landesrechnungshof tirol

Prüfbericht

Tiroler Bodenfonds

Landesrechnungshof Tirol 2020

Anschrift

Landesrechnungshof Tirol
Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck
Telefon: 0512/508-3032
E-mail: landesrechnungshof@tirol.gv.at
Internet: www.tirol.gv.at/lrh

Impressum

Erstellt:	Juni - November 2019
Herstellung:	Landesrechnungshof
Redaktion:	Landesrechnungshof
Herausgegeben:	SF-0315/10, 28.2.2020

Abkürzungsverzeichnis

BGBl. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
ggf.	gegebenenfalls
IKS	Internes Kontrollsystem
i.V.m.	in Verbindung mit
lit.	litera
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer
LRH	Landesrechnungshof
RH	Rechnungshof
TBF	Tiroler Bodenfonds
TirLRHG	Tiroler Landesrechnungshofgesetz
TLO	Tiroler Landesordnung
TROG	Tiroler Raumordnungsgesetz
v.a.	vor allem
VZÄ	Vollzeitäquivalent
Z.	Ziffer

Inhaltsverzeichnis

1. **Einleitung** 1

2. **Rahmenbedingungen** 2

2.1. Gesetzliche Rahmenbedingungen 2

2.2. Maßnahmen der Regierung 5

3. **Organisation** 8

3.1. Kuratorium 8

3.2. Geschäftsführung 13

3.3. Geschäftsstelle und Infrastruktur des TBF 15

3.4. Personal des TBF 16

3.5. Refundierung der Personal- und Sachaufwendungen 17

4. **Internes Kontrollsystem und Aufsicht** 19

4.1. Internes Kontrollsystem 19

4.1.1. Ziele und Prinzipien 19

4.1.2. Risikoanalyse 20

4.1.3. IKS-Maßnahmen 20

4.2. Aufsichtsrechtliche Aufgaben der Tiroler Landesregierung 24

5. **Gebarung** 26

5.1. Rechnungsabschluss 26

5.2. Vermögensnachweis 27

5.2.1. Grundstücke im Anlage- und Umlaufvermögen 28

5.2.2. Forderungen 32

5.2.3. Bankguthaben 33

5.2.4. Fremdkapital 33

5.2.5. Eigenkapital 36

5.3. Gewinn- und Verlustrechnung 37

5.4. Jahresvoranschlag 39

6. **Ankauf und Weitergabe von Grundstücken** 40

6.1. Projektstatistik 40

6.2. Projektablauf 42

6.2.1. Anschaffungsphase 43

6.2.2. Entwicklungsphase 45

6.2.3. Verkaufsphase 50

7. **Gewährung von Zuschüssen aus Landesmitteln** 54

8. **Wirkung** 58

9. **Zusammenfassung** 62

Stellungnahme der Regierung und des Tiroler Bodenfonds

1. Einleitung

Prüfungsauftrag

Der Direktor des LRH ordnete mit Prüfungsauftrag vom 6.6.2019 eine Initiativprüfung mit dem Arbeitstitel „Tiroler Bodenfonds“ (TBF) an.

Prüfungsgegenstand

Der TBF (vormals: Bodenbeschaffungsfonds) ist ein Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit und wurde im Jahr 1994 zur Unterstützung der Gemeinden bei der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen der örtlichen Raumordnungskonzepte eingerichtet.

Prüfzuständigkeit

Die Prüfzuständigkeit des LRH ergibt sich aus Art. 67 Abs. 4 lit. b Tiroler Landesordnung 1989 (TLO 1989)[1] i.V.m. § 1 Abs. 1 lit. b Tiroler Landesrechnungshofgesetz (TirLRHG)[2].

Zuständigkeit in der Tiroler Landesregierung

Nach der Geschäftsordnung der Tiroler Landesregierung[3] unterlagen der TBF sowie die örtliche und überörtliche Raumordnung dem Verantwortungsbereich des Landesrates Mag. Johannes Tratter.

Zuständigkeit im Amt der Tiroler Landesregierung

Im überprüften Zeitraum war laut der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung[4] für rechtliche Angelegenheiten der örtlichen und der überörtlichen Raumordnung und für die Kanzleigeschäfte des TBF die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht zuständig.

Stellungnahme der Regierung

Zu den Ausführungen über die Zuständigkeit im Amt der Tiroler Landesregierung darf darauf hingewiesen werden, dass noch während der Erstellung des Vorläufigen Ergebnisses der Überprüfung durch Art. I Z. 8 der Novelle zur Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung, LGBl. Nr. 124/2019, bei der Aufzählung der Zuständigkeiten der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht die Worte „Kanzleigeschäfte des Tiroler Bodenfonds“ aufgehoben wurden.

Prüfungsumfang

Der LRH nahm eine Systemprüfung vor, wobei er schwerpunktmäßig die Organisation, Aufsicht und Überwachung, Gebarung, gesetzlichen Aufgaben sowie Wirkung des TBF überprüfte. Die Umsetzung einzelner Projekte des TBF und die Grundstücksvergaben, welche durch die Gemeinden erfolgten, waren nicht Gegenstand dieser Prüfung.

Überprüfter Zeitraum

Die Prüfung des LRH bezog sich schwerpunktmäßig auf den Zeitraum 2014 - 2018, wobei der LRH bei seinen Analysen auch die Vorjahre miteinbezog.

Prüfungsabwicklung

Die Prüfung erfolgte in der Zeit von Juni bis November 2019 (mit Unterbrechungen) durch zwei Prüfer. Im Zuge der Prüfung nahmen die Prüfer Einsicht in die

---

1 Landesverfassungsgesetz vom 21. September 1988 über die Verfassung des Landes Tirol (Tiroler Landesordnung 1989), LGBl. Nr. 61/1988, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 71/2019.

2 Gesetz vom 12. Dezember 2002 über den Tiroler Landesrechnungshof (Tiroler Landesrechnungshofgesetz), LGBl. Nr. 18/2003, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 144/2018.

3 Verordnung der Landesregierung vom 30. März 1999 über die Geschäftsordnung der Tiroler Landesregierung, LGBl. Nr. 14/1999, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 58/2019.

4 Verordnung des Landeshauptmannes vom 25. Juni 2019 über die Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung, LGBl. Nr. 78/2019.

Buchhaltungs-, Personal- und Projektunterlagen sowie weitere prüfungsrelevante Akten. Zusätzliche Auskünfte und Informationen holte das Prüfteam in anderen Abteilungen des Amtes der Tiroler Landesregierung (z.B. Landesbuchhaltung, Bau- und Raumordnungsrecht, Organisation und Personal sowie Geoinformation) ein.

Kenndaten Tiroler Bodenfonds	
Gründungsjahr	1994
Rechtsform	Fonds mit Rechtspersönlichkeit
Amtierender Geschäftsführer	Dr. Reinhard Huber
Designierter Geschäftsführer	Mag. Alexander Erhart
Vorsitzender des Kuratoriums	LR Mag. Johannes Tratter
Sitz	Heiliggeiststraße 7, 6020 Innsbruck
Aufgaben	Erwerb und Weitergabe von Grundstücken Gewährung von Zuschüssen an Gemeinden
Kennzahlen zum 31.12.2018	
Personal	1,45 VZÄ
Eigenkapital	4,3 Mio. €
Bilanzsumme	16,9 Mio. €
Grundstücksprojekte im Bestand	56

Tab. 1: Kenndaten (Quelle: Rechnungsabschluss des TBF)

2. Rahmenbedingungen

2.1. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Gründung des TBF

Die gesetzliche Einrichtung des TBF erfolgte mit der Novelle LGBl. Nr. 81/1993 im IV. Teil des als TROG 1994[5] kundgemachten Landesgesetzes.

Rechtsentwicklung

Das Tiroler Raumordnungsgesetz wurde in den folgenden Jahren wiederholt novelliert, als TROG 1997 neu beschlossen und als TROG 2001, TROG 2006, TROG 2011 und TROG 2016[6] wiederverlautbart. Die maßgebenden Bestimmungen betreffend den TBF blieben von den in diesen Novellen beschlossenen Änderungen jedoch weitgehend unberührt.

Der Landesgesetzgeber novellierte im Jahr 2019 während der laufenden Prüfung durch den LRH zweimal das TROG 2016, wobei er mit der am 9.10.2019 beschlossenen Novelle LGBl. Nr. 122/2019 erstmals grundlegende Bestimmungen des TBF änderte.

[5] Gesetz vom 6. Juli 1993 über die Raumordnung in Tirol (Tiroler Raumordnungsgesetz 1994), LGBl. Nr. 81/1993.

[6] Kundmachung der Landesregierung vom 20. September 2016 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, LGBl. Nr. 101/2016.

Maßgebliche Rechtslage im überprüften Zeitraum

Die im Jahr 2019 beschlossenen Gesetzesänderungen treten erst mit 1.1.2020 in Kraft und hatten im überprüften Zeitraum keine rechtliche Relevanz. Die folgende Darstellung der gesetzlichen Rahmenbedingungen konzentriert sich daher im Wesentlichen auf die Rechtslage vor diesen Novellen. Die angeführten, im Jahr 2019 beschlossenen Gesetzesänderungen werden dagegen nur erläuternd beschrieben.

Zweck des TBF

Der seit seiner Gründung unveränderte Zweck des TBF liegt gemäß § 98 Abs. 1 TROG 2016 in der Unterstützung der Gemeinden bei der Verwirklichung

- der Ziele der örtlichen Raumordnung und
- der Festlegungen der örtlichen Raumordnungskonzepte.

Ziele der örtlichen Raumordnung

Die Ziele der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 Abs. 2 TROG 2016 sind vielschichtig, wobei für den TBF v.a. folgende Ziele von Bedeutung sind:

- die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung, insbesondere auch im Hinblick auf die Erfordernisse der infrastrukturellen Erschließung sowie der Sicherung von Naturgefahren,
- die Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen und die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft,
- die Vermeidung von Nutzungskonflikten,
- die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulands sowie
- die zweckmäßige und Boden sparende Bebauung.

Die örtliche Raumordnung, welche der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde dient, hat auch die Ziele und Grundsätze der überörtlichen Raumordnung zur nachhaltigen und geordneten räumlichen Entwicklung des Landes Tirol zu berücksichtigen.

Örtliches Raumordnungskonzept

Das örtliche Raumordnungskonzept (§ 31 TROG 2016) ist eine durch die Gemeinde zu erlassende und durch das Land zu genehmigende Verordnung. Es stellt eine an den Zielen der örtlichen Raumordnung ausgerichtete Strategie für die gesamthafte räumliche Entwicklung des Gemeindegebiets dar.

Die vom Gemeinderat in weiterer Folge zu beschließenden Flächenwidmungs[7]- und Bebauungspläne[8] müssen den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept entsprechen.

---

7 Der Flächenwidmungsplan bestimmt den Verwendungszweck bzw. die Nutzungsart der einzelnen Grundparzellen, wobei im Wesentlichen die Widmungskategorien Freiland, Bauland und Sonderflächen unterschieden werden.

8 Der Bebauungsplan regelt schließlich die verkehrsmäßige Erschließung und Art der Bebauung. So können im Bebauungsplan unter anderem detaillierte Regelungen zum Straßenverlauf, zur Bauweise, Baudichte und Bauhöhe getroffen werden.

Tätigkeit und Aufgaben des TBF

Um die Gemeinden im Sinne des Fondszweckes zu unterstützen, oblagen dem TBF nach § 98 Abs. 4 TROG 2016 im Wesentlichen zwei Aufgaben: So hatte er Grundstücke zu erwerben und entgeltlich weiterzugeben sowie Zuschüsse zu gewähren.

Mit den während der Prüfung des LRH kundgemachten Novellen LGBl. Nr. 110/2019 und LGBl. Nr. 122/2019 erhält der TBF zusätzliche Aufgaben. So soll dieser künftig die Gemeinden in der aktiven Raumordnungspolitik, insbesondere bei der Koordinierung von Maßnahmen zu Erreichung des Zieles des „Leistbaren Wohnens", unterstützen und eine aktive Öffentlichkeitsarbeit betreiben.

Veräußerung von Grundstücken

Die Hauptaufgabe des TBF lag und liegt jedoch weiterhin im Erwerb und der Veräußerung von Grundstücken, wobei er nach § 98 Abs. 5 TROG 2016 insbesondere Grundstücke für

- den geförderten Wohnbau, v.a. für Bauvorhaben in Boden sparender verdichteter Bauweise,
- die Ansiedlung oder der Standortverlegung von Betrieben,
- die Arrondierung von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen sowie zu den in § 44 Abs. 1 lit. a TROG 2016 (Verbesserung der Agrarstruktur) genannten Zwecken und
- die Errichtung von Gebäuden und sonstigen Anlagen nach § 52 Abs. 1 TROG 2016 (Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf)

veräußern soll.

Zuschüsse an Gemeinden

Die Zuschüsse an Gemeinden gewährt der TBF gemäß § 98 Abs. 4 lit. b TROG 2016 für den Erwerb von Grundstücken, infrastrukturelle Vorhaben und Maßnahmen zum Zweck der Sanierung oder Revitalisierung gewachsener Ortskerne und für landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit der Erbringung von Leistungen nach § 14 Abs. 2 des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991[9].

Mittel

Seine Mittel erhält der TBF gemäß § 98 Abs. 7 TROG 2016 durch Zuwendungen des Landes Tirol, sonstige Zuwendungen und durch die Aufnahme von Darlehen und Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken.

Organe und Aufsicht

Die Organe des TBF sind gemäß § 100 Abs. 1 TROG 2016 das Kuratorium und der Geschäftsführer. Der TBF unterliegt gemäß § 108 Abs. 1 TROG 2016 der Aufsicht der Tiroler Landesregierung, wobei diese die Einhaltung des Gesetzes, der erlassenen Richtlinien und der Geschäftsordnung zu beaufsichtigen hat.

[9] Gesetz vom 15. Mai 1991 über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung (Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 - TWFG 1991), LGBl. Nr. 55/1991, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 144/2018.

Richtlinien und Geschäftsordnung

Der TBF hat gemäß § 99 Abs. 3 TROG 2016 Richtlinien samt näheren Bestimmungen betreffend die Fondsleistungen zu erlassen und nach § 107 TROG 2016 eine Geschäftsordnung über die Geschäftsführung des Kuratoriums zu erstellen.

Vertragsraumordnung und Grundverkehrsrecht

Um den TBF bei seiner Tätigkeit zu unterstützen, änderte der Landesgesetzgeber mit der Gründung des TBF das Tiroler Grundverkehrsgesetz und die gesetzlichen Regelungen im TROG betreffend die Vertragsraumordnung. So kann der der TBF gemäß § 5 lit. e Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996[10] ohne Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde Freilandflächen erwerben. Weiters kann die Gemeinde gemäß § 33 Abs. 3 TROG 2016 mit GrundeigentümerInnen Verträge abschließen, wonach sich diese verpflichten, zumindest einen Teil der umgewidmeten Grundflächen an den TBF zu übertragen.

Stellungnahme der Regierung

Zur Darstellung der gesetzlichen Rahmenbedingungen wird darauf hingewiesen, dass zusätzlich zu den zwei im Jahr 2019 erfolgten Änderungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 (TROG 2016) eine weitere Novelle bereits als Regierungsvorlage dem Tiroler Landtag zugeleitet wurde. Mit dieser geplanten Gesetzesänderung werden neuerlich Angelegenheiten des Tiroler Bodenfonds geregelt. Die Behandlung der Novelle ist für den Februar-Landtag 2020 vorgesehen, das Inkrafttreten soll gegen Ende März erfolgen.

Was die Zuschüsse an die Gemeinden betrifft ist darauf hinzuweisen, dass mit der bereits in parlamentarischer Behandlung stehenden weiteren Änderung des TROG 2016 die Bestimmungen über die vom Tiroler Bodenfonds stammenden Zuschüsse an die Gemeinden entfallen sollen. In Zukunft soll das TROG 2016 nur mehr Regelungen über Zuschüsse des Landes an die Gemeinden vorsehen, wobei die Vorbereitung und Abwicklung durch den Tiroler Bodenfonds erfolgen wird.

2.2. Maßnahmen der Regierung

Raumordnungspläne

Die örtliche Raumordnung hat auch die Ziele der überörtlichen Raumordnung zu berücksichtigen. Die Ziele und Grundsätze der überörtlichen Raumordnung sind in den §§ 1 und 2 TROG 2016 normiert. Ausgehend von diesen gesetzlichen Regelungen enthalten Raumordnungspläne Ziele, Strategien und Handlungsempfehlungen für eine geordnete Gesamtentwicklung des Landes.

Die Raumordnungspläne wenden sich an alle Personen und Institutionen (z.B. TBF), die zur räumlichen Entwicklung des Landes Tirol einen Beitrag leisten können und wollen. Sie sollen ein Ziel- und Strategiegerüst bieten, das als Entscheidungshilfe zu berücksichtigen ist.

[10] Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996), LGBl. Nr. 61/1996, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 144/2018.

ZukunftsRaum Tirol 2007/2011 - LebensRaum Tirol – Agenda 2030

Der am 2.4.2019 von der Tiroler Landesregierung beschlossene Raumordnungsplan „LebensRaum Tirol - Agenda 2030“[11] löst den von der Tiroler Landesregierung am 18.9.2007 beschlossenen und am 27.9.2011 fortgeschriebenen Raumordnungsplan „ZukunftsRaum Tirol“ ab. Nach dem neu beschlossenen Raumordnungsplan soll der Fokus stärker auf den Raumbezug und jenen Thematiken liegen, die durch die Landes- und Gemeinderaumordnung beeinflusst werden können.

Ziele

Mit dem TBF zusammenhängende Ziele sind etwa

- die Vermeidung der Zersiedelung,
- die sparsame Nutzung des verfügbaren Bodens,
- leistbares Wohnen und
- die Ansiedlung und Entwicklung zukunftsorientierter Betriebe.

Maßnahmen

Als konkrete Maßnahmen zur Zielerreichung nennen die Raumordnungspläne z.B. die Mobilisierung von Baulandreserven, die Entwicklung kompakter Siedlungen, Baulandumlegungen und Nachverdichtungen.

Nachhaltigkeit und Zusammenarbeit

Nach den Raumordnungsplänen gilt es bei der Verwirklichung der Ziele der Raumordnung Entscheidungen und Prozesse transparent und partizipativ zu gestalten, das Prinzip der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen und künftige Entwicklungen und Anforderungen zu antizipieren. Aufgrund der Komplexität und sich widersprechenden Interessen der Raumordnung sollen dem Raumordnungsplan zufolge alle raumordnungsrelevanten Stellen miteinander kommunizieren und kooperieren.

Regierungsprogramm

Im Regierungsprogramm 2018 - 2023[12] hob die Tiroler Landesregierung die Bedeutung des TBF für die Schaffung von leistbaren Wohnraum explizit hervor und vereinbarte gleichzeitig den Ausbau des TBF.

Maßnahmenpaket „Leistbares Wohnen“

Die Tiroler Landesregierung hat auf Grundlage dieses Regierungsprogrammes am 9.1.2019 ein Maßnahmenpaket zur Senkung der Wohnkosten in Tirol beschlossen, wonach der TBF insbesondere Maßnahmen zur Erreichung des Zieles „Leistbares Wohnen“ mit den Gemeinden koordinieren soll.

[11] https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/zukunftsraum/20190618 LebensraumTirol_web.pdf (16.10.2019).

[12] „Entschlossen regieren. Tirols Zukunft sichern. Regierungsprogramm für Tirol 2018-2023“: https://www.tirol.gv.at/file- admin/buergerservice/Bilder_Div/Landesregierung_NEU_2018-2023/%20Regierungsprogramm_2018-2023.pdf (16.10.2019).

Corporate Governance Leitlinien

Die Tiroler Landesregierung beschloss am 2.4.2019 Leitlinien zur Corporate Governance für Beteiligungsunternehmen in Anlehnung an den Bundes Public Corporate Governance Kodex 2017. Sie ergänzen die geltenden Rechtsgrundlagen durch Grundsätze der Unternehmensführung („Corporate Governance") und sehen z.B. Regelungen zum Zusammenwirken von Geschäftsleitung und Überwachungsorgan, IKS und Rechnungswesen für Landesunternehmen vor.

Geltungsbereich

Die Leitlinien richten sich grundsätzlich an Unternehmen an denen das Land Tirol mit mindestens 50 % beteiligt ist. Die sinngemäße Anwendung der Leitlinien auf Unternehmen, die das Land durch andere finanzielle, sonstige wirtschaftliche oder organisatorische Maßnahmen tatsächlich beherrscht, wird im jeweils angemessenen Umfang jedoch ausdrücklich befürwortet.

Die Leitlinie definiert Unternehmen als „jede in einer bestimmten Organisationsform in Erscheinung tretende wirtschaftliche Tätigkeit, die sich auf Vermögenswerte stützt und mit Einnahmen und Ausgaben verbunden ist. Unternehmen sind jedenfalls die Gesellschaften privaten Rechts, aber auch Vereine, Stiftungen, Fonds und Anstalten, wenn sie eine derartige Tätigkeit ausüben."

Nach Auskunft der Abteilung Finanzen richten sich die Leitlinien zur Corporate Governance für Beteiligungsunternehmen nur an die Gesellschaften privaten Rechts des Landes Tirol und wurden deshalb auch nur an diese verteilt. Fonds können die Leitlinien jedoch aus eigenem Antrieb anwenden.

Da die Tiroler Landesregierung die Leitlinien erst am 2.4.2019 beschloss, waren die darin enthaltenen Regelungen im überprüften Zeitraum nicht relevant.

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO	Der LRH empfiehlt für Fonds eine adaptierte Leitlinie zu beschließen, um so die Besonderheiten von Fonds (insbesondere die Aufgabenverteilung zwischen Kuratorium und beaufsichtigender Stelle) zu berücksichtigen.[13]
Stellungnahme der Regierung	*Die Empfehlung des Landesrechnungshofes, für Fonds eine adaptierte Leitlinie zu corporate governance zu beschließen, um die Besonderheiten von Fonds insbesondere im Hinblick auf die Aufgabenverteilung zwischen Kuratorium und beaufsichtigender Stelle entsprechend berücksichtigen zu können, wird weiter verfolgt.*

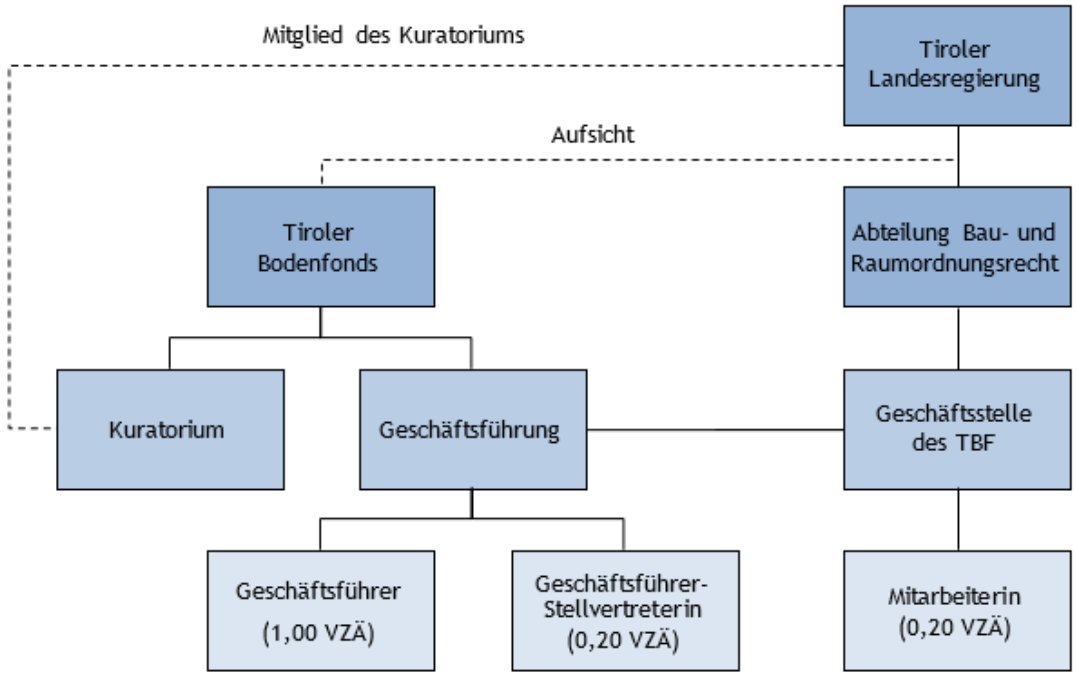
[13] So empfahl auch der LRH Vorarlberg in seinem Prüfbericht über die Aufsicht des Landes über Stiftungen und Fonds eigene Fondsgovernance-Regeln im Land Vorarlberg zu implementieren: http://www.lrh-v.at/wp-content/uploads/2013/02/2100b.B.Endbericht.pdf . Diese Empfehlung bekräftigte der RH in seinem Bericht zum Landesgesundheitsfonds Vorarlberg: https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Kaernten_Landesgesundheitsfonds_Kaernten_ Vorarlberg.pdf

3. Organisation

Organe und Geschäftsstelle des TBF

Die Organe des TBF sind gemäß § 100 Abs. 1 TROG 2016 das Kuratorium und der Geschäftsführer. Der TBF hatte darüber hinaus bis zur Novelle LGBl. Nr. 122/2019 eine eigene Geschäftsstelle einzurichten.

Die Organisation des TBF sowie der Personaleinsatz in Vollzeitäquivalenten (VZÄ), stellt sich wie folgt dar:



Diagr. 1: Organigramm des TBF

3.1. Kuratorium

Aufgaben des Kuratoriums

Dem Kuratorium oblag im überprüften Zeitraum die Beschlussfassung über

- die Weitergabe von Grundstücken,
- die Gewährung von Zuschüssen,
- den Jahresvoranschlag und den Rechnungsabschluss,
- die Richtlinien,
- die Geschäftsordnung des Kuratoriums,
- den Tätigkeitsbericht des Geschäftsführers und
- die Genehmigung der Aufnahme von Darlehen durch den Geschäftsführer.

Die Beschlüsse über die Richtlinien, die Geschäftsordnung und den Rechnungsabschluss bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Tiroler Landesregierung.

Novelle LGBl. Nr. 122/2019

Mit der am 9.10.2019 beschlossenen Gesetzesänderung werden die Kompetenzen des Geschäftsführers erweitert und dementsprechend jene des Kuratoriums eingeschränkt. So soll das Kuratorium künftig

- nicht mehr über die Weitergabe von Grundstücken per se, sondern lediglich über die Preisgestaltung für die Weitergabe Beschlüsse fassen,
- nicht mehr über Zuschüsse entscheiden, sondern durch Stellungnahmen mitwirken sowie
- nicht mehr die Darlehensaufnahme durch den Geschäftsführer genehmigen, sondern einen Rahmen bestimmen, innerhalb welchem der Geschäftsführer eigenverantwortlich Darlehen aufzunehmen berechtigt ist.

Aufgaben des Kuratoriums	
Rechtslage im überprüften Zeitraum	**Rechtslage nach der Novelle LGBl. Nr. 122/2019**
Beschlussfassung über Weitergabe von Grundstücken	Beschlussfassung über die Preisgestaltung für die Weitergabe von Grundstücken
Beschlussfassung über die Gewährung von Zuschüssen	Mitwirkung durch Stellungnahme
Beschlussfassung über die Genehmigung der Aufnahme von Darlehen durch den Geschäftsführer	Beschlussfassung über einen Rahmen innerhalb welchem der Geschäftsführer eigenständig Darlehen aufnehmen kann

Tab. 2: Darstellung der Aufgaben des Kuratoriums vor und nach der Novelle LGBl. Nr. 122/2019

Weitergabe von Grundstücken und Genehmigung der Darlehensaufnahme

Der LRH stellt fest, dass bereits bisher das Kuratorium grundsätzlich lediglich über die Preisgestaltung und nicht über die konkrete Weitergabe von Grundstücken Beschlüsse fasste. Das Kuratorium genehmigte im überprüften Zeitraum auch nicht die Aufnahme von konkreten Darlehen, sondern, wie in der letzten Novelle LGBl. Nr. 122/2019 gesetzlich normiert, einen Rahmen innerhalb welchem der Geschäftsführer Darlehen genehmigungslos aufnehmen kann. So genehmigte das Kuratorium zuletzt in der Sitzung vom 14.4.2008 einen Darlehensrahmen von 30 Mio. €.

Anregung

Der LRH erachtet es als zweckmäßig, dass künftig der Geschäftsführer und nicht das Kuratorium über die Weitergabe von Grundstücken und Aufnahme von Darlehen entscheiden soll, zumal das Kuratorium nur zweimal im Jahr Sitzungen abhält. Der LRH regt jedoch an, die Aufsichtsfunktion des Kuratoriums zu verstärken. So sollte der TBF in seinen Richtlinien vorsehen, dass der Geschäftsführer in den Kuratoriumssitzungen über die konkrete Weitergabe von Grundstücken (Grundstücksfläche, Auflagen etc.) und die Aufnahme von Darlehen (Kreditkonditionen, Kreditgeber etc.) zu berichten hat.

Gewährung von Zuschüssen

In Bezug auf die Beschlussfassung über die Gewährung von Zuschüssen an Gemeinden war in der Praxis zwischen Zuschüssen aus Landesmitteln und die im Zuge der Projektabwicklung gewährten Infrastrukturbeiträge an Gemeinden zu unterscheiden. Bei Landeszuschüssen erfolgten Kuratoriumsbeschlüsse. Die Entscheidungen über die Gewährung von Infrastrukturbeiträgen an Gemeinden traf der Geschäftsführer eigenverantwortlich.

Der Geschäftsführer gab dazu an, dass es sich bei den Infrastrukturbeiträgen um keine Zuschüsse oder Förderungen im Sinne des § 98 Abs. 4 TROG 2016 handle. Die Infrastrukturbeiträge ergeben sich vielmehr aus den Verkaufserlösen aus der gemeinschaftlichen Projektentwicklung zwischen Gemeinde und TBF. Aus diesen Gründen waren auch keine Kuratoriumsbeschlüsse notwendig.

Der LRH stellt fest, dass bisher eine explizite gesetzliche Regelung betreffend die Infrastrukturbeiträge fehlte. Nach der beschlossenen Gesetzesänderung LGBl. Nr. 122/2019 soll künftig das Kuratorium sowohl bei der „Gewährung von projektbezogenen Zuschüssen“ (Anm. Infrastrukturbeiträge) als auch Landeszuschüssen durch die Abgabe einer Stellungnahme mitwirken.

Stellungnahme der Regierung

Zur Gewährung von Zuschüssen wird darauf hingewiesen, dass die mit 1. Jänner 2020 in Kraft getretene Regelung im TROG 2016 durch die derzeit in parlamentarischer Behandlung befindliche weitere Novelle insoweit geändert werden soll, dass nur mehr Landeszuschüsse ausdrücklich im Gesetz geregelt werden. Für die projektbezogenen Zuschüsse ist eine ausdrückliche gesetzliche Regelung nicht erforderlich, die entsprechenden Kriterien werden in Zukunft in dem vom Kuratorium des Tiroler Bodenfonds zu beschließenden Richtlinien festgelegt.

Zusammensetzung des Kuratoriums

Der Vorsitzende des Kuratoriums des TBF ist das für die Angelegenheiten der örtlichen Raumordnung zuständige Mitglied der Tiroler Landesregierung. Dem Kuratorium gehören gemäß § 101 Abs. 1 TROG 2016 weiters die Leiter der nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung für die

- rechtlichen Angelegenheiten der örtlichen und der überörtlichen Raumordnung,
- fachlichen Angelegenheiten der örtlichen und der überörtlichen Raumordnung,
- Angelegenheiten der Förderung des Wohnbaus und
- fachlichen Angelegenheiten der Landwirtschaft

zuständigen Organisationseinheiten an. Die Leiter dieser Organisationseinheiten können sich durch fachkundige Bedienstete vertreten lassen.

Als weitere Mitglieder werden von der Tiroler Landesregierung auf entsprechenden Vorschlag der betreffenden Institutionen jeweils ein/e VertreterIn

- der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol,
- der Wirtschaftskammer Tirol,
- der Landwirtschaftskammer,
- des Tiroler Gemeindeverbandes und
- der Stadt Innsbruck

bestellt, wobei jeweils ein Ersatzmitglied zu bestellen ist. Die Mitglieder sind auf die Dauer von fünf Jahren zu bestellen.

Aufgrund der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung und der Regierungsbeschlüsse vom 4.7.2017 und 19.12.2017 setzt sich zur Zeit der Überprüfung das Kuratorium wie folgt zusammen:

Entsendungsorgan	Mitglied
Land Tirol	
Mitglied der Landesregierung	LR Mag. Johannes Tratter
Leiter für die rechtlichen Angelegenheiten der Raumordnung	Dr. Peter Hollmann
Leiter für die fachlichen Angelegenheiten der Raumordnung	DI Robert Ortner
Leiter für die Angelegenheiten der Förderung des Wohnbaus	Mag. Otto Flatscher
Leiter für die fachlichen Angelegenheiten der Landwirtschaft	DI Alois Poppeller
Institutionen	
Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol	Mag. Hartwig Röck
Wirtschaftskammer Tirol	Mag. Stefan Garbislander
Landwirtschaftskammer	Mag. Hans Gföller
Tiroler Gemeindeverband	Edgar Kopp
Stadt Innsbruck	Mag. Gerhard Fritz

Tab. 3: Zusammensetzung des Kuratoriums (Quellen: Regierungsbeschlüsse)

Amtsdauer

Nach § 101 Abs. 5 TROG 2016 haben die Kuratoriumsmitglieder die Geschäfte auch nach dem Ablauf ihrer Amtsdauer bis zur Bestellung der neuen Mitglieder weiterzuführen.

Hinweis

Die Bestellung der Kuratoriumsmitglieder der Vorperiode erfolgte mit Regierungsbeschluss vom 17.11.2009 und Nachbestellungen vom 15.12.2009 und 3.5.2011. Aufgrund der fünfjährigen Amtsdauer hätte im Jahr 2014 trotz der Übergangsregelung des § 101 Abs. 5 TROG 2016 eine neuerliche Bestellung vorgenommen werden müssen. Die durchgeführte Bestellung im Jahr 2017 war verspätet.

Anregung

Das Kuratorium hat gemäß § 101 Abs. 2 TROG 2016 aus dem Kreis seiner Mitglieder eine/n StellvertreterIn des/der Vorsitzenden zu wählen. Die letzte Wahl erfolgte im Jahr 2010, wobei die entsendungsberechtigten Institutionen mittlerweile teilweise neue Mitglieder ernannten. Der LRH regt daher an, eine Wahl unter den aktuellen Mitgliedern durchzuführen.

Geschäftsordnung

Nähere Bestimmungen zur Geschäftsführung des Kuratoriums sind gemäß § 107 TROG 2016 in einer von der Tiroler Landesregierung zu genehmigenden Geschäftsordnung zu erlassen.

Die seit der Gründung des TBF unveränderte Geschäftsordnung vom 20.9.1994 sieht nähere Bestimmungen zur Einberufung, Tagesordnung, Beschlussfähigkeit, Beratung, Abstimmung und Niederschrift vor. So wurde etwa die im Gesetz vorgesehene Mindestanzahl von zwei Einberufungen pro Jahr durch die Geschäftsordnung auf drei Einberufungen erhöht.

Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit ist gemäß § 103 Abs. 5 TROG 2016 gegeben, wenn alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen wurden und mindestens die Hälfte der Mitglieder, darunter der Vorsitzende, anwesend sind.

Das Kuratorium fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder, wobei eine Stimmenthaltung nach der am 3.7.2019 beschlossenen Novelle LGBl. Nr. 110/2019 nur mehr bei Befangenheit zulässig sein wird.

Feststellung

Der LRH stellt fest, dass der Vorsitzende das Kuratorium zweimal jährlich einberief und die Beschlussfähigkeit in allen Sitzungen vorlag. Dem Gesetz wurde damit entsprochen, nicht aber den selbst auferlegten Bestimmungen der Geschäftsordnung, wonach mindestens drei Einberufungen vorzunehmen gewesen wären.

Der TBF teilte dem LRH in diesem Zusammenhang mit, dass die Geschäftsordnung aktualisiert und neu beschlossen werden soll.

Kuratoriumssitzungen

Der LRH stellt anhand der Sitzungsprotokolle fest, dass die Leiter der jeweiligen Organisationseinheiten des Landes Tirol bis auf wenige Ausnahmen persönlich an den Sitzungen teilnahmen und andernfalls Vertretungen entsandten. Bei den von den externen Institutionen entsandten Mitgliedern erschienen dagegen regelmäßig die Ersatzmitglieder oder niemand. So waren z.B. die Stadt Innsbruck und der Tiroler Gemeindeverband in den letzten vier Sitzungen nur einmal vertreten.

Der LRH stellt anhand der zur Verfügung gestellten Protokolle fest, dass die Kuratoriumssitzungen in den Anfangsjahren des TBF ein bis zwei Stunden dauerten. Dabei brachten die Kuratoriumsmitglieder Ideen ein und diskutierten ausführlich über die Weitergabe von Grundstücken und Gewährung von

Zuschüssen. Die letzten zwölf Kuratoriumssitzungen dauerten hingegen durchschnittlich nur mehr zwanzig Minuten, wobei in den meisten Protokollen kaum mehr Wortmeldungen oder Diskussionen dokumentiert waren.

Anregung

Nach Ansicht des LRH gilt es künftig, die Kuratoriumsmitglieder in die Diskussionen stärker einzubinden und die Wortmeldungen ausführlicher zu dokumentieren. Der LRH regt an, mit den Kuratoriumsmitgliedern eine Klausur über die Entwicklung des TBF zu veranstalten. Dabei gilt es die Ziele, Werte und Normen des TBF zusammen mit den Kuratoriumsmitgliedern zu definieren. Der Prozess soll dazu führen, dass die Identifikation der Kuratoriumsmitglieder mit dem TBF gestärkt wird und sich der TBF durch die Einbringung ihrer Expertisen weiterentwickelt.

Stellungnahme des TBF

Die vom LRH empfohlene „Klausur" des Kuratoriums wird begrüßt und der Vorschlag wird in der nächsten Sitzung besprochen.

3.2. Geschäftsführung

Aufgaben des Geschäftsführers

Dem Geschäftsführer oblagen im überprüften Zeitraum gemäß § 105 Abs. 1 TROG 2016

- die Vertretung des TBF nach außen,
- die Besorgung aller zur laufenden Geschäftsführung gehörenden Angelegenheiten einschließlich des Erwerbes von Grundstücken und der Aufnahme von Darlehen,
- die Überprüfung der ordnungsgemäßen Verwendung der Fondsmittel,
- die Erstellung der Entwürfe des Jahresvoranschlages, Rechnungsabschlusses und eines jährlichen Tätigkeitsberichtes und
- die Durchführung der Beschlüsse des Kuratoriums.

Der Geschäftsführer ist weiters berechtigt, mit beratender Stimme an den Sitzungen des Kuratoriums teilzunehmen.

Bestellung des Geschäftsführers

Der Geschäftsführer ist gemäß § 104 Abs. 1 TROG 2016 von der Tiroler Landesregierung auf die Dauer von fünf Jahren zu bestellen. Er ist Dienststellenleiter und als solcher Vorgesetzter aller Landesbediensteten, die beim TBF ihren Dienst versehen. Für den Geschäftsführer ist ein Stellvertreter zu bestellen.

Die Tätigkeit des Geschäftsführers übt seit Bestehen des TBF Dr. Reinhard Huber aus. Die Tiroler Landesregierung bestellte Dr. Huber zuletzt mit Regierungsbeschluss vom 19.2.2019 bis zu seinem Übertritt in den Ruhestand am 31.12.2019 wieder.

Als Nachfolger bestellte die Tiroler Landesregierung am 9.4.2019 Mag. Alexander Erhart. Um den designierten Geschäftsführer eine ausreichende Einarbeitungszeit zu ermöglichen, wurde dieser mit Bescheid vom 24.4.2019 mit Wirksamkeit per 1.5.2019 zum TBF versetzt.

Ausschreibung

Das Land Tirol nahm eine interne Ausschreibung unter den Landesbediensteten vor, um die Stelle des Geschäftsführers nachzubesetzen. Nur ein Landesbediensteter bewarb sich in weiterer Folge um die Funktion.

Stellenbesetzungsgesetz

Nach dem Stellenbesetzungsgesetz[14] hat der Besetzung von Leitungsorganen von Unternehmungen mit eigener Rechtspersönlichkeit, die der Kontrolle des Rechnungshofes (RH)[15] unterliegen, eine öffentliche Ausschreibung voranzugehen. Die Ausschreibung und Besetzung ist im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung" und zumindest in einer weiteren bundesweit verbreiteten Tageszeitung zu veröffentlichen.

Das Land Tirol teilte im Zuge der Prüfung mit, dass eine öffentliche Ausschreibung nicht vorgenommen wurde, da der TBF als Fonds keine Unternehmung im Sinne des Stellenbesetzungsgesetzes sei. Begründet wurde dies damit, dass der Gesetzgeber bei den Prüfkompetenzen des RH in Art. 126b des B-VG zwischen (1) Stiftungen, Fonds und Anstalten und (2) Unternehmungen unterscheidet.

Nach Ansicht des RH[16] und des LRH ist jedoch vom weiten Unternehmungsbegriff im Sinne der Definition des VfGH (VfSlg. 10.609) auszugehen, wonach „unter einer Unternehmung eine in einer bestimmten Organisationsform in Erscheinung tretende wirtschaftliche Tätigkeit zu verstehen" ist, „die sich auf Vermögenswerte stützt und mit Einnahmen und Ausgaben verbunden ist. Für den Begriff der Unternehmung ist es unmaßgebend, in welcher Organisationsform sie auftritt, ob sie Rechtspersönlichkeit besitzt oder nicht, ob zur Entfaltung der wirtschaftlichen Tätigkeit eine besondere Berechtigung notwendig ist, ob die Tätigkeit auf Gewinn berechnet und dergleichen ist".

Der OGH (26.4.2011, 8 Ob A 1/11x) hält in Zusammenhang zu dieser weiten Definition und dem Stellenbesetzungsgesetz fest, dass unter den Begriff der „Unternehmung" in Art. 126b Abs. 2 B-VG „neben den Kapitalgesellschaften auch Vereine, Stiftungen, Fonds oder Anstalten oder Körperschaften des öffentlichen Rechts fallen" und „manches dafür spricht, dass das Stellenbesetzungsgesetz diesen weiten Begriff der Unternehmungen übernommen und nur hinsichtlich der eigenen Rechtspersönlichkeit noch klargestellt hat", sodass grundsätzlich auch ein Fonds vom Stellenbesetzungsgesetz erfasst sei.

[14] Bundesgesetz über Transparenz bei der Stellenbesetzung im staatsnahen Unternehmensbereich (Stellenbesetzungsgesetz), BGBl. I Nr. 26/1998, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 35/2012.

[15] Liste der Rechtsträger die der Kontrolle des Rechnungshofes unterliegen: https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/was-wir-tun/was-wir-tun/Rechtstraeger_der_Rechnungshofkontrolle_unterliegend_Stand_0.pdf (16.10.2019).

[16] Bericht des Rechnungshofes über den Wohnfonds Wien: https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Wohnfonds_Wien.pdf, S.18 f (16.10.2019).

	Einer abschließenden Beantwortung dieser Frage bedurfte es aber im vom OGH zu entscheidenden Fall nicht, sodass eine höchstgerichtliche Klärung offen blieb.
Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO	Der LRH empfiehlt zukünftig die Bestellung von Leitungsorganen von Stiftungen und Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit öffentlich auszuschreiben.
Stellungnahme der Regierung	*Die Tiroler Landesregierung bleibt vorerst bei ihrer Einschätzung, dass keine öffentliche Ausschreibung für die Geschäftsführung des Tiroler Bodenfonds notwendig war, weil dieser als Fonds keine Unternehmung im Sinn des Stellenbesetzungsgesetzes sein dürfte. Der Gesetzgeber unterscheidet bei den Prüfkompetenzen des Rechnungshofes nach Art. 126b des B-VG klar zwischen Stiftungen, Fonds und Anstalten auf der einen und Unternehmungen auf der anderen Seite.* *Die Empfehlung des Landesrechnungshofes wird jedoch zum Anlass genommen, die Frage der Anwendbarkeit des Stellenbesetzungsgesetzes neuerlich zu prüfen und wird im Bericht nach Art. 69 Abs. 4 TLO dazu Stellung nehmen.*
Stellvertreterin des Geschäftsführers	Die Funktion als Stellvertreterin des Geschäftsführers übernahm, nachdem ihr Vorgänger am 1.3.2016 in den Ruhestand trat, eine im Landesdienst tätige Diplomingenieurin der Architektur aus der Abteilung Raumordnung und Statistik. Diese war bereits seit dem Jahr 2015 dem TBF zur Dienstleistung zugewiesen.

3.3. Geschäftsstelle und Infrastruktur des TBF

Geschäftsstelle	Nach der im überprüften Zeitraum geltenden Rechtslage hatte der TBF gemäß § 100 Abs. 2 TROG 2016 eine eigene Geschäftsstelle einzurichten. Die Verpflichtung zur Einrichtung einer eigenen Geschäftsstelle entfiel durch die am 9.10.2019 beschlossene Novelle LGBl. Nr. 122/2019.
Feststellung	Der TBF richtete keine eigene Geschäftsstelle ein, sondern bedient sich der in der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht eingerichteten Geschäftsstelle. In dieser ist eine Mitarbeiterin beschäftigt, welche sowohl Aufgaben für den TBF als auch Aufgaben für die Abteilung wahrnimmt.
Bewertung	Nach Ansicht des LRH war diese Vorgehensweise aufgrund des geringen Personalbedarfes in der Geschäftsstelle zweckmäßig. Mit der Novelle LGBl. Nr. 122/2019 ist die Einrichtung einer eigenen Geschäftsstelle gesetzlich auch nicht mehr vorgesehen.
Haupttätigkeiten	Die Haupttätigkeiten der Geschäftsstelle umfassen v.a. den täglichen Posteinund -ausgang, die Abfertigung von Grundverkehrsanzeigen und Grundbuchsgesuchen, Schreibtätigkeiten und Telefondienst.

Infrastruktur

Die für den TBF eingerichtete Geschäftsstelle sowie die Büros des Geschäftsführers und der Geschäftsführer-Stellvertreterin befinden sich im Landhaus 2 in Innsbruck. Die EDV-technische Ausstattung der Bediensteten des TBF erfolgt durch die DVT (Daten-Verarbeitung-Tirol GmbH).

Aktenführung und Protokollierung

Der TBF verfügte betreffend die Projektabwicklung sowohl über Handakten als auch elektronische Akten (ELAK). Darüber hinaus werden Daten im Netzwerk des Landes Tirol gespeichert. Die Führung eines Handaktes ist insofern notwendig, als die Originalkaufverträge aufzubewahren und Planungsurkunden teilweise elektronisch nicht verwendbar sind.

3.4. Personal des TBF

Personal

Landesbedienstete können nach § 100 Abs. 3 TROG 2016 mit ihrer Zustimmung unter Wahrung ihrer Rechte und Pflichten als Landesbedienstete nach Anhören des Geschäftsführers jederzeit dem TBF zur Dienstleistung zugewiesen werden.

Stellenplan des Landes Tirol

Nach dem Stellenplan des Landes Tirol ist dem TBF unter der Position „Allgemeine Verwaltung“ ein Dienstposten in der Verwendungsgruppe „A“ zugewiesen, welcher durch den amtierenden Geschäftsführer besetzt ist. Durch die Dienstzuteilung des designierten Geschäftsführers besetzen nunmehr zwei VZÄ (Vollzeitäquivalente) diesen Dienstposten.

Die Geschäftsführer-Stellvertreterin und die Mitarbeiterin der Geschäftsstelle sind laut den Tätigkeitsberichten jeweils zu 20 - 25 % für den TBF tätig. Im Stellenplan sind sie den Abteilungen zugeordnet, in welchen sie hauptsächlich tätig sind.

Kosten- und Leistungsrechnung

Laut Kosten- und Leistungsrechnung des Landes Tirol betrug das Arbeitsausmaß der Mitarbeiterin der Geschäftsstelle in den Jahren 2016 - 2018 durchschnittlich 570 Arbeitsstunden (entspricht rd. 35 % einer Vollzeitstelle), jenes der Geschäftsführer-Stellvertreterin 285 Stunden (entspricht rd. 17 % einer Vollzeitstelle).

Buchhaltung

Die Buchhaltung erfolgte in den Anfangsjahren des TBF durch einen Landesbeamten. Seine Aufgaben übernahm im Jahr 2010 eine externe Buchhalterin, wozu der TBF mit dieser zunächst einen freien Dienstvertrag und ab dem Jahr 2014 einen Werkvertrag abschloss.

Nach Angaben des Geschäftsführers im Tätigkeitsbericht beträgt das Ausmaß der Tätigkeit der Buchhalterin rd. 0,20 VZÄ.

Personalstand

Der Personalaufwand des TBF beträgt unter Außerachtlassung der bis zum 1.1.2020 doppelten Besetzung der Geschäftsführung somit laut Tätigkeitsbericht rd. 1,40 - 1,45 VZÄ, nach der Kosten- und Leistungsrechnung rd. 1,52 VZÄ. Unter Hinzurechnung der externen Buchhalterin erhöhen sich diese Werte jeweils um rd. 0,20 VZÄ.

Bewertung

Nach Ansicht des LRH kann die Verwaltung des TBF als schlank und somit sparsam bezeichnet werden.

Personalentwicklung

Der amtierende Geschäftsführer empfiehlt in seinem Tätigkeitsbericht 2018, dass dem TBF eine zusätzliche Arbeitskraft zur Verfügung gestellt werden sollte, da der TBF entsprechend der Novelle LGBl. Nr. 110/2019 künftig die Gemeinden auch bei Maßnahmen als Träger von Privatrechten unterstützt und wichtige Entscheidungen, wie Vertragsabschlüsse, auf zwei Personen aufgeteilt werden sollten.

Laut Auskunft der Geschäftsführung des TBF ist die Einstellung einer weiteren Arbeitskraft bereits geplant.

3.5. Refundierung der Personal- und Sachaufwendungen

Refundierung

Gemäß § 100 Abs. 6 TROG 2016 hat der TBF seine Personal- und Sachaufwendungen selbst zu tragen. Da dem TBF Landesbedienstete zur Dienstleistung zugewiesen wurden, hat dieser die hierdurch entstandenen Aufwendungen dem Land Tirol zu ersetzen. Diese gesetzliche Regelung besteht seit einer Änderung des TROG 2006 im Jahr 2011[17].

Kritik - fehlende Refundierung

Der LRH kritisiert, dass das Land Tirol die Personalaufwendungen für zugewiesene Landesbedienstete nicht vom TBF einforderte und Sachaufwendungen nur zum Teil (z.B. EDV, Porto) verrechnete.

Personalaufwendungen

Die Abteilung Organisation und Personal des Amtes der Tiroler Landesregierung teilte dem LRH im Zuge der Prüfung mit, dass sie nicht in die Gesetzesnovelle im Jahr 2011 eingebunden war. Die Abteilung war somit nicht darüber informiert, dass der TBF die Personalkosten der ihm zur Dienstleistung zugewiesenen Landesbediensteten zu refundieren hat.

Mit Schreiben vom 13.8.2019 forderte die Abteilung Organisation und Personal den TBF auf, Lohnkosten für den Geschäftsführer der Jahre 2011 - 2018 iHv rd. 1,3 Mio. € dem Land Tirol zu refundieren. Diese Summe enthält die Bruttobezüge, Dienstgeberbeiträge und Reisekosten sowie einen Aufschlag[18].

[17] Gesetz vom 17. März 2011, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 geändert wurde, LGBl. Nr. 47/2011.

[18] Das Land Tirol verrechnet einen Aufschlag von 40 % auf die Bruttobezüge v.a. für Pensionsbezüge und Dienstjubiläen von BeamtInnen, die vom Land Tirol zukünftig zu tragen sind.

Der TBF refundierte am 23.9.2019 Lohnkosten für den Geschäftsführer des TBF für die Jahre 2016 - 2018 iHv € 565.000. Für diese Jahre bildete der TBF auch Rückstellungen.

Für die Refundierung der restlichen Personalkosten (Geschäftsführergehalt der Jahre 2011 - 2015 und 2019, Bedienstete der Abteilungen Bau- und Raumordnungsrecht sowie Raumordnung und Statistik der Jahre 2011 - 2019) iHv rd. 1,2 Mio. € sowie für Bürokosten iHv rd. € 107.000 vereinbarten der TBF und das Land Tirol Ratenzahlungen bis zum Jahr 2024.

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO	Der LRH empfiehlt bei Fonds mit Rechtspersönlichkeit und sonstigen Rechtsträgern zu überprüfen, ob die gesetzlich oder vertraglich vorgesehenen Refundierungen von Personal- und Sachaufwendungen vorgeschrieben und geleistet werden.
Stellungnahme der Regierung	*Zur Empfehlung des Landesrechnungshofes, wonach bei Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit und sonstigen Rechtsträgern zu überprüfen wäre, ob die gesetzlich oder vertraglich vorgesehenen Refundierungen von Personal- und Sachaufwendungen vorgeschrieben und geleistet werden, wird festgehalten, dass die Tiroler Landesregierung stets bestrebt ist/war die in den jeweiligen Materiengesetzen enthaltenen Refundierungsbestimmungen zum Durchbruch zu verhelfen. Der Empfehlung und den im Bericht zuvor enthaltenen Ausführungen ist in ihrer Allgemeinheit nicht zu entnehmen, dass bei anderen Fonds diesen gesetzlichen Verpflichtungen nicht nachgekommen worden sei. Beispielsweise haben neben dem TBF auch der Wirtschaftsförderungsfonds, der Nationalparkfonds, der Landeskulturfonds, die Landesgedächtnisstiftung, der Gesundheitsfonds und der Tourismusförderungsfonds Refundierungen an das Land Tirol geleistet. Andererseits gibt es Beispiele, wonach Fonds den Personal- und Sachaufwand gänzlich aus eigenen Mitteln zu tragen haben, etwa die Tiroler Zukunftsstiftung.* *In organisatorischer Hinsicht ist zu erwähnen, dass die Dienststellen, in deren Aufgabenbereich der Vollzug des eine Refundierungsbestimmung enthaltende Materiengesetzes fällt, mit den vorschreibungsberechtigten Stellen zusammen zu arbeiten haben. Der Vollzug der Personalkosten-Vorschreibung fällt in den Aufgabenbereich der Abteilung Organisation und Personal.* Ab dem Jahr 2020 rechnet die Abteilung Organisation und Personal mit zu refundierenden Personalkosten iHv jährlich rd. € 215.000 und Kosten für die Büroflächen iHv rd. € 13.000.
Sach-aufwendungen	Laut der Kosten- und Leistungsrechnung des Landes Tirol betrugen die jährlichen Gemeinkosten, die auf der Kostenstelle des TBF angefallen sind, rd. € 30.000. Bei den Gemeinkosten handelte es sich um Kosten, die im Zuge der monatlichen Betriebsabrechnung intern verrechnet wurden, wie die kalkulatorische Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie landesinterne Dienstleistungen (z.B. Personalabteilung).

Anregung

Der LRH regt an, zu erheben, welche weiteren zu refundierenden Kosten (z.B. Nutzung der Poolfahrzeuge des Landes Tirol) durch den TBF anfallen. Für die Refundierung dieser Kosten sollte zukünftig eine praktikable Abrechnungsmöglichkeit (z.B. Pauschale) gefunden werden.

4. Internes Kontrollsystem und Aufsicht

4.1. Internes Kontrollsystem

4.1.1. Ziele und Prinzipien

Ziele des IKS

Mit der Einrichtung eines wirksamen Internen Kontrollsystems (IKS) soll sichergestellt werden, dass das Erreichen der Organisationsziele nicht durch interne und externe Risiken gefährdet wird.

IKS-Prinzipien

Im Leitfaden zur Überprüfung von Internen Kontrollsystemen[19] definiert der RH sieben IKS-Prinzipien:

- Transparenz-Prinzip: Klare und transparente Regelung der Arbeitsabläufe in schriftlicher Form,
- Kontrollautomatik und Vier-Augen-Prinzip: Systematischer Einbau von Kontrollen im Arbeitsablauf (z.B. IT-gestützt oder durch Vier-Augen-Prinzip),
- Prinzip der Funktionstrennung: Konsequente Trennung von entscheidender, ausführender und kontrollierender Funktion,
- Prinzip der Mindestinformation: Aufgaben- und verantwortungsadäquate Informationsbereitstellung,
- Prinzip der minimalen Rechte: Zugangs- und Zugriffsberechtigungen müssen adäquat beschränkt sein,
- IKS als rollierender Prozess: Regelmäßige und systematische Überprüfung des IKS und
- Grundsatz der Kosten-Nutzen-Abwägung: Der mit der Kontrolle verbundene Aufwand muss in einem angemessenen Verhältnis zum zu vermeidenden Risiko stehen.

Hinweis

Wie das IKS im konkreten ausgestaltet sein soll, richtet sich nach der jeweiligen Organisationseinheit, wobei gerade kleine Einheiten wie der TBF aufgrund geringer personeller Ressourcen vor speziellen Herausforderungen stehen. Die folgenden Anregungen sind daher auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass dem TBF eine zusätzliche Arbeitskraft zur Verfügung gestellt werden soll, wodurch die Implementierung der folgenden IKS-Maßnahmen erleichtert wird.

[19] https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home_1/home_6/Leitfaden_Korruptionsbekaempfung_und_IKS.pdf (25.9.2019). Diese Prinzipien sollten laut dem Sachgebiet Innenrevision im Amt der Tiroler Landesregierung von allen Organisationseinheiten beachtet werden.

4.1.2. Risikoanalyse

Risikoanalyse

Um ein wirksames IKS aufzubauen, ist es zweckmäßig, eine Risikoanalyse durchzuführen.

Der TBF gab im Zuge der Prüfung bekannt, dass Risiken vor allem im Bereich des Ankaufes und der Abwicklung der Projekte bestehen, setzte darüber hinaus jedoch keine institutionalisierten Maßnahmen (Risikomatrix, Risikoliste etc.) zur Risikoanalyse.

Empfehlung an den TBF

Der LRH empfiehlt, eine dokumentierte Risikoanalyse durchzuführen, um die Schadensmöglichkeiten und -wahrscheinlichkeiten zu antizipieren und darauf aufbauend risikominimierende Maßnahmen ableiten zu können. Hierzu könnte die vom Sachgebiet Innenrevision für die Organisationseinheiten des Landes Tirol erstellte, im Intranet abrufbare „Vorlage zur Durchführung einer Risikoanalyse“ verwendet werden.

Stellungnahme des TBF

Zur Empfehlung an den TBF eine dokumentierte Risikoanalyse durchzuführen wird mitgeteilt, dass bereits mit dem Sachgebiet Innenrevision Kontakt aufgenommen und in die im Intranet des Landes Tirol bereitgestellten Dokumente zum Thema „Risikomanagement und IKS“ Einsicht genommen wurde. Die Risikoanalyse wird noch im Jahr 2020 durchgeführt werden.

4.1.3. IKS-Maßnahmen

Der TBF verfügt über kein institutionalisiertes IKS, setzt jedoch vereinzelte IKS-Maßnahmen, wie etwa die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips bei der Rechnungsprüfung, die Prüfung von Zahlungsvorgängen sowie die Prüfung des Jahresabschlusses.

Vier-Augen-Prinzip und Kontrollmechanismen

Rechnungsprüfung

Das Vier-Augen-Prinzip wendet der TBF insoweit an, als Eingangsrechnungen sowohl vom Geschäftsführer als auch von dessen Stellvertreterin geprüft werden. Eine Gegenzeichnung entfiel dann, wenn eine Zahlung auf Grundlage eines Kaufvertrages erfolgte oder einen Infrastrukturbeitrag betraf.

Bewertung

Der LRH hat die vom TBF gesetzten Maßnahmen in Bezug auf die Rechnungskontrolle stichprobenartig geprüft und insofern für zweckmäßig empfunden, als Rechnungen durch diese Vorgehensweise sowohl aus einer technischen als auch rechtlichen Perspektive geprüft werden.

Zahlungsverkehr	Die Überweisung der Rechnungen erfolgt entweder durch den Geschäftsführer oder die Buchhalterin. Der LRH stellt fest, dass neben dem amtierenden Geschäftsführer auch die Buchhalterin, die Geschäftsführer-Stellvertreterin und der frühere Geschäftsführer-Stellvertreter alleinige Zeichnungsberechtigung auf dem Girokonto des TBF haben.
Hinweis	Im Zuge der Prüfung teilte der TBF dem LRH mit, dass die Zeichnungsberechtigungen aktualisiert werden.
Prüfung von Zahlungsvorgängen	Als weitere Maßnahme prüft der Geschäftsführer wöchentlich die Kontobewegungen. Die Buchhalterin überprüft im Gegenzug regelmäßig, ob zu jeder Buchung ein Beleg vorhanden ist.
Darlehensaufnahme	Der TBF teilte dem LRH im Zuge der im Jahr 2019 durchgeführten Prüfung betreffend die risikoaverse Finanzgebarung des Landes und sonstiger öffentlicher Rechtsträger mit, dass er künftig die Formulare der Abteilung Finanzen zur Dokumentation der Finanzierungsentscheidungen gemäß § 9 des Gesetzes über die risikoaverse Finanzgebarung verwenden wird.[20] Bei Darlehensaufnahmen im November 2019 setzte der TBF dieses Prozedere bereits um.
Empfehlung an den TBF	Der LRH empfiehlt zur Stärkung der internen Kontrolle und zur Sicherstellung des Vier-Augen-Prinzips, dass der TBF • mit Hilfe der vom Sachgebiet Innenrevision im Intranet zur Verfügung gestellten „Checkliste zum IKS“ den Entwicklungsstand seines IKS evaluiert, • eine Gegenzeichnung durch die Geschäftsführer-Stellvertreterin auch bei Belegen betreffend die Infrastrukturbeiträge und Kaufverträge einführt sowie • bei der Durchführung von Zahlungen eine gemeinsame Verfügung durch zwei Zeichnungsberechtigte (Kollektivzeichnung) vorsieht.
Stellungnahme des TBF	*Eine Evaluierung und Anpassung des IKS des Tiroler Bodenfonds wird gerade durchgeführt.* *Betreffend die Durchführung von Zahlungen wird mitgeteilt, dass bereits mit der zuständigen Bank Kontakt aufgenommen wurde und ein eigenes ELBA-Banking Programm zur Verfügung gestellt wird, wonach Überweisungen (nach vorangegangener Prüfung und Gegenzeichnung im 4-Augen-Prinzip) nur mehr durch Verfügung von zwei Zeichnungsberechtigten (Kollektivzeichnungen) durchgeführt werden. Die Gegenzeichnung bei Belegen und Auszahlungen von Infrastrukturbeiträgen wird ebenfalls bereits durchgeführt und kann daher die Empfehlung des LRH bereits als umgesetzt betrachtet werden.*

[20] Prüfbericht des LRH: „Risikoaverse Finanzgebarung des Landes und sonstiger öffentlicher Rechtsträger-2018“: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/landtag/landesrechnungshof/downloads/berichte/2019/Risikoaverse_Finanzgebarung_2018.pdf (26.9.2019).

Regelung der Arbeitsabläufe

Vertretungsbefugnisse

Nach § 105 Abs. 1 TROG 2016 ist der Geschäftsführer berechtigt, den TBF zu vertreten, wobei die Stellvertreterin den Geschäftsführer im Fall seiner Verhinderung nach § 104 Abs. 2 TROG 2016 zu vertreten hat. Neben den gesetzlichen Vertretungsregeln bestätigte die Tiroler Landesregierung mittels Amtsbestätigungen[21], dass sowohl der amtierende als auch der designierte Geschäftsführer den TBF jeweils allein rechtsverbindlich vertreten dürfen.

Feststellung

Der LRH stellt fest, dass neben dem Geschäftsführer und der Geschäftsführer-Stellvertreterin auch die Buchhalterin und die Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle Aufgaben für den TBF übernehmen. Eine Geschäftsordnung, welche die Aufgaben(-verteilung) und einzuhaltende Verhaltenskodizes beinhaltet, wurde zwar entworfen, trat jedoch nie in Kraft. Es fehlt daher eine klare und transparente Regelung der Arbeitsabläufe.

Anregung

Der LRH regt an, die entworfene Geschäftsordnung auszubauen und anschließend durch das Kuratorium beschließen zu lassen. Dabei sollten die Aufgaben und Zuständigkeiten detaillierter dargestellt werden, wobei insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen sind:

- Kaufvertragserstellung und -abwicklung,
- Aufnahme von Darlehen,
- Ankaufskalkulationen,
- Prüfung der Bebaubarkeit,
- Erstellung von Vorgaben für Wettbewerbe,
- rechtliche und fachliche Prüfung von Zuschussansuchen,
- Beratung von Gemeinden,
- sachliche und rechnerische Rechnungsprüfung,
- Zahlungsvorgänge,
- Kontrollmaßnahmen etc.

Dabei gilt es auch zu definieren, wer welche Geschäfte (Abschluss Kaufvertrag, Aufnahme von Darlehen, Zeichnungen von Überweisungen etc.) eigenständig oder erst nach Zustimmung durch eine weitere Person abschließen darf.

Stellungnahme des TBF

Die erwähnte interne „Geschäftsordnung des Tiroler Bodenfonds" betreffend Aufgabenverteilung der einzelnen MitarbeiterInnen wird ebenfalls neu gestaltet, um klare und transparente Regelungen der Arbeitsabläufe darstellen zu können.

[21] Eine Amtsbestätigung fordern z.B. Gerichte und Banken als Nachweis für die Vertretungsbefugnis.

Stellungnahme der Regierung	*Hinsichtlich der Ausführungen zur Geschäftsordnung des Tiroler Bodenfonds wird festgehalten, dass zwar aufgrund der bereits beschriebenen Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes Tiroler Landesregierung die Zuständigkeit der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht als Geschäftsstelle nicht mehr besteht. Die für den Bodenfonds anfallenden Kanzleitätigkeiten werden jedoch nach wie vor von den Mitarbeiterinnen der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht wahrgenommen. Insbesondere um das im Rahmen der Kosten- und Leistungsrechnung festzulegende Arbeitsausmaß für den Tiroler Bodenfonds nachvollziehbar bestimmen zu können, werden die Tätigkeiten in der Geschäftsordnung des Tiroler Bodenfonds entsprechend Berücksichtigung finden.* **Überprüfung des Jahresabschlusses** Der TBF lässt entsprechend seiner Richtlinien den Rechnungsabschluss jährlich durch eine Steuerberatungskanzlei überprüfen. Der Steuerberater bestätigte jeweils in einem Schreiben die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung. In diesen Schreiben verweist der Prüfer darauf, dass für den TBF keine Pflicht zur Abschlussprüfung besteht und daher die Ausstellung eines formellen Bestätigungsvermerkes gemäß § 274 UGB aus Kostengründen unterbleibt.
Feststellung	Der LRH stellt fest, dass die Erstellung sowie die Überprüfung des Jahresabschlusses im überprüften Zeitraum durch dieselbe Steuerberatungskanzlei erfolgten.
Empfehlung an den TBF	Um eine möglichst unabhängige Überprüfung zu gewährleisten, empfiehlt der LRH die Überprüfung des Jahresabschlusses an eine andere Kanzlei zu vergeben, wobei das Kuratorium den/die PrüferIn auswählen sollte. Der TBF sollte dabei den Prüfgegenstand und Prüfumfang[22] im Prüfvertrag detailliert festlegen, um den Kuratoriumsmitgliedern vor der Beschlussfassung einen ausführlichen, nach den allgemeinen Grundsätzen[23] gegliederten Prüfbericht vorlegen zu können.
Stellungnahme des TBF	*Die Empfehlung ist für den Tiroler Bodenfonds nachvollziehbar und wird in der bereits oben erwähnten Kuratoriumssitzung thematisiert und nach Maßgabe der Beschlussfassung umgesetzt.* *Es darf an dieser Stelle festgehalten werden, dass, wie auch im LRH-Bericht festgestellt, die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung durch die Überprüfung der bereits beauftragten Steuerberatungskanzlei bestätigt wird.*

[22] Grundsätzlich wird der Prüfgegenstand und Prüfumfang in § 269 UGB geregelt. Bei einer freiwilligen Abschlussprüfung ist die Anwendbarkeit des § 269 UGB jedoch abhängig von der Zielsetzung und der Ausgestaltung des Vertrages zwischen Abschlussprüfer und Auftraggeber (Djanani/Steckel/Graschitz in Bertl/Mandl (Hrsg), Handbuch zum Rechnungslegungsgesetz (19. Lfg 2015) zu § 269 UGB, Seite 3).

[23] Gliederung gemäß dem Fachgutachten „Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen nach § 273 Abs. 1 UGB“ der Kammer der Wirtschaftstreuhänder.

Auf zusätzlich anfallende Kosten einer weiteren freiwilligen Überprüfung des Rechnungsabschlusses durch eine zweite Steuerberatungskanzlei wird hingewiesen.

Meldepflichten

Medientransparenz- und Parteiengesetz

Der TBF ist seinen Meldepflichten insofern nachgekommen, als er in den überprüften Jahren sowohl nach dem Medientransparenzgesetz[24] als auch dem Parteiengesetz[25] jeweils „Leermeldungen" abgab.

4.2. Aufsichtsrechtliche Aufgaben der Tiroler Landesregierung

Aufsicht der Tiroler Landesregierung

Der TBF unterliegt gemäß § 108 TROG 2016 der Aufsicht der Tiroler Landesregierung. Die Landesregierung hat die Aufsicht dahingehend auszuüben, dass die gesetzlichen Bestimmungen sowie die Richtlinien und Geschäftsordnung eingehalten werden.

Der TBF ist verpflichtet, der Tiroler Landesregierung auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und ihr aus Anlass von Überprüfungen der Wirtschaftsführung in sämtliche Geschäftsstücke und Geschäftsbücher Einsicht zu gewähren.

Die Beschlüsse des Kuratoriums über die Richtlinien, die Geschäftsordnung und über den Rechnungsabschluss bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung durch die Tiroler Landesregierung. Die Landesregierung hat schließlich Beschlüsse des Kuratoriums, die gegen ein Gesetz oder die Richtlinien verstoßen, aufzuheben.

Feststellung

Der LRH stellt fest, dass in der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung nicht explizit geregelt ist, welche Abteilung die Aufsichtsfunktion wahrzunehmen hat. In der Praxis nahm die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht für die Landesregierung die gesetzlich normierte Aufsichtspflicht wahr. So hat die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht die Richtlinien am 1.6.2016 und die Geschäftsordnung am 25.11.1994 aufsichtsbehördlich genehmigt. Die Rechnungsabschlüsse der Jahre 2011 - 2015 genehmigte die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht gesammelt mittels Bescheid vom 1.6.2016

[24] Nach dem Bundesgesetz über die Transparenz von Medienkooperationen sowie von Werbeaufträgen und Förderungen an Medieninhaber eines periodischen Mediums (Medientransparenzgesetz), BGBl. I Nr. 125/2011, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 32/2018, müssen alle Rechtsträger, die der Kontrolle des Rechnungshof unterliegen, sowohl Zahlungen für Werbeaufträge und entgeltliche Veröffentlichungen in periodischen Druckwerken (Werbeaufträge) als auch Förderungen an Medieninhaber periodischer Medien quartalsmäßig bekannt geben. Sofern die Zahlungen im Quartal € 5.000,- nicht übersteigen oder keine Ausgaben getätigt wurden, ist eine sogenannte „Leermeldung" abzugeben.

[25] Nach dem Bundesgesetz über die Finanzierung politischer Parteien (Parteiengesetz 2012), BGBl. I Nr. 56/2012, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 55/2019, müssen alle Rechtsträger, die der Kontrolle des Rechnungshofs unterliegen, den Gesamtbetrag der abgeschlossenen Rechtsgeschäfte mit Beteiligungsunternehmen bekannt geben. Beteiligungsunternehmen sind Unternehmen, an denen die Partei und/oder eine ihr nahestehende Organisation und/oder eine Gliederung der Partei, die eigene Rechtspersönlichkeit besitzt, mindestens 5 % direkte Anteile oder 10 % indirekte Anteile oder Stimmrechte hält. Sofern der Rechtsträger im gegenständlichen Jahr keine Rechtsgeschäfte mit Beteiligungsunternehmen abgeschlossen hat, ist von diesem eine sogenannte „Leermeldung" abzugeben.

	und die Rechnungsabschlüsse der Jahre 2016 und 2017 jeweils mittels Bescheid im Folgejahr.
Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO	Der LRH empfiehlt der Tiroler Landesregierung die Zuständigkeit über die Aufsicht des TBF in der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung explizit zu regeln.
Stellungnahme der Regierung	*Die Empfehlung, die Zuständigkeit über die Aufsicht des Tiroler Bodenfonds in der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung explizit zu regeln, wird in Evidenz gehalten. Bei einer allfälligen Änderung dieser Verordnung wird darauf Bedacht genommen.*
Überprüfung des Rechnungsabschlusses	Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht teilte in Bezug auf die Überprüfung der Rechnungsabschlüsse mit, dass ein Steuerberater den Rechnungsabschluss in fachlicher Hinsicht auf Richtigkeit überprüft. Aufgrund dieser Überprüfung und nach erfolgter Beschlussfassung über den Rechnungsabschluss im Kuratorium erteilt die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht für die Tiroler Landesregierung den Rechnungsabschlüssen die Genehmigung. Zur Prüfung der Wirtschaftsführung sei die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht mangels entsprechender Fachkenntnisse nicht berufen.
Hinweis	Der LRH weist darauf hin, dass eine durch Steuerberatungs- oder Wirtschaftsprüfungskanzleien durchgeführte Abschlussprüfung in erster Linie nicht dazu dient, die Zweckmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung bzw. des Geschäftsgebarens festzustellen.[26] Nach Ansicht des LRH kann die Überprüfung des Jahresabschlusses durch eine Steuerberatungs- oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die gesetzlich normierte Verpflichtung zur Aufsicht durch die Tiroler Landesregierung nicht ersetzen, jedoch eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Die Beschlussfassung über den Rechnungsabschluss des TBF durch das Kuratorium stellt sich auch nicht als adäquate Überwachung der Einhaltung der Grundsätze der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit der Geschäftsleitung dar. Das Kuratorium erstellte weder einen Bericht über eine derartige Kontrolle noch richtete es einen Prüfungsausschuss ein, der sich mit Fragen der Rechnungslegung und des Risikomanagements befasste. Im Ergebnis gründet sich die gesamte Überprüfung der Gebarung auf die Bestätigung des Steuerberaters, welcher den Rechnungsabschluss selbst erstellte.

[26] Djanani/Steckel/Graschitz in Bertl/Mandl (Hrsg), Handbuch zum Rechnungslegungsgesetz (19. Lfg 2015) zu § 269 UGB, Seite 7 f.

Empfehlung gem. Art. 69 Abs. 4 TLO	Der LRH empfiehlt der Tiroler Landesregierung • festzulegen, inwieweit die Überwachungstätigkeiten (v.a. Gebarungsprüfung, IKS) vom Kuratorium und inwieweit von der beaufsichtigenden Stelle vorzunehmen sind, • den Umfang und die Intensität der Überwachungstätigkeit bei Landesfonds näher zu bestimmen und soweit wie möglich zu standardisieren sowie • zu prüfen, ob allenfalls eine Bündelung der in verschiedenen Materiengesetzen vorgesehenen Aufsichtspflichten der Tiroler Landesregierung betreffend Fonds bei einer zentralen Stelle zweckmäßig wäre[27].
Stellungnahme der Regierung	*Diese Empfehlungen des Landesrechnungshofes werden eingehend geprüft und es werden die Ergebnisse in einem Jahr im Rahmen der Berichtspflicht nach Art. 69 Abs. 4 TLO dargelegt.*
Hinweis	Nach Ansicht des LRH wäre es zweckmäßig, die Empfehlungen in der eingangs erwähnten, für Fonds noch zu beschließende Corporate Governance-Leitlinie umzusetzen.

5. Gebarung

5.1. Rechnungsabschluss

Rechnungsabschluss des TBF

Der TBF führt als Fonds mit Rechtspersönlichkeit eine eigene Buchhaltung und stellt seine Ergebnisse jährlich in einem nicht veröffentlichten Rechnungsabschluss dar.

Die laufende Buchhaltung wird von einer externen Bilanzbuchhalterin erledigt. Sie verbucht alle laufenden Geschäftsfälle und bereitet den Rechnungsabschluss vor, welcher in weiterer Folge durch eine Steuerberatungskanzlei erstellt wird.

Der Rechnungsabschluss beinhaltet einen Geschäftsbericht, einen Vermögensnachweis, eine Gewinn- und Verlustrechnung und erläuternde Erklärungen zu den einzelnen Positionen. Der Vermögensnachweis und die Gewinn- und Verlustrechnung werden in Anlehnung an das UGB gegliedert.

[27] So stellte etwa die Vorarlberger Landesregierung im Zuge einer Prüfung durch den LRH Vorarlberg (http://www.lrh-v.at/wp-content/uploads/2013/02/2100b.B.Endbericht.pdf) in der Geschäftseinteilung des Amtes der Vorarlberger Landesregierung klar, dass die Abteilung „Gebarungskontrolle“ für die Überprüfung der Gebarung aller Landesfonds zuständig ist.

Rechnungsabschluss des Landes Tirol

Die Gebarung des TBF wird im Rechnungsabschluss des Landes Tirol insoweit dargestellt und somit veröffentlicht, als dort

- die Ergebnisse des Vermögensnachweises und der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Punkt „Fonds mit Rechtspersönlichkeit“ und
- die vom TBF übernommenen Haftungen unter dem Punkt „Nachweis des Standes an Haftungen“ wiedergegeben werden.

Darüber hinaus werden die vom Kuratorium des TBF beschlossenen und direkt von der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht ausbezahlten Zuwendungen an Gemeinden unter der Finanzposition 1-022005-7355000 im Rechnungsabschluss des Landes Tirol dargestellt.

Anregung

Nach der am 9.10.2019 beschlossenen Novelle LGBl. Nr. 122/2019 hat der TBF künftig auf seiner Website den Tätigkeitsbericht zu veröffentlichen. Der LRH regt aus Gründen der Transparenz an, dass der TBF künftig auch den Rechnungsabschluss auf seiner Website veröffentlicht.

5.2. Vermögensnachweis

Die Vermögensnachweise der Jahre 2014 - 2018 stellen sich folgendermaßen dar:

Vermögensnachweis zum 31.12.	2014	2015	2016	2017	2018
Aktiva					
A. Anlagevermögen	-	-	-	-	1.243.054
B. Umlaufvermögen					
I. Grundstücke	17.739.046	19.005.580	17.863.428	16.807.596	13.585.470
II. Grundstücke (Nutzungsüberlassung)	608.359	608.359	966.275	1.243.054	-
III. Forderungen	362.020	1.029.494	1.085.918	213.114	1.464.707
IV. Bankguthaben	991.260	143.346	788.976	360.535	602.027
Summe	**19.700.684**	**20.786.779**	**20.704.598**	**18.624.298**	**16.895.258**
Passiva					
A. Eigenkapital					
I. Kapital Vorjahr	3.888.809	3.971.853	4.034.832	4.071.647	4.164.692
II. Gebarungsergebnis	83.044	62.979	36.815	93.045	182.259
B. Fremdkapital					
I. Rückstellungen	925.350	1.012.600	1.157.750	1.163.510	1.618.510
II. Verbindlichkeiten	14.803.481	15.739.347	15.475.201	13.296.097	10.929.798
Summe	**19.700.684**	**20.786.779**	**20.704.598**	**18.624.298**	**16.895.258**

Tab. 4: Vermögensnachweise für die Jahre 2014 - 2018 (Beträge in €, Quellen: Rechnungsabschlüsse des TBF)

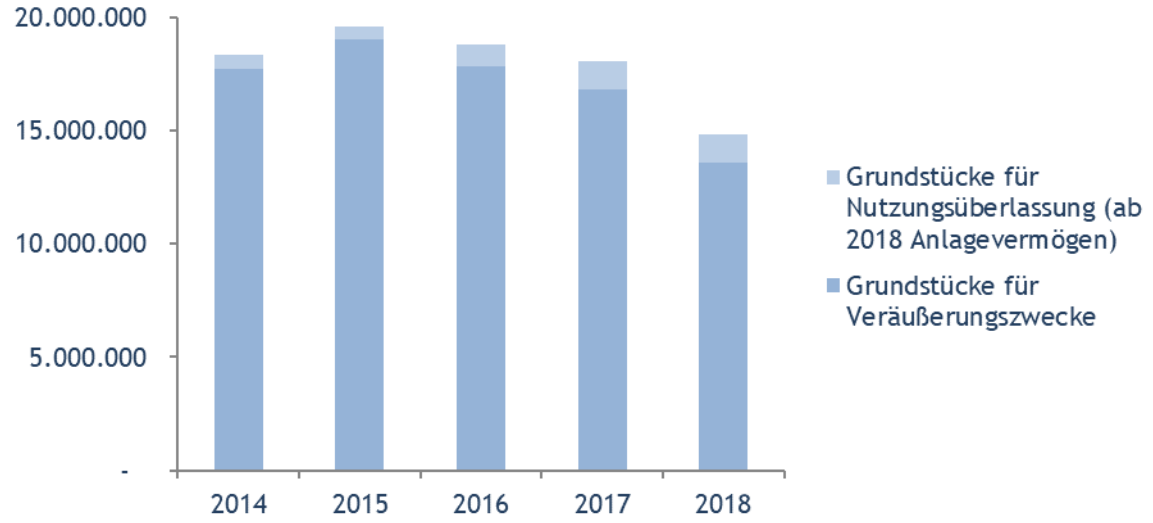
5.2.1. Grundstücke im Anlage- und Umlaufvermögen

Anlage- und Umlaufvermögen

Das Vermögen des TBF besteht im Wesentlichen aus Grund und Boden, wobei der TBF im Veranlagungsjahr 2018 erstmals das Grundvermögen in Anlagevermögen und Umlaufvermögen unterteilt.

So werden seit 2018 Grundstücke, die der TBF mittels Bestandsverträgen oder Baurechtsverträgen weitergibt, jedoch langfristig im Eigentum behält, als Anlagevermögen geführt. Die Grundstücke die zur Veräußerung bestimmt sind, werden weiterhin im Umlaufvermögen dargestellt.

Die Entwicklung des Grundbestandes ist seit dem Jahr 2015 rückläufig und fällt im Jahr 2018 stark ab. Der Grundbestand war zuletzt im Jahr 2003 unter 15 Mio. €.



Diagr. 2: Entwicklung Grundvermögen von 2014 - 2018 (Beträge in €, Quellen: Rechnungsabschlüsse des TBF)

Feststellung

Der Vermögensrückgang ist insbesondere auf die starken Verkaufstätigkeiten der letzten Jahre und das geringe Angebot an geeigneten, erwerbbaren Grundstücken zurückzuführen. Aufgrund der niedrigen Zinsen und der hohen Nachfrage an Grundstücken am freien Markt besteht bei vielen EigentümerInnen nur ein geringes Interesse, ihre Grundstücke zu einem für den TBF vertretbaren Preis zu verkaufen.

Vermögensbewertung

Der Grundbestand im Vermögensnachweis ergibt sich im Wesentlichen aus

- den Anschaffungskosten für Grund und Boden,
- den Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten etc.),
- den Projektentwicklungskosten (Vermessungskosten, Planungskosten, Infrastrukturbeiträge etc.) und
- den aktivierten Finanzierungskosten.

Im Rechnungsabschluss 2018 werden 56 noch nicht zur Gänze abgewickelte Projekte dargestellt, wobei sich die Kosten wie folgt gliedern:

Kostenart	Kosten	Anteil an den Gesamtkosten
Grund und Boden	32.229.840	85,71 %
Vertragserrichtungskosten	265.318	0,71 %
Grunderwerbsteuer	1.133.035	3,01 %
Eintragungsgebühr	248.916	0,66 %
Vermessungskosten/Bebauungsplan/Planungskosten	1.729.633	4,60 %
Vorgezogener Erschließungskostenbeitrag	79.425	0,21 %
Infrastrukturbeiträge	1.325.600	3,53 %
Zinsen ab 2004	3.428.096	9,12 %
Sonstige Kosten	577.561	1,54 %
Teilwertabschreibungen	-1.918.965	-5,10 %
Umbuchungen auf Anlagevermögen	-1.243.054	-3,31 %
Ausgleichszahlungen von Gemeinden	-250.000	-0,66 %
Gesamtkosten	**37.605.406**	**100,00 %**
Kosten für bereits verkaufte Flächen	- 24.019.936	
Bilanzansatz	**13.585.470**	

Tab. 5: Gliederung des Grundvermögens zum 31.12.2018 (Beträge in €, Quelle: Rechnungsabschluss des TBF)

Grund und Boden

Die Kosten für Grund und Boden stellen mit rd. 86 % den höchsten Kostenfaktor dar. Die Grundkosten ergeben sich aus dem zwischen TBF und VerkäuferInnen vereinbarten Kaufpreis für die Liegenschaft zuzüglich den beim Weiterverkauf der umgewidmeten Grundstücksparzellen durch den TBF noch zu bezahlenden Grundaufzahlungen[28].

Stille Reserven

Der TBF erwirbt grundsätzlich Freiland, wofür er einen Mischpreis zwischen Freiland und Bauland bezahlt, da sich die VerkäuferInnen die im Raum stehende Umwidmung abgelten lassen. In weiterer Folge wird durch den TBF in Zusammenarbeit mit der jeweiligen Gemeinde veranlasst, dass die Flächen umgewidmet und parzelliert werden. Der Verkehrswert der einzelnen umgewidmeten, bebaubaren Grundstücke liegt über den aktivierten Anschaffungskosten, sodass der TBF über stille Reserven verfügt. Diese werden beim Verkauf jedoch nur teilweise realisiert, da der TBF gemeinnützig tätig ist und die Grundstücke nicht zum Verkehrswert, sondern in etwa um den Selbstkostenpreis veräußert.

[28] Der TBF vereinbart in manchen Fällen mit den ursprünglichen EigentümerInnen, dass zunächst lediglich eine Anzahlung bezahlt wird und erst beim Weiterverkauf der umgewidmeten Grundstücke durch den TBF weitere so genannte Aufzahlungen zu leisten sind.

Nebenkosten	Im Zuge eines Grundkaufes fallen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühren und Vertragserrichtungskosten an, wobei lediglich die Vertragserrichtungskosten seitens des TBF unmittelbar beeinflussbar sind.
Vertragserrichtungskosten	Der Geschäftsführer errichtet Kaufverträge in manchen Fällen selbst, was zu einer Kosteneinsparung und im Endeffekt zu einem geringeren Preis für die KäuferInnen führt. Nach Ansicht des LRH ist diese Vorgehensweise zu begrüßen und nach Möglichkeit auszubauen.
Projektentwicklungskosten	Nach der Anschaffung fallen für den TBF v.a. Kosten für eine dem Fondszweck entsprechende Projektentwicklung (z.B. Vermessungen, Bebauungsstudien[29] und Architektur- oder Bauträgerwettbewerbe) an. Diese Entwicklungskosten variieren je nach Projekt und Umfang der Entwicklungstätigkeiten, wobei der TBF bestrebt ist, Wettbewerbe durchzuführen, welche zwar kostenintensiver sind, sich jedoch zu Erreichung der Ziele der Raumordnung am besten eignen.
Anregung	Der LRH stellt fest, dass der TBF in vielen Fällen Vergleichsangebote einholte. Nach Ansicht des LRH sind die Prüfung der Angemessenheit des Preises und die Einholung von Vergleichsangeboten von Architektur-, Planungs- und Vermessungsbüros sowie Rechtsanwalts- und Notariatskanzleien weiter auszubauen. So sollten bei Direktvergaben über einer Bagatellgrenze, sofern es im Einzelfall nicht unzweckmäßig ist, zumindest drei Vergleichsangebote eingeholt und der Vergabeprozess einheitlich dokumentiert werden.[30]
Vorgezogener Erschließungsbeitrag	Die Gemeinden sind für die Erschließung von Grundstücken zuständig, wozu sie von den GrundeigentümerInnen grundsätzlich ab Baubeginn Kostenbeiträge einheben können. Für die Erschließung des Grundstückes können die Gemeinden seit dem Jahr 2011 einen vorgezogenen Erschließungskostenbeitrag von den GrundstückseigentümerInnen fordern, der bereits mit der Umwidmung fällig wird. Wenn Gemeinden vom vorgezogenen Erschließungskostenbeitrag Gebrauch machen, hat der TBF diese Kosten nach erfolgter Umwidmung zu übernehmen.
Infrastrukturbeiträge	Neben den durch die KäuferInnen zu leistenden gesetzlich vorgesehenen Kostenbeiträgen (Erschließungsbeitrag, Kanalanschlussgebühren etc.) gewährt der TBF den Gemeinden bei konkretem Bedarf einen Infrastrukturbeitrag. Die Gemeinden erhalten dadurch eine Unterstützung für die von der Gemeinde vorzunehmende Erschließung der Grundstücke.

[29] Ziel einer Bebauungsstudie ist es, die Art und Weise, wie ein Bauplatz bebaut werden kann, aufzuzeigen.
[30] Vgl. Empfehlungen für die Landesverwaltung „Vergaberecht – Direktvergaben“ der Abteilung Justiziariat.

Dieser Infrastrukturbeitrag wird in manchen Fällen projektbezogen aktiviert und findet sich somit im Grundvermögen wieder, in anderen Fällen erfolgt die Bildung einer Rückstellung aus dem laufenden Ergebnis. Ob der Infrastrukturbeitrag aktiviert oder rückgestellt wird, hängt im Wesentlichen vom zeitlichen Ablauf des Projekts ab.

Zinsen

Mit durchschnittlich rd. 9 % der Gesamtkosten stellen die Fremdkapitalzinsen den zweitgrößten Kostenfaktor dar. Tatsächlich wäre dieser Prozentsatz noch höher, da die Zinsen erst ab dem Jahr 2004 auf das jeweilige Grundstück aktiviert wurden.

Die Zinsbelastung steigt mit der Projektdauer. So beträgt der Zinsanteil (inkl. der nicht projektbezogen aktivierten Zinsen vor 2004) bei den Projekten die der TBF bis zum Jahr 2005 erwarb rd. 23 %, bei jenen ab dem Jahr 2006 lediglich rd. 6 %.

Diese Werte sind allerdings vor dem Hintergrund zu sehen, dass sich das allgemeine Zinsniveau auf einem historischen Tiefstand befindet und unter der Inflationsrate liegt.

Sonstige Kosten

Unter den „sonstigen Kosten“ finden sich alle weiteren Kosten, wie etwa Grundsteuern, Gemeindeabgaben etc., die keiner speziellen Kategorie zugeordnet werden können.

Teilwertabschreibung

Teilwertabschreibungen verringern zu Lasten des laufenden Ergebnisses die Gesamtkosten für das jeweilige Projekt. Die Teilwertabschreibungen werden vorgenommen, wenn sich Grundstücksflächen im Nachhinein aufgrund von Bebauungsplänen, Naturgefahren, historische Ausgrabungen etc. als unverkäuflich herausstellen.

In den geprüften Jahren 2014 - 2018 fanden mit Ausnahme des Jahres 2015 jährlich Teilwertabschreibungen iHv rd. € 100.000 bis € 150.000 statt. In Summe schrieb der TBF bei den im Rechnungsabschluss 2018 dargestellten 56 Projekten rd. 1,9 Mio. € ab.

Hinweis

Der LRH weist darauf hin, dass Abschreibungen bei Gegenständen des Umlaufvermögens nach § 207 UGB nur vorzunehmen sind, wenn der beizulegende Wert (Börsenkurs oder Marktpreis)[31] unter den aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt. Der TBF hat dies bei künftigen Abschreibungen zu prüfen. Sofern dennoch eine Abschreibung vorzunehmen ist, muss diese im Zuge der Kostenrechnung berücksichtigt werden, um somit weiterhin die Preisuntergrenze (Break-even-Point) bestimmen zu können.

[31] Bei der Ermittlung des Marktpreises ist auf den Markt abzustellen, auf welchem das Unternehmen hauptsächlich aktiv ist (Komarek in Jabornegg/Artmann (Hrsg), UGB Band II, 2. Auflage (2017) zu § 207 UGB, Seite 269). Der heranzuziehende Markt ist daher beim TBF nicht der freifinanzierte sondern der geförderte Wohnbaumarkt.

Umbuchungen auf Anlagevermögen und Ausgleichzahlung von Gemeinden	Die Positionen „Umbuchungen auf Anlagevermögen“ und „Ausgleichzahlung von Gemeinden“ betreffen jeweils nur ein Projekt in Vomp. Bei den Umbuchungen auf Anlagevermögen handelt es sich um die Grundstücksflächen, welche der TBF mittels Baurechtsvertrag oder Bestandsvertrag weitergab und daher, wie bereits oben festgehalten, nunmehr im Anlagevermögen führt. Die Ausgleichzahlung von der Gemeinde betrifft einen finanziellen Beitrag der Gemeinde Vomp zur Projektverwirklichung.
Gesamtkosten	Die Summe aller soeben dargestellten Positionen ergibt die Gesamtkosten der Projekte. Davon werden die Kosten für die bereits verkauften Flächen eines Projektes abgezogen, um den Bilanzansatz des Grundbestandes zu erhalten.
Kosten für bereits verkaufte Flächen	Die Kosten für bereits verkaufte Flächen ergeben sich aus • den anteiligen Anschaffungskosten für die bereits veräußerten Flächen (verkaufte Fläche multipliziert mit den Kosten pro m² zum Zeitpunkt des Verkaufes) und • den in den Folgejahren entstandenen Aufwendungen (Zinsen, Grundsteuer, Planungskosten, Verringerungen der Verkaufsflächen etc.), die im Nachhinein den bereits verkauften Flächen anteilig zugewiesen werden. Im Ergebnis werden die in den Folgejahren anfallenden Kosten im Verhältnis der bereits veräußerten Flächen zu den noch zu verkaufenden Flächen aufgeteilt. Sind z.B. 60 % bereits verkauft, werden 40 % der Kosten aktiviert und dem Bestand hinzugerechnet, die restlichen 60 % werden als sofortabzugsfähiger Aufwand gebucht.
Empfehlung an den TBF	Der LRH empfiehlt, das Bewertungssystem des TBF insofern zu adaptieren, als die Kosten der Folgejahre nicht mehr aufgeteilt, sondern zur Gänze dem noch vorhandenen Bestand hinzugerechnet werden. Der TBF kann somit sein Bewertungssystem vereinfachen und darüber hinaus sind der Einstandspreis und die sich daraus ermittelnde Preisuntergrenze (Break-even-Point) für künftige Veräußerungen jederzeit erkennbar.
Stellungnahme des TBF	*Die Adaptierung des Bewertungssystems wird gerade geprüft und mit unserem Steuerberatungsbüro diskutiert. Die Umsetzung der Empfehlung kann für die Erstellung des Rechnungsabschluss 2020 in Aussicht gestellt werden.*

5.2.2. Forderungen

Die in der Bilanz dargestellten Forderungen ergeben sich aus Forderungen aus Grundstücksverkäufen und sonstigen Forderungen.

Forderungen aus Grundstücksverkäufen

Am Bilanzstichtag zum 31.12.2018 hafteten rd. 1,3 Mio. € an Forderungen aus Grundstücksverkäufen aus. Dieser gegenüber den Vorjahren hohe Wert ergibt sich v.a. aus zwei hohen Forderungen gegenüber Bauträgern. Zur Zeit der Überprüfung hatte ein Bauträger seine Forderung schon beglichen, der andere entrichtete den Kaufpreis auf ein Treuhandkonto.

Der TBF hat zur Zeit der Überprüfung drei Forderungen im Bestand, welche bereits im Rechnungsabschluss 2017 aufschienen, wobei eine Forderung geringfügige Verwaltungsabgaben und die beiden anderen Forderungen Kaufpreiszahlungen betreffen. Der TBF vereinbarte mit den beiden säumigen KäuferInnen Ratenzahlungen.

Nach § 9 der Richtlinien des TBF soll die Einverleibung des Eigentumsrechts für den/die ErwerberIn grundsätzlich erst nach Bezahlung des Kaufpreises erfolgen. Der Geschäftsführer teilte dem LRH im Zuge der Prüfung mit, dass mittlerweile Grundstücke nur mehr übergeben werden, sofern die Käuferseite den Kaufpreis bereits entrichtet hat. Sollte eine Vorauszahlung von Seiten der KäuferInnen nicht möglich sein, wird eine treuhändige Abwicklung vorgenommen.

Bewertung

Der LRH begrüßt diese Vorgehensweise, da somit das Risiko eines Zahlungsausfalles minimiert wird.

Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen bestehen im Wesentlichen aus dem noch nicht beglichenen Teil der Ausgleichszahlung der Gemeinde Vomp (€ 150.000).

5.2.3. Bankguthaben

Der gesamte Zahlungsverkehr des TBF wird über ein Girokonto bei einer Tiroler Bank abgewickelt. Der TBF verfügt über keine Handkasse.

Der hohe Guthabenstand zum Stichtag 31.12.2018 iHv € 602.027 ist auf die im Jahr 2018 besonders starke Verkaufstätigkeit und die relativ geringe Ankaufstätigkeit zurückzuführen.

5.2.4. Fremdkapital

Das Fremdkapital untergliedert sich in Rückstellungen und Verbindlichkeiten. Letztere unterteilen sich in Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige Verbindlichkeiten.

Das Land Tirol haftet gemäß Landtagsbeschluss vom 8.10.1997 für den Fall der Zahlungsunfähigkeit des TBF als Ausfallsbürge gemäß § 1356 ABGB. Durch die Haftungsübernahme des Landes Tirol verzichten Banken auf zusätzliche Sicherheiten, wie etwa die Eintragung eines Pfandrechts in das Grundbuch, wodurch Kosten eingespart werden können.

Die Haftung des Landes Tirol ist betragsmäßig nicht begrenzt, jedoch besteht aufgrund des Grundbestandes und der stillen Reserven de facto nur ein geringes Risiko der Zahlungsunfähigkeit des TBF. Darüber hinaus ist die Aufnahme von Darlehen durch das Kuratorium zu genehmigen, welches zuletzt in der Kuratoriumssitzung vom 14.4.2008 einen Darlehensrahmen von 30,0 Mio. € beschloss.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich vorwiegend um variabel verzinste Barvorlagen, welche projektbezogen aufgenommen werden. Die Barvorlagen werden meist auf ein Jahr abgeschlossen und können bei Bedarf verlängert werden.

Im Rechnungsabschluss 2018 scheinen 13 Barvorlagen, ein Fixzinsdarlehen und zwei Verrechnungskonten bei drei unterschiedlichen Banken auf. Zusammen mit den abgegrenzten Zinsen haftet somit zum Stichtag 31.12.2018 ein Betrag von 10,6 Mio. € aus. Der Zinsaufschlag zum 3-Monats-EURIBOR beträgt bei den variablen Barvorlagen zwischen 0,60 % und 0,70 %. Das Fixzinsdarlehen wird mit 1,23 % verzinst.

Der LRH stellt fest, dass die Bankverbindlichkeiten des TBF seit dem Jahr 2002 mindestens 10,0 Mio. € betrugen. Weiters verfügt der TBF über schlechtere Konditionen wie etwa das Land Tirol oder der Landeskulturfonds.

Der LRH teilte dies im Zuge der Prüfung dem TBF mit und empfahl zukünftig weitere Angebote bei bisher nicht berücksichtigten Banken einzuholen und die Banken auf die Sicherheiten des TBF (Landeshaftung und Grundbestand) hinzuweisen. Der TBF setzte diese Empfehlung während der Prüfung um und erhielt bei einer Finanzierung im November 2019 iHv rd. 2,8 Mio. € bereits deutlich bessere Konditionen. Im Vergleich zu den Konditionen der bisherig aufgenommenen Barvorlagen wird der TBF dadurch jährlich rd. € 11.000 an Zinsen einsparen.

Empfehlung an den TBF

Der LRH empfiehlt, auch bei den laufenden Finanzierungen die Kreditkonditionen neu zu verhandeln oder Umschuldungen vorzunehmen.

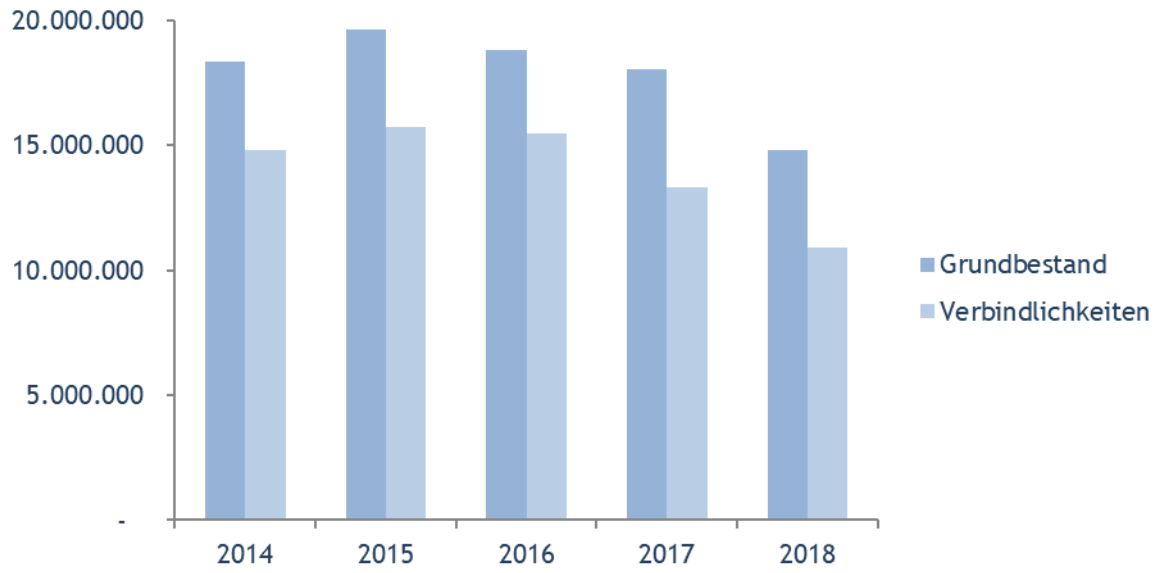
Stellungnahme des TBF

Es wurde bereits mit einer Bank Kontakt aufgenommen und neue Kreditkonditionen verhandelt. Es konnte eine Reduktion des Aufschlages von bis zu 0,23 % ausverhandelt werden. Dies bedeutet für die Finanzierung bei dieser Bank in Summe eine Einsparung von ca. 11.000 €/Jahr. Angebote betreffend neue Kreditkonditionen der übrigen Banken, welche in einer Geschäftsbeziehung mit dem Tiroler Bodenfonds stehen, werden zeitnah eingeholt.

Durch eine Reduktion des Aufschlages um 0,30 % bei den bestehenden Barvorlagen iHv 10,0 Mio. € bestünde die Möglichkeit jährlich weitere € 30.000 einzusparen und dadurch die Grundstückspreise zu senken.

Die Tilgung der Barvorlagen erfolgt aus den Verkaufserträgen, wobei die Erlöse aus einem bestimmten Projekt nicht zwangsläufig zur Tilgung der jeweiligen projektbezogenen Barvorlage dienen, sondern je nach Projektfortschritt und Fälligkeit der Barvorlage individuell entschieden wird, ob und inwieweit eine Tilgung erfolgt.

Dass in der Summe die Verbindlichkeiten im Verhältnis zum Projektfortschritt zurückbezahlt werden, zeigt auch folgendes Diagramm, wonach die Ab- bzw. Zunahme der Bankverbindlichkeiten mit dem Grundbestand korrelieren:



Diagr. 3: Entwicklung des Grundbestandes im Verhältnis zu den Verbindlichkeiten von 2014 - 2018 (Beträge in €, Quellen: Rechnungsabschlüsse des TBF)

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen noch fällige Grundaufzahlungen sowie weitere ausständige, nicht aktivierte Zahlungen ans Finanzamt, Planungsbüros, Gemeinden, Grundbuchsgericht etc.

Rückstellungen

Der TBF bildet jährlich Rückstellungen für Infrastrukturbeiträge an Gemeinden, für die an das Land Tirol zu refundierenden, jedoch nicht bezahlten Personalkosten und für die Beratung und Erstellung des Jahresabschlusses. Darüber hinaus bildete der TBF im Jahr 2016 eine Rückstellung für Prozesskosten:

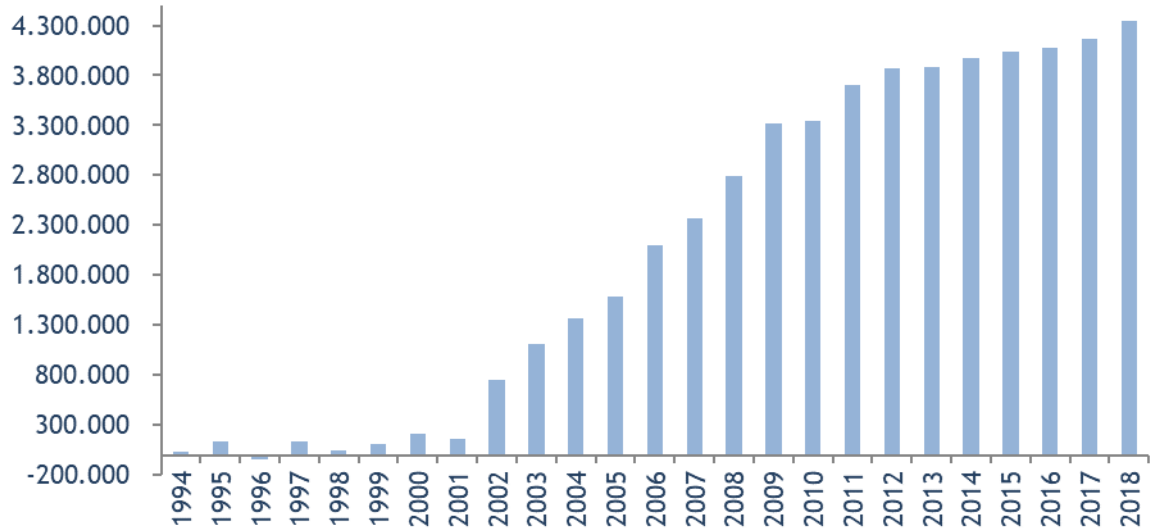
Rückstellungen	2014	2015	2016	2017	2018
Refundierung Personalkosten	541.100	699.200	476.700	482.310	484.210
Beratung Jahresabschluss	5.700	5.850	6.050	6.200	6.300
Prozesskosten			40.000	40.000	40.000
Infrastrukturbeiträge an Gemeinden	378.550	307.550	635.000	635.000	1.088.000
Summe	**925.350**	**1.012.600**	**1.157.750**	**1.163.510**	**1.618.510**

Tab. 6: Stand der Rückstellungen (Beträge in €, Quellen: Rechnungsabschlüsse des TBF)

5.2.5. Eigenkapital

Eigenkapitalquote

Das Eigenkapital stellt die kumulierte Summe der Gebarungsergebnisse dar und war bis auf die Anfangsjahre positiv. Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag 31.12.2018 bei rd. 26 %. Während der TBF in den Jahren 2002 - 2009 erheblich Eigenkapital aufbaute, pendelte sich seit dem Jahr 2012 die jährliche Steigerungsrate auf 1 - 4 % ein:



Diagr. 4: Eigenkapitalentwicklung des TBF (Beträge in €, Quellen: Rechnungsabschlüsse des TBF)

Bewertung

Die Bildung von Eigenkapital ist bis zu einem gewissen Ausmaß sinnvoll und ermöglicht es dem TBF kleinere Projekte mit Eigenkapital abzuwickeln.

Nach Ansicht des LRH bedarf es, insbesondere im Hinblick auf die negative Realverzinsung und die gesetzlichen Grundlagen, wonach die Mittel durch Zuwendungen, Aufnahme von Darlehen und Erlösen aufgebracht werden sollen, keiner weiteren Erhöhung der Eigenkapitalquote.

In diesem Zusammenhang weist der LRH darauf hin, dass der TBF, hätte er seit seiner Gründung seine Personalkosten selbst getragen, über die Jahre gesehen ein ausgeglichenes Ergebnis erwirtschaftet.

5.3. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2014 - 2018 stellt sich folgendermaßen dar:

Gewinn- und Verlustrechnung	2014	2015	2016	2017	2018
Verkaufserträge Grundprojekte	3.604.299	2.488.136	2.402.988	3.234.010	5.361.400
Erhöhung/Verminderung des Bestandes	973.966	1.266.535	-1.142.152	-1.055.833	-3.222.126
Sonstige Erträge aus Nutzungsüberlassung	31.368	36.595	40.754	60.996	69.329
Betriebsleistung	**4.609.633**	**3.791.266**	**1.301.590**	**2.239.174**	**2.208.604**
Anteilige Gesamtkosten Verkauf	-3.101.176	-2.164.446	-2.102.532	-2.711.619	-4.363.063
Aufwand/Ertrag für erworbene Grundstücke	-973.966	-1.266.535	1.142.152	1.055.833	3.222.126
Teilwertabschreibung für erworbene Grundstücke	-146.000	-	-100.000	-150.000	-100.000
Nettoergebnis-Liegenschaftserträge	**388.492**	**360.285**	**241.210**	**433.387**	**967.667**
Nettozinsergebnis	3.184	- 3.321	- 4.522	- 4.423	- 1.818
Teilbetriebsergebnis	**391.675**	**356.965**	**236.687**	**428.964**	**965.849**
Sachaufwand	-23.617	-23.564	-22.504	-23.153	-22.778
Refundierung Land Tirol	-158.100	-158.100	-160.500	-163.710	-160.000
Saldo Betriebsaufwendungen	**-181.717**	**-181.664**	**-183.004**	**-186.863**	**-182.778**
Teilbetriebsergebnis	**209.959**	**175.301**	**53.683**	**242.102**	**783.071**
Infrastrukturbeiträge an Gemeinden	-276.550	-120.000	-404.450	-315.000	-775.000
Sonstige Erträge	163.833	14.226	391.946	170.530	181.671
Sonstige Aufwendungen	-14.198	-6.548	-4.364	-4.587	-7.483
Saldo der übrigen Erträge	**- 126.915**	**- 112.322**	**- 16.868**	**- 149.057**	**- 600.813**
Gebarungsergebnis	**83.044**	**62.979**	**36.815**	**93.045**	**182.259**

Tab. 7: Gewinn- und Verlustrechnung des TBF für die Jahre 2014 - 2018 (Beträge in €, Quellen: Rechnungsabschlüsse des TBF)

Erträge

Die Erträge des TBF ergeben sich im Wesentlichen aus der Veräußerung von Liegenschaften und aus den Einnahmen aus der Nutzungsüberlassung (Bestandsverträge und Baurechtsverträge). Entsprechend der Abnahme des Grundbestandes und Zunahme der Grundstücke für die Nutzungsüberlassung, stiegen in den letzten Jahren sowohl die Verkaufserträge als auch die Erträge aus den Nutzungsüberlassungen.

Bestandsverminderung und Aufwendungen

Der als „Anteilige Gesamtkosten Verkauf“ verbuchte Aufwand beinhaltet die Aufwendungen aller veräußerten Grundstücke zuzüglich der den bereits veräußerten Grundstücken anteilig zugerechneten Kosten der Folgejahre, wie Grundsteuer, weitere Planungskosten, Zinsen etc.

	Als „Erhöhung/Verminderung des Bestandes“ sowie „Aufwand/Ertrag für erworbene Grundstücke“ wird jeweils der gleiche Betrag gebucht, sodass es sich im Ergebnis um eine erfolgsneutrale Buchung handelt. Dieser Betrag ergibt sich aus den „Anteiligen Gesamtkosten Verkauf“ abzüglich der Teilwertabschreibungen und der aktivierten Grundzukäufe.
Anregung	Der LRH regt im Sinne einer übersichtlicheren Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung an, das Umsatzkostenverfahren anzuwenden, auf die einander aufhebenden Buchungen „Erhöhung/Verminderung des Bestandes“ sowie „Aufwand/Ertrag für erworbene Grundstücke“ zu verzichten und die in § 231 UGB vorgesehene Reihenfolge einzuhalten.
Zinsergebnis	Im Zinsergebnis finden sich die nicht projektzugeordneten Zinserträge und -aufwendungen wieder, wobei dem aktuellen Zinsniveau entsprechend die Zinsaufwendungen in den letzten Jahren höher waren als die Zinserträge.
Sachaufwand	Der Sachaufwand des TBF beträgt jährlich rd. € 23.000. Darin enthalten sind die Kosten der Buchhaltung iHv rd. € 12.000 und die Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses iHv rd. € 6.200 sowie jährlich € 2.180 an die DVT für die Arbeitsplatznutzung. Hinzu kommen geringfügige Aufwendungen für Literatur, Versicherungsbeiträge etc.
Refundierung Land Tirol	Bei den Refundierungen an das Land Tirol handelte es sich um die vom TBF selbst errechneten Personalkosten, für welche der TBF jährlich erfolgswirksam Rückstellungen bildete. Die gebildeten Rückstellungen wurden vom TBF ab dem Jahr 2016 nach Ablauf von drei Jahren unter der Position „Sonstiger Ertrag“ aufgelöst.
Infrastrukturbeiträge	Der TBF bildet jährlich erfolgswirksam Rückstellungen für Infrastrukturbeiträge an Gemeinden, welche der TBF bei entsprechendem Projektfortschritt an die Gemeinden ausbezahlt. Der LRH weist darauf hin, dass für die Jahre 2014, 2017 und 2018 die Höhe der gebildeten Rückstellungen je Gemeinde nicht ausgewiesen waren und die tatsächliche Ausbezahlung der Infrastrukturbeiträge an die Gemeinde aus den Jahresabschlüssen nicht unmittelbar erkennbar war.
Empfehlung an den TBF	Der LRH empfiehlt, die Höhe des aktuellen Rückstellungsstandes je Gemeinde und die Auflösung und Ausbezahlung der Infrastrukturbeiträge an die Gemeinde im Rechnungsabschluss darzustellen.
Stellungnahme des TBF	*Die Empfehlung wird seitens des Tiroler Bodenfonds zur Kenntnis genommen und geprüft. Eine Umsetzung kann nach Maßgabe des Prüfergebnisses für den Rechnungsabschluss 2020 in Aussicht gestellt werden.*

Sonstige Erträge

Neben der bereits genannten Auflösung von Rückstellungen werden unter den sonstigen Erträgen, die von der Käuferseite im Zuge eines Kaufes an den TBF zu bezahlenden Verwaltungsabgaben sowie „Grundstücksähnliche Erträge“ (Loipenentschädigungen, vorübergehende Verpachtungen, Jagdpacht, Auflösungsgebühren etc.) erfasst.

Weiters finden sich darin im Jahr 2014 Erträge für bereits abgeschlossene Projekte und im Jahr 2015 Erträge aus Vorperioden.

Sonstige Erträge	2014	2015	2016	2017	2018
Erträge Verwaltungsabgaben	9.520	7.100	5.360	6.622	14.152
Auflösung Rückstellung			383.000	158.100	158.100
Grundstücksähnliche Erträge	27.013	6.735	3.586	5.808	9.419
Erträge für bereits abgeschl. Projekte	127.300				
Erträge aus Vorperioden		391			
Summe	**163.833**	**14.226**	**391.946**	**170.530**	**181.671**

Tab. 8: Sonstige Erträge (Beträge in €, Quellen: Rechnungsabschlüsse des TBF)

Sonstige Aufwendungen

Unter der Position sonstige Aufwendungen finden sich Verwaltungsabgaben aus Verkäufen (Grundverkehrsabgaben, Eingabegebühren etc.) und nachträglich anfallende, nicht aktivierte Aufwendungen für bereits abgeschlossene Projekte (Zinsen, Beglaubigungskosten, Grundsteuer etc.).

Sonstige Aufwendungen	2014	2015	2016	2017	2018
Verwaltungsabgaben aus Verkäufen	4.809	6.367	4.012	4.386	7.358
Aufwand für bereits abgeschl. Projekte	9.388	181	353	201	125
Summe	**14.198**	**6.548**	**4.364**	**4.587**	**7.483**

Tab. 9: Sonstige Aufwendungen (Beträge in €, Quellen: Rechnungsabschlüsse des TBF)

5.4. Jahresvoranschlag

Der Geschäftsführer hat neben dem Rechnungsabschluss auch den Entwurf eines Jahresvoranschlages dem Kuratorium zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Positionen der beschlossenen Jahresvoranschläge unterscheiden sich von jenen der Rechnungsabschlüsse. So gibt es etwa im Jahresvoranschlag weder die Position Erträge aus Nutzungsüberlassungen noch sonstige Erträge.

Soll/Ist Vergleich

Der LRH wies in seinem letzten Bericht im Jahr 2006 darauf hin, dass Abweichungen zwischen dem Jahresvoranschlag und dem Rechnungsabschluss festzustellen sind. Auch im Zuge der aktuellen Prüfung waren Abweichungen festzustellen, wobei im Gegensatz zur letzten Prüfung auch bei der Budgetierung der Gebarungsergebnisse zwar positive, aber erhebliche Abweichungen vorliegen.

In der im Zuge der letzten Prüfung ergangenen Stellungnahme wies der TBF darauf hin, dass es für ihn schwer abschätzbar sei, ob im zu budgetierenden Folgejahr Grundstückstransaktionen anfallen werden.

Anregung

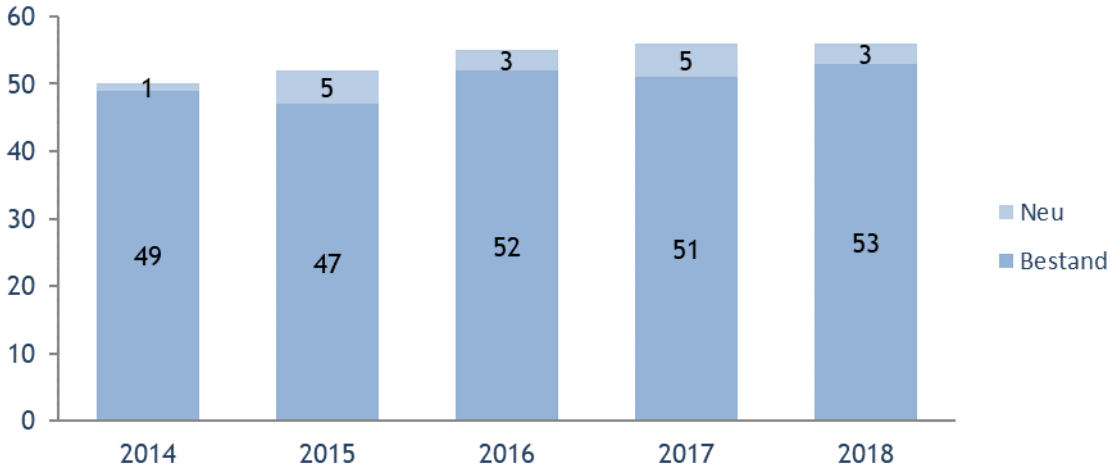
Der LRH anerkennt die vom TBF angesprochenen Schwierigkeiten, die mit der Erstellung eines Budgets im Betätigungsfeld des TBF anfallen, weist jedoch auf die Kontrollfunktion der Budgetierung (Ziele festlegen, um später Abweichungen zu analysieren und schließlich Strategien zu entwickeln) hin. Der LRH regt daher an, die Positionen zwischen Jahresvoranschlag und Rechnungsabschluss anzugleichen und die Budgetierung durch eine Analyse der Vorjahre weiterzuentwickeln.

6. Ankauf und Weitergabe von Grundstücken

6.1. Projektstatistik

Statistik

Der TBF hatte laut den Jahresabschlüssen der Jahre 2014 - 2018 insgesamt 65 Projekte im Bestand. 17 Projekte kamen in diesem Zeitraum hinzu, 10 Projekte wurden vom TBF abgeschlossen. Die Projektdauer lag bei durchschnittlich rd. 12 Jahren, die ältesten noch nicht veräußerten Grundstücke stammen aus dem Jahr 1995.



Diagr. 5: Anzahl der Projekte im überprüften Zeitraum (Quellen: Rechnungsabschlüsse des TBF)

Im überprüften Zeitraum hatte der TBF durchschnittlich 54 Projekte im Bestand, wobei die einzelnen Projekte jeweils einen unterschiedlichen Projektfortschritt aufwiesen. Im Jahr 2018 verteilten sich die 56 Projekte des TBF wie folgt:

Projektphase	2018
in Entwicklung	12
im Verkauf	30
verkauft	14
Summe	**56**

Tab. 10: Projektphasen (Quelle: Rechnungsabschluss des TBF)

Im Jahr 2018 hatte der TBF zwölf Projekte im Bestand, wo noch keine verkaufbaren Grundstücke ausgewiesen waren. Es handelt sich hier um neu erworbene (noch nicht entwickelte) Grundstücke oder um Projekte, wo noch kein Bebauungsplan vorlag. Bei rund der Hälfte der Projekte (30) verfügte der TBF über Verkaufsflächen. Bei 14 Projekten waren die Verkaufsflächen bereits veräußert, wobei der TBF bei diesen Projekten noch über unbebaubare Grundbestände (z.B. Verkehrsflächen) oder - auf Grund einer fehlenden Widmung - noch nicht bebaubare Grundstücke verfügte.

Datenbank

Die Projekte des TBF werden seit dem Jahr 1995 vom TBF in einer Datenbank erfasst. Zu den einzelnen Projekten finden sich in der Datenbank Informationen über das Projekt (v.a. in der Ankaufsphase), den Projektfortschritt und die Verkaufspreise. Weiters finden sich bei 105 Projekten Informationen über die einzelnen Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Bildung der Grundstücke (Grundbuchbeschluss) erfasst werden. In der Datenbank wird zwischen „verkaufbaren“ und „nicht verkaufbaren“ Grundstücken unterschieden sowie Verkäufe mit Namen der KäuferInnen und Datum des Kaufvertrages erfasst.

Nicht verkaufbare Grundstücke

Unter nicht verkaufbare Grundstücke fallen z.B. Verkehrsflächen, aber auch noch nicht als Bauland gewidmete Grundstücke sowie Eigenbedarfsflächen. Letztere sind Grundstücke die sich einzelne VerkäuferInnen vertraglich vorbehalten haben und nach dem Entwicklungsprozess durch den TBF dem/der ursprünglichen GrundstücksbesitzerIn rückübertragen werden.

Anregung

Der LRH regt an, in der Datenbank zwischen grundsätzlich nicht verkaufbaren Grundstücken (z.B. Verkehrsflächen) und noch nicht verkaufbaren Grundstücken (z.B. in Planung befindliche Flächen) zu unterscheiden, da diese Grundstücke durchaus einen Wert für den TBF darstellen.

Datenqualität

Der LRH zog bei den aktuellen Projekten eine Stichprobe und nahm einen Abgleich der Flächen laut der Datenbank mit denen im Rechnungsabschluss und der Website des TBF vor.

Dabei stellte er Folgendes fest:

- In der Datenbank waren bereits verkaufte Grundstücke als noch „nicht verkauft“ gekennzeichnet.
- Die Website des TBF stellte verkaufte Grundstücke und Grundstücke, die nicht für den Verkauf bestimmt sind (z.B. kleine Restflächen, Verkehrsflächen), als verkäuflich dar.
- Der Name der KäuferInnen oder das Datum des Kaufvertrages waren in der Datenbank nicht eingepflegt.
- Die Flächen der Grundstücke in der Datenbank stimmten selten mit jenen im Jahresabschluss (Gesamtfläche, Verkaufsfläche, Restverkaufsfläche) überein.

Der TBF korrigierte im Zuge der Prüfung seine Datenbank und Website. Bezüglich der unterschiedlichen Flächenausmaße teilte der TBF mit, dass sich die Grundstücke eines Projektes mehrfach ändern (z.B. bei der Vermessung im Zuge der Parzellierung, Änderung der Verkehrsflächen) und deshalb nicht mit dem Jahresabschluss übereinstimmen.

Der LRH weist darauf hin, dass das Ausmaß der noch veräußerbaren Flächen einen Einfluss auf die Kalkulation eines Projektes und auf die Bilanz des TBF hat.

Empfehlung an den TBF	Der LRH empfiehlt die Datenqualität der Datenbank zu verbessern. Zumindest im Zuge der Erstellung des Jahresabschlusses ist die Datenbank zu kontrollieren und mit den Werten im Jahresabschluss abzugleichen. Außerdem sollte der TBF die Datenbank jährlich per 31.12. sichern, um historische Auswertungen erstellen zu können.
Stellungnahme des TBF	*Die Empfehlung ist für den Tiroler Bodenfonds nachvollziehbar und wird umgesetzt. Eine Absicherung der Datenbank zum 31.12.2019 wurde bereits durchgeführt.*

6.2. Projektablauf

Projektablauf

Der Projektablauf variiert je nach konkretem Fall, da die besonderen Verhältnisse des jeweiligen Grundstückes zu berücksichtigen sind und es verschiedene Möglichkeiten gibt, wie ein Projekt entwickelt wird. Typischerweise lassen sich die Projekte jedoch in folgende Phasen unterteilen:

Anschaffungsphase	Entwicklungsphase	Verkaufsphase
• Akquirierung von Grundstücken • Einbindung des Gemeinderates und der Landesabteilungen • Vertragsverhandlungen und -abschluss	• Beauftragung von Vermessungsarbeiten • Erstellung von Bebauungs-studien (ggf. Wettbewerbe) • Mitarbeit bei Bebauungsplänen	• Festlegung der Verkaufspreise • Interessentensuche und Vergabe • Errichtung des Kaufvertrages • Überwachung der Kaufbe-dingungen

Tab. 11: Phasen eines typischen Projektablaufes

6.2.1. Anschaffungsphase

Grundstücks-akquirierung

Der erste Schritt eines Projekts liegt in der Akquirierung von geeigneten Grundstücken. Der TBF erhält von verschiedenen Institutionen und Personen Angebote betreffend den Ankauf von Grundstücken. In den meisten Fällen treten die Gemeinden und GrundstückseigentümerInnen mit potenziellen Kaufgrundstücken an den TBF heran. Teilweise wenden sich auch Landesabteilungen an den TBF, wenn diese geeignete Grundstücke in Erfahrung bringen.

In weiterer Folge klärt der TBF, ob die betreffende Gemeinde bereit ist, die Grundstücksflächen zusammen mit dem TBF im Sinne der Ziele des TROG zu entwickeln und welche Bedingungen die GrundstückseigentümerInnen stellen.

Bild 1: Angekaufte Grundstücksfläche in Schwoich (Quelle: TBF)

Einbindung des Gemeinderates und der Landesabteilungen

Der TBF verwirklicht Projekte nur in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, da der Gemeinderat die für die Projektentwicklung notwendigen Raumordnungskonzepte sowie Flächenwidmungs- und Bebauungspläne beschließen muss. Neben der Gemeinde wird der mögliche Ankauf je nach Bedarf auch mit Landesabteilungen (z.B. Bau- und Raumordnungsrecht, Raumordnung und Statistik, Wohnbauförderung, Bodenordnung) akkordiert.

Sollte es aufgrund der besonderen Situierung des Grundstückes einer weiteren Abklärung bedürfen, holt der TBF Stellungnahmen und Gutachten von Landesabteilungen (z.B. Wasserwirtschaft, Umweltschutz) sowie Sachverständigen (z.B. GeotechnikerInnen) ein.

Bedarfserhebung

Der TBF verlangte zudem - in den letzten Jahren vermehrt - von Gemeinden die Durchführung einer Bedarfsstudie, um den konkreten Bedarf an Baugrundstücken oder Wohnungen in der Gemeinde zu erheben.

Vereinbarung mit der Gemeinde

Nach Vorbesprechungen mit dem/der BürgermeisterIn über die grundsätzliche Bereitschaft, Flächen zusammen mit dem TBF zu entwickeln, legt der TBF in den meisten Fällen dem Gemeinderat eine Vereinbarung über die Zusammenarbeit zwischen TBF und Gemeinde zur Beschlussfassung vor.

Diese Übereinkunft regelt unter anderem die Ziele des Projekts und die Aufgabenverteilung zwischen TBF und Gemeinde. Der TBF verpflichtet sich dabei auf seine Kosten die Grundstücksflächen zu erwerben und eine Bebauungsstudie auszuarbeiten, wozu ggf. in Kooperation mit Bediensteten der Geschäftsstelle Dorferneuerung ein Wettbewerb ausgelobt wird. Auf Grundlage der Bebauungsstudie wird in Zusammenarbeit mit dem/der RaumplanerIn der Gemeinde ein Bebauungsplan erstellt. Darüber hinaus verpflichtet sich der TBF der Gemeinde die für die Infrastruktur notwendigen Grundflächen unentgeltlich zu übertragen und ihr bei Bedarf und finanzieller Möglichkeit einen Infrastrukturbeitrag zu gewähren.

Im Gegenzug verpflichtet sich die Gemeinde bei der Projektverwirklichung mitzuwirken, insbesondere die erforderlichen Beschlüsse zu fassen und die Infrastruktureinrichtungen auf ihre Kosten herzustellen. Die Herstellung der für die Projektabwicklung notwendigen Infrastruktur (Verkehrsflächen, Wasserversorgung, Beleuchtung etc.) bedeutet für viele Gemeinden eine erhebliche finanzielle Belastung. Um die Gemeinden dabei zu unterstützen, gewährt der TBF den Gemeinden bei Bedarf aus den Projekterlösen einen Infrastrukturbeitrag.

Bewertung

Nach Ansicht des LRH ist sowohl die Vereinbarung über die Zusammenarbeit mit der Gemeinde als auch die Bedarfserhebung zu begrüßen. Durch die Vereinbarung bindet der TBF den Gemeinderat bereits frühzeitig in das Projekt mit ein und legt die Ziele des Projekts offen. Die Bedarfserhebung bietet dem TBF Informationen darüber, ob für ein Projekt überhaupt Nachfrage besteht und wie das Projekt entwickelt werden sollte.

Kaufverhandlungen

In weiterer Folge verhandelt der TBF mit dem/der VerkäuferIn über die konkreten Vertragsbedingungen, wobei insbesondere der Preis, die Zahlungsmodalitäten und die Flächen, die nach erfolgter Umwidmung an die Verkäuferseite rückzuübereignen sind, ausverhandelt werden. Der TBF erwirbt meist Freiland, welches es in weiterer Folge umzuwidmen gilt, weshalb nur ein Mischpreis zwischen Bauland und Freiland bezahlt wird.

Auf Basis der Vorgespräche entscheidet der Geschäftsführer eigenverantwortlich, ob ein Grundstück angekauft wird. Der Geschäftsführer kauft nur Grundstücke an, bei denen seine Preiskalkulation ergibt, dass der TBF die entwickelnden Grundstücke günstig weitergeben und das Projekt kostendeckend abschließen kann.

Feststellung

Der LRH stellt fest, dass der Geschäftsführer dem Kuratorium im Nachhinein über die getätigten Anschaffungen berichtet. Diese Berichtspflicht ist jedoch weder im Gesetz noch in den Richtlinien festgehalten.

Anregung

Der LRH regt daher an, als Ausgleich zu der umfassenden Entscheidungskompetenz des Geschäftsführers im Zuge der Anschaffung von Grundstücken, den in der Praxis bereits durchgeführten Bericht an das Kuratorium, in den Richtlinien festzuhalten. Der Bericht könnte zudem mit einem „Factsheet", welcher die wichtigsten Daten wie Ankaufsfläche, raumordnungsfachliche Stellungnahmen, Vertragskonditionen etc. beinhaltet, ergänzt werden.

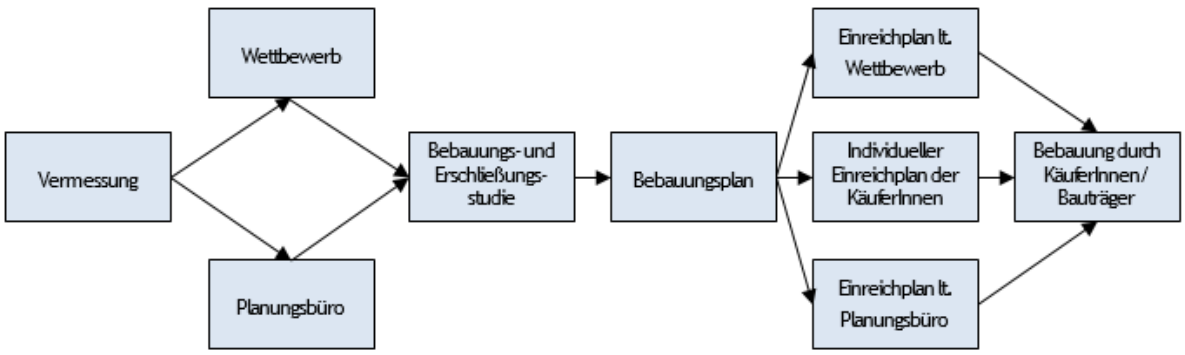
Vorteile der Zusammenarbeit mit dem TBF

Für die Gemeinde ergeben sich aus der Zusammenarbeit mit dem TBF mehrere Vorteile. Der TBF hat durch die Vielzahl an abgewickelten Projekten umfassende Erfahrungen im Bereich der Grundstücksentwicklung, kennt die Herausforderungen und Chancen und steht im ständigen Kontakt mit den maßgeblichen Landesabteilungen (z.B. Bau- und Raumordnungsrecht, Raumordnung und Statistik, Wohnbauförderung). Durch die Zusammenarbeit der Gemeinden mit dem TBF können die Gemeinden dieses spezifische Know-how nützen und darauf vertrauen, dass den GemeindebürgerInnen leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird und gleichzeitig die Ziele der Raumordnung eingehalten werden.

Weitere Vorteile liegen darin, dass durch den Kauf der Grundstücke das Gemeindebudget nicht belastet wird und die Verhandlungen betreffend den Kauf, bei welchen regelmäßig unterschiedliche Interessen aufeinander stoßen, durch den Geschäftsführer des TBF und nicht durch die GemeindevertreterInnen durchgeführt wird.

6.2.2. Entwicklungsphase

Der Ablauf der Entwicklungsphase von Projekten des TBF stellt sich grundsätzlich wie folgt dar:



Diagr. 6: Ablauf der Entwicklungsphase

Vermessung

Der TBF lässt in manchen Fällen bereits vor, jedoch spätestens nach dem Ankauf Vermessungen durchführen, welche die Grundlage für die weitere Planung darstellen.

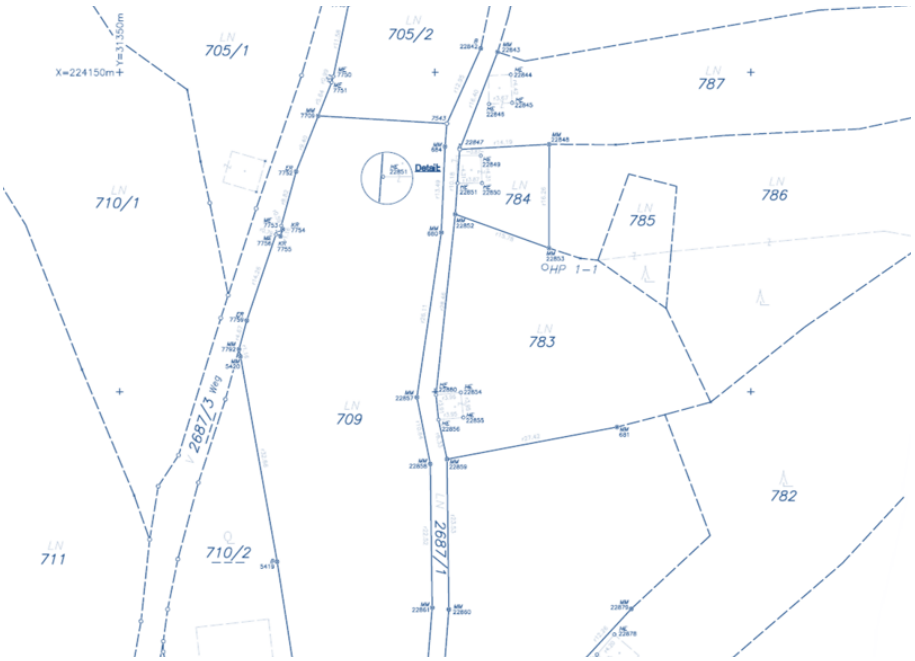


Bild 2: Auszug einer Vermessungsurkunde bei einem Projekt in der Gemeinde Jerzens (Quelle: TBF)

Bebauungs- und Erschließungsstudie

Als nächsten Schritt arbeitet der TBF mit der Gemeinde ein Gesamtkonzept zur Entwicklung von bebaubaren und erschließbaren Grundstücken aus. Im Ergebnis soll eine Bebauungsstudie und auf derer Grundlage ein den Zielen der Raumordnung entsprechender Bebauungsplan entstehen.

Der TBF versucht in Zusammenarbeit mit der Gemeinde bereits in dieser Phase die GrundstücksinteressentInnen und AnrainerInnen an der Projektentwicklung zu beteiligen. So fanden beispielsweise in einigen Fällen aufwendige Informationsveranstaltungen durch externe DienstleisterInnen statt; in anderen Fällen überließ der TBF den Gemeinden die Durchführung solcher Veranstaltungen, wobei teilweise auch VertreterInnen der Abteilung Wohnbauförderung teilnahmen.

Bewertung

Nach Ansicht des LRH führen Bauprojekte regelmäßig zu Interessenskonflikten zwischen AnrainerInnen, weshalb es der LRH als zweckmäßig erachtet, in allen Fällen Informationsveranstaltungen abzuhalten und die vom Projekt betroffenen Personen möglichst frühzeitig bei der Planung miteinzubeziehen.

Wettbewerbe

Zur Erlangung einer Bebauungsstudie strebt der TBF, sofern die Liegenschaft insbesondere aufgrund ihrer Größe geeignet ist, die Durchführung eines Architekturwettbewerbs an. In jenen Fällen, in denen bereits im Vorhinein geplant ist, dass die Bebauung durch Bauträger erfolgen soll, werden diese zu den Wettbewerben eingeladen.

Der TBF erstellt dafür Ausschreibungsunterlagen, führt eine örtliche Begehung und ein Hearing durch. Am Ende des Verfahrens müssen die TeilnehmerInnen ihre Pläne und ein Modell abgeben und vor einer Jury präsentieren. Die Jury besteht mehrheitlich aus Mitgliedern der Gemeinde (BürgermeisterInnen, GemeinderätInnen etc.). Darüber hinaus sind VertreterInnen des Landes Tirol (Bedienstete der Geschäftsstelle Dorferneuerung, der Abteilung Wohnbauförderung etc.) und weitere sachkundige Mitglieder (ArchitektInnen, RaumplanerInnen etc.) in der Jury.

Anforderungen an die Projekte

Um die Ziele der Raumordnung zu erreichen, werden an die eingereichten Projekte verschiedene Anforderungen gestellt. So u.a. zu folgenden Themen:

- verdichtete Bauweise (z.B. Gruppenbebauung, Reihenhausbebauung),
- Barrierefreiheit,
- Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien,
- sozial- und generationengerechter[32] Lebensraum,
- Einbindung ins landschaftliche Umfeld,
- wirtschaftliche Erschließung,
- Parkraumbewirtschaftung,
- Außenraum- und Freiraumgestaltung sowie
- energetische Aspekte.

Je nach Projekt können die Anforderungen (z.B. bestehende Lärmsituation, zu berücksichtigende Naturschutzflächen) unterschiedlich ausgestaltet sein.

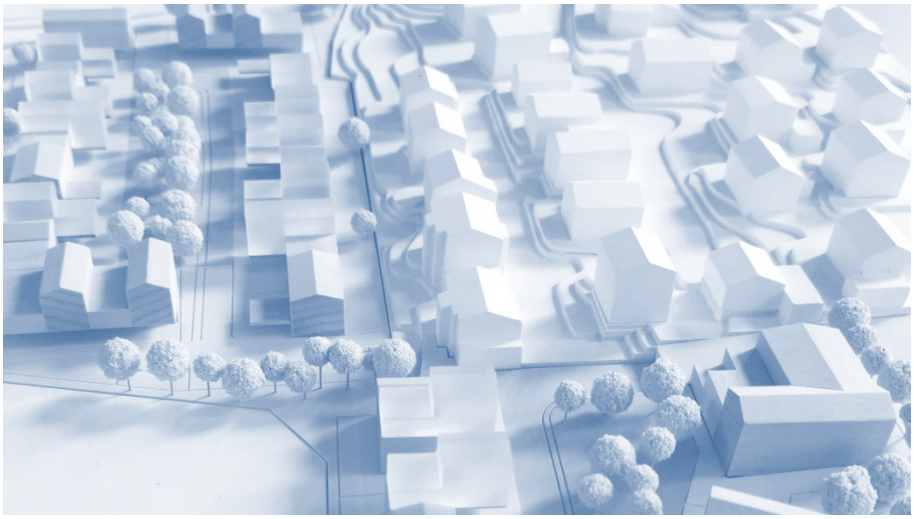


Bild 3: Siegermodell des Architektenwettbewerbs in Oberndorf (Quelle: TBF; Modell von Kleboth und Dollnig ZT GmbH)

[32] Der sich im Laufe der Zeit verändernde Bedarf an Wohnraum (Starterwohnung, Familien- und Seniorenhaushalt) kann bereits im Zuge der Planung insoweit Berücksichtigung finden, als adaptive und ausbaubare Wohngebäude entwickelt werden.

Bewertung	Die Durchführung eines Wettbewerbs führt dazu, dass die Art der Bebauung und damit die Einhaltung der Ziele der Raumordnung (verdichtete und energiesparende Bauweise etc.) detailliert und „innovativ“ gestaltet werden kann. Durch die Entwicklung eines Gesamtkonzepts wird auch gewährleistet, dass Freiflächen bestmöglich genutzt und Nutzungskonflikte vermieden werden.
Ablehnung von Wettbewerben	Der LRH stellt fest, dass GemeindevertreterInnen teilweise die Durchführung von Wettbewerben ablehnen, da eine verdichtete Bauweise nicht gewünscht wird oder den KäuferInnen die Umsetzung eigener Pläne offen gelassen werden soll.
Anregung	Nach Ansicht des LRH sollte der TBF aufgrund des hohen Nutzens weiterhin Wettbewerbe forcieren. Der LRH regt jedoch an, bereits im Zuge des Wettbewerbs mit den teilnehmenden Architekturbüros entsprechende Vereinbarungen zur Berücksichtigung und Verrechnung allfälliger Zusatzleistungen (z.B. Planungsänderungen) zu treffen.
Bebauungsstudie	In jenen Fällen in denen kein Wettbewerb erfolgt, wird die Bebauungsstudie in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, unter Beiziehung eines Architektur- oder Planungsbüros, erstellt.
Bebauungsplan	Ausgehend von der im Zuge eines Wettbewerbs oder in Zusammenarbeit zwischen TBF und Gemeinde erstellten Bebauungsstudie wird mit dem/der RaumplanerIn der Gemeinde ein Bebauungsplan ausgearbeitet. Im Bebauungsplan kann etwa die maximale Anzahl der Geschosse, die Bauhöhe, die bebaubare Fläche sowie die verkehrsmäßige Erschließung geregelt werden.

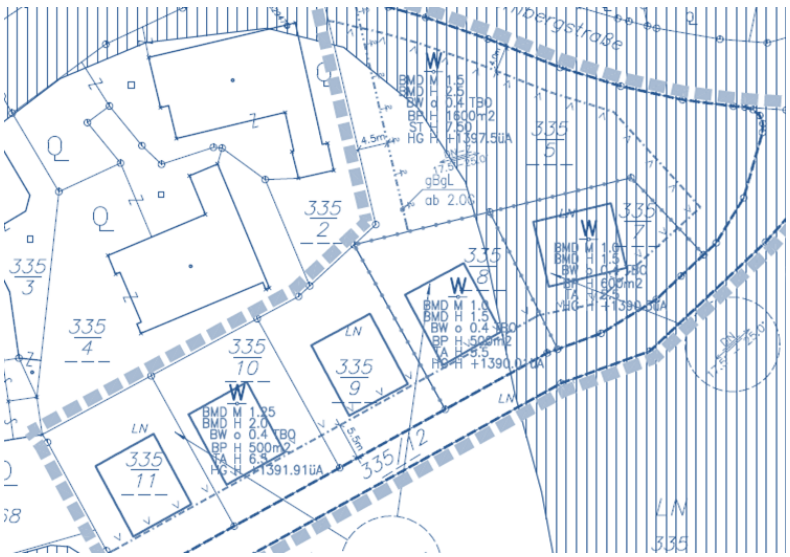


Bild 4: Auszug eines Bebauungsplanes bei einem Projekt in Obernberg (Quelle: TBF)

Umsetzung des Bebauungsplanes	Liegt ein von der Gemeinde und dem TBF akzeptierter Bebauungsplan vor, beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan und - falls dies noch nicht

erfolgte - den Flächenwidmungsplan. Nach der Beschlussfassung und Parzellierung des Grundstückes liegen bebaubare sowie erschließbare und somit verkaufbare Grundstücke vor.

Einreichplan

In jenen Fällen, in denen der TBF einen Wettbewerb durchführte, erstellte der/die SiegerIn die für die entsprechende Bebauung notwendigen Einreichpläne. Teilweise fertigten auch die mit der Erstellung der Bebauungsstudie beauftragten Planungs- oder Architekturbüros einen Einreichplan.

Die erstellten Einreichpläne gewährleisten eine einheitliche und den Zielen der Raumordnung entsprechende und durch auswählbare Varianten trotz alledem individuelle Bebauung.

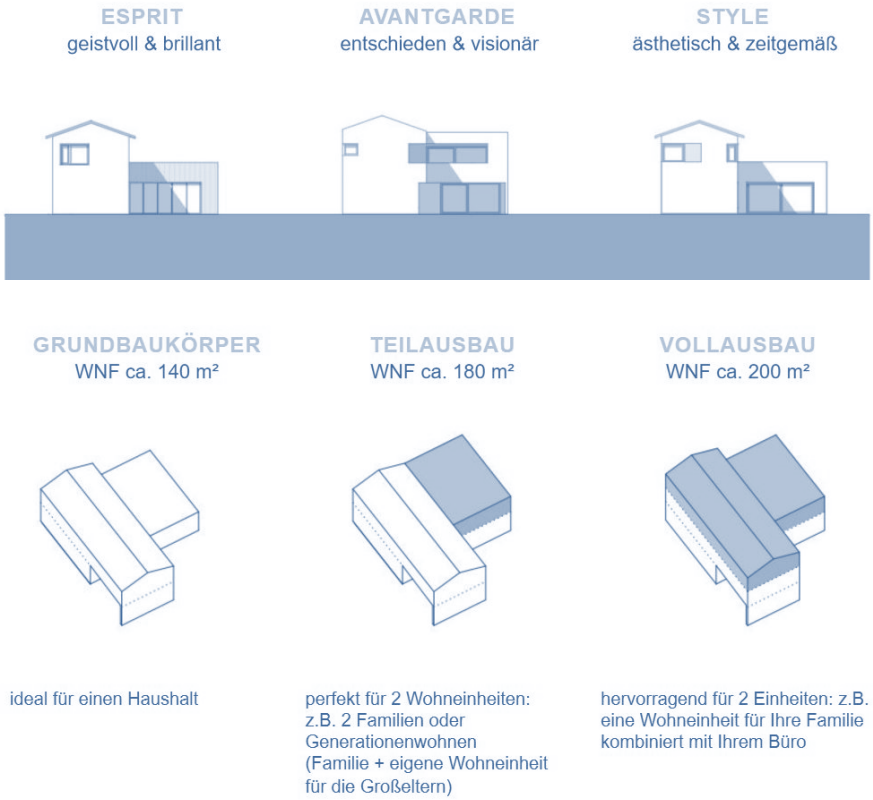


Bild 5: Alternative Stile und Ausbaustufen in Oberndorf (Quelle: TBF; Planungshandbuch von Kleboth und Dollnig ZT GmbH)

In allen anderen Fällen hatten die KäuferInnen selbst Einreichpläne zu erstellen, wobei durch den Kaufvertrag und dem Bebauungsplan gewisse Vorgaben zur Bebauung gestellt wurden.

Die Kosten für die Einreichpläne hatten in allen Fällen die KäuferInnen zu tragen.

6.2.3. Verkaufsphase

Festlegung der Verkaufspreise

Beschluss der Verkaufspreise

Der TBF legt mit der jeweiligen Gemeinde die Preise, zu dem die Bauplätze verkauft werden, einvernehmlich fest. Diese sollen zumindest so hoch sein, dass der TBF das Projekt kostendeckend abwickeln kann („Preisuntergrenze") und maximal so hoch sein, dass eine wohnbaugeförderte Bauführung durch den/die KäuferIn möglich ist („Preisobergrenze"). Aus den bei der Veräußerung erzielten Überschüssen leistet der TBF einen Beitrag zu den Infrastrukturkosten an die Gemeinde. Die mit den Gemeinden festgelegten Verkaufspreise werden in weiterer Folge durch das Kuratorium des TBF beschlossen.

Das Kuratorium beschloss in den Sitzungen die Verkaufspreise pro m² für die einzelnen Projekte des TBF. Dazu legte der Geschäftsführer des TBF den Kuratoriumsmitgliedern Listen vor, in den die aktuellen und ggf. veränderten Verkaufspreise angeführt waren. Zusätzlich enthielten die Listen die von der Abteilung Wohnbauförderung festgelegten maximal förderbaren Grundstückspreise.

Preisentwicklung

Im überprüften Zeitraum erhöhte der TBF die Grundstückspreise um rd. 1 % pro Jahr. Bei etwa der Hälfte der Projekte kam es zu keinen Preisänderungen. Zu größeren Preisänderungen (Erhöhungen oder Verminderungen) kam es vor allem bei Änderungen der verwertbaren Flächen eines Projektes.

Bewertung

Der LRH verglich die Verkaufspreise des TBF mit den maximal förderbaren Grundstückspreisen und stellte dabei fest, dass die Verkaufspreise des TBF durchschnittlich 40 % unter den in der Wohnbauförderung vorgegebenen maximalen Grundstückspreisen lagen und diese Grenze nie überschritten. Der Unterschied zwischen Verkaufspreis und den maximalen Grundstückspreisen laut Wohnbauförderung war bei den Projekten des TBF recht unterschiedlich. Tendenziell waren jedoch die Verkaufspreise bei Projekten in besonders guten Lagen höher und bei Projekten mit geringen Erschließungskosten niedriger.

Interessentensuche und Vergabe

Interessentensuche

Die Suche nach geeigneten KäuferInnen der Grundstücke des TBF erfolgt bei Grundstücken für den Wohnbau primär durch die Gemeinden. Zusätzlich stellt der TBF die zu verkaufenden Grundstücke auf seiner Website dar.

Gewerbeflächen

Die Standortagentur Tirol GmbH betreibt eine Internetseite[33], auf welcher gewerbliche Objekte und unbebaute Grundstücke für interessierte Unternehmer dargestellt werden. In der Vergangenheit wurden hier auch die Grundstücke des TBF aufgelistet. Zur Zeit der Überprüfung wurden die freien gewerblichen

[33] Standortdatenbank: https://standortdatenbank.tirol.info/ (6.9.2019).

Flächen des TBF nicht dargestellt. Eine Zusammenarbeit des TBF mit den Regionalentwicklungsvereinen sowie Planungsverbänden erfolgte nicht regelmäßig.

Anregung

Der LRH regt an, die Möglichkeiten einer stärkeren Kooperation mit den genannten Organisationen zu prüfen. Die Grundstücksdatenbank der Standortagentur Tirol GmbH sollte jedenfalls genützt werden.

Vergabe der Grundstücke

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt grundsätzlich an ErwerberInnen die durch die jeweilige Gemeinde vorgeschlagen werden oder an einen Bauträger, welcher seinerseits mit der Gemeinde Vereinbarungen über die Vergabe abgeschlossen hat. Falls sich potenzielle KäuferInnen beim TBF melden, werden diese an die Gemeinde verwiesen. Die Gemeinden können in einer Vergaberichtlinie Kriterien bezüglich der Aufnahme in den Bewerberkreis (z.B. mindestens fünf Jahre ordentlicher Wohnsitz in der Gemeinde) und für die Reihung von BewerberInnen (z.B. Familienverhältnisse, Einkommen) festlegen. Der TBF stellt ihnen hierfür Vorlagen zur Verfügung.

Die Richtlinien des TBF sehen vor, dass der TBF nach Ablauf einer bestimmten Zeit Grundstücke auch an Personen mit Wohnsitz in einer anderen Gemeinde veräußern kann, wenn ansonsten aufgrund eines zu langen Umsetzungszeitraumes die Kostendeckung gefährdet wäre. Laut Auskunft des Geschäftsführers des TBF wurde von dieser Möglichkeit jedoch nie Gebrauch gemacht.

Umsetzungsdauer

Für die Umsetzungsdauer (Erwerb bis Veräußerung) geben die Richtlinien des TBF keinen anzustrebenden Zielwert vor. In den früheren Richtlinien war ein Zeitraum von maximal fünf Jahren vorgesehen. Die Grundstücke, die sich momentan im Bestand des TBF befinden, wurden durchschnittlich vor zwölf Jahren angeschafft.

Anregung

Der LRH anerkennt zwar die Bemühungen der Geschäftsführung des TBF bei Projekten mit geringer Nachfrage in Gesprächen mit den Gemeinden Einfluss auf die Vergabe zu nehmen. Bei älteren Projekten (Verkaufsstart vor mehr als fünf Jahren) regt der LRH jedoch an, dass sich der TBF verstärkt in die Bewerbung der Grundstücke einbringt, um auch BürgerInnen anderer Gemeinden anzusprechen.

Errichtung des Kaufvertrages

Voraussetzungen

Der TBF gibt Grundstücke für den Wohnbau nur unter den folgenden Voraussetzungen weiter:

- tatsächlicher Wohnbedarf,
- kein Kauf zu Zwecken der Kapitalanlage und
- die Begründung eines Hauptwohnsitzes.

Die Absicherung dieser Voraussetzungen erfolgt durch grundbücherlich eingetragene Wieder- und Vorkaufsrechte.

Kaufvertrag

Der Geschäftsführer des TBF erstellt für die KäuferInnen, die von der Gemeinde dem TBF bekannt gegeben werden, einen Kaufvertrag und wickelt den Verkauf grundbücherlich ab.

Wiederkaufsrecht

Die Verträge enthalten Bedingungen, wie etwa die Verpflichtung zum Baubeginn, zur Fertigstellung und zur Begründung eines Hauptwohnsitzes. Die Errichtung eines Freizeitwohnsitzes wird ausdrücklich ausgeschlossen. Bei Nichterfüllung dieser Bedingungen hat der TBF das Wiederkaufsrecht, wobei der Wiederkaufspreis des Grundstückes dem bezahlten Kaufpreis entspricht. Der Wiederkaufspreis von Gebäudeteilen richtet sich nach den nachweisbaren tatsächlichen Aufwendungen.

Vorkaufsrecht

Weiters räumt der/die KäuferIn dem TBF ein Vorkaufsrecht ein.[34] In diesem Fall richtet sich der Vorkaufspreis für das Grundstück nach dem indexierten Kaufpreis. Der Preis eines etwaig errichteten Gebäudes richtet sich nach den angemessenen Baukosten gemäß Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 vermindert um die AfA[35] nach dem Einkommenssteuergesetz. Eine aufwendige Bauweise oder Ausstattung wird somit nicht berücksichtigt.

Nach Auskunft des TBF dient das Vorkaufsrecht grundsätzlich nicht dem Erwerb von bebauten Grundstücken, sondern soll langfristig die Weitergabe von Grundstücken steuern. Mit dem Vorkaufsrecht kann sichergestellt werden, dass die neuen ErwerberInnen den ursprünglichen Voraussetzungen entsprechen und der TBF kann prüfen, ob beim Verkauf der Preisvorteil im Vergleich zum Verkehrswert weiter besteht.

Auflagen bei Betriebsgrundstücken

Der Verkauf von Betriebsgrundstücken ist mit Auflagen, wie die Errichtung einer Betriebsstätte sowie die Beschäftigung von Arbeitskräften, verbunden. Für Verstöße gegen die Auflagen vereinbart der TBF mit den KäuferInnen Konventionalstrafen zugunsten der Gemeinde.

Baurecht

Die Weitergabe von Grundstücken in Form von Baurechten oder Verpachtungen anstatt eines Verkaufes kam lediglich bei einem Projekt in Vomp vor.

Bewertung

Der LRH sieht in Baurechts- und Bestandsverträgen eine Möglichkeit, Grundstücke langfristig im Sinne der Ziele der Tiroler Raumordnung zur Verfügung zu stellen.

Grundbücherliche Abwicklung

Nach Abschluss des Kaufvertrages und Entrichtung des Kaufpreises erfolgt die grundbücherliche Abwicklung durch den TBF.

[34] Bei den aktuellsten Kaufverträgen wurde ein unbefristetes Vorkaufsrecht vereinbart.

[35] Als Abschreibung für Abnutzung (AfA) wird die Wertminderung von Anlagevermögen bezeichnet.

Kosten

Die Kosten der Vertragserstellung sowie die Eingabegebühr für das Grundbuch und die Grundverkehrsabgabe werden zunächst vom TBF übernommen. Den KäuferInnen werden für diese Leistungen vom TBF „Verwaltungsabgaben" iHv pauschal € 180/260 (seit Mitte 2018: € 190/270) vorgeschrieben, je nachdem ob ein/e KäuferIn oder mehrere KäuferInnen vorliegen.

Bewertung

Die Abwicklung des Verkaufes durch eine Rechtsanwaltskanzlei oder ein Notariat würde um ein vielfaches mehr kosten, weswegen der LRH diese Vorgehensweise seitens des TBF positiv bewertet.

Zusätzlich fallen für die KäuferInnen die Beglaubigungskosten des Kaufvertrages, die Grunderwerbsteuer (grundsätzlich 3,5 % des Kaufpreises) und die Eintragungsgebühr (1,1 % des Kaufpreises) an. Die Berechnung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr erfolgt durch eine Rechtsanwaltskanzlei oder ein Notariat, wobei die KäuferInnen dies ebenfalls selbst zu bezahlen haben.

Kostentransparenz

Vereinzelt stellte der LHR fest, dass für die KäuferInnen die anfallenden Kosten nicht nachvollziehbar waren. In den Kaufverträgen war lediglich pauschal geregelt, dass die Käuferseite „alle mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung des Vertrages verbundene Kosten und Abgaben" zu tragen haben.

Anregung

Der LRH regt daher an, im Kaufvertrag detailliert darzustellen, welche Kosten von der Käuferseite zu tragen sind.

Überwachung

Die Überwachung der Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen (z.B. Bebauung, Schaffung von Arbeitsplätzen) erfolgt durch die Gemeinden. In Einzelfällen kam es auch zum Wiederkauf durch den TBF (z.B. auf Grund fehlender Bebauung) und zu Vorschreibungen von Konventionalstrafen an die KäuferInnen (z.B. wegen Verstöße gegen Auflagen).

Bebauung

Der LRH überprüfte bei 120 Grundstücken mittels Orthofotos, ob die KäuferInnen das erworbene Grundstück bebauten. Weiters ließ sich der LRH von der Abteilung Raumordnung und Statistik mittels TIRIS auswerten, welche Grundstücke in der TBF-Datenbank bebaut waren und ob es Adressen - als Indiz für eine künftige Bebauung - bei den jeweiligen Grundstücken gab.[36]

Auf Grundlage dieser Auswertungen zeigte sich, dass bei 20 verkauften Grundstücken - in 14 Gemeinden - zum Zeitpunkt der Erstellung der Orthofotos zumindest drei Jahre lang keine Bebauung stattfand. In zehn dieser Fälle war

[36] Da die aktuellsten Orthofotos teilweise aus dem Jahr 2016 stammten, prüfte der LRH die Bebauung von Grundstücken, die der TBF vor dem Jahr 2014 verkaufte.

dem TBF der Grund bekannt, weshalb eine Bebauung unterblieb (z.B. Fristverlängerung), in zehn Fällen nicht. Der TBF teilte dem LRH hierzu mit, dass er bei diesen Fällen die jeweiligen Gemeinden um Aufklärung ersuchen wird.

Anregung

Der LRH regt an, die zu Projektbeginn abgeschlossenen Vereinbarungen mit den Gemeinden insoweit zu ergänzen, als die Gemeinden nach Verkauf des Grundstückes und Ablauf der Bebauungsfrist, den TBF über die Einhaltung der Bedingungen (z.B. Bebauung, Hauptwohnsitz, geschaffene Arbeitsplätze) zu informieren haben. Zusätzlich könnten die Gemeinden auch andere statistische Werte (z.B. Haushaltsgröße) für den TBF erheben.

Zivilprozesse

Der Verkauf von Grundstücken und damit zusammenhängenden Rechten führte im überprüften Zeitraum in drei Fällen zu Zivilprozessen. Die Rechtsstreitigkeiten betrafen jeweils unterschiedliche Streitgegenstände. Zur Zeit der Überprüfung war einer dieser Prozesse noch gerichtsanhängig, in einem weiteren vereinbarten die Parteien „Ewiges Ruhen“ und im dritten bestätigte das Berufungsgericht im Zuge der laufenden Prüfung, dass der TBF € 16.800 an Schadenersatz zu bezahlen hat.

Bewertung

Der LRH weist darauf hin, dass die ordentlichen Gerichte und nicht der LRH für die inhaltliche Beurteilung der geführten Zivilprozesse zuständig ist. Einen systembedingten Fehler, der vermehrt zu Rechtsstreitigkeiten führt, konnte der LRH nicht feststellen.

7. Gewährung von Zuschüssen aus Landesmitteln

Zuschüsse aus Landesmittel

Neben den bereits dargestellten Infrastrukturbeiträgen, welche der TBF im Zuge der Projektentwicklung aus den Verkaufserlösen bereitstellt, können Gemeinden beim TBF Zuschüsse aus Landesmittel beantragen.

Im Voranschlag des Landes Tirol sind dafür jährlich Budgetmittel für Zuschüsse an Gemeinden für den Erwerb von Grundstücken, die einem kommunalen Bedarf dienen, sowie für infrastrukturelle Vorhaben vorgesehen.

Die Zuschüsse aus Landesmitteln (Finanzposition 1-022005-7355000) werden durch die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht - unter Mitwirkung des TBF - an die Gemeinden ausbezahlt.

Die Grundlage für die Zuschüsse aus Landesmitteln bilden das TROG 2016 und die Richtlinien des TBF.

TROG 2016

Gemäß § 98 Abs. 4 lit. b des TROG 2016 kann der TBF Zuschüsse an Gemeinden

- für den Erwerb von Grundstücken,
- für infrastrukturelle Vorhaben,

- für Maßnahmen zum Zweck der Sanierung oder Revitalisierung gewachsener Ortskerne und
- für landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen

gewähren.

Richtlinien des TBF

Die Richtlinien des TBF sehen nähere Bestimmungen betreffend die Zuschüsse für den Erwerb von Grundstücken und Zuschüsse an Gemeinden für infrastrukturelle Vorhaben vor. Bevorzugt sollten Zuschüsse bei Projekten mit Beteiligung mehrerer Gemeinden gewährt werden.

Erwerb von Grundstücken

Für den Erwerb von Grundstücken können Zuschüsse erfolgen, wenn diese

- unmittelbar dem kommunalen Bedarf dienen,
- zur Errichtung von Wohnungen im Sinne des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 durch die Gemeinde oder eine gemeinnützige Bauvereinigung dienen oder
- für Betriebsansiedlungen geeignet sind.

Voraussetzung für die Gewährung der Zuschüsse ist

- eine Widmung als Bauland, als Sonderfläche oder als Vorbehaltsfläche zum Zeitpunkt der Auszahlung[37],
- für Gewerbe- oder Mischgebiete eine Gesamtplanung inklusive Verkehrsplanung.

Infrastrukturelle Vorhaben

Bei Zuschüssen an Gemeinden für infrastrukturelle Vorhaben ist von der Gemeinde eine Erklärung über allfällige andere Förderungen vorzulegen. Weiters muss für das Projektgebiet eine umfassende Planung über alle infrastrukturellen Maßnahmen vorliegen. Auf Grund eines Ansuchens sind

- die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung (Sachverständigengutachten, z.B. durch die Abteilung Raumordnung und Statistik),
- die Eigentumsverhältnisse/Grundbuchstand sowie
- das Vorliegen einer Gesamtplanung

zu prüfen.

Ablauf

Der TBF nimmt die Förderansuchen der Gemeinden entgegen und nimmt eine fachliche Aufbereitung sowie einen Abgleich mit den Richtlinien des TBF vor. Förderwürdige Projekte werden in weiterer Folge durch das Kuratorium des TBF behandelt und bei einer positiven Beurteilung der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht zur weiteren Erledigung übermittelt. Das Kuratorium empfiehlt die Höhe des Zuschusses, die endgültige Entscheidung über die Förderung obliegt jedoch der Tiroler Landesregierung. Das Zusageschreiben

[37] Bis zum Gesetz vom 9. März 2005, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 2001 geändert wurde, mussten die Grundstücke bereits im Zeitpunkt des Erwerbes als Bauland, als Sonderflächen oder als Vorbehaltsflächen gewidmet sein.

erfolgt durch das zuständige Regierungsmitglied. Die Überwachung der Zuschüsse bezüglich der Einhaltung der Richtlinie erfolgt wiederum durch den TBF.

Der LRH stellt fest, dass auf der Website des TBF nicht auf die Möglichkeit von Zuschüssen für Gemeinden für infrastrukturelle Vorhaben oder den Erwerb von Grundstücken hingewiesen wird.

Fördervolumen

In den Jahren 2014 - 2018 wurden 26 Zuschüsse aus Landesmittel iHv insgesamt rd. 1,2 Mio. € an 22 unterschiedliche Gemeinden[38] ausbezahlt:

Zuwendungen für Investitionszwecke an Gemeinden	2014	2015	2016	2017	2018
Zuschüsse in €	118.000	404.360	140.000	140.000	380.000
Anzahl Gemeinden	3	9	4	3	7

Tab. 12: Zuwendungen für Investitionszwecke an Gemeinden (Quellen: Rechnungsabschlüsse des Landes Tirol)

Der LRH prüfte 23 Zuschüsse, die das Kuratorium des TBF in den Jahren 2014 - 2018 bewilligte.[39] Davon betrafen 13 Zuschüsse Grundankäufe und weitere 10 Zuschüsse infrastrukturelle Vorhaben von Gemeinden.

Der LRH stellt fest, dass bei Zuschüssen für den Erwerb von Grundstücken ein Grundstück eine langfristige Flächenreserve und ein Grundstück als Tauschflächen angekauft wurde und diese somit nicht unmittelbar dem kommunalen Bedarf dienten. Die Flächenwidmung war in drei Fällen in den Unterlagen des Kuratoriums nicht dokumentiert. Der elektronische Flächenwidmungsplan des Landes Tirol (eFWP) wies zur Zeit der Überprüfung diese drei Flächen als Freiland aus.

Bei den Zuschüssen für infrastrukturelle Vorhaben lagen keine Erklärungen der Gemeinden über allfällige andere Förderungen vor. Die Übereinstimmung der Projekte mit den Zielen der Raumordnung wurde mittels Stellungnahmen von Sachverständigen dokumentiert. Auf Planungsmaßnahmen (z.B. vorhandene Bebauungsstudie) wurden die Kuratoriumsmitglieder hingewiesen.

Förderquote

In vier Fällen waren in den Kuratoriumsunterlagen keine Investitionskosten der Gemeinden angegeben. Bei den restlichen Projekten betrug der Zuschuss durchschnittlich rd. 25 % der angegebenen Kosten.

Nach Auskunft des Geschäftsführers des TBF richtet sich die Höhe des Zuschusses nach den Aufwendungen der Gemeinde, der raumordnungsfachlichen Qualität des zu Grunde liegenden Zweckes und der Finanzkraft der Gemeinde.

[38] Vier Gemeinden erhielten in den Jahren 2014 - 2018 zwei Zuschüsse.

[39] Die drei Zuschüsse aus dem Jahr 2014 bewilligte das Kuratorium bereits im Jahr 2013.

Beschlüsse	Für die Auszahlung der Zuwendungen war nach der im überprüften Zeitraum geltenden Rechtslage und den Richtlinien ein Beschluss des Kuratoriums notwendig. Der LRH stellt fest, dass in allen förderungsrelevanten Fällen die entsprechenden Beschlüsse vorlagen.
Ablehnungen	Das Kuratorium des TBF lehnte in einem Fall - auf Grund eines zu hohen Kaufpreises - einen Zuschuss für den Grundankauf einer Gemeinde ab. Ansuchen die dem TROG nicht entsprechen, werden jedoch schon im Vorfeld der Erstellung der Tagesordnung für das Kuratorium im Einvernehmen mit dem Vorstand der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht vom Geschäftsführer des TBF abgelehnt. Der Geschäftsführer des TBF teilte weiters mit, dass nach Gesprächen mit VertreterInnen der Gemeinde über die Kriterien für die Gewährung von Zuschüssen und die mögliche Höhe von Zuschüssen oft keine formellen Förderansuchen mehr gestellt werden.
Empfehlung an den TBF	Zusammenfassend empfiehlt der LRH dem TBF die Abwicklung der Landeszuschüsse zu formalisieren: • Auf der Website des TBF sollte auf die Fördermöglichkeit hingewiesen werden. • Den Gemeinden sollten Formulare für die Ansuchen zur Verfügung gestellt werden und auf die - laut den Richtlinien - notwendigen Nachweise hingewiesen werden. • Dem Kuratorium sollten für die Beschlüsse der Zuschüsse standardisierte Unterlagen zu den zu genehmigenden Projekten vorgelegt werden, aus denen die Einhaltung der in den Richtlinien geforderten Vorgaben und die geförderten Kosten klar ersichtlich sind. • Das Kuratorium sollte aus Transparenzgründen über im Vorfeld abgelehnte Ansuchen informiert werden.
Stellungnahme des TBF	*Die Abwicklung der Landeszuschüsse in einem standardisierten Verfahren mit einheitlichen Formularen wird seitens des Tiroler Bodenfonds befürwortet und umgesetzt.* *Die Information der Gemeinden über die Möglichkeit dieses Zuschusses des Landes Tirol wird zusätzlich durch ein Informationsschreiben des zuständigen Regierungsmitgliedes erfolgen.* *Bei Veranstaltungen wie z.B. dem „Baurechtstag des BFI“ am 05.03.2020 u.a wird seitens des Tiroler Bodenfonds erneut auf die gesetzlich normierte Möglichkeit eines Landeszuschusses hingewiesen werden.* *Die Information des Kuratoriums über im Vorfeld abgelehnte Ansuchen wird im Sinne der Transparenz ebenfalls bereits bei der nächsten planmäßigen Kuratoriumssitzung erfolgen.*

Nicht ausgezahlte Zuschüsse

In zwei Fällen zahlte die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht die vom Kuratorium genehmigten Zuschüsse nicht aus, da die Gemeinden die Förderbedingungen (grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages) nicht einhielten.

Tiroler Fördertransparenzgesetz

Gemäß dem Tiroler Fördertransparenzgesetz[40] sind die gewährten Landesförderungen zwei Jahre lang auf der Internetseite des Landes Tirol[41] zu veröffentlichen.

Kritik - fehlende Förderberichte

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht veröffentlichte zum Zeitpunkt der Prüfung durch den LRH (25.7.2019) die gewährten „Infrastrukturbeiträge/TBF“ der Jahre 2015, 2016 und 2018. Der LRH kritisiert, dass der Förderbericht des Jahres 2017 und zwei Förderungen an Gemeinden im Jahr 2018 nicht veröffentlicht wurden.

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht stellte die Förderberichte im Zuge der Prüfung durch den LRH richtig.

8. Wirkung

Ankauf und Weitergabe von Grundstücken

Seit der Gründung des TBF im Jahr 1994 war dieser in 81 Gemeinden Tirols mit 105 Projekten tätig, wobei er bis auf Innsbruck-Stadt in allen Bezirken Projekte abwickelte. Die Karte zeigt in welchen Gemeinden der TBF seit der Gründung Grundstücke erwarb, gegliedert nach Wohnbau und Gewerbe:

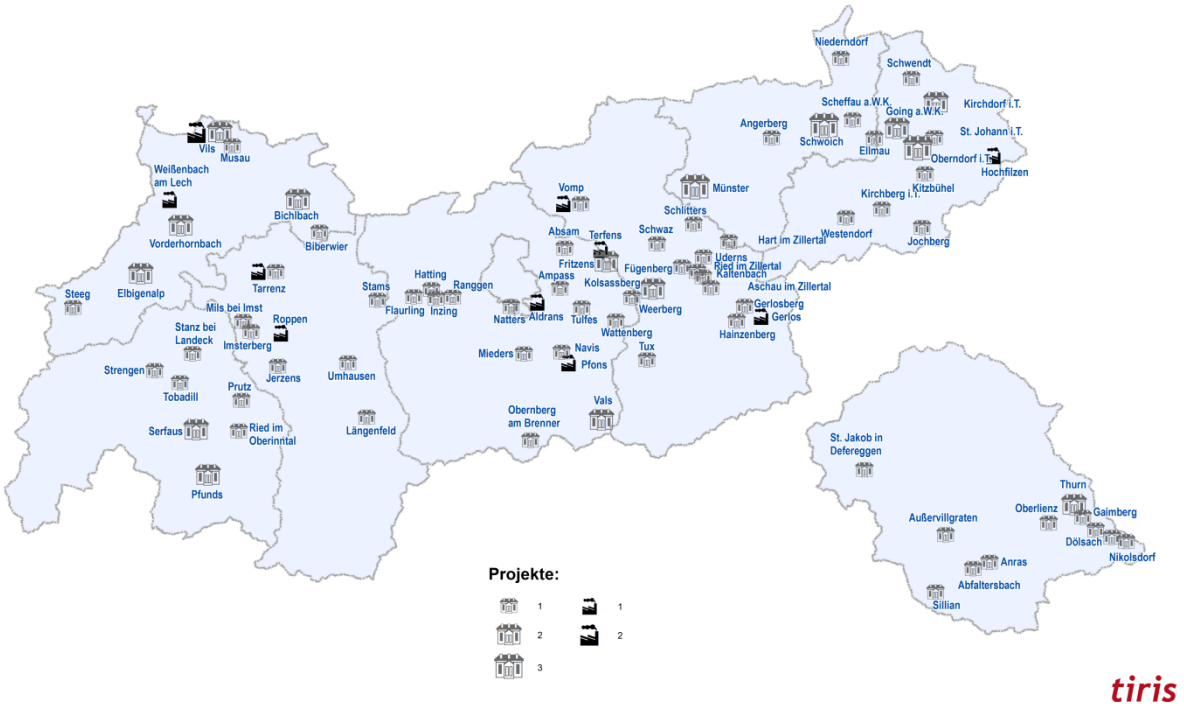


Bild 6: Projekte des TBF (Quelle: Projektdatenbank des TBF, Darstellung: Abteilung Geoinformation – TIRIS)

[40] Gesetz vom 7. November 2012 über die Transparenz von Förderungen des Landes Tirol (Tiroler Fördertransparenzgesetz), LGBl. Nr. 149/2012, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 144/2018.

[41] https://www.tirol.gv.at/buergerservice/foerderungen/tiroler-foerdertransparenzgesetz/ (25.7.2019).

Anzahl der verkauften Flächen

In der Datenbank des TBF befinden sich 1.618 Grundstücke, wovon 1.355 verkaufbar und 263 nicht verkaufbar waren. Von den 1.355 Verkaufsflächen waren zur Zeit der Überprüfung 1.197 verkauft (= 88 %), 158 sind noch im Bestand des TBF.

Von den verkauften 1.197 Flächen waren 1.110 für den Wohnbau und 87 für Gewerbezwecke bestimmt. Die durchschnittliche Verkaufsfläche betrug bei Gewerbeflächen 2.788 m² und beim Wohnbau 403 m². Bei rd. 70 % der verkauften Grundstücke für den Wohnbau lag die Fläche unter 400 m².

Verkäufe	Wohnbau	Gewerbe	Summe
Anzahl der Grundstücke	1.110	87	**1.197**
Verkaufte Fläche in m²	447.819	242.590	**690.409**
Durchschnitt in m²	403	2.788	

Tab. 13: Verkäufe des TBF (Quelle: Projektdatenbank des TBF)

Hinweis

Die Datenbank unterscheidet nicht zwischen privaten KäuferInnen und Verkäufen an Bauträger. Bei den durchschnittlichen Verkaufsflächen im Wohnbau fließen somit auch die verhältnismäßig großen Grundflächen, welche an Wohnbauträger verkauft wurden mit ein und erhöhen somit den Durchschnitt.

Verkaufte Flächen

In den Jahren 2014 - 2018 verkaufte der TBF laut den Jahresabschlüssen im Rahmen von 48 Projekten Grundstücke im Ausmaß von rd. 167.000 m², wobei rd. ⅔ der Grundstücksflächen auf den Wohnbau und ⅓ auf Gewerbeflächen entfiel:

Verkäufe	2014	2015	2016	2017	2018	Summe
Wohnbau	20.719	20.414	14.659	22.589	32.481	**110.862**
Gewerbe	11.859	4.376	9.938	15.722	13.940	**55.835**
Summe	**32.578**	**24.790**	**24.597**	**38.311**	**46.421**	**166.697**

Tab. 14: Verkäufe in den Jahren 2014 - 2018 (Werte in m², Quellen: Rechnungsabschlüsse des TBF)

Im überprüften Zeitraum waren die Verkäufe in den Jahren 2017 und 2018 am höchsten, wobei einzelne Projekte starken Einfluss auf diese Verkaufsstatistik hatten. So wurden im Jahr 2017 mit drei Projekten und im Jahr 2018 mit vier Projekten jeweils mehr als die Hälfte aller Verkäufe in diesen Jahren realisiert.

Marktanteil des TBF in Tirol

Im langjährigen Durchschnitt gab der TBF jährlich rd. 3,7 Grundstücke an Unternehmen zur Bebauung weiter. Bei jährlich durchschnittlich rd. 220 genehmigten Neubaubewilligungen in Tirol für Gewerbe- und Industriebetriebe[42] in den Jahren 2014 - 2018 würde dies einem Anteil von rd. 1,7 % entsprechen.

[42] Der LRH zog bei den Baubewilligungen für Gewerbe- und Industriebetriebe die Gebäudeeigenschaften „Hotel, Gasthof, Pension“, „Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke“, „Groß- und Einzelhandelsgebäude“, „Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens“, „Industrie- und Lagergebäude“ sowie „Gebäude für Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen“ der Statistik Austria heran: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/baubewilligungen/index.html (16.10.2019).

Der TBF veräußert rd. 50 Grundstücke für Zwecke des Wohnbaues pro Jahr. Laut der Baumaßnahmenstatistik der Statistik Austria[43] wurden in den Jahren 2014 - 2018 jährlich durchschnittlich 1.700 Baubewilligungen für neue Wohngebäude in Tirol erteilt. Der Anteil des TBF entspricht somit rd. 3 % an der gesamten Bautätigkeit.

Der TBF veräußerte im überprüften Zeitraum 2014 - 2018 rd. 11,08 Hektar Baugrund für Wohnzwecke, was bei einer Bevölkerungsdichte von 48 EinwohnerInnen pro Hektar[44], den Wohnbedarf von rd. 530 Personen entspricht. Da bei den Projekten des TBF jedoch eine höhere Dichte als im Durchschnitt zu erwarten ist, wird dieser näherungsweise ermittelte Wert tatsächlich noch höher ausfallen.

Baudichte

Eines der wesentlichsten Ziele des TBF liegt in der Schaffung einer dichten Bauweise, um so die in Tirol knappe Ressource Boden[45] bestmöglich auszunutzen.

Der LRH stellt fest, dass dieses Ziel insoweit erreicht wird, als die Fläche der weitergegebenen Grundstücke durchschnittlich nur rd. 400 m² beträgt. Weiters erkennt man beispielsweise anhand der folgenden Orthofotos die hohe Baudichte von Projekten des TBF:

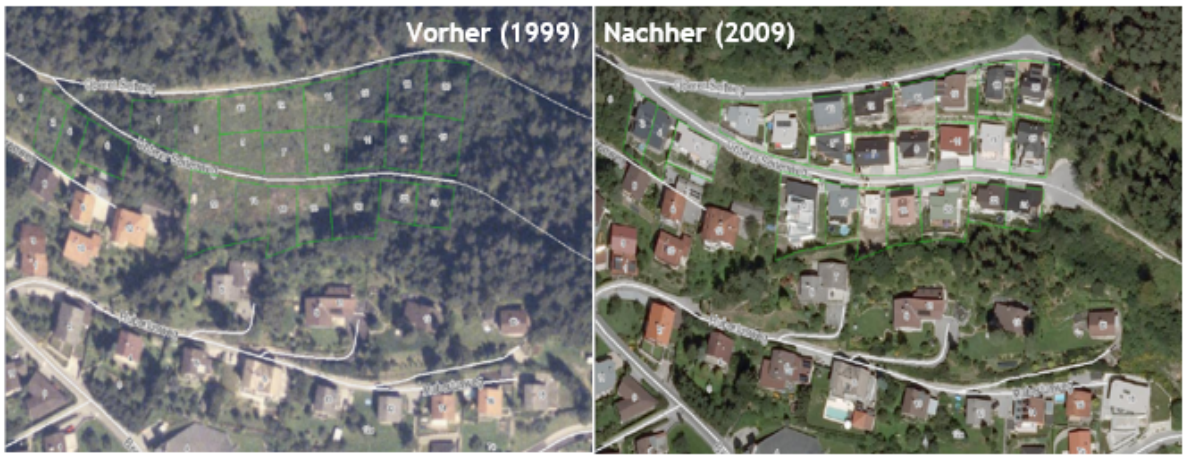


Bild 7: Projektentwicklung des TBF in Fritzens (Quelle: Laser- und Luftbildatlas Tirol)

So wurden auf rd. einem Hektar 24 Wohngebäude errichtet, was einer Fläche von rd. 420 m² pro Bauplatz entspricht. Auf den Orthofotos wird auch die verhältnismäßig hohe Baudichte im Vergleich zur Umgebung ersichtlich.

43 Österreich und Bundesländer: Bewilligte neue Gebäude nach Quartalen von 2014 bis 1. Quartal 2019: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/baubewilligungen/index.html (16.10.2019).

44 Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte beträgt in Tirol rd. 55 Einwohner je Hektar, wobei in Innsbruck der Wert bei geschätzt 150 EinwohnerInnen und bei den anderen 278 Gemeinden im Durchschnitt bei 48 EinwohnerInnen je Hektar liegt: Lebensraum Tirol, Agenda 2030, S. 19: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/zukunftsraum/20190618LebensraumTirol_web.pdf (16.10.2019).

45 Nur 12 % der Flächen in Tirol sind für eine dauerhafte Siedlungstätigkeit nutzbar (=Dauersiedlungsraum): https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/statistik-budget/statistik/downloads/Regionsprofile/Stat_profile/Land/Tirol.pdf (16.10.2019).

Leistbares Wohnen

Der TBF soll der Tiroler Bevölkerung Grundstücke zu leistbaren Bedingungen zur Verfügung stellen. Der LRH verglich daher die Verkaufspreise des TBF mit den durchschnittlichen Baugrundstückpreisen.

Der LRH stellt fest, dass die Grundstückspreise des TBF 42 % unter den Marktpreisen in den jeweiligen Gemeinden[46] lagen. Es kann somit grundsätzlichen von einer preisdämpfenden Wirkung durch den TBF auf den Grundstücksmarkt ausgegangen werden, wobei der Marktanteil in Tirol - wie oben dargestellt - lediglich rd. 3 % beträgt. In den Gemeinden in denen der TBF tätig ist, wird die Wirkung des TBF auf leistbaren Wohnraum jedoch wesentlich stärker ausfallen.

Baulandmobilisierung

Eine Mobilisierung von unbebauten Flächen die eine Baulandwidmung aufweisen (Baulandreserven) wird durch den TBF nicht erreicht, da der TBF nur in Ausnahmefällen bereits gewidmetes Bauland erwirbt. Für eine aktivere Bodenpolitik müsste der TBF verstärkt gewidmetes Bauland erwerben, was unter den Prämissen der Kostendeckung/Leistbarkeit nur im geringen Umfang möglich ist.

Der TBF trägt jedoch zur „Baulandmobilisierung im weiteren Sinn“[47] bei, indem er Freilandflächen erwirbt, diese in Zusammenarbeit mit der Gemeinde umwidmet und als Baulandflächen bereitstellt. Der TBF sorgt dabei durch entsprechende vertragliche Regelungen mit den KäuferInnen dafür, dass die in Bauland umgewidmeten Grundstücke zeitnah bebaut werden.

Weitere Ziele der Raumordnung

Der LRH stellt fest, dass durch die Tätigkeit des TBF je nach konkretem Projekt auch noch weitere Ziele der Raumordnung erreicht werden:

- Der TBF trägt durch die Einholung von raumordnungsfachlichen Gutachten dazu bei, dass Nutzungskonflikte vermieden werden und eine positive Entwicklung des Siedlungsraumes im Hinblick auf Naturgefahren und der infrastrukturellen Erschließung gewährleistet wird.
- Der TBF wirkt der Zersiedelung entgegen, indem er geschlossene Siedlungsgebiete entwickelt, wodurch auch Infrastrukturaufwendungen der Gemeinden reduziert werden.
- Die durch den TBF veranlassten Planungstätigkeiten und insbesondere Wettbewerbe führen dazu, dass im Sinne der Nachhaltigkeit energetische und generationengerechte Aspekte berücksichtigt werden.

Anregung

Um den Erfolg des TBF messbarer zu machen, regt der LRH an, mittels standardisierter Umfragen zu erheben, wie viele Wohnflächen und Betriebsflächen sowie Hauptwohnsitze und Arbeitsplätze durch die Weitergabe des Grundstückes geschaffen werden. Um auf Probleme reagieren und Best Practice

[46] Durchschnittlicher Baugrundstückpreis in den Jahren 2014 - 2018: https://www.statistik.at/atlas/?mapid=them_v_%20immopreise (5.8.2019).

[47] Vgl. Hermann Öggl, Möglichkeiten der Baulandmobilisierung und deren Anwendung in Tirol, in Köck (Hrsg), SIR-Mitteilungen und Berichte, Band 36/2016, S. 77.

Lösungen definieren zu können, könnte der TBF zudem erheben, ob die KäuferInnen mit der Projektabwicklung zufrieden sind oder ob es Verbesserungsmöglichkeiten gibt.

9. Zusammenfassung

Der Tiroler Bodenfonds (TBF) wurde 1994 als Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit zur Unterstützung der Gemeinden bei der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung eingerichtet.

Rahmenbedingungen

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die gesetzlichen Grundlagen für den TBF finden sich in den §§ 98 – 108 TROG 2016. Um seine Aufgaben zu erfüllen, kann der TBF gemäß § 5 lit. e Tiroler Grundverkehrsgesetz genehmigungslos Freiland erwerben.

Tätigkeiten des TBF

Der TBF unterstützt die Gemeinden insoweit, als er im Freiland liegende Liegenschaften erwirbt und für diese ein Erschließungs- und Bebauungskonzept entwickelt. Die entwickelten und parzellierten Grundstücke verkauft der TBF sodann zu günstigen Konditionen an Privatpersonen, Bauträger oder Gewerbetreibende.

Organisation

Kuratorium

Die Organe des TBF sind das Kuratorium und der Geschäftsführer. Dem Kuratorium oblagen u.a. die Beschlussfassung über die Richtlinien, die Weitergabe von Grundstücken und die Gewährung von Zuschüssen. Ihm gehören das zuständige Mitglied der Tiroler Landesregierung, Bedienstete des Landes Tirol sowie VertreterInnen von Kammern und Gemeinden an. In den Kuratoriumssitzungen kam es kaum zu Wortmeldungen oder Diskussionen.

Der LRH regte an, mit den Kuratoriumsmitgliedern eine Klausur über die Entwicklung des Bodenfonds zu veranstalten, mit dem Ziel die Identifikation der Kuratoriumsmitglieder mit dem TBF zu stärken.

Geschäftsführung

Dem Geschäftsführer oblag im Wesentlichen die operative Verwaltung des TBF. Der Geschäftsführer des TBF wird von der Tiroler Landesregierung auf die Dauer von fünf Jahren bestellt.

Im April 2019 bestellte die Tiroler Landesregierung, nach einer landesinternen Ausschreibung, einen Nachfolger für den seit Bestehen des TBF tätigen Geschäftsführer. Der LRH empfahl der Tiroler Landesregierung zukünftig die Bestellung von Leitungsorganen von Stiftungen und Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit öffentlich auszuschreiben.

Personal und Geschäftsstelle

Neben dem Geschäftsführer sind zwei weitere Landesbedienstete zu jeweils 20 - 25 % für den TBF tätig. Die Geschäftsstelle des TBF ist in der Abteilung Bau- und

Raumordnungsrecht eingerichtet. Die Buchhaltung des TBF erfolgt durch eine externe Buchhalterin auf Werkvertragsbasis.

Refundierungen

Der TBF hat seine Personal- und Sachaufwendungen seit einer Gesetzesänderung im Jahr 2011 selbst zu tragen. Der LRH kritisierte, dass das Land Tirol die Personalaufwendungen nicht vom TBF einforderte und Sachaufwendungen nur zum Teil verrechnete.

Im Zuge der Überprüfung durch den LRH refundierte der TBF Lohnkosten für den Geschäftsführer des TBF iHv € 565.000. Für die Refundierung der restlichen Personalkosten iHv rd. 1,2 Mio. € sowie für Bürokosten iHv rd. € 107.000 vereinbarten der TBF und das Land Tirol Ratenzahlungen.

Der LRH empfahl bei Fonds mit Rechtspersönlichkeit und sonstigen Rechtsträgern zu überprüfen, ob gesetzlich oder vertraglich vorgesehene Refundierungen geleistet werden.

Internes Kontrollsystem und Aufsicht

IKS

Der LRH stellte fest, dass der TBF über kein institutionalisiertes IKS verfügt, jedoch vereinzelte IKS-Maßnahmen setzt.

Der LRH empfahl dem TBF eine Risikoanalyse durchzuführen, den Entwicklungsstand des IKS zu evaluieren, Gegenzeichnungen durch die Geschäftsführer-Stellvertreterin auszubauen und bei der Durchführung von Zahlungen eine gemeinsame Verfügung durch zwei Zeichnungsberechtigte vorzusehen.

Da die Erstellung sowie die Überprüfung des Jahresabschlusses des TBF bisher durch dieselbe Steuerberatungskanzlei erfolgte, empfahl der LRH die Überprüfung des Jahresabschlusses an eine andere Kanzlei zu vergeben und den Prüfgegenstand sowie Prüfumfang detailliert festzulegen.

Aufsicht

Der TBF unterliegt der Aufsicht der Tiroler Landesregierung. Da die Zuständigkeiten und Aufgaben zur Aufsichtsführung nicht eindeutig festgelegt sind, empfahl der LRH die Aufsichtspflichten inhaltlich und organisatorisch zu regeln.

Corporate Governance Leitlinien

Die Tiroler Landesregierung beschloss im Jahr 2019 Leitlinien zur Corporate Governance für Beteiligungsunternehmen. Um die Besonderheiten von Fonds zu berücksichtigen, empfahl der LRH eine Leitlinie für Fonds zu beschließen.

Gebarung

Rechnungsabschluss

Der TBF führt eine eigene Buchhaltung und stellt seine Ergebnisse jährlich in einem nicht veröffentlichten Rechnungsabschluss dar.

Grundvermögen

Das Vermögen des TBF besteht im Wesentlichen aus Grund und Boden, wobei die Entwicklung des Grundbestandes seit dem Jahr 2015 rückläufig ist und das Grundvermögen im Jahr 2018 unter 15 Mio. € fiel.

Projekt-entwicklung

Nach der Anschaffung der Grundstücke entstehen für den TBF v.a. Kosten für die Projektentwicklung (z.B. Vermessungs- und Planungsarbeiten). Der LRH regte an, die Einholung von Vergleichsangeboten bei der Vergabe dieser Dienstleistungen auszubauen.

Finanzierung

Der TBF finanziert sich durch die Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken. Für den Erwerb von Grundstücken nimmt er auch Darlehen auf. Finanzielle Zuwendungen des Landes Tirol erhielt er im überprüften Zeitraum nicht. Der TBF konnte bereits im Zuge der Prüfung auf einer diesbezüglichen Anregung des LRH die Kreditkonditionen seiner neu aufgenommenen Darlehen verbessern. Der LRH empfahl auch bei den laufenden Finanzierungen die Kreditkonditionen neu zu verhandeln.

Eigenkapital-quote

Die Eigenkapitalquote lag zum 31.12.2018 bei rd. 26 %, wobei der TBF vor allem in den Jahren 2002 - 2009 erheblich Eigenkapital aufbaute. Nach Ansicht des LRH ist die Eigenkapitalquote ausreichend und bedarf keiner Erhöhung.

Projekte

Datenbank

Seit dem Jahr 1995 werden die Projekte in einer Datenbank erfasst. Der LRH empfahl, die Datenqualität der Datenbank zu verbessern und jährlich mit dem Jahresabschluss abzugleichen.

Projekt-abwicklung

Die Projekte des TBF durchlaufen grundsätzlich die Anschaffungs-, Entwicklungs- und Verkaufsphase, wobei Projekte nur in Zusammenarbeit mit der Gemeinde verwirklicht werden. Der TBF hatte in den Jahren 2014 - 2018 insgesamt 65 Projekte im Bestand.

Anschaffung

Da der Geschäftsführer entscheidet, ob ein Grundstück angekauft wird, regt der LRH an, den in der Praxis bereits durchgeführten Bericht an das Kuratorium über den Ankauf auch in den Richtlinien des TBF festzuhalten.

Entwicklung

Zur Entwicklung der Grundstücke arbeitet der TBF mit den Gemeinden ein Gesamtkonzept aus, wozu der TBF gegebenenfalls einen Architekturwettbewerb auslobt. Im Ergebnis entstehen eine Bebauungsstudie und ein Bebauungsplan. Der LRH bewertet die Fokussierung auf Architekturwettbewerbe positiv.

Verkauf

Der TBF legt zusammen mit der Gemeinde die Verkaufspreise der Bauplätze fest, wobei diese immer unter den in der Wohnbauförderung vorgegebenen maximalen Grundstückspreisen lagen. Die Suche nach geeigneten KäuferInnen der Grundstücke des TBF erfolgt grundsätzlich durch die Gemeinden. Der LRH regte an, die Möglichkeiten einer stärkeren Kooperation mit anderen Organisationen (z.B. Standortagentur Tirol) zu prüfen und sich verstärkt in die Bewerbung der Grundstücke einzubringen.

Der TBF erstellt für die KäuferInnen einen Kaufvertrag und wickelt den Verkauf grundbücherlich ab. Auf Grund der geringen Kosten, die der TBF den KäuferInnen dafür vorschreibt, bewertete der LRH diese Vorgehensweise positiv.

Überwachung

Die Überwachung der Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen erfolgt durch die Gemeinden. Der LRH regte an, mit den Gemeinden zu vereinbaren, dass die Gemeinde nach Ablauf der Bebauungsfrist, den TBF über die Einhaltung der Bedingungen (z.B. Hauptwohnsitz, Arbeitsplätze) informiert.

Zuschüsse aus Landesmitteln

Die Zuschüsse aus Landesmitteln für infrastrukturelle Vorhaben von Gemeinden werden durch die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht - unter Mitwirkung des TBF - an die Gemeinden ausbezahlt.

Der LRH empfahl dem TBF die Abwicklung der Landeszuschüsse zu formalisieren und auf der Website des TBF auf die Fördermöglichkeit hinzuweisen.

Wirkung

Der LRH konnte eine positive Wirkung des TBF auf den Tiroler Grundstücksmarkt feststellen. So erfolgten - gemessen an den Baubewilligungen - rd. 2 % der gewerblichen Bauten und rd. 3 % der Wohnbauten auf Grundstücken die der TBF bereitstellte.

Da die Grundstückspreise der vom TBF verkauften Grundstücke rd. 40 % unter den Marktpreisen lagen, geht der LRH von einer preisdämpfenden Wirkung durch den TBF auf den Grundstücksmarkt aus. Der TBF veräußerte weiters relativ kleine Grundstücke, was zu einer dichteren Bebauung und somit sparsamen Nutzung der Ressource Boden führt. Der TBF trägt auch dazu bei, dass sich der Siedlungsraum positiv entwickelt (z.B. infrastrukturelle Erschließung, Verminderung von Nutzungskonflikten, keine Zersiedelung).

DI Reinhard Krismer

Innsbruck, am 28.2.2020

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 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

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

An den
Landesrechnungshof
Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck

Vorläufiges Ergebnis der Überprüfung des Landesrechnungshofes "Tiroler Bodenfonds"; Äußerung der Landesregierung

Geschäftszahl - bei Antworten bitte angeben
VEntw-RL-158/3-2020
Innsbruck, 18.02.2020

Der Landesrechnungshof hat von Juni bis November 2019 den Tiroler Bodenfonds geprüft und das vorläufige Ergebnis der Überprüfung vom 16. Dezember 2019, *SF-0315/10*, erstellt. Die Tiroler Landesregierung erstattet aufgrund ihres Beschlusses vom 18.02.2020 hierzu folgende

Ä u ß e r u n g:

Zu Punkt *1. Einleitung (Seite 1)*

Zu den Ausführungen über die Zuständigkeit im Amt der Tiroler Landesregierung darf darauf hingewiesen werden, dass noch während der Erstellung des Vorläufigen Ergebnisses der Überprüfung durch Art. I Z. 8 der Novelle zur Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung, LGBl. Nr. 124/2019, bei der Aufzählung der Zuständigkeiten der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht die Worte „Kanzleigeschäfte des Tiroler Bodenfonds“ aufgehoben wurden.

Zu Punkt *2.1. Gesetzliche Rahmenbedingungen (Seiten 2 ff)*

Zur Darstellung der gesetzlichen Rahmenbedingungen wird darauf hingewiesen, dass zusätzlich zu den zwei im Jahr 2019 erfolgten Änderungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 (TROG 2016) eine weitere Novelle bereits als Regierungsvorlage dem Tiroler Landtag zugeleitet wurde. Mit dieser geplanten Gesetzesänderung werden neuerlich Angelegenheiten des Tiroler Bodenfonds geregelt. Die Behandlung der Novelle ist für den Februar-Landtag 2020 vorgesehen, das Inkrafttreten soll gegen Ende März erfolgen.

Zuschüsse an Gemeinden
Was die Zuschüsse an die Gemeinden betrifft ist darauf hinzuweisen, dass mit der bereits in parlamentarischer Behandlung stehenden weiteren Änderung des TROG 2016 die Bestimmungen über die vom Tiroler Bodenfonds stammenden Zuschüsse an die Gemeinden entfallen sollen. In Zukunft soll das TROG 2016 nur mehr Regelungen über Zuschüsse des Landes an die Gemeinden vorsehen, wobei die Vorbereitung und Abwicklung durch den Tiroler Bodenfonds erfolgen wird.

Zu Punkt *2.2.Maßnahmen der Regierung*

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 7)
Die Empfehlung des Landesrechnungshofes, für Fonds eine adaptierte Leitlinie zu corporate governance zu beschließen, um die Besonderheiten von Fonds insbesondere im Hinblick auf die Aufgabenverteilung zwischen Kuratorium und beaufsichtigender Stelle entsprechend berücksichtigen zu können, wird weiter verfolgt.

Zu Punkt 3.1. Kuratorium (Seite 9)

Zur Gewährung von Zuschüssen wird darauf hingewiesen, dass die mit 1. Jänner 2020 in Kraft getretene Regelung im TROG 2016 durch die derzeit in parlamentarischer Behandlung befindliche weitere Novelle insoweit geändert werden soll, dass nur mehr Landeszuschüsse ausdrücklich im Gesetz geregelt werden. Für die projektbezogenen Zuschüsse ist eine ausdrückliche gesetzliche Regelung nicht erforderlich, die entsprechenden Kriterien werden in Zukunft in dem vom Kuratorium des Tiroler Bodenfonds zu beschließenden Richtlinien festgelegt.

Zu Punkt *3.2.Geschäftsführung*

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 13)
Die Tiroler Landesregierung bleibt vorerst bei ihrer Einschätzung, dass keine öffentliche Ausschreibung für die Geschäftsführung des Tiroler Bodenfonds notwendig war, weil dieser als Fonds keine Unternehmung im Sinn des Stellenbesetzungsgesetzes sein dürfte. Der Gesetzgeber unterscheidet bei den Prüfkompetenzen des Rechnungshofes nach Art. 126b des B-VG klar zwischen Stiftungen, Fonds und Anstalten auf der einen und Unternehmungen auf der anderen Seite.
Die Empfehlung des Landesrechnungshofes wird jedoch zum Anlass genommen, die Frage der Anwendbarkeit des Stellenbesetzungsgesetzes neuerlich zu prüfen und wird im Bericht nach Art. 69 Abs. 4 TLO dazu Stellung nehmen.

Zu Punkt *3.5.Refundierung der Personal- und Sachaufwendungen*

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 15 f)
Zur Empfehlung des Landesrechnungshofes, wonach bei Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit und sonstigen Rechtsträgern zu überprüfen wäre, ob die gesetzlich oder vertraglich vorgesehenen Refundierungen von Personal- und Sachaufwendungen vorgeschrieben und geleistet werden, wird festgehalten, dass die Tiroler Landesregierung stets bestrebt ist/war die in den jeweiligen Materiengesetzen enthaltenen Refundierungsbestimmungen zum Durchbruch zu verhelfen. Der Empfehlung und den im Bericht zuvor enthaltenen Ausführungen ist in ihrer Allgemeinheit nicht zu entnehmen, dass bei anderen Fonds diesen gesetzlichen Verpflichtungen nicht nachgekommen worden sei. Beispielsweise haben neben dem TBF auch der Wirtschaftsförderungsfonds, der Nationalparkfonds, der Landeskulturfonds, die Landesgedächtnisstiftung, der Gesundheitsfonds und der Tourismusförderungsfonds Refundierungen an das Land Tirol geleistet. Andererseits gibt es Beispiele, wonach Fonds den Personal- und Sachaufwand gänzlich aus eigenen Mitteln zu tragen haben, etwa die Tiroler Zukunftsstiftung.
In organisatorischer Hinsicht ist zu erwähnen, dass die Dienststellen, in deren Aufgabenbereich der Vollzug des eine Refundierungsbestimmung enthaltende Materiengesetzes fällt, mit den vorschreibungsberechtigten Stellen zusammen zu arbeiten haben. Der Vollzug der Personalkosten-Vorschreibung fällt in den Aufgabenbereich der Abteilung Organisation und Personal.

Zu Punkt 4.1.3. IKS-Maßnahmen (Seite 19)

Hinsichtlich der Ausführungen zur Geschäftsordnung des Tiroler Bodenfonds wird festgehalten, dass zwar aufgrund der bereits beschriebenen Änderung der Geschäftseinteilung des Amtes Tiroler Landesregierung die Zuständigkeit der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht als Geschäftsstelle nicht mehr besteht. Die für den Bodenfonds anfallenden Kanzleitätigkeiten werden jedoch nach wie vor von den Mitarbeiterinnen der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht wahrgenommen. Insbesondere um das im Rahmen der Kosten- und Leistungsrechnung festzulegende Arbeitsausmaß für den Tiroler Bodenfonds nachvollziehbar bestimmen zu können, werden die Tätigkeiten in der Geschäftsordnung des Tiroler Bodenfonds entsprechend Berücksichtigung finden.

Zu Punkt *4.2. Aufsichtsrechtliche Aufgaben der Tiroler Landesregierung*

Empfehlung nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 21)
Die Empfehlung, die Zuständigkeit über die Aufsicht des Tiroler Bodenfonds in der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung explizit zu regeln, wird in Evidenz gehalten. Bei einer allfälligen Änderung dieser Verordnung wird darauf Bedacht genommen.

Empfehlungen nach Art. 69 Abs. 4 TLO (Seite 22)
Diese Empfehlungen des Landesrechnungshofes werden eingehend geprüft und es werden die Ergebnisse in einem Jahr im Rahmen der Berichtspflicht nach Art. 69 Abs. 4 TLO dargelegt.

Die Stellungnahme des Tiroler Bodenfonds ist dieser Äußerung angeschlossen.

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

Für die Landesregierung

Günther Platter
Landeshauptmann

Anlage:
Stellungnahme des Tiroler Bodenfonds zum vorläufigen Ergebnis der Überprüfung des Landesrechnungshofes „Tiroler Bodenfonds“

Amt der Tiroler Landesregierung

Tiroler Bodenfonds

Mag. Alexander Erhart

Telefon 0512/508-2728
alexander.erhart@tirol.gv.at

Amt der Tiroler Landesregierung
Sachgebiet Verwaltungsentwicklung
im ELAK an: Sg Verwaltungsentwicklung

Stellungnahme des Tiroler Bodenfonds zum vorläufigen Ergebnis des Landesrechnungshofes „Tiroler Bodenfonds“

Geschäftszahl – bei Antworten bitte angeben

TBF-1/385-2019

Innsbruck, 16.01.2020

Sehr geehrte Damen und Herren!
Sehr geehrter Herr Dr. Gerhard Brandmayr!

Der Landesrechnungshof (LRH) nahm in der Zeit von Juni bis November 2019 eine Systemprüfung des Tiroler Bodenfonds vor und verfasste ein vorläufiges Prüfergebnis (gezeichnet von DI Reinhard Krismer am 16.12.2019).
Der Tiroler Bodenfonds, vertreten durch Mag. Alexander Erhart, bedankt sich für die produktive Zusammenarbeit während des Prüfvorganges, die konstruktive Kritik und die Anregungen im Prüfbericht.
Mit Schreiben vom 18.12.2019, Zahl VEntw-RL-158/2-2019, wurde dem Tiroler Bodenfonds die Möglichkeit eingeräumt, eine Stellungnahme zum vorläufigen Prüfergebnis bis Montag, 20.01.2020, abzugeben.
Der Tiroler Bodenfonds erlaubt sich, fristgerecht folgende mit dem zuständigen Regierungsmitglied Herrn Landesrat Mag. Johannes Tratter abgestimmte Stellungnahme abzugeben:

Die Vielzahl der Anregungen, Bewertungen und Hinweise des LRH werden seitens des Tiroler Bodenfonds zur Kenntnis genommen und nach erfolgter Prüfung und Maßgabe der Möglichkeiten umgesetzt.
Beispielsweise wird der Anregung „Neuerstellung der Richtlinien“ (Seite 9) insofern Rechnung getragen, dass in der nächsten - noch anzuberaumenden Kuratoriumssitzung - die bereits im Entwurf vorliegende „Richtlinie des Tiroler Bodenfonds“ sowie die „Geschäftsordnung des Kuratoriums“ entsprechend angepasst und neu beschlossen werden sollen.
Die auf Seite 19 erwähnte interne „Geschäftsordnung des Tiroler Bodenfonds“ betreffend Aufgabenverteilung der einzelnen MitarbeiterInnen wird ebenfalls neu gestaltet, um klare und transparente Regelungen der Arbeitsabläufe darstellen zu können. Die vom LRH empfohlene „Klausur“ des Kuratoriums wird begrüßt und der Vorschlag wird in der nächsten Sitzung besprochen.
Darüber hinaus werden die übrigen Anregungen, Hinweise und Bewertungen des LRH einer genauen Prüfung unterzogen und aufbauend auf dieses Prüfungsergebnis entsprechend umgesetzt werden.

Zu den Empfehlungen des LRH an den TBF auf:

Seite 18:
Zur Empfehlung an den TBF eine dokumentierte Risikoanalyse durchzuführen wird mitgeteilt, dass bereits mit dem Sachgebiet Innenrevision Kontakt aufgenommen und in die im Intranet des Landes Tirol bereitgestellten Dokumente zum Thema „Risikomanagement und IKS" Einsicht genommen wurde. Die Risikoanalyse wird noch im Jahr 2020 durchgeführt werden.

Seite 19:
Eine Evaluierung und Anpassung des IKS des Tiroler Bodenfonds wird gerade durchgeführt.
Betreffend die Durchführung von Zahlungen wird mitgeteilt, dass bereits mit der zuständigen Bank Kontakt aufgenommen wurde und ein eigenes ELBA-Banking Programm zur Verfügung gestellt wird, wonach Überweisungen (nach vorangegangener Prüfung und Gegenzeichnung im 4-Augen-Prinzip) nur mehr durch Verfügung von zwei Zeichnungsberechtigten (Kollektivzeichnungen) durchgeführt werden. Die Gegenzeichnung bei Belegen und Auszahlungen von Infrastrukturbeiträgen wird ebenfalls bereits durchgeführt und kann daher die Empfehlung des LRH bereits als umgesetzt betrachtet werden.

Seite 20:
Die Empfehlung ist für den Tiroler Bodenfonds nachvollziehbar und wird in der bereits oben erwähnten Kuratoriumssitzung thematisiert und nach Maßgabe der Beschlussfassung umgesetzt.
Es darf an dieser Stelle festgehalten werden, dass, wie auch im LRH-Bericht festgestellt, die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung durch die Überprüfung der bereits beauftragten Steuerberatungskanzlei bestätigt wird.
Auf zusätzlich anfallende Kosten einer weiteren freiwilligen Überprüfung des Rechnungsabschlusses durch eine zweite Steuerberatungskanzlei wird hingewiesen.

Seite 29:
Die Adaptierung des Bewertungssystems wird gerade geprüft und mit unserem Steuerberatungsbüro diskutiert. Die Umsetzung der Empfehlung kann für die Erstellung des Rechnungsabschluss 2020 in Aussicht gestellt werden.

Seite 31:
Es wurde bereits mit einer Bank Kontakt aufgenommen und neue Kreditkonditionen verhandelt.
Es konnte eine Reduktion des Aufschlages von bis zu 0,23% ausverhandelt werden. Dies bedeutet für die Finanzierung bei dieser Bank in Summe eine Einsparung von ca. 11.000,-- €/Jahr.
Angebote betreffend neue Kreditkonditionen der übrigen Banken, welche in einer Geschäftsbeziehung mit dem Tiroler Bodenfonds stehen, werden zeitnah eingeholt.

Seite 34
Die Empfehlung wird seitens des Tiroler Bodenfonds zur Kenntnis genommen und geprüft. Eine Umsetzung kann nach Maßgabe des Prüfergebnisses für den Rechnungsabschluss 2020 in Aussicht gestellt werden.

Seite 38
Die Empfehlung ist für den Tiroler Bodenfonds nachvollziehbar und wird umgesetzt. Eine Absicherung der Datenbank zum 31.12.2019 wurde bereits durchgeführt.

Seite 52:
Die Abwicklung der Landeszuschüsse in einem standardisierten Verfahren mit einheitlichen Formularen wird seitens des Tiroler Bodenfonds befürwortet und umgesetzt.
Die Information der Gemeinden über die Möglichkeit dieses Zuschusses des Landes Tirol wird zusätzlich durch ein Informationsschreiben des zuständigen Regierungsmitgliedes erfolgen.
Bei Veranstaltungen wie z.B. dem „Baurechtstag des BFI" am 05.03.2020 u.a wird seitens des Tiroler Bodenfonds erneut auf die gesetzlich normierte Möglichkeit eines Landeszuschusses hingewiesen werden.
Die Information des Kuratoriums über im Vorfeld abgelehnte Ansuchen wird im Sinne der Transparenz ebenfalls bereits bei der nächsten planmäßigen Kuratoriumssitzung erfolgen.

Die übrigen Empfehlungen des LRH gemäß Art 69 Abs. 4 TLO, welche jedoch nicht direkt an den Tiroler Bodenfonds gerichtet sind, sind für den Tiroler Bodenfonds nachvollziehbar. Eine Umsetzung obliegt nicht dem Verantwortungsbereich des Tiroler Bodenfonds.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Tiroler Bodenfonds
Mag. Alexander Erhart

Ergeht an:
Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Verwaltungsentwicklung, im ELAK an: Sg Verwaltungsentwicklung
Zur Kenntnis an:
Landesregierung, Büro Landesrat Mag. Johannes Tratter, im ELAK an: Büro LR Tratter