebte städtebauliche Lösung (Quartiersentwicklung) umfasst die Gebäude „Haus der Industrie“, „Casino Innsbruck“ samt vorgelagertem Vorplatz sowie den „Hotelturm - Hilton“.

Für den Fall, dass eine das „Haus der Industrie“ und das Casino samt Vorplatz einschließende Erweiterung des Projektes realisierbar ist, sind in den Erdgeschoßzonen publikumswirksame, öffentliche und kommerziell genutzte Flächen (Nutzungsmix) vorzusehen.

7.3.3. Befassung der Projektkommission des Landes Tirol

Die Projektkommission des Landes Tirol befasste sich erstmals am 21.4.2016 mit den im LOI und SLOI dargestellten Immobilienpaket Kongresshaus^{neu} und „TIROL-Haus“ („Hotel - Hilton“).

In der Projektkommission ergab die Diskussion, dass „das Land Tirol zwei Bürogebäude (LBDion, MCI) verkauft, ein Hotelgebäude kauft und dessen Umbau- und Sanierungskosten für Bürozwecke iHv rd. 20,00 Mio. € trägt.“ Als Conclusio ergab sich, dass vor dem allfälligen Kauf jedenfalls noch weitere Machbarkeits- und Plausibilitätsstudien durchgeführt werden sollten.

Die Projektkommission erteilte zur Verbesserung der Entscheidungsgrundlagen einstimmig die Zustimmung für die Beauftragung

- einer Projektentwicklungsstudie zur Untersuchung der möglichen künftigen Besiedlung des Hotelgebäudes als Verwaltungsgebäude für die Landesbaudirektion und sonstiger landesnaher Organisationseinheiten mit insgesamt rd. 360 AP,
- einer Potentialstudie zur Untersuchung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebäudekomplexes Salurner-Straße 15 sowie
- einer Plausibilitätsanalyse zur Bewertung des „Hotelturmes - Hilton“.

Die Ergebnisse dieser Studien sollten die Grundlage für die Abwicklung eines baukünstlerischen Wettbewerbes und damit den Start der Umsetzungsphase liefern.

7.3.4. Regierungsbeschlüsse

Mittelbereitstellung

Auf Basis der Zustimmung durch die Projektkommission fasste die Tiroler Landesregierung am 28.6.2016 den Beschluss, aus der Finanzposition 1-020131-7282-004 „Projektierungs-, Bauleitungs- und Bauführungsausgaben“ für Studien im Zusammenhang mit den Immobilienpaketen Kongresshaus^{neu} und „TIROL-Haus“ („Hotel - Hilton“) Finanzmittel iHv € 100.000 bereit zu stellen.

Mittelverwendung

Gemäß den Bestimmungen der Hochbau-Richtlinien stimmte die Tiroler Landesregierung am 15.8.2016 der Beauftragung einer Projektentwicklungs- und Plausibilitätsprüfung mit geschätzten Kosten iHv rd. € 58.000 sowie einer Potentialstudie mit geschätzten Kosten iHv insgesamt rd. € 84.000 zu. Davon trägt das Land Tirol rd. € 42.000. Den verbleibenden Restbetrag übernimmt die Stadt Innsbruck.

Die Plausibilitätsprüfung sollte die Bewertung des „Hotelturmes - Hilton“ beinhalten, um die bisher getroffenen Ansätze (Kaufpreis) als korrekt beurteilen zu können. Die Projektentwicklungsstudie sollte eine kurzfristige Umsetzung des „TIROL-Hauses“ (inklusive Landesbaudirektion) unterstützen.

7.4. Konzept „Perspektivischer Nutzflächenbedarf für das „TIROL-Haus“

Ausgangslage

Die Bedarfserhebungen für das Raum- und Funktionsprogramm bauten nicht auf einer Analyse der Raumkommission des Landes Tirol über den Raumbedarf am Standort Innsbruck auf.

Auftrag

Die Abteilung Hochbau, Amt der Tiroler Landesregierung, beauftragte auf Basis eines Werkvertrages vom 28.4.2016 einen Projektentwickler mit der Ermittlung des „Perspektivischen Nutzflächenbedarfes für das „TIROL-Haus“.

Frage 15: Unterbringung im „Hotelturm - Hilton“

Die „perspektivische“ Nutzflächenbedarfserhebung ergab den bestehenden und zukünftigen Flächen- und Arbeitsplatzbedarf jener Landesorganisationen, die im „TIROL-Haus“ Platz finden sollen. Insgesamt wären von einer Unterbringung im „Hotelturm - Hilton“ rd. 340 AP betroffen.

Nutzflächenbedarf

Der aus dem Bestand ermittelte „perspektivische Nutzflächenbedarf“ beträgt rd. 8.380 m². Dieser Nutzflächenbedarf verteilt sich wie folgt auf die Landesorganisationen:

Organisationen	Nutzflächenbedarf in m²	AP
Landesbaudirektion	5.500	210
Tirol Werbung	1.600	80
Standortagentur	900	40
Verein Agrarmarketing	380	10
Summe	**8.380**	**340**

Tab. 12: Nutzflächenbedarf der Landesbaudirektion, Tirol Werbung, Standortagentur Tirol und des Vereins Agrarmarketing Tirol

Für die Unterbringung der Dienststellen der Landesbaudirektion ist jedoch die Nutzung vom EG bis zum 4. OG im „Hotelturm - Hilton“ notwendig. Diese Geschoße sind mit dem Casino-Gebäude baulich verbunden.

7.5. Plausibilitätsprüfung

Gegenstand und Ziel

Auf Basis der Empfehlung der Projektkommission und des Beschlusses der Tiroler Landesregierung sollte das Land Tirol im Rahmen des Immobilienpaketes „TIROL-Haus“, „Kongresshaus^{neu}“, „Hotel - Hilton“, Landesbaudirektion und Wohnungseigentumsobjekte „MCI“ u.a. auch eine Plausibilitätsprüfung der bereits dargestellten Studie „Hotelimmobilienfachliche Beratung - Hilton Innsbruck“ beauftragen.

Ziel der Studie sollte u.a. sein, „eine neutrale betriebswirtschaftliche Grundlage zu schaffen, um eine qualifizierte Entscheidung in Bezug auf den Wert der Immobilie zu ermöglichen“.

Beauftragung

Erkundung eines geeigneten Bieterkreises

Zur Durchführung der Plausibilitätsprüfung führte die Abteilung Justiziariat, Amt der Tiroler Landesregierung, im April 2016 die Erkundung eines geeigneten Bieterkreises durch.

Angebot

Im Rahmen der Bestbieterermittlung legte ein Beratungsunternehmen ein Angebot, das u.a. die nachfolgenden Schritte beinhaltete:

- Analysen der Standortfaktoren und des Hotelmarktes in Innsbruck,
- Bewertungen der investiven Maßnahmen im „Hotelturm - Hilton“,

- Analysen der Kennzahlen des „Hotelturmes - Hilton“ sowie
- Ergebnisvorschaurechnungen für die nächsten zehn Betriebsjahre (Schätzung der Erträge und Aufwendungen, usw.).

Im Rahmen einer Direktvergabe beauftragte die Abteilung Justiziariat, Amt der Tiroler Landesregierung, mit Schreiben vom 11.5.2016 dieses Beratungsunternehmen mit der Durchführung dieser Plausibilitätsprüfung. Die Auftragssumme betrug rd. € 15.000 brutto.

Auftragsgegenstand

Gegenstand des Auftrages war die Untersuchung der Elemente Standort, Markt, Produkt, Ergebnisprognose und Bewertung.

Ergebnisse

Auf Basis der Barwertberechnung ergibt sich für den gesamten Hotelbetrieb per 1.6.2016 ein Zeitwert von rd. 18,00 Mio. €. Dies entspricht einem Barwert pro Zimmer iHv rd. € 103.000. Der Wert liegt rd. 1,00 Mio. € über dem Ertragswert von 17,00 Mio. € laut der Studie „Hotelimmobilienfachliche Beratung - Hilton Innsbruck“ aus dem Jahr 2013. Die damalige Bewertung war somit plausibel.

Die Studie ergab, dass der „Hotelturm - Hilton“ eine höhere Zimmerbelegung und einen höheren Netto-Zimmerpreis erzielte, als in der ursprünglichen Prognose der Studie „Hotelimmobilienfachliche Beratung - Hilton Innsbruck“ angenommen wurde.

7.6. Projektentwicklungsstudie

Ausgangslage und Ziele

In der Sitzung vom 21.4.2016 empfahl die Projektkommission im Rahmen des gegenständlichen Immobilienpaketes zusätzlich eine Projektentwicklungsstudie durchzuführen. Diese Projektentwicklungsstudie sollte einen kaufmännischen und einen technischen Teil beinhalten.

Umsetzung

Auswahl

Die Abteilung Hochbau, Amt der Tiroler Landesregierung, beabsichtigte diese Vergabe im Wege einer Direktvergabe durchzuführen. Zur Bieterauswahl setzte die Abteilung Hochbau eine Auswahlkommission ein. Diese wählte auf Basis von Referenzen und eines Hearings einen Teilnehmer für den kaufmännischen Teil und einen Teilnehmer für den technischen Teil aus.

Aufträge

Der Auftrag für den kaufmännischen Teil erfolgte auf Basis des Werkvertrages vom 26.8.2016 und der Auftrag für den technischen Teil erfolgte auf Basis des Werkvertrages vom 16.9.2016.

Kaufmännische Ergebnisse

Die kaufmännischen Ergebnisse der Projektentwicklungsstudie zum „TIROL-Haus“ im bestehenden „Hotelturm - Hilton“ beinhalteten

- eine SWOT-Analyse[28] sowie
- eine Standort- und Wirtschaftlichkeitsanalyse.

SWOT-Analyse

Die Stärken des „TIROL-Hauses“ im „Hotelturm - Hilton“ sind gemäß der SWOT-Analyse

- das Zusammenziehen von Landes- und landesnaher Einrichtungen an einem Standort,
- die konsequente Weiterverfolgung des Zieles zur Unterbringung von Landes- und landesnaher Einrichtungen in eigenen Gebäuden (Mietzinsersparnis),
- die möglichen Synergieeffekte der unter der Dachmarke „Tirol“ firmierenden Nutzer in einem Gebäude sowie
- die gute Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung.

Die Schwächen sind die Begrenzung der Gebäudehöhe aufgrund der Flugsicherheitszone, die zu geringen Raumhöhen des Bestandes, die derzeitige Widmung als Beherbergungsgroßbetrieb und damit die notwendige Umwidmung als Kerngebiet sowie die Verzahnungen in den Geschoßflächen mit jenen des Casinos bis zum vierten OG.

Die Chancen bestünden „in dem historisch einmaligen Zeitfenster, eine ganzheitliche Immobilientransaktion hinsichtlich des „Hotelturmes - Hilton“, des Casinos, des „Hauses der Industrie“, des MCI, des Kongresshauses sowie der Landesbaudirektion durchzuführen und damit die Möglichkeit städtebauliche Entwicklungspotentiale zu erschließen“.

Mögliche Erschwernisse für die Umsetzung der Immobilientransaktionen stellen die Erfordernisse von Grundsatzbeschlüssen der Gremien, die Verpflichtung zur Durchführung eines Architekturwettbewerbes sowie die komplexen rechtlichen Abhängigkeiten dar.

[28] Die SWOT steht für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Bedrohungen). Die SWOT-Analyse ist ein Instrument der strategischen Planung. Sie dient der Positionsbestimmung und Strategieentwicklung von Unternehmen und anderen Organisationen.

Standort- und Wirtschaftlichkeitsanalyse

Die Standort- und Wirtschaftlichkeitsanalyse ergab zusammengefasst, dass bedingt durch den vorgegebenen Bestand im Hinblick auf eine Standortkonsolidierung die NutzerInnen Landesbaudirektion sowie die NutzerInnen der Dachmarke „Tirol“ (Tirol Werbung, Standortagentur Tirol, Agrarmarketing Tirol) im „TIROL-Haus“ realisiert werden können.

Technische Ergebnisse

Die technischen Ergebnisse der Projektentwicklungsstudie zum „TIROL-Haus“ im bestehenden „Hotelturm - Hilton“ beinhalteten

- eine Analyse des Raum- und Funktionsprogrammes sowie
- eine Due-Diligence-Prüfung.

Analyse des Raum- und Funktionsprogrammes

Die Analyse des Raum- und Funktionsprogrammes ergab, dass das „TIROL-Haus“ über eine ausreichende Gesamtfläche verfügt. Weiters ergab sich, dass die Variante „Turm-Aufstockung“ aus flugsicherheitstechnischen Gründen nicht möglich ist. Ein Ausbau und eine Umnutzung des am Dach befindlichen Technikgeschoßes wäre unter Einhaltung der Bestandshöhe möglich.

Technischen Due-Diligence-Prüfung

Im Rahmen der technischen „Due-Diligence-Prüfung“ untersuchte der Auftragnehmer auch den Abbruch des bestehenden Hotelturmes ab dem vierten OG und ein dem statischen Raster der Sockelgeschoße (Ebenen EG bis 4. OG) entsprechenden Neubau. Als wesentlicher Vorteil zeigte sich, dass der vom Sockelgeschoß übernommene Raster (8 x 8 Meter) eine verbesserte Flexibilität der Raumkonfiguration ermöglichen würde. Auch die derzeit im Bestand vorgegebene Raumhöhe von ca. 2,50 Meter könnte bei einem Neubau einer dem Nutzen entsprechenden Raumhöhe weichen.

Die größeren Raumhöhen je Ebene würden jedoch zu dem Ergebnis führen, dass, „sofern die Flugsicherheitszone nicht verhandelbar ist, nur 14 Ebenen realisierbar sind. Ein solcher Neubau würde zu einer Kostenerhöhung von 3,2 Mio. € (netto) führen und es müsste im Vorfeld mit der Stadt Innsbruck abgeklärt werden, ob bei einem Abbruch des Bestandsgebäudes ein Neubau jedenfalls in derselben Höhe wie der derzeitige Hotelturm errichtet werden darf“.

7.7. Potentialstudie

Gegenstand und Ziele

Das Land Tirol und die Stadt Innsbruck streben gemeinsam mit weiteren Partnern gemäß dem LOI und dem SLOI u.a. eine städtebauliche „Konzentration“ (Quartiersentwicklung) an, die die Gebäude „Haus der Industrie“, das Casino samt vorgelagertem Vorplatz sowie den „Hotelturm - Hilton“ umfasst.

Mit der Durchführung einer Potentialstudie sollte das Ausmaß zur Entwicklung, noch nicht ausgeschöpfter Möglichkeiten, die sich aus der Konzentration von Tirol-Werbung, Standortagentur Tirol, Agrarmarketing Tirol und Landesbaudirektion an einem Standort („TIROL-Haus“) ergeben, untersucht werden.

Das Land Tirol und die Stadt Innsbruck einigten sich darauf, dass im Rahmen der Ergebnisse dieser Potentialstudie die autonome und auch autarke Nutzung und Funktionalität des „TIROL-Hauses“ gegeben sein muss.

städtebauliche Kriterien

Bei der Neugestaltung des Areals wären in der Potentialstudie nachfolgende städtebauliche Kriterien zu berücksichtigen:

- Die Außenwirkung des Turmes als Landmark im Stadtbild,
- die stadträumliche Fassung des Überganges Salurner Straße - Landhausplatz - Casinovorplatz sowie
- die anspruchsvolle Gestaltung eines öffentlichen Raumes im Erdgeschoß inkl. Passagen, Durchfahrten und Vorbereichen.

Im Detail sollten auch eine Volumenerweiterung am bestehenden Casino-Vorplatz unter maßgeblicher Berücksichtigung des „Welzenbacher Turmes“ (IKB), eine Bereinigung des Hotelturmes mittels Entfernung der außen sichtbaren Fluchttreppentürme (z.B. Ersatz in Form von Zubau einer Raumschicht südseitig an den Turm mit zwei Treppentürmen), eine Neugestaltung der Krone des Gebäudes sowie eine Modifizierung der bestehenden technischen Aufbauten geprüft werden.

Beauftragung

kommissionelle AuftragnehmerInnenauswahl

Eine aus insgesamt neun VertreterInnen des Landes Tirol und der Stadt Innsbruck bestehende Kommission wählte vier Architekturbüros aus, die über Erfahrung in konzeptioneller städtebaulicher Entwicklung verfügen.

vertragliche Regelungen

Die zwischen dem Land Tirol (Auftraggeber) und diesen Architekturbüros (AuftragnehmerInnen) im April 2016 abgeschlossenen Werkverträge enthielten Bestimmungen u.a. über das Honorar, die Zahlungsbedingungen, die Verwertungsrechte und Rücktrittsmöglichkeiten.

Honorar

Für die Erstellung der Potentialstudie waren als Vergütung € 7.000 netto je TeilnehmerIn vorgesehen. Die Erstattung der Reisekosten für teilnehmende Büros, deren Standort außerhalb Tirols ist, erfolgte mit € 400 pro Anreise. Das Land Tirol und die Stadt Innsbruck vereinbarten eine Hälfteteilung dieser Honorarkosten.

Ergebnisse

Als Ergebnis präsentierten die Architekturbüros am 23.9.2016 zur „Quartiersentwicklung Salurner Straße“ u.a. gemeinsame Positionen zur

- Grundstücksausnutzung,
- Höhenentwicklung und
- Nutzungsmöglichkeit.

Grundstücksausnutzung

Die Architekturbüros stellten fest, dass im Zusammenhang mit der Grundstücksausnutzung „ein Dichtezuwachs am Quartier Salurner Straße zwischen 10 % und 20 % liegen kann, jedoch 20 % nicht überschreiten sollte“.

Höhenentwicklung

Für die Architekturbüros „stellt der bestehende Hotelturm ein städtebauliches Problem dar. Der Hotelturm ist in seiner Proportion nicht richtig. Allfällige neue Türme müssten an ihrer Silhouette schlanker sein.“

Nutzungsmöglichkeit

Zur Nutzungsmöglichkeit stellten die Architekturbüros fest, dass „das Casino gut sichtbar im Stadtraum platziert sein kann“. In den Erdgeschoßzonen des Quartiers „Salurner Straße“ sollten öffentliche Nutzungen, wie Geschäfte, usw., platziert werden. Die Anordnung von Landesverwaltungsabteilungen am Areal ist positiv zu sehen, da bereits um den Landhausplatz sehr viele Landesorganisationen vorhanden sind. Der bestehende Hotelturm ist nicht optimal als Bürogebäude nutzbar. Sollte der Turm stehen bleiben müssen, wäre es besser, wenn der Turm als Hotel weitergenutzt wird.“

8. Kosten für das Land Tirol

8.1. Planungskosten

Frage 17: interne und externe Planungsarbeiten

Im Zusammenhang mit dem prüfungsgegenständlichen Immobilienpaket „TIROL-Haus“, „Kongresshaus^{neu}“, „Hotel - Hilton“, Landesbaudirektion und Wohnungseigentumsobjekte „MCI“ erfolgten interne und externe Planungsarbeiten.

Interne Planungsarbeiten

befasste Abteilungen des Amtes der Tiroler Landesregierung

Die internen Planungsarbeiten des Amtes der Tiroler Landesregierung beinhalteten

- Liegenschaftsbewertungen durch die Abteilung Allgemeine Bauangelegenheiten,
- Maßnahmen der Projektplanung und -steuerung im Zusammenhang mit bautechnischen Angelegenheiten durch die Abteilung Hochbau,
- Maßnahmen der Projektkoordination und -steuerung sowie Verhandlungsführungen im Zusammenhang mit zivilrechtlichen Angelegenheiten durch die Abteilung Justiziariat sowie
- Berechnungen und Darstellungen der budgetären Auswirkungen des Immobilienpaketes durch die Abteilung Finanzen.

keine Kostenerfassung

Die Kosten für die von den Abteilungen des Amtes der Tiroler Landesregierung erbrachten Planungsarbeiten sind nicht quantifiziert.

Externe Planungsarbeiten

befasste AuftragnehmerInnen

Die Abteilung Justiziariat und die Abteilung Hochbau beauftragten im Rahmen der externen Planungsarbeiten für das gegenständliche Immobilienpaket:

- Projektentwickler (Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Standortanalysen, Teilnahme an Kommissionssitzungen, usw.),
- Architekturbüros (technische Umnutzungskonzepte, Due-Diligence-Prüfungen, Raum- und Funktionsprogramme, Quartiersentwicklung, usw.),
- Beratungsunternehmen (Plausibilitätsanalysen, Potentialanalysen, usw.) sowie
- Ziviltechniker (statische, bauphysikalische und haustechnische Untersuchungen).

Ausgaben

Im Rahmen von externen Planungsarbeiten überwies

- die Abteilung Justiziariat aus der Finanzposition 1-020001-6440000 insgesamt den Betrag iHv € 10.104 für Beratungsleistungen sowie
- die Abteilung Hochbau aus der Finanzposition 1-020131-7282004 den Betrag iHv € 160.851 für Planungsarbeiten.

Fragen 18 und 22: Kosten der Planungsarbeiten

Das prüfungsgegenständliche Immobilienpaket „TIROL-Haus“, „Kongresshaus^{neu}“, „Hotel - Hilton“, Landesbaudirektion und Wohnungseigentumsobjekte „MCI“ verursachte somit Kosten für externe Planungsarbeiten im Gesamtausmaß von rd. € 170.950, die sich wie folgt zusammensetzen:

externe Planungsarbeiten	Beträge
Kosten für Beratungen	10.100
Kosten für Studien	147.356
Machbarkeitsstudie	20.400
Projektentwicklungsstudie	70.204
Potentialstudie	41.566
Plausiblitätsprüfung	15.186
Kosten für technische Untersuchungen	13.495
Gesamtsumme	**170.951**

Tab. 13: Kosten für die Planungsarbeiten (Beträge in €)

8.2. Umbaukosten

Frage 19: Umbaukosten „Hotel - Hilton“

Die Adaptierung des „Hotelturmes - Hilton“ in ein Verwaltungsgebäude für Landeseinrichtungen („TIROL-Haus“) würde laut den Berechnungen, aufgrund zahlreicher Umbau-Risiken und Nachteilen aus der Bestandssituation (zu geringe Raumhöhen im „Hotelturm - Hilton“, usw.), voraussichtlich Umbaukosten iHv rd. 25,40 Mio. € verursachen. Diese Umbaukosten verteilen sich wie folgt:

Umbaukosten	Beträge
Fassadenabbruch	0,18
Bauwerk Rohbau	9,42
Bauwerk Technik	4,71
Bauwerk Ausbau	3,90
Büroeinrichtung	3,08
Außenanlagen	3,25
Sonstiges	0,86
Summe	**25,40**

Tab. 14: Umbaukosten (Beträge in Mio. €)

In den voraussichtlichen Umbaukosten von 25,40 Mio. € sind die Planungskosten iHv rd. 15 % (sohin rd. 3,8 Mio. €) nicht enthalten. Nicht berücksichtigt sind bei den dargestellten Umbaukosten auch Abweichungen für „unvorhersehbare Risiken“. Diese können gemäß ÖNORM bis zu 25 % der kalkulierten Umbaukosten betragen.

Frage 20: Umbaukosten MCI

Die Umbaukosten einer allfälligen Adaptierung des MCI für die Unterbringung der Organisationseinheiten „Tirol Werbung“, „Standortagentur Tirol“ und „Agrarmarketing Tirol“ war nicht Gegenstand von Studien und amtsinternen Untersuchungen.

8.3. Umsiedelungskosten

Frage 21: Umsiedelungskosten

Bei einer Übersiedelung inklusive der gesamten Büroausstattung (Schreibtische, Schränke, Sessel, usw.) wäre mit Übersiedelungsausgaben iHv rd. € 450 pro Arbeitsplatz zu rechnen. Somit würde die Übersiedelung der Landesbaudirektion Ausgaben iHv insgesamt rd. € 94.500 verursachen. Darin sind jedoch keine kalkulatorischen Kosten für die Stillstandszeiten der Dienststellen im Rahmen der Übersiedelung enthalten.

Bei einer Übersiedelung ohne das Mobiliar (also nur Akten, Geräte, EDV, usw.) reduzieren sich die Übersiedelungskosten auf rd. € 250 pro Arbeitsplatz und somit auf insgesamt rd. € 52.500.

8.4. Finanzierungsbedarf

Ermittlung des Finanzierungsbedarfes

Im Jänner 2016 ermittelte die Abteilung Finanzen, Amt der Tiroler Landesregierung, durch die Gegenüberstellung der zu erwarteten Kosten und Einnahmen den Finanzierungsbedarf der im Rahmen des Immobilienpaketes geplanten baulichen Adaptierung des „Hoteltur-mes - Hilton“ in ein Verwaltungsgebäude des Landes Tirol („TIROL-Haus“).

erwartete Kosten

Die Abteilung Finanzen errechnete die zu erwartenden Kosten für das „TIROL-Haus“ iHv insgesamt rd. 58,73 Mio. €. Diese Kosten verteilen sich wie folgt:

erwartete Kosten des „TIROL-Hauses“	**Beträge**
Grundkosten Salurner Straße 15	15,00
Kaufpreis Hotel - Hilton	16,50
Kaufnebenkosten	1,83
Umbaukosten	25,40
Gesamtkosten	**58,73**

Tab. 15: Erwartete Kosten des „TIROL-Hauses“ (Beträge in Mio. €)

Die Kaufnebenkosten beinhalten Grunderwerbsteuer, Grundbuchs-eintragungsgebühr, usw. Die Umbaukosten umfassen die Abbruch-kosten der Fassade, die Kosten des Bauwerks (Rohbau, Technik und Ausbau), die Einrichtungskosten sowie Honorare für Planungskosten, usw. Nicht enthalten sind die Kosten für die Einrichtung der IT, der Außenanlagen sowie die Sanierung der bestehenden Lifte.

erwartete Einnahmen

Durch den Verkauf der Landesbaudirektion und der Teile des MCI-Gebäudes erwartet das Land Tirol Einnahmen iHv insgesamt rd. 27,70 Mio. €.

Finanzierungslücke

Damit entstünde eine Finanzierungslücke iHv insgesamt rd. 31,03 Mio. €.

9. Gesamtbeurteilung

9.1. Gesetzmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit

Fragen 23: Einhaltung von Grundsätzen

Auch beim Immobilienpaket „TIROL-Haus“, „Kongresshaus^{neu}“, „Hotel - Hilton“, Landesbaudirektion und Wohnungseigentumsobjekte „MCI“, sind die Grundsätze des Verwaltungshandelns nach der Gesetzmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit sowie Zweckmäßigkeit zu beurteilen.

Gesetzmäßigkeit

Die Abwicklung des gegenständlichen Immobilienpaketes beruhte auf keiner gesetzlichen Verpflichtung sondern baut auf

- privatrechtlichen Vereinbarungen (z.B. Baurechtsverträge, Kaufverträge),
- landesinternen ablauforganisatorischen Bestimmungen (Richtlinien) und
- landesinternen aufbauorganisatorischen Zuständigkeiten (Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung)

auf.

Bewertung

Der LRH stellt fest, dass die gemäß der Geschäftseinteilung zuständigen Organisationseinheiten des Amtes der Tiroler Landesregierung die landesinternen Richtlinien einhielten.

Die bei der Abteilung Justiziariat eingerichtete Projektkommission befasste sich gemäß den Richtlinien mit dem Immobilienpaket. Die Tiroler Landesregierung beschloss, auf Grundlage der Empfehlungen der Projektkommission, die Mittelbereitstellung und die Beauftragung von Studien.

Wirtschaftlichkeit

Die zuständigen Abteilungen des Amtes der Tiroler Landesregierung beauftragten insgesamt vier Studien. Diese Studien bildeten die Entscheidungsgrundlage über die

- Machbarkeit des Immobilienpaketes (Machbarkeitsstudie),
- kaufmännische Rentabilität und technische Umsetzbarkeit (Projektentwicklungsstudie),
- städtebaulichen Entwicklungspotentiale (Potentialstudie) sowie
- Plausibilität von Bewertungen (Plausibilitätsprüfung).

Die Adaptierung des „Hotelturmes - Hilton“ in ein Verwaltungsgebäude für Landeseinrichtungen („TIROL-Haus“) würde aufgrund zahlreicher Umbau-Risiken und Nachteilen aus der Bestandssituation (zu geringe Raumhöhen im „Hotelturm - Hilton“, usw.) einen Finanzbedarf iHv rd. 60,0 Mio. € verursachen.

Vergleich Adaptierungskosten und Marktpreis

Diese Kosten für die Adaptierung des „Hotelturmes - Hilton“ in das „TIROL-Haus“ würde dem Land Tirol bei einer NRF von insgesamt rd. 11.250 m² somit rd. € 5.330 pro m² NRF kosten.

Der Preis für den Kauf je m² Büronutzfläche liegt in guter Lage in Innsbruck nach den Erhebungen der Abteilung Finanzen bei rd. € 4.000 je m². Die Umbaukosten für das „TIROL-Haus“ wären rd. 30 % über dem Marktpreis für neue Büroflächen in guter Lage.

Bewertung

Nach Ansicht des LRH wäre somit die Adaptierung des „Hotelturmes - Hilton“ in ein Verwaltungsgebäude für Landeseinrichtungen („TIROL-Haus“) eine im Vergleich zum Neubau oder Neukauf von Büroflächen unwirtschaftliche Vorgangsweise.

Flächenverlust

Zusätzlich verliert das Land Tirol bei der Realisierung des Immobilienpaketes rd. 1.840 m² Nettoraumfläche.

Bewertung

Somit ist der Abschluss des Immobilienpaketes auch auf Grund des Flächenverlustes unwirtschaftlich.

Zweckmäßigkeit

Die Adaptierung des „Hotelturmes - Hilton“ als „TIROL-Haus“ hat nach den Studienergebnissen Vor- und Nachteile.

Vorteile sind, dass

- die Übersiedelung der Dienststellen der Landesbaudirektion in den „Hotelturm - Hilton“ im Sinne der Konzentration der Verwaltungsliegenschaften die Distanz (Luftlinie) um rd. 300 m verkürzt sowie
- die Zusammenführung der landesnahen Organisationen Tirol-Werbung, Standortagentur Tirol und Agrarmarketing Tirol möglich ist und sich daraus Synergien durch Mietersparnisse ergeben.

Nachteile sind die

- Projektrisiken (Ablösesummen, Umbaurisiken, Raumhöhen, Abstandserfordernisse im Zusammenhang mit den Grundstücksgrenzen, beschränktes Platzangebot, Kostenrisiko bei Umbau, usw.),

- fehlenden Flächen für die Unterbringung weiterer in Anmietung befindlicher Dienststellen des Landes Tirol sowie die
- höheren Projektkosten bei Adaptierung als bei Neubau oder Kauf geeigneter Büroflächen.

Bewertung

Nach Ansicht des LRH überwiegen für das Land Tirol die Projektrisiken. Zudem fallen höhere Kosten an und die Verkürzung der Wege bringt keinen nennenswerten quantitativen oder qualitativen Vorteil.

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO

Der LRH empfiehlt, aufgrund der Größe des Vorhabens und Schwächen des Immobilienpaketes (siehe „SWOT-Analyse“) alternative Lösungen für den ganzen Raumbedarf des Landes Tirol im Zentrum von Innsbruck zu erheben.

Stellungnahme der Regierung

Zur Empfehlung, aufgrund der Größe des Vorhabens und Schwächen des Immobilienpaketes alternative Lösungen für den ganzen Raumbedarf des Landes Tirol im Zentrum von Innsbruck zu erheben, darf angemerkt werden, dass die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie gezeigt haben, dass ein Umbau des Hotelgebäudes durchaus Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten bieten würde, dass aber auch wesentliche Nachteile und Projektrisiken zu berücksichtigen sind.

Frage 24: ökonomische, ökologische und soziale Interessen

Soziale und ökologische Interessen waren nicht Gegenstand der beauftragten Studien zur Vorbereitung der Projektumsetzung. Die ökonomische Bewertung ist bereits bei den Ausführungen zu den Grundsätzen Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit erfolgt.

9.2. Angemessenheit des Mitteleinsatzes

Die Stadt Innsbruck und die Ressortverantwortlichen des Landes Tirol ließen das prüfgegenständliche Immobilienpaket auf Machbarkeit und Plausibilität prüfen.

Gesamtvolumen Planungsarbeiten

Die Landesverwaltung beauftragte hierfür die erforderlichen Planungsarbeiten inkl. Studien mit einem Gesamtvolumen von rd. € 171.000.

Gesamtvolumen Projektumsetzung

Das Gesamtvolumen der Projektumsetzung läge in der Größenordnung bei rd. 63,48 Mio. € (erwartete Kosten des „TIROL-Hauses“ 58,73 Mio. €, Planungskosten 15 % des Umbaues das sind 3,80 Mio. € und Siedlungskosten iHv 0,95 Mio. €).

Frage 25: Angemessenheit des Mitteleinsatzes	Somit sind nach Ansicht des LRH die bisher angefallenen Kosten für die Planungsarbeiten zur Vorbereitung des Immobilienpaketes „TIROL-Haus“, „Kongresshaus^{neu}“, „Hotel - Hilton“, Landesbaudirektion und Wohnungseigentumsobjekte „MCI“ iHv rd. 0,3 % des Gesamtvolumens bei Projektumsetzung angemessen.
Folgen der Umsetzung des Immobilienpaketes	Die Umsetzung des prüfungsgegenständlichen Immobilienpaketes würde für das Land Tirol einen Flächenverlust von rd. 1.840 m² verursachen und die Umsetzungskosten würden rd. 30,70 Mio. € (bei Berücksichtigung der Einnahmen) betragen. Das Land Tirol hätte zudem keinen nennenswerten Qualitätsgewinn für die Unterbringung der Landesorganisationen (Landesbaudirektion, Tirol Werbung, Standortagentur Tirol, Verein Agrarmarketing Tirol) erzielt.
Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO	Auf der Grundlage dieser Ergebnisse empfiehlt der LRH, alle Verhandlungen und Planungsarbeiten im Zusammenhang mit dem Immobilienpaket zu beenden.
Stellungnahme der Regierung	*Zur Empfehlung, alle Verhandlungen und Planungsarbeiten im Zusammenhang mit dem Immobilienpaket zu beenden, darf auf die Anmerkungen der Tiroler Landesregierung zu Punkt 9.1. verwiesen werden.*

DI Reinhard Krismer

Innsbruck, am 6.12.2017

Hinweis

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

Amt der Tiroler Landesregierung

Sachgebiet Verwaltungsentwicklung

Dr. Gerhard Brandmayr

Amt d. Tiroler Landesreg., Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, Österreich

An den
Landesrechnungshof
Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck

Telefon +43 512 508 1940
Fax +43 512 508 741945
verwaltungsentwicklung@tirol.gv.at

DVR: 0059463

Vorläufiges Ergebnis der Sonderprüfung des Landesrechnungshofes "Bericht über die Sonderprüfung betreffend das Immobilienpaket „TIROL-Haus“, „Kongresshausneu“, „Hotel - Hilton“, Landesbaudirektion und Wohnungseigentumsobjekte „MCI“;
Äußerung der Landesregierung

Geschäftszahl VEntw-RL-143/3-2017
Innsbruck, 05.12.2017

Der Landesrechnungshof hat von Mai bis September 2017 zur oben genannten Sonderprüfung das vorläufige Ergebnis vom 11. Oktober 2017, *LT-0104/85*, erstellt. Die Tiroler Landesregierung erstattet aufgrund ihres Beschlusses vom 05.12.2017 hierzu folgende

Ä u ß e r u n g:

Zu Punkt *3.3.2. – Raum- und Belegungsplanung*

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 9)
Zur Empfehlung, im Rahmen der Raumbewirtschaftung eine Raumbedarfsplanung aufzustellen und bei Veränderungen in der Raumbelegung oder im Liegenschaftsbestand die Raum- und Besiedelungspläne zu aktualisieren, darf festgehalten werden, dass Ausgangspunkt des Projektes die sich kurzfristig bietende Möglichkeit war, den in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Landhäusern 1 und 2 gelegenen Standort des Hotelgebäudes für die Errichtung eines „Tirol-Hauses“ zu gewinnen. Die Vor- und Nachteile eines Umbaus des bestehenden Hotelgebäudes zu einem Verwaltungsgebäude wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft. Eine Adaptierung des Hotels Hilton in ein Verwaltungsgebäude wäre grundsätzlich möglich, allerdings müssen auch schwer abschätzbare Risiken in der Projektumsetzung einkalkuliert werden. Ziel war es, zumindest die Standortagentur Tirol, die Tirol Werbung und die Agrarmarketing Tirol unter einem Dach zum „Tirol-Haus“ zusammenzuführen und zudem die Dienststellen der Landesbaudirektion in diesem Gebäude anzusiedeln.

Nachdem die erzielbaren Nutzflächen aufgrund des statisch vorgegebenen Systems und der Begrenzung der Gebäudehöhe ohnehin limitiert waren, konnte eine gesamthafte

Raumbedarfsplanung in diesem konkreten Fall unterbleiben. Es trifft aber zu, dass für die weitere Entwicklung der Raumbewirtschaftung und für künftige Immobilienprojekte eine entsprechende Raumbedarfsplanung notwendig ist. Derzeit entwickeln mehrere Organisationseinheiten des Landes eine immobilienwirtschaftliche Software-Lösung mit dem Ziel, einen gemeinsam nutzbaren Zugriff auf zentrale und dezentrale Datenbestände zu ermöglichen. Im Rahmen dieses Projekts werden auch die für eine effektive Raumbedarfsplanung erforderlichen Funktionalitäten erarbeitet.

Zu Punkt *5.4.6. - Wertermittlung*

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 30)
Zur Empfehlung, vom Verhandlungspartner Stadt Innsbruck eine Verkehrswertermittlung der Liegenschaft einzufordern und diese von den Amtssachverständigen prüfen zu lassen, darf angemerkt werden, dass zwischen dem Land Tirol und der Stadt Innsbruck vereinbart war, dass zu beiden Objekten (Gebäude Landesbaudirektion und Baurechtsliegenschaft Salurner-Straße) nicht nur ein schriftliches Gutachten über den jeweiligen Verkehrswert zu erstellen ist, sondern dass darüber hinaus die Bewertungsansätze bereits im Vorfeld gemeinsam von den Sachverständigen des Landes Tirol und der Stadt Innsbruck festgelegt werden. Vom Land Tirol wurde bisher deshalb noch keine schriftliche Ausfertigung der Gutachtensergebnisse eingefordert, weil die Projektarbeiten im vierten Quartal 2016 aufgrund der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie vorerst eingestellt wurden. Es wurde der Auftrag erteilt, Konzepte für Alternativvarianten zu prüfen. Im Fall der Fortführung des Projekts – allenfalls unter geänderten Rahmenbedingungen – werden die noch fehlenden Unterlagen von der Stadt Innsbruck nachzureichen sein.

Zu Punkt *9.1. Gesetzmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit*

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 57)
Zur Empfehlung, aufgrund der Größe des Vorhabens und Schwächen des Immobilienpaketes alternative Lösungen für den ganzen Raumbedarf des Landes Tirol im Zentrum von Innsbruck zu erheben, darf angemerkt werden, dass die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie gezeigt haben, dass ein Umbau des Hotelgebäudes durchaus Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten bieten würde, dass aber auch wesentliche Nachteile und Projektrisiken zu berücksichtigen sind.

Zu Punkt *9.2. – Angemessenheit des Mitteleinsatzes*

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 58)
Zur Empfehlung, alle Verhandlungen und Planungsarbeiten im Zusammenhang mit dem Immobilienpaket zu beenden, darf auf die Anmerkungen der Tiroler Landesregierung zu Punkt 9.1. verwiesen werden.

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