

Erding Jetzt, Geheimrat-Irl-Str. 3, 85435 Erding

Stadt Erding  
OB Max Gotz  
Landshuterstr. 1

**85435 Erding**

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefon	E-Mail	Datum
		Herr Egger	0173 8546 627	eg@egger-donig.de	03.11.2015

**Erwerb und Renovierung des vormals von der HVB genutzten Gebäudes  
in der „Landshuterstr. 4“ gegenüber Stadtverwaltung**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

wir möchten anregen, die Komplettsanierung des oben erwähnten Gebäudes  
nochmals zu überdenken und nach Alternativen zu suchen.

Begründung:

Der Erwerb des Gebäudes durch die Stadt Erding wurde vom gesamten Stadtrat  
gebilligt. Der vereinbarte Kaufpreis erschien zum Zeitpunkt dieser Entscheidung  
vertretbar. Nachfolgende nicht unerhebliche Instandsetzungskosten waren damals  
zwar grundsätzlich vorstellbar, aber nicht in dieser extremen Höhe zu erwarten.

Der Stadtrat hat mit diesem Beschluss den zusätzlichen Bedarf der Verwaltung für weitere Büroflächen zu Recht bewilligt. Dieser Raumbedarf wird auch nach wie vor von unserer Fraktion so beurteilt und anerkannt.

Nach der Vorstellung des Ergebnisses der Voruntersuchung im Rahmen der Sitzung des PBA am 13. Oktober 2015 bleiben jedoch Zweifel, ob der eingeschlagene Weg der richtige sein kann. Insbesondere die erheblichen Instandsetzungskosten tragen dazu bei. Das Bauvorhaben stellt sich im Moment so dar:

Erwerbskosten in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen

Instandsetzungskosten lt. Schätzung ca. € 7,9 Mio. brutto

Maximale Nutzfläche des instandgesetzten Gebäudes ca. 1.600 qm

Bei Gesamtkosten von ca. € 10 Mio. wird der qm Fläche mit ca. € 6.250,00 erstellt, für Büroflächen ein extrem hoher Wert.

Für unsere Fraktion stellt sich die Frage, ob zwingend die Stadt Erding als Eigentümer und Bauherr in diesem Falle auftreten sollte, dies aus folgenden Gründen:

1. Die Stadt Erding ist verpflichtet, die Vergaberichtlinien für öffentliche Bauten zu beachten. Es ist davon auszugehen, dass ein privater Bauherr erhebliche Kostenvorteile hat, wenn er davon befreit ist.
2. Ein privater Bauherr ist berechtigt, die Umsatzsteuer aus Baukosten, immerhin ca. 17 bis 18 % der Baukosten, als sog. Vorsteuer geltend zu machen. Die Stadt Erding kann dies bei selbstgenutzten Verwaltungsräumen nicht für sich beanspruchen.
3. Ein privater Bauherr kann die Aufwendungen für den Denkmalschutz (vermutlich ca. 80 bis 90 % der Aufwendungen) steuerlich geltend machen. Für die Stadt Erding bringen diese spezifischen Aufwendungen keinen Vorteil.
4. Öffentliche Zulagen kann die Stadt Erding für selbstgenutzte Verwaltungsräume nicht beanspruchen. Ein privater Bauherr ist dagegen

grundsätzlich berechtigt, für derartige Bauvorhaben öffentliche Zuschüsse in Anspruch zu nehmen.

Zusammengefasst kann man konstatieren, dass ein privater Bauherr bei diesem Bauvorhaben außerordentliche wirtschaftliche, steuerliche und andere Vorteile genießen kann, die es mehr als fraglich erscheinen lassen, ein derartiges Gebäude durch die öffentliche Hand mit dem genannten Aufwand renovieren und instand setzen zu lassen.

Entscheidend aus Sicht der Stadt Erding wird es vor allem sein, dass das betroffene Gebäude innerhalb eines angemessenen Zeitraums instandgesetzt und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird. Die Wahl der Mittel sollte jedenfalls den angemessenen Umgang mit öffentlichen Geldern berücksichtigen.

### **Alternativen**

Vor der abschließenden Entscheidung, das Gebäude „Landshuterstr. 4“ mit eigenen Mitteln zu renovieren, sollte sich der Stadtrat nochmals Gedanken machen, welche ernsthaften Alternativen es gibt. Die Veräußerung an private Eigentümer mit zeitgerechter Renovierungsverpflichtung und anschließendem Mietvertrag könnte ein sinnvolles Modell sein, um einerseits neue Verwaltungsräume in absehbarer Zeit zu erlangen, und andererseits dies kostengünstig zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

**gez. Hans Egger, Fraktionsführer**  
**„Erding Jetzt“**