Landkreis Ebersberg **14. Wahlperiode 2014-2020/KT/32. Kreistag**

Protokoll
32.Sitzung des Kreistages mit öffentlichem Teil am Montag, 27.01.2020 im Hermann-Beham-Saal

Beginn: 15:00 Uhr Ende: 20:39 Uhr

Vorsitzender: Robert Niedergesäß
Schriftführer: Gabriele Huber

Anwesend sind:

Brilmayer, Walter		Lenz, Günter	
Föstl, Magdalena		Platzer, Elisabeth	
Frick, Roland	abwesend ab 20:30 Uhr	Poschenrieder, Bianka	
Hilger, Franziska		Proske, Ulrich	abwesend ab 18:30 Uhr
Huber, Thomas		Rauscher, Doris	
Jorga, Rolf		Vogt, Thomas	abwesend ab 18:00 Uhr
Lechner, Martin		Maurer, Ludwig	abwesend ab 18:45 Uhr
Lenz, Andreas, Dr.		Ossenstetter, Simon	
Linhart, Susanne		Reitsberger, Georg	
Matjanovski, Marina		Ried, Toni	
Mayr, Piet		Seidelmann, Wilfried, Dr.	
Müller, Alexander		Weindl, Max	
Niebler, Angelika, Prof. Dr.	anwesend ab 15:20 Uhr	Goldner, Philipp	abwesend ab 20:35 Uhr
Ockel, Udo	abwesend ab 19:15 Uhr	Greithanner, Franz	abwesend ab 19:15 Uhr
Pfluger, Renate		Gruber, Waltraud	
Riedl, Johann		Kirchlechner, Melanie	
Scheller, Tobias	abwesend ab 20:35 Uhr	Mayer, Benedikt	abwesend ab 17:44 Uhr
Schmidt, Arnold	abwesend ab 20:35 Uhr	Obermayr, Angelika	abwesend ab 17:15 Uhr
Schwäbl, Josef		Oellerer, Reinhard	
Schwaiger, Johann		Peters, Uwe	
Stewens, Christa		Eckert, Christian	abwesend ab 20:35 Uhr
Vodermair, Manfred		Kalnin, Vincent	
Wagner, Martin		Speckmaier, Peter	
Wieser, Bernhard		Weigl-Mühlfeld, Johanna	
Will, Renate		Theurich, Hagen	
Zetzl, Bettina		Adlberger, Nikolaus	
Zistl, Josef			
Bittner, Ursula			
Böhm, Ernst, Dr.			
Glaser, Renate, Dr.			
Hingerl, Albert			
Kroll, Thomas	abwesend ab 19:15 Uhr		

Abwesend sind:

Finauer, Franz	entschuldigt
Ackstaller, Ilke	entschuldigt

Robert Niedergesäß
Vorsitzender

Gabriele Huber
Schriftführerin

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

TOP 1 Ö Feststellung der Beschlussfähigkeit und Einwände zur Niederschrift der vorausgehenden Sitzung

TOP 2 Ö Bürgerinnen und Bürger fragen

TOP 3 Ö Personalia und Ehrungen

TOP 4 Ö Verwaltungsgebäude an der Kolpingstraße;
a) Sonderprüfung des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes
b) Erste Ergebnisse der Projektentwicklung
Vorlage: 2020/3578

TOP 5 Ö Energiewende 2030; Mögliche Nutzung der Windenergie im Ebersberger Forst; weiteres Vorgehen
Vorlage: 2019/3576/1

TOP 6 Ö Bekanntgabe von Eilentscheidungen

TOP 7 Ö Informationen und Bekanntgaben

TOP 8 Ö Bekanntgabe aus nichtöffentlicher Sitzung

TOP 9 Ö Anfragen

Öffentlicher Teil

TOP 1	Feststellung der Beschlussfähigkeit und Einwände zur Niederschrift der vorausgehenden Sitzung

Der Landrat begrüßt die Anwesenden zur heutigen Sondersitzung des Kreistages, verliest die Namen der entschuldigten Kreisräte und stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Die Niederschrift der Weihnachtssitzung des Kreistages wurde noch nicht ausgefertigt, sie werde in der kommenden Kreistagssitzung zur Genehmigung vorgelegt werden.

Anschließend gratuliert der Landrat KRin Johanna Weigl-Mühlfeld nachträglich zum runden Geburtstag und überreicht ihr ein kleines Präsent.

Der Landrat bittet die Anwesenden aufzustehen, um den internationalen Gedenktag ‚27.Januar 1945' zu begehen und den Opfern des Nationalsozialismus anlässlich 75 Jahre Befreiung aus dem KZ Ausschwitz, zu gedenken. Er erklärt, dass es auch im Landkreis jüdisches Leben gab und greift exemplarisch die beiden Schicksale von Martha Pilliet und Pauline Malterer heraus. Abschließend erklärt er, dass er stolz sei, dass das Gymnasium in Grafing den Namen Max-Mannheimer-Gymnasium trägt.

TOP 2	Bürgerinnen und Bürger fragen

Der Landrat erkundigt sich, ob es Fragen von Bürgerinnen und Bürger gebe, worauf sich Anja Walz meldet und der Landrat ihr das Wort erteilt.

Frau Walz erkundigt sich zur Windenergie und zu den Klimazielen 2030 des Landkreises, was mit Klimaneutralität primär gemeint sei, die Primärenergie oder nur der Strom oder Strom-Mobilität. Im Hinblick auf die Wasserstoffregion weist sie darauf hin, dass dies ohne Zubau von PV-Anlagen und Windkraft nicht möglich sein werde. Weiter erkundigt sie sich, ob es einen Plan B gebe, falls der Landkreis keine Windkraft bekomme und woher dann die alternative grüne Energie herkommen solle, um Wasserstoff in dieser Form im Landkreis betreiben zu können.

Der Landrat antwortet wie folgt: Zur ersten Frage seien alle Bereiche gemeint. Zur zweiten Frage, dem Plan B, erklärt er, dass dies am Donnerstag im ULV-Ausschuss von KR Martin Lechner angesprochen wurde und durch Beschlusslage der Auftrag bestehe, die ‚worst-case-Betrachtung' zu erarbeiten.

Er stellt fest, dass es keine weiteren Fragen gibt und fährt in der Tagesordnung fort.

TOP 3	Personalia und Ehrungen

Dieser Tagesordnungspunkt wurde bereits bei TOP 1 ö behandelt.

TOP 4	Verwaltungsgebäude an der Kolpingstraße; a) Sonderprüfung des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes b) Erste Ergebnisse der Projektentwicklung

Sitzungsvorlage 2020/3578

Sachvortragende(r): Dipl.-Ing. (FH) Thomas Knipfer, Bayerischer Kommunaler Prüfungsverband
Dipl.-Ing. Univ. Reinhard Mende, Bayerischer Kommunaler Prüfungsverband
Daniel Weiher, Drees & Sommer
Herr Henkel, Drees & Sommer

Der Landrat begrüßt die Herren Knipfer und Mende vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband (BKPV) und erklärt, dass die Beratung klar strukturiert werden müsse. Er schlage daher vor, dass als Erstes das Gutachten vom Prüfungsverband vorgestellt werde. Zwar haben KR Albert Hingerl und KRin Waltraud Gruber vorab beantragt, während des Vortrages Fragen stellen zu können, allerdings bevorzugen die Vortragenden die Präsentation (diese wird vom BKPV nicht zur Verfügung gestellt und kann somit nicht als Anlage dem Protokoll beilgelegt werden) in einem Zug durchzuziehen. Anschließend könnten dann die Sachverhalts- und Verständnisfragen an die Prüfer gestellt werden. Im Teil zwei schlage der Landrat weiter vor, könne dann die politische Bewertung erfolgen. Er erkundigt sich, ob mit dieser Vorgehensweise Einverständnis bestehe.

KR Albert Hingerl erklärt, dass er der Strukturierung zustimme und zur Kenntnis nehme, welche Vorgehensweise die Prüfer bevorzugen. Seiner Fraktion sei nur wichtig, dass im Anschluss die Fragen durchgegangen werden, die sich im Sachvortrag ergeben hätten und die, die sich auf den Bericht beziehen würden. Er erkundigt sich, ob der Bericht des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes öffentlich sei.

Der Landrat erklärt, dass das Verfahren an sich unüblich sei, aber aufgrund der politischen Tragweite sei die Transparenz das Wichtigste. Er weist darauf hin, dass bei Fragen oder Kritik zu Mitarbeitern sofort in die Nichtöffentlichkeit eingetreten werden müsse, was die Regierung von Oberbayern so geraten habe. Zur Veröffentlichung des Berichtes erklärt er, dass es eine geschwärzte Fassung (der Namen) gäbe, die weitergegeben werden dürfe; die Presse habe diese zwischenzeitlich erhalten.

KR Albert Hingerl verweist auf den Fragenkatalog der SPD-Fraktion, der vor einer Woche erstellt und bis dato noch nicht beantwortet wurde, was auch akzeptiert sei. Allerdings erwarte die Fraktion die Beantwortung der Fragen innerhalb der nächsten 10 Tage.

KRin Johanna Weigl-Mühlfeld erklärt, dass sie ebenfalls Fragen gestellt habe, die noch nicht beantwortet wurden. Ihr stelle sich daher die Frage, ob heute eine komplette Beschlussfassung überhaupt Sinn mache, wenn es noch offene Fragen gebe. Der Landrat antwortet, dass wir das am Ende sehen werden.

Der Landrat merkt an, dass der Punkt 5 der Tagesordnung heute noch behandelt und beschlossen werde. Sollte die Diskussion zu lang werden, könnte dies auf Kosten von Punkt b) des Tagesordnungspunktes 4 ‚Ergebnisse der Projektentwickler' gehen.

Der Landrat bittet die Herren des BKPV ihren Bericht vorzustellen.

Die Prüfer erklären sie werden die Prüfungsergebnisse in geraffter Form vorstellen, da das Gremium die Möglichkeit gehabt habe, den Bericht einzusehen. Passende Fragen zum Sachverhalt werden sie versuchen zu beantworten. Fragen die darüber hinausgehen, wie politische oder strafrechtliche Verantwortlichkeiten, seien nicht Thema ihrer Prüfung gewesen.

Folgende Punkte werden erläutert:

Anlass und Gegenstand der Prüfung des Landkreises: Mit Schreiben vom 02.08.2018 sei der Landkreis auf den BKPV zugegangen und habe eine Sonderprüfung beantragt; ein Fragenkatalog von Bündnis 90/Die Grünen lag dem Schreiben bei.

Am 12.09.2018 habe die Prüfung begonnen und am 24.10.2019 wurde in einer Schlussbesprechung das Ergebnis vorgetragen. Zu diesem gab es von Seiten des Landkreises keinen inhaltlichen Einwand. An sich sei mit dieser Schlussbesprechung die Tätigkeit des BKPV beendet, weil die Abarbeitung oder die Überwachung der Abarbeitung nicht mehr dessen Aufgabe sei. In diesem Fall sei die Regierung dafür zuständig.

Der BKPV habe eine baufachliche Sonderprüfung durchgeführt und am Anfang darauf hingewiesen, dass er die Kostenentwicklung anschauen werde. Die Fragen, die von der Kreistagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen gestellt wurden, seien von der Verwaltung selbst zu beantworten. Dieses Vorgehen wurde im Startgespräch so vom Landkreis akzeptiert.

Der BKPV habe sich die Kostenentwicklung bis zum 02.08.2018 (Zeitpunkt Erhalt des Sonderprüfungsantrages) angesehen. Die Klärung von politischer oder gar strafrechtlicher Verantwortlichkeit sei nicht Gegenstand der überörtlichen Sonderprüfung. Die Prüfer erklären weiter, dass der BKPV als unabhängige Prüfeinrichtung ausschließlich dem Gesetz verpflichtet sei und nur objektiv vorliegende Sachverhalte heranziehe. Die Verantwortlichkeit einzelner Personen oder gar das Maß persönlicher Verfehlungen sei nicht Gegenstand ihrer Prüfungen.

Weiter erklären sie, dass das Thema Kostenentwicklung jetzt relativ schnell abgehandelt werden könne, da die Zahlen spätestens in der Septembersitzung 2018 klar kommuniziert worden seien. Los ginge es damit, dass sich die geschätzten 3,3 Mio. € kurzfristige und 2,6 Mio. € mittelfristige Kosten bis zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung auf insgesamt 15,6 Mio. € erhöhten. Die Prüfer gehen auf die Ursachen dieser Kostenentwicklung ein:

Raumbedarf und Nutzungsmöglichkeiten.

Der Raumbedarf wurde nach ihrer Kenntnis im Vorfeld vor dem Kauf nicht ausreichend ermittelt. Es war nicht klar wie viel Räumlichkeiten tatsächlich benötigt würden, dass man sich darüber Gedanken gemacht habe, darüber fanden sie keine Unterlagen. Ein Nutzungskonzept lag nur rudimentär vor. Das seien beides wichtige Punkte, um zu entscheiden, ob ein Kauf sinnvoll / notwendig sei. Nur wenn ein Nutzungskonzept vorliege, könne man sich Gedanken machen, welche baulichen Maßnahmen erforderlich seien. Dass kein Nutzungskonzept vorlag, war eigentlich auch dem Gremium bekannt und trotzdem habe es sich für den Kauf entschieden.

Insgesamt haben sie festzustellen, dass vor dem Kauf keine Bedarfsermittlung stattgefunden habe und es kein Gutachten gab. Es gab im Vorfeld des Kaufes zwar Untersuchungen, die als Gutachten bezeichnet wurden, dieser Begriff erscheine aber, so die Prüfer, ein bisschen überzogen. Weiter führen sie aus, dass bei den Ausarbeitungen von den drei externen Planern der Hauptplaner letztendlich auch ganz klar darauf hinwies, dass erst nach einer Bauabnahme und einer anschließenden Begehung, genauere Kostenansätze erst möglich seien. Dies sage eigentlich alles: aus Sicht der Prüfer, habe man sich im Vorfeld zu wenig Gedanken darübergemacht.

Ein nächster Punkt für die Ursachen der Kostenentwicklung seien zu diesem Thema zu wenige Bestandsuntersuchungen vor der Kaufentscheidung. Vor der Kaufentscheidung wäre es aus ihrer Sicht notwendig gewesen, aufgrund der Informationen, die im Hause vorlagen, mehr Untersuchungen durchzuführen. Es fanden durch drei externen Ingenieure zwei Begehungen des Objektes statt. Mit zwei Begehungen sei es schwierig zu beurteilen, wie teuer es

werde und was alles anfalle – aus ihrer Sicht hätte intensiver nachgeschaut werden müssen. Weiteres wurde festgestellt, dass weder ein Statiker noch ein Elektrotechnikplaner zu Beginn eingebunden wurde. Nach ihrem Kenntnisstand hätte man in dem Zeitraum, den sie sich angeschaut haben, zumindest Elektrotechnik gut gebrauchen können.

Zu den Umbaumaßnahmen erklären die Prüfer: „wenn ich eine Wand einbauen lassen wolle, dann stelle ich diese nicht auf den vorhandenen Boden und sie nicht an der vorhandenen abgehängten Decke“. Ich müsse wissen, was darüber und darunter ist. Wenn ich das nicht wisse, könne ich keine vernünftigen Kosten schätzen. Von daher hätte das untersucht werden müssen.

Im Wertgutachten der Kreissparkasse, das dem Landrat vorlag, seien Punkte erwähnt, die aus ihrer Sicht darauf hinwiesen, dass man sich diese genauer anschauen müsse, bevor man sich für so etwas entscheide.

Der Punkt ‚Erfahrungen des Landkreises bei anderen Projekten‘ sei nur ein Teilaspekt, man hatte eine Schule saniert, die acht Jahre älter sei und so habe man mit Künstlichen Mineralfasern (KMF) bereits zu tun gehabt. Dadurch hätte die Verwaltung sensibilisiert sein, dass hier ein Problem sein könnte. Nach Aktenlage, die den Prüfern vorgelegt wurde, war es aber so, dass die Liegenschaftsverwaltung ab Mitte 2016 bis zur Kaufentscheidung nicht mehr in diesen ganzen Prozess eingebunden war. Vielleicht war es aber auch so, dass man solche Dinge nicht weiter untersucht habe.

Zum Thema Baugenehmigung erklären die Prüfer weiter, dass sich hier auch eine ganze Menge an Fragestellungen ergeben haben, auch hier könnte es sein, dass es darauf zurückzuführen sei, dass die Kommunikation im Hause nicht so optimal war und daher Hinweise unterblieben seien.

Ein weiterer Punkt auf den die Prüfer eingehen: ‚Energetische Sanierung‘, die insofern immer wieder thematisiert wurde, dass sie nicht untersucht worden sei. Es hieß in der Sitzung Mitte 2016 aus dem Kreis der Kreistagsmitglieder, dass der Landkreis mehr energetisch sanieren müsse, was 8 Mio. € mehr koste. Wenn über solche Zahlen diskutiert werde, dann müsse es eine Selbstverständlichkeit sein, sich über Folgendes Gedanken zu machen: wenn ich das Geld jetzt nicht investiere, was habe das für Folgen, was bedeute das für den Unterhalt oder muss es in zwei Jahren dann trotzdem gemacht werden. Insofern wäre das auch ein Punkt gewesen, auf das die Liegenschaftsverwaltung hingewiesen haben sollte.

Die Prüfer verweisen in diesem Zusammenhang auf einen Hinweis, den der BKPV mit dem Geschäftsbericht von 2011 herausgegeben habe, indem es darum gehe, den Kommunen für ihre kommunalen Mandatsträger in Entscheidungsgremien, für Bürgermeister und Landräte sowie für Mitarbeiter der Bauämter Praxistipps zu geben, wie z.B. „was mache ich, wenn ich ein Gebäude im eigenen Bestand habe“ oder „was tue ich, bevor ich das Umbauen anfange“. Aber das, was für das eigene Gebäude gelte, sollte umso mehr für ein Gebäude gelten, welches erst erworben werde.

In der Vorplanungsphase habe der Architekt darauf verwiesen, dass, objektiv betrachtet, eine vernünftige verantwortungsvolle Planung ab Leistungsphase 3 (ab Entwurfsphase) erst nach Übergabe des Gebäudes an den Landkreis möglich wäre. Dies finde grundsätzlich die volle Zustimmung der Prüfer aber sie würden weitergehen - dies hätte man bereits vor der Leistungsphase 2 schon machen müssen. Ergänzend erklären sie, in der Leistungsphase 2 wurde nur ein Raum zur Verfügung gestellt, in dem exemplarisch eine Schrankwand abgebaut wurde und in der Schalterhalle wurden Paneelen und Deckenelemente heruntergenommen. Das waren die einzigen Bauteilöffnungen in diesem Sinne, die man in der Vorplanungsphase vorgenommen habe. Auf dieses Problem habe damals der Architekt hingewiesen. Letztendlich, sei es in der Leistungsphase 3 erst dann sinnvoll überhaupt richtig zu pla-

nen, wenn man Zugang zum Gebäude habe und überall aufmachen könne, wo es interessant und notwendig erscheine.

Die Prüfer erklären weiter zum Thema ‚Ursachen der Kostenentwicklung' und nennen ein paar Beispiele: Wenn man sich die ersten Unterlagen anschaue, waren 10 Wände kostenmäßig berücksichtigt. Wenn man die Pläne anschaue, bräuchte es aber 20, warum nur 10 Trennwände angesetzt wurden, könne der vortragende Prüfer nicht beantworten. Zu den Kosten für die Trennwände erklärt er weiter, wenn ich nicht weiß, woran ich anschließe, seien die Zahlen, die ich für den Einbau für so eine Wand schätze auf sehr unsicherer Grundlage. Ähnlich die Zahlen für die Haustechnik (Heizung, Lüftung und Sanitär): wenn pauschal, ohne nähere Kenntnis der vorhandenen Bausubstanz 10 % für z.B. Putzarbeiten angesetzt werden, könne dies als willkürlich bezeichnet werden. Hier sei ebenfalls wichtig zu wissen, wie die Bausubstanz sei, um das beurteilen zu können.

Weiter erklären die Prüfer zu den umfangreichen Investitionen von 1 Mio. € für EDV hätte im Jahr 2016 davon ausgegangen werden müssen, dass bei der geplanten vollständigen Neuinstallation Eingriffe in den Gebäudebestand unvermeidbar seien. Auch hier hätte man sich folgende Gedanken machen müssen: wenn eine Wand aufgemacht werde, könne dies Probleme bereiten. Die mit dem Vorhandensein von KMF verbundenen Kosten hätten mit einer vorab durchgeführten KMF-Untersuchung bereits vor dem Kauf bekannt sein und bei den Verhandlungen berücksichtigt werden können.

Ein Punkt der den Gutachtern auch wesentlich aufgefallen sei: die Sprinkleranlage. Diese wurde bereits vor dem Kauf thematisiert. Der ausdrückliche Hinweis vom Büro des Architekten war: wann die Prüfung der Altanlage genau vorgesehen sei oder ob sie bereits durchgeführt wurde, sei ihm nicht bekannt. Für die Prüfer sei das ein ganz klarer Hinweis für ein Risiko, denn wenn das nicht bekannt sei, hätte geklärt werden müssen, was das für Folgen haben könnte. Die Prüfer haben festgestellt, dass in den Mehrkosten der kurzfristig notwendigen Sprinklererneuerung von ca. 610.000 € die Kosten für das längerfristige Problem hier noch nicht enthalten sei, auf das ein anderer Ingenieur vor dem Kauf bereits hingewiesen habe.

Wenn ein Elektrofachplaner eingeschaltet worden wäre, dann hätte dieser schon vorab einiges erkennen können. Allerdings hieße das noch lange nicht, dass, wenn man das alles vorher gewusst hätte, der Landkreis das Gebäude nicht gekauft hätte. Das sei nicht ihr Metier das zu beurteilen, sondern es gehe um Transparenz, realistisch zu wissen, was gekauft werde und mit welchen Kosten zu rechnen sei. Die Prüfer erklären weiter, dass diese Mehrkosten, die sich jetzt herausstellen, „Sowieso-Kosten" seien: Kosten, die sowieso anfallen würden. Das hieße, auch wenn der Landkreis es früher gewusst hätte, müsste er z.B. diese KMF-Maßnahmen durchführen. Allerdings, je höher die Kosten im Vorfeld seien, umso mehr stelle sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit der Kaufentscheidung.

Zum Punkt der ‚Gesamtwirtschaftlichkeit der Bedarfsdeckung' erklären die Prüfer, der Landkreis sei nach der kommunalen Haushaltsverordnung verpflichtet, „bevor Investitionen von erheblicher finanzieller Bedeutung beschlossen werden, soll unter mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten die wirtschaftlichste Lösung ermittelt werden". Die Prüfer erklären weiter, dass sie nicht festgestellt hätten, dass dies umfangreich gemacht worden wäre. Dies betreffe im Einzelnen folgende Punkte:

- Die Aufstockung des Nordtrakts, die im Raum gestanden habe: Eines der externen Büros habe nur noch einen Vergleich zwischen der Weiternutzung der angemieteten Büroflächen einerseits und andererseits der Nutzung des Kreissparkassengebäudes gemacht.

- Der Vergleich der Anschaffungs-/Herstellungskosten und der Folgekosten war für eine realistische Bewertung ungeeignet, da er auf einer unzureichenden Untersuchung des Gebäudes beruhte.

Weiter erklären die Prüfer, zum Kaufpreis gab es vorab verschiedene Informationen:

- eine interne Wertabschätzung der Kreissparkasse,
- ein Gegenangebot eines Privatanbieters (es wurde kommuniziert, dass so etwas vorhanden wäre) und
- Nutzungsrechte im Kaufvertrag.

Die Prüfer erklären, sie seien zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Wertgutachten, das ein Eigentümer einer Immobilie selbst erstelle, wenig hilfreich sei (analog eines Autoverkaufs).

Zum Gegenangebot erklären sie, dass es in der Gesamtbetrachtung der Wirtschaftlichkeit der Bedarfsdeckung egal sei, was ein Privater zahlen würde. Es gehe eher darum, dass der Landkreis für seine Entscheidung überlegen müsse, ob das eine wirtschaftliche Lösung sei.

Zu den Nutzungsrechten erklären sie, die Sparkasse habe sich im Vertrag in umfangreicher Art Nutzungsrechte einräumen lassen. Die Prüfer fanden in den Unterlagen keinen Beleg dafür, die die Aussage der Sitzungsvorlage zur LSV-Sitzung vom 24.09.2018 untermauern würde, dass die Nutzungsrechte bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt worden wären. Sie fanden zwar einen Entwurf eines Kaufvertrages, in dem es mal erwähnt wurde, im endgültigen Kaufvertrag sei es aber nicht mehr enthalten. Sie fanden auch bei der Herleitung der bekannten Zahl von 12,1 Mio. € nichts in den Unterlagen, dass hier Nutzungsrechte, die sich der Verkäufer an dem Objekt weiterhin einräumen habe lassen, berücksichtigt worden wären.

Die mittelfristig erwarteten Investitionskosten waren zwar hausintern, zumindest beim Kauf und bei der Vorplanung, bekannt, wurden aber, nach den Unterlagen, die den Prüfern vorgelegen haben, gegenüber dem Gremium nicht kommuniziert. Langfristige Investitionskosten wurden weder ermittelt noch grob geschätzt.

Zum Fazit und Empfehlungen kommend erklären die Prüfer, dass

- der Kaufvertrag auf erkennbar unsicherer Grundlage unterzeichnet worden sei,
- die eingetretene Kostensteigerung die Wirtschaftlichkeit der Bedarfsdeckung in Frage stelle,
- es eine Vorschlags-Entscheidung war, durch die sich der Landkreis in eine unangenehme Lage gebracht habe, nämlich die Wirtschaftlichkeit seines Vorgehens nicht belegen zu können,
- aber umgekehrt, sei auch nicht wirklich die Unwirtschaftlichkeit des Projekts zu behaupten, da dem Landkreis Alternativen vorlägen und die Bodenpreise an Wert gewinnen.

Zur Kostentransparenz und Einbindung der Gremien erklären die Prüfer, dass bei der Vorplanung und beim Kauf nur die kurzfristigen Kosten kommuniziert wurden und nicht die mittelfristigen. Aus Sicht der Prüfer gab es einen deutlichen Unterschied zwischen den aktenninternen Dokumenten und den Protokollen, daher empfehlen sie dringend, dass künftig mehr Transparenz an den Tag gelegt werde, damit die Gremien wissen, auf welchen Grundlagen sie Entscheidungen treffen.

Zur Mischung Baukosten – Haushaltsansatz erklären die Prüfer, dass die Verwaltung den Haushaltsansatz und die ermittelten Kosten der Baumaßnahmen vermischt habe. Sie appellieren daher aus Transparenzgründen, auf eine klare, strikte Trennung zu achten zwischen dem, was Architekten planen und als tatsächlich ermittelte Kosten benennen und dem, was im Haushalt veranschlagt werde.

Zur Kostentransparenz und Einbindung der Gremien erklären die Prüfer, dass es nicht sachgerecht sei, wenn auf Nachfrage eines Gremiumsmitgliedes auf ein Gutachten verwiesen werde, welches eingesehen werden könne, wenn in dieser Sitzung bereits Entscheidungen getroffen werden müssten. Ebenso sei es nicht sachgerecht, so die Prüfer weiter, wenn die Mitglieder eines Gremiums bei der erstmalig möglichen Einsichtnahme in die Notarurkunde den Vertragsinhalt vollständig zur Kenntnis nehmen sollen. Die Prüfer regen daher an bei maßgeblichen Vertragsabschlüssen, den stimmberechtigten Mitgliedern des zuständigen Gremiums im Vorfeld der Sitzung vorliegenden Vertragsentwürfe mindestens eine Woche vor der Sitzung zuzuleiten, um eine sachgerechte Auseinandersetzung zu ermöglichen.

Zur Einbindung der Gremien erklären die Prüfer, der Landrat habe am 18.06.2018 eine Vergleichsvereinbarung mit der Kreissparkasse unterzeichnet, hierbei haben sich bei der Prüfung zwei Kritikpunkte ergeben:

- Zeitpunkt der Vereinbarung: Die Prüfer erklären, es sei nicht verständlich, warum die Vereinbarung mit der Kreissparkasse im Juni 2018 unterzeichnet wurde, obwohl hausintern Bedenken, wegen den vom Landkreis zu tragenden (noch nicht bekannten) Kosten für die Sprinkleranlage, bestanden haben.

- Kommunalrechtliche Voraussetzung: Die Prüfer erklären, sie seien der Überzeugung, dass die mit der Kreissparkasse am 18.06.2018 abgeschlossene Vereinbarung aufgrund der anzuwenden Fassung der LKrO vom 01.04.2018 schwebend unwirksam sei, denn das Gremium hätte zustimmen müssen. Aus der Sicht der Prüfer seien sie, die Nutzungsrechte, kein Bestandteil einer Baumaßnahme; insofern sei aus ihrer Sicht eine Billigung noch erforderlich. In ihrem Bericht weisen sie darauf hin, unter welchen Voraussetzungen dies möglich sei. Sie gehen davon aus, dass es für den Landkreis schwierig sei, Nachweise zu bringen, die dafürsprechen würden, das Ganze nicht zu billigen. Aufgrund der von den Prüfern eingesehenen Aktenlage, hätten sie nichts gefunden und hätten sie keine Informationen erhalten, dass man hier nicht zustimmen sollte.

<u>Zusammenfassung des Prüfberichtes:</u>

- Kostensteigerung angesichts unzureichender Informationslage zum Bedarf, zum Zustand des Gebäudes und den Umbaukosten: aus ihrer Sicht wenig überraschend,

- es habe eine unzureichende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vor dem Kauf stattgefunden,

- die Kaufentscheidung war übereilt,

- die Gremien wurden unzureichend über die Kosten informiert und

- punktuell fehlende Einbindung der Liegenschaftsverwaltung.

<u>Fazit</u>

Die Prüfer erklären, im Rahmen der Prüfung hätten sie den Eindruck gewonnen, dass die für den Landkreis handelnden Personen und Gremien im Interesse des Landkreises handeln

wollten; hierbei allerdings übereilt. Es wurden auf erkennbar unsicherer Grundlage Entscheidungen getroffen, ohne die Wirtschaftlichkeit der Bedarfsdeckung belegen zu können.

Empfehlungen

Die Prüfer empfehlen,

- zukünftig wesentliche Investitionsentscheidungen besser vorzubereiten und dabei unterschiedliche Varianten zur Bedarfsdeckung zu untersuchen,
- Gremien umfassend über Kostenrisiken zu informieren,
- eigene Fachleute nicht zu übergehen und –soweit erforderlich- externe Büros auf Grundlage klarer schriftlicher Verträge zu beauftragen,
- nicht auf unsicherer Informationslage Beschlüsse zu fassen,
- nicht maßgeblich auf ein gutes Verhältnis zum Vertragspartner, sondern auf eigene Informationen zu vertrauen,
- sich ausreichend Zeit für die Vorbereitung und Planung von Baumaßnahmen zu nehmen sowie
- die Kommunikation im Haus zu verbessern.

Die Prüfer enden mit der Erläuterung des Prüfungsberichtes. Der Landrat bedankt sich für die Präsentation, dem sich das Gremium mit einem Applaus anschließt.

Der Landrat eröffnet die Beratung.

KR Thomas Vogt erklärt, dass er gerne sechs Sachverhalte klären wolle, die sich auf den Bericht beziehen würden:

- Zur Änderung in der Sitzungsvorlage für den LSV-Ausschuss am 18.07.2018: Laut dem Bericht seien in der Sitzungsvorlage 2,6 Mio. € geringere Kosten als in der Verwaltungsvorlage im Entwurf genannt. Seine Frage sei daher, ob der Landrat die Änderung angeordnet oder ob er von der Änderung Kenntnis gehabt habe.

  Der Landrat bittet, diese Frage schriftlich zu stellen.

- Zur Nichteinbeziehung des Liegenschaftsamtes: Seine Frage sei, konnten die Prüfer feststellen, wer oder ob der Landrat die Entscheidung getroffen habe, das Liegenschaftsamt nicht weitereinzubeziehen und welche Abteilung im Hause die Kaufentscheidung weiter vorangetrieben habe.

  Der Die Prüfer erklären, dass sie es nicht wissen, ob der Landrat hier Einfluss genommen habe. In den Unterlagen, die ihnen vorgelegen hätten, gab es eine Notiz aus der Liegenschaftsverwaltung, in der darauf hingewiesen wurde, dass sie nicht mehr eingebunden waren. Nachdem im Rahmen der Schlussbesprechung keinem Sachverhalt widersprochen wurde, müsse er davon ausgehen, dass es so war. Wer anstelle eingebunden war, könne er nicht beantworten, da die Akten darüber nichts enthielten.

  KR Thomas Vogt erklärt, dass er diese Frage der Verwaltung stellen werde.

- Zum Vertrag: hier gehe es ihm darum, dass vor der Unterschrift des Vertrages eine Stellungnahme vom Liegenschaftsamt und eine E-Mail eines Hausjuristen vorlagen. Die Stellungnahme hätte einerseits auf die Risiken der Kosten hingewiesen und die E-Mail hätte andererseits erhebliches Warnpotenzial enthalten. Er wolle daher wissen, ob dem Landrat vor der Unterschrift diese zwei Stellungnahmen vorlagen.

  Der die Prüfer bitten, diese Frage schriftlich zu stellen. Der BKPV würde nicht nur den Landkreis Ebersberg prüfen, daher könne er im Moment diese Frage nicht beantworten, ob der Landrat in der Mail von 2018 als Adressat oder in cc in der Mail aufgeführt war.

  KR Thomas Vogt an die Prüfer gewandt erkundigt sich, ob sie das, wenn sie sich diesbezüglich nochmals an sie wenden würden, klären könnten. Denn diese Stelle sei wichtig und eine ganz entscheidende.

Der Prüfer erklärt, dies wurde von Seiten des BKPV nicht ausführlich geprüft, da die Prüfung nicht in die Verantwortung von einzelnen Personen ginge. Diese Frage könne an den Landkreis gestellt werden. Sollte der Landkreis diese nicht beantworten können, würde der sich an den BKPV wenden. Der Direktor des BKPV werde dann entscheiden, inwieweit sie sich darum kümmern können. Er gehe aber davon aus, dass es fachlich geklärt werden könne.

- KR Thomas Vogt erklärt, zum Vertrag habe er noch zwei Fragen: ob der Vertrag, der schwebend unwirksam sei, rückgängig gemacht werden könne und zu den Nutzungsrechten.

  Der Prüfer erklärt, gegen eine nachträgliche Genehmigung des in der Vereinbarung enthaltenen Vergleichs wäre prüfungsseitig nichts einzuwenden, wenn sich von Seiten des Landkreises keine Nachweise für ein arglistiges Verschweigen der Mängel am Brandschutz und an der Sprinkleranlage finden lassen, wovon sie ausgehen würden.

  Zur Frage der Nutzungsrechte teilt der Landrat KR Thomas Vogt mit, dass er später darauf eingehen werde.

KR Reinhard Oellerer erkundigt sich zur Vereinbarung, ob er es richtig verstanden habe, dass der Landkreis bei den Brandschutzmängel den Anteil der Kreissparkasse, beziffert mit ca. 440.000 €, übernommen habe, sozusagen seien diese von der Kreissparkasse an den Landkreis übergegangen, plus die Mehrkosten der Sprinkleranlage in Höhe von ca. 610.000 €, was hieße, dass der Landkreis Verpflichtungen in Höhe von ca. 1 Mio. € (Schätzungen) übernommen und, nach Ermittlungen der Prüfer, auf Nutzungsrechte in Höhe von ca. 150.000 € verzichtet habe, was der Prüfer bestätigt.

KRin Johanna Weigl-Mühlfeld erklärt, dass in dem Beschlussvorschlag der versandten Sitzungsvorlage ihr die Empfehlung des BKPV fehle, die Liegenschaftsverwaltung künftig beim Erwerb von Bestandsimmobilien miteinzubinden. Sie erklärt, dass Brigitte Keller, Abteilungsleitung 1 in der Fraktionssprechersitzung erklärt habe, dass der Beschlussvorschlag gemeinsam mit den Prüfern erarbeitet werde. Sie erkundigt sich, ob den Prüfern der Beschlussvorschlag bekannt sei, denn sie fände die Empfehlungen nicht vollständig in dem vorliegenden integriert. Weiter erklärt sie, damals bei der Entscheidung kaufen wir die Kreissparkasse oder nicht, müsse sie auch gestehen, ja, sie habe auch einen Fehler gemacht. Sie könne sich aber erinnern, dass Kreistagsmitglieder damals ein Nutzungskonzept haben wollten, es fehlten noch Zahlen, einige hätten einen Antrag auf Verschiebung gestellt, es ging einigen viel zu schnell, unter großem Druck mussten die Gremien die Entscheidung fällen. Heute gehe es wieder so, erklärt KRin Weigl-Mühlfeld weiter, denn es seien von der SPD-Kreistagsfraktion und von ihr Fragen gestellt worden, die bis jetzt nicht beantwortet wurden

und trotzdem solle zu diesem Punkt ein Beschluss gefasst werden. An die Prüfer gewandt erkundigt sie sich, was diese dem Gremium raten würden.

Die Prüfer erklären, dass ihnen bekannt sei, dass es einen Kontakt mit ihrem Abteilungsleiter und Frau Keller bezüglich der Formulierung eines Beschlussvorschlages gab, aber letztendlich sei es die Entscheidung des Gremiums, wie der Beschlussvorschlag aussehen müsse und diesen entsprechend zu ändern. Sie seien da, um den Bericht vorzustellen und ihre Tätigkeit endet mit der Vorstellung des Berichtes in der Schlussbesprechung. Sie seien eine Prüfbehörde und keine Rechtsbehörde.

KR Albert Hingerl stellt fest, dass in der AG PuV darüber beraten werden könnte, wie künftig die Umsetzung der Empfehlungen des Prüfberichtes sichergestellt und gewährleistet werden können.

KR Dr. Ernst Böhm merkt an, dass er im Prüfungsbericht zitiert wurde. Er wisse zwar nicht, was in den Unterlagen festgehalten sei, aber er wisse genau, was er gesagt habe: Die energetische Sanierung könne man außen vorlassen und die Kosten hierfür, weil er glaube, dass selbst dann, wenn man sie weglasse, noch große Zweifel an der Wirtschaftlichkeit bestehe würden. Explizit zum Saal erklärt er, man könne sich in der Tat Gedanken machen, wenn ein Saal weniger als 5-6 % der Jahreszeit Nutzungszeit habe, ob dieser energetisch saniert werden müsse. Ansonsten sei aus seiner Sicht zu den Seiten 28 und 29 des Berichtes nichts hinzuzufügen.

Der Die Prüfer regen an, das Gremium solle künftig die Protokolle entsprechend kritischer durchlesen und darauf achten, dass, wenn sie derartige Anmerkungen haben, es sinnvoll wäre, es richtig stellen zu lassen. Denn sie als Prüfer, würden bei Prüfungen immer wieder auf Protokolle zurückgreifen.

KR Dr. Ernst Böhm erkundigt sich an die Prüfer gewandt, ob diese Beispiele nennen könnten, weil man bei einem Neubau in aller Regel für einen Arbeitsplatz in Landratsämtern mehr wie 100.000 bis 120.000 € pro Arbeitsplatz ausgebe. Weiter erklärt er, dass eine sei die Aufarbeitung der Vergangenheit und das andere, dass wir über die Zukunft noch nicht entschieden hätten. Zum Vergleich Wirtschaftlichkeit Sanierung zu Neubau merkt er an, dass wir jetzt Zahlen erarbeiten würden - eine seiner Anregungen sei auch die Kosten eines Neubaus überprüfen zu lassen.

Der Prüfer erklärt, dass er zu den aktuellen Zahlen nichts sagen könne, denn der BKPV mache Revisionen.

Der Landrat stellt fest, dass das Gremium keine Fragen mehr an die Gutachter hat und eröffnet die politische Bewertung.

Vorab möchte er aber noch einige Punkte ansprechen und klarstellen:

Damals wäre noch Zeit für eine Sitzung gewesen, was Kreisrat Albert Hingerl beantragt und KR Dr. Seidelmann mit dem Antrag zur Geschäftsordnung auf Schluss der Beratung und sofortige Abstimmung gestellt haben. Daher müsse er den Druck in dieser Form etwas relativieren. Des Weiteren erklärt er, dass im Jahr 2016 nicht Brigitte Keller die Abteilungsleitung innehatte, sondern ihr Vorgänger. In dieser Zeit gab es auch mehrere organisatorische Veränderungen in der Abteilungsleitung, was die Kaufphase und im Anschluss auch in der Sachgebietsleitung, was die Planungsphase der Renovierung betreffe. Auf den vorliegenden Beschlussvorschlag eingehend erklärt der Landrat, dass dieser dem BKPV zugeleitet wurde, daraufhin gab es eine Rückmeldung. Der Beschlussvorschlag wurde überarbeitet und aktualisiert dem BKPV erneut zugeleitet.

Zu den Fragen der SPD-Kreistagsfraktion könne er mitteilen, dass KR Albert Hingerl ihm gesagt habe, dass er bis heute keine Antwort auf seine Fragen erwarten würde. Dies sei auch zum Teil nicht möglich, so der Landrat weiter, da sie sich zum Teil explizit an den BKPV und nicht an die Verwaltung richten würden. Diese müssen entsprechend aufgearbeitet werden.

An KRin Johanna Weigl-Mühlfeld gewandt erklärt der Landrat, dass ihre Fragen bis heute schlichtweg nicht beantwortbar waren. Er sichert zu, dass diese noch entsprechend beantwortet würden.

Ansonsten weist er darauf hin, dass die Kommunikation im Hause gut laufe. Er erinnert an die jüngst fertiggestellte Generalsanierung des Altbaus des Max-Mannheimer-Gymnasiums, welches im Zeitplan und Kostenrahmen abgewickelt wurde. Die Liegenschaftsverwaltung sei spezialisiert auf Sanierungen. Im letzten Jahr wurden viele Schulen saniert und erweitert und im Haus habe man im Grunde eine gute Expertise.

Auf die Anmerkung von KR Dr. Ernst Böhm eingehend erklärt er, dass, wenn man die Kosten für die Kernsanierung von ca. 30 Mio. € durch 200 Mitarbeiter teile, seien wir mit 150.000 € nicht sehr weit weg von seinen errechneten Kosten von 100.000 € bis 120.000 € pro Arbeitsplatz; allerdings, wenn der Grundstückspreis miteinbezogen würde, dann schon.

Er bedankt sich beim BKPV für die Aufarbeitung der Vorgänge, welche im Ergebnis für ihn keine Überraschung war, da letztendlich das, was durch die interne und durch die Kreisräte erfolgte Aufarbeitung zu Tage getreten sei, bestätigt wurde.

Anschließend folgt ein Statement des Landrats zum Kauf des Sparkassengebäudes:

„Ich räume nicht zum ersten Mal ein, dass ich mit dem heutigen Wissen dem Kreistag am 24. Oktober 2016 den Ankauf des Kreissparkassengebäudes für 12,1 Mio. Euro **nicht** vorgeschlagen hätte.

Der Prüfungsverband erhebt insbesondere den Vorwurf, dass die Kaufentscheidung übereilt und auf Basis zu ungenauer Informationen getroffen worden ist. Dem widerspreche ich mit dem Wissen von heute nicht. Ich erkenne heute an: Die Kaufentscheidung hätte sorgfältiger getroffen werden müssen. Es war ein Fehler, vor dem Kauf nicht die Gebäudesubstanz genauer durchleuchtet und die mittelfristigen Folgekosten umfassender ermittelt zu haben.

Diesen Fehler räume ich offen ein, weil er zutreffend ist.

Ich möchte aber unterstreichen, dass der Prüfungsverband in seinem Gutachten nicht die Prognose bzw. These aufgestellt hat, dass dem Landkreis am Ende des Tages – und an dem sind wir noch lange nicht – ein wirtschaftlicher Schaden entsteht. Ich sehe meine Aufgabe darin, intensiv daran zu arbeiten, dass dieser Schaden möglichst nicht entsteht und bin hier auch begründet zuversichtlich.

Aus den Fehlern, die der Prüfungsverband aufgezeigt hat, werden wir heute die notwendigen Konsequenzen ziehen. Wir werden vielleicht einmal wieder eine Bestandsimmobilie erwerben. Mit diesem Beschlussvorschlag wollen wir dafür Sorge tragen, dass dann die Fehler, die uns hier passiert sind, nicht wieder passieren können.

Ich darf für die Öffentlichkeit an dieser Stelle den Beschlussvorschlag vortragen:

1. Beim Erwerb von Bestandsimmobilien wird künftig vor der Entscheidung der zuständigen Gremien ein Gutachten eines externen Sachverständigen eingeholt, das nach einer vertieften Bestandsuntersuchung (ggf. mit Bauteilöffnung) erstellt und neben dem aktuellen Verkehrswert auch den energetischen Zustand des Gebäudes bewerten sowie die kurzfristig und mittelfristig anfallenden Investitionen differenziert darstellen soll. Von diesen

Anforderungen kann nur durch einen gesonderten Beschluss der zuständigen Gremien abgewichen werden.

2. Externe Fachbüros werden künftig nur noch aufgrund schriftlicher Verträge, die den Prüfungsumfang exakt beschreiben, beauftragt. Dies gilt auch dann, wenn mit ihnen schon regelmäßig zusammengearbeitet wird.

3. Voraussichtlich zur Jahresmitte wird eine „Stabsstelle Recht“ mit einem Volljuristen besetzt (bis auf weiteres Halbtagsstelle), der dem Landrat direkt unterstellt und unter anderem mit der Prüfung aller für den Landkreis bedeutsamen Rechtsgeschäfte beauftragt wird. Es ist auch beabsichtigt, diesen Volljuristen zum Compliance-Beauftragten zu benennen.

4. Unterlagen zu nichtöffentlichen Tagesordnungspunkten werden eine Woche vor der Sitzung den Gremiumsmitgliedern zur vertraulichen Behandlung zugeleitet.

5. Ab 01.05.2020 werden die Protokolle über die nichtöffentlichen Sitzungen sämtlicher Gremien den Gremiumsmitgliedern zur Genehmigung vorgelegt.

Gerne können wir den Beschlussvorschlag noch ergänzen.

Fehler und Fehleinschätzungen räume ich ein.

Ich lege aber Wert auf folgende Feststellung: Zum Zeitpunkt der Kaufentscheidung – also in den Monaten Juli bis Oktober 2016 – war ich fest davon überzeugt, dass es sich bei den 12,1 Mio. Euro um einen fairen Kaufpreis gehandelt hat.

Zu dieser Einschätzung bin ich damals aufgrund folgender acht Fakten gekommen:

1. Die Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg hat uns das Sparkassengebäude nicht angedient, sondern die Idee für den Ankauf erreichte mich aus der Mitte des Kreistages. Wir sind auf die Sparkasse zugegangen, nicht umgekehrt.

2. Ich hatte das Wertgutachten der Kreissparkasse vom 28. Februar 2013 exakt gelesen. Dieses Wertgutachten wurde nicht im Hinblick auf einen Verkauf an den Landkreis erstellt. Es war zum Zeitpunkt unserer Verhandlungen mit der Kreissparkasse schon drei Jahre alt – drei Jahre, in denen die Grundstückspreise im ganzen Landkreis Ebersberg massiv gestiegen sind. An der Seriosität dieses Wertgutachtens hatte ich keinen Zweifel. Die Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg ist spezialisiert auf die Ermittlung von Verkehrswerten. Das gehört zu ihrem Kerngeschäft. Sie ist kein Bauträger, der uns etwas andrehen wollte. Die Landkreise sind mit ihren Sparkassen naturgemäß eng verbunden. Ich bin deshalb von der Werthaltigkeit dieses Wertgutachtens ausgegangen.

   Es handelte sich präzise um die Ermittlung eines Verkehrswertes nach einer Außen- und Innenbesichtigung. Der Ersteller der Spezialwertermittlung ist von Beruf Bauingenieur und zertifizierter Gutachter. Er verantwortet vom Einfamilienhaus bis zum größten Gewerbeobjekt sämtliche Gutachten, die von der Kreissparkasse München-Starnberg-Ebersberg erstellt werden. Diese Abteilung für Immobilienbewertung ist mit 14 Mitarbeitern besetzt. Der Ersteller des Wertgutachtens vom 28. Februar 2013 ist mittlerweile Leiter dieser Abteilung.

   Das Gutachten geht von einem Bodenwert von 4,7 Millionen Euro aus und führt in den Erläuterungen aus: „Der Bodenrichtwert für das Richtwertgebiet wurde zum 31. Dezember 2010 mit 470,-- Euro je Quadratmeter (ebf, Wohn- und Mischgebiet, GFZ 0,5) festgestellt. Die tatsächliche GFZ liegt bei 0,92 (überschlägig ermittelt). Der Einzelbodenwert wird aufgrund der Lage und der vorhandenen Bebauung mit 550,-- Euro je

Quadratmeter als angemessen und ortsüblich angesetzt. Die gewerbliche Nutzung wurde hierbei berücksichtigt."

Der Sachwert der baulichen und sonstigen Anliegen wurde auf 18,2 Millionen Euro geschätzt. Hinzu kommt der Bodenwert von 4,7 Millionen. Das ergibt einen vorläufigen Sachwert von 23 Millionen Euro. Abgezogen hiervon wurden 20 % „Marktanpassung", also rund 4,6 Millionen Euro. Diese Marktanpassung erfolgte vor dem Hintergrund, dass der Markt im Jahr 2013 üblicherweise nicht bereit gewesen wäre, den Substanzwert des Gebäudes zu bezahlen. Abgezogen wurden Euro 450.000 für Instandsetzungsmaßnahmen sowie Euro 300.000 Abschläge für die Umgestaltung der Schalterhalle und Erneuerung der Steuer- und Regelungstechnik. So ergeben sich 17,6 Millionen Euro (zum 28. Februar 2013!).

Aus dem Sachwert von 17,6 Millionen hat der Ersteller des Gutachtens dann einen Ertragswert von 17,2 Millionen Euro errechnet. Anschließend wird der Verkehrswert (Beleihungswert) mit 17,4 Millionen errechnet, basierend auf einer 14,6-fachen Jahresmiete.

Wichtig: Dieses Wertgutachten hat den vorhandenen, rein gewerblichen Bestand bewertet.

Zu Bauschäden und Baumängeln gibt es in dem Wertgutachten Ausführungen. Exakt 13 deutsche Sätze. Zehn davon beschäftigen sich mit den Mängeln an den Treppenhaustüren und in der Tiefgarage und prognostizieren insoweit einen Instandsetzungsaufwand von insgesamt Euro 450.000, der wertmindernd berücksichtigt worden ist.

Und dann folgen ganze drei deutsche Sätze, die ich so auch aus anderen Gutachten kenne, nämlich, dass diese beiden erwähnten Mängel keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben und dass zur technischen Begutachtung gegebenenfalls weitere Gutachten erforderlich seien – diese drei Sätze habe ich als Absicherung des Gutachters verstanden und haben bei mir kein Misstrauen gesät.

3. Zum Zeitpunkt unserer Verhandlungen lag der Kreissparkasse ein Angebot eines Investors aus dem Landkreis Ebersberg von über 14 Mio. Euro vor; Interesse am Objekt hatten laut Aussage der Kreissparkasse mehrere Investoren bzw. Bauträger. Ich habe in der Sitzung des Kreis- und Strategieausschusses am 11. Juli 2016 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Angebot sich nicht auf eine gewerbliche Nutzung bezieht, sondern der Investor das Gebäude abreißen und Wohnungen errichten will. Dies ist auch Bestandteil des damaligen Protokolls.

   Dieses Angebot von 14 Mio. Euro hat meinerseits schlicht und einfach zu der Schlussfolgerung geführt, dass wir uns mit 12,1 Mio. Euro keinen Fehlkauf leisten. Weil, wenn ein Investor Wohnungen errichten kann, dann kann man das dem Landkreis als mögliche Auffanglösung nicht verwehren, vorausgesetzt natürlich, dass das entsprechende Baurecht vorliegt. Sie wissen gleichwohl, dass es unsere Absicht war, das Gebäude im Kern so zu nutzen, wie es zuvor genutzt worden war: als Büronutzung mit Publikumsverkehr.

   Die günstigere Preisfindung der Kreissparkasse für den Landkreis im Vergleich zum freien Markt ausgehend von den 14 Mio. Euro, die der Investor geboten hatte, war wie folgt begründet: 10 Prozent Abschlag für den Landkreis als öffentlichen Käufer, der das Gebäude erhalten möchte, unter Wahrung von Nutzungsrechten im Sparkassengebäude sowie weitere 500.000 Euro Abzug für die Sanierung der Tiefgarage.

4. Wir haben vor der Kaufentscheidung einen Brandschutzsachverständigen in das Gebäude geschickt und um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme des Brandschutzsachverständigen vom 3. Juli 2016 enthält folgenden maßgeblichen Inhalt:

   Das Landratsamt Ebersberg habe um eine Stellungnahme für das Sparkassengebäude gebeten. Das LRA plane die Übernahme des Gesamtgebäudes für eigene Zwecke und die künftige Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude. Am 23. Juni 2016 habe eine Ortsbegehung mit Mitarbeitern des Landratsamtes und technischem Personal der Kreissparkasse stattgefunden. Zusätzlich wurden Genehmigungsunterlagen, Werkpläne, Prüfungsberichte zur Verfügung gestellt und bildeten eine Grundlage für die Stellungnahme.

   Die Kreissparkasse sei nach den vorliegenden Unterlagen in den Jahren 1988 bis 1991 geplant, genehmigt und errichtet worden. Grundlage für den Brandschutz waren Besprechungen und Protokolle des damaligen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz der Bayerischen Versicherungskammer und eine Stellungnahme der Kreisbrandinspektion. Deren Auflagen seien offensichtlich aufeinander abgestimmt gewesen. Augenscheinlich seien die Auflagen des LRA, der beteiligten Brandschutzdienststelle und der Bayerischen Versicherungskammer erfüllt und umgesetzt worden.

   Es wurden Defizite festgestellt. Fazit aber: „Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine gravierenden Feststellungen für Mängel. Gegen eine weitere Büro- und Verwaltungsnutzung besteht aus unserer Sicht kein Einwand. Die heute gültigen Vorgaben aus dem Bau- und Verordnungsrecht und den eingeführten Technischen Baubestimmungen sind offensichtlich eingehalten. Fachliche zusätzliche Prüfungen wurden empfohlen. Dies kann auch im Rahmen der vorgeschriebenen wiederkehrenden Prüfungen durch Sachverständige gemäß Verordnung über Prüfungen von sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen und anderen Fachplanern erfolgen."

   Eine Sonderprüfung wurde also nicht empfohlen!

5. Wir haben einen Immobiliensachverständigen vor der Kaufentscheidung in das Gebäude geschickt. Er sollte eine Voruntersuchung zur Umnutzung durchführen. Folgende Fragestellungen sollten untersucht werden:

   a) Wie viele Arbeitsplätze des Landratsamtes können unter welchen Annahmen in dem Bestandsgebäude untergebracht werden? Wie hoch sind dabei die zu erwartenden tatsächlichen Investitionen?

   b) Wie verändern sich die jährlichen Betriebskosten, wenn das Kreissparkassengebäude zusätzlich genutzt wird?

   c) In welchen Bereichen ist kurz- oder mittelfristig mit zusätzlichen Investitionen zu rechnen? Erscheint die Reorganisation wirtschaftlich?

   In der Stellungnahme des Immobiliensachverständigen vom 12. Juli 2016 heißt es:

   „Nach dem Kauf der Immobilie kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit zusätzlichen Kosten von ca. 3,3 Mio. Euro bis zum Einzug/Inbetriebnahme gerechnet werden. Weitere ca. 2,6 Mio. Euro sollten mittelfristig (ca. 5 bis 15 Jahre) aufgrund des Immobilienerwerbes eingeplant werden."

   Eine Sonderprüfung wurde auch hier nicht angeregt.

Die genannten Investitionskosten erschienen mir vertretbar. Wir wollten eine 26 Jahre alte Immobilie kaufen, sollten 3,3 Millionen Euro sofort hineinstecken und einplanen, so dass zwischen dem 31. und dem 41. Lebensjahr der Immobilie weitere Kosten von 2,6 Millionen Euro entstehen. Das hat mich damals eher beruhigt als erschreckt.

6. Wir haben ein externes Ingenieurbüro für Haustechnik, Modulbau und Energiekonzepte in das Gebäude geschickt und um eine Einschätzung der vorhandenen technischen Ausrüstung gebeten. Ich zitiere aus der Stellungnahme dieses Ingenieurbüros vom 8. Juli 2016:

> *„Als Grundlage für die Kaufentscheidung sowie eine eventuelle Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden nachfolgend erste Einschätzungen der bestehenden Haustechnik festgehalten sowie grob Kostenansätze für Instandsetzungsmaßnahmen überschlägig ermittelt."*

Das Ingenieurbüro hat Kosten für kurzfristige und mittelfristige Investitionen in Sanitär, Heizung, Lüftung, Feuerlöschanlagen und Gebäudeautomation ermittelt.

Mittelfristig hat das Ingenieurbüro wie folgt definiert: nicht in den ersten vier Jahren nach Erwerb, sondern zwischen dem 5. und dem 15. Jahr nach Erwerb, also zwischen dem 31. und dem 41. Lebensjahr der Immobilie.

Ergebnis: Es wurden kurzfristige Kosten prognostiziert zwischen 155.000 Euro und 310.000 Euro. Das war nach meiner Überzeugung absolut überschaubar.

Und es wurden mittelfristige Kosten zwischen 490.000 Euro bis 1,07 Mio. Euro prognostiziert – ab dem 5. Jahr bis zum 15. Jahr nach Erwerb. Meine Damen und Herren, wir haben in anderen Bestandsimmobilien auch Investitionsbedarf, wenn das Gebäude über 30 Jahre alt ist. Auch diese Zahlen habe ich als überschaubar eingeschätzt.

Bei dieser Kostenermittlung heißt es auch, und dass kritisiert der Prüfungsverband:

> *„Bei der Begehung am 23. Juni 2016 wurde ein Gesamteindruck zum Gebäudestandard sowie ein etwas detaillierterer Eindruck zu einzelnen offensichtlich erkennbaren Sanierungserfordernissen gewonnen. Die erkannten Anforderungen wurden dokumentiert, haben aber nicht den Anspruch der Vollständigkeit. Eine umfassende Beurteilung ist hier nur nach detaillierter Aufnahme der Gebäudetechnik (auch anhand der Bestandspläne) sowie entsprechender planerischer Nacharbeit möglich. Die genannten Kostenkennwerte können deshalb lediglich eine erste Einschätzung darstellen. Des Weiteren bergen Umbauten im Bestand erhebliche Kostenrisiken, da technische Sanierungsmaßnahmen oftmals auch bauliche Maßnahmen erfordern. Diese sind in den genannten haustechnischen Kostenkennwerten nicht abgebildet."*

Ich habe das damals nicht als Auftrag für eine Sonderprüfung verstanden, sondern als Absicherung des Ingenieurbüros. Aber angesichts der doch überschaubaren ermittelten Kosten von – ich nehme jetzt einmal den Höchstbetrag – 310.000 Euro kurzfristig und 1,07 Mio. Euro mittelfristig zwischen dem 5. und dem 15. Jahr bin ich schlichtweg nicht davon ausgegangen, dass diese Kosten nun so dramatisch zu niedrig sind, wie wir das heute wissen.

7. Wenn man nun zusammenfasst, was der Brandschutzsachverständige gesagt hat, was der Immobiliensachverständige gesagt hat und was das externe Ingenieurbüro für Haustechnik gesagt hat, dann kann man daraus insgesamt wahrlich kein „Stoppschild" erkennen. Diese drei Stellungnahmen plus das Wertgutachten aus dem Jahr 2013 ha-

ben aus meiner Sicht nicht erkennen lassen, dass in der Immobilie gewaltige Risiken schlummern.

8. Ich stand schließlich auch unter dem Eindruck der Sitzung des Kreis- und Strategieausschusses vom 10. Oktober 2016. Bei dieser Sitzung war Herr Peter Waßmann, Vorstandsmitglied der KSK MSE, zu Gast. Er sagte laut Protokoll:

   „Herr Waßmann merkt an, dass das Gebäude für sein Alter in hervorragendem Zustand und regelmäßig instandgehalten worden sei. Die Tiefgaragenabfahrt sei nur an einer Stelle undicht. Die Tiefgarage selber sei saniert und in gutem Zustand. Die KSK wolle dem Landkreis so weit als möglich entgegenkommen, allerdings im gesetzlichen Rahmen (Untreue, verdeckte Gewinnausschüttung). Der Landkreis müsse für die Gewinnausschüttung Kapitalertragssteuer zahlen. Alternativ könnte die KSK das Gebäude an einen Bauträger veräußern. Bei einer GFZ von 1,4 wäre dies bei den jetzigen Preisen für Eigentumswohnungen. 63 Mio. Euro Erlös für den Bauträger. Die Gewinnspanne läge dann zwischen 17 und 23 Mio. Euro.“

   Diese Aussagen von Herrn Waßmann wurden in der Sitzung laut Protokoll weder relativiert noch bestritten. Und ich gebe gerne zu, dass ich auch auf diese Einschätzung vertraut habe und wiederum zu der Erkenntnis kam, dass die 12,1 Mio. Euro ein fairer Preis waren. Der Kreis- und Strategieausschuss hat am 10. Oktober 2016 dem Kauf des Sparkassengebäudes mit nur einer Gegenstimme – also fast einstimmig - zugestimmt.

Das Gutachten des Prüfungsverbandes dürfte bei den Mitgliedern des Kreistages das Gefühl auslösen, sie seien in der Phase des Erwerbs und in der anschließenden Planungsphase nicht richtig eingebunden bzw. informiert worden. Ich bedaure dies sehr und kann mir das rückwirkend auch nicht wirklich erklären. Eine „Politik“ der Nichtinformation oder gar „Salamitaktik“ entspricht nicht der Kultur und dem Geist unseres Hauses und auch nicht meinem Anspruch von Transparenz und Zusammenarbeit.

Uns ist sehr an einer transparenten, möglichst frühzeitigen und offenen Information gegenüber den Kreisgremien auch aus eigenem Interesse gelegen. Bei objektiver Beurteilung der letzten sechs Jahre müssten Sie das auch bestätigen können. Nicht selten wird der Verwaltung seitens des Kreistages für diese offene und transparente Zusammenarbeit zurecht auch gebührend gedankt! Das sehr unerfreuliche Beispiel des Sparkassengebäudes stellt daher eher einen sehr unglücklichen Einzelfall dar.

In diesem Zusammenhang möchte ich auch noch einmal kurz auf die Phase des Erwerbs eingehen: Die Beratung im Kreis- und Strategieausschuss am 10. Oktober 2016 verlief ruhig und unaufgeregt, es erfolgte nach meiner Erinnerung kein Auftrag an die Verwaltung, sie möge bis zur Behandlung im Kreistag zwei Wochen später noch dies und das prüfen. Lediglich eine Gegenstimme ließ auf einen insgesamt breiten Konsens schließen.

Die Beratungen in der Kreistagssitzung am 24. Oktober 2016 waren dann intensiver, überraschend im Lichte der genannten Vorberatungen im Kreis- und Strategieausschuss. Kreisrat Hingerl schlug nach längerer Debatte vor, die Entscheidung auf die nächste Sitzung zu vertagen, und zwar im Hinblick auf die Auswirkungen des Kaufpreises auf die Kreisumlage.

Wer mich kennt, der weiß, dass ich solchen Vorschlägen grundsätzlich aufgeschlossen gegenüberstehe. Es bestand auch keine Not, am 24. Oktober 2016 abstimmen zu müssen. Die Sparkasse hatte sich einen Beschluss bis Ende 2016 erbeten. Im Anschluss wurde aus der Mitte des Kreistages vom Kollegen Dr. Seidelmann (nicht also etwa aus der CSU/FDP-Fraktion) ein Geschäftsordnungsantrag auf Ende der Debatte und Abstimmung gestellt. Die-

ser Geschäftsordnungsantrag wurde angenommen und anschließend der Kauf mit nur neun Gegenstimmen beschlossen.

Nun zu der Vereinbarung, die ich am 18. Juni 2018 mit der Kreissparkasse geschlossen habe:

Der Prüfungsverband hat festgesellt, dass diese Vereinbarung zur Aufgabe von Nutzungsrechten der Kreissparkasse und abschließenden Regelungen zum Thema Brandschutz – Stand heute – nicht wirksam, sondern schwebend unwirksam sei, weil ich sie nicht allein habe abschließen dürfen. Sie bedarf für ihre Wirksamkeit der Zustimmung der zuständigen Gremien des Kreistages.

Der Prüfungsverband schreibt wörtlich:

„Für den wirksamen Vollzug wäre ein genehmigender Beschluss des zuständigen Gremiums erforderlich. Gegen eine nachträgliche Genehmigung des in der Vereinbarung enthaltenen Vergleichs wäre prüfungsseitig nichts einzuwenden, wenn sich von Seiten des Landkreises keine Nachweise für ein arglistiges Verschweigen der Mängel am Brandschutz und an der Sprinkleranlage finden lassen, wovon wir ausgehen."

Ich werde hinsichtlich des Kreissparkassengebäudes sicher keinen weiteren Fehler mehr machen bzw. empfehlen. Es sollte hier zunächst sorgfältig überlegt werden, was für den Landkreis vorteilhafter ist, eine Genehmigung der Vereinbarung oder nicht. Sollte die Vereinbarung nämlich hinfällig bzw. nicht wirksam sein, erhielte die Kreissparkasse die abgegebenen Nutzungsrechte am Gebäude zurück, was den Landkreis z.B. im Verkaufsfall deutlich in seiner Handlungsfreiheit hemmen würde.

Sollte es der Kreistag in der weiteren Beratung eine Prüfung der Arglist wünschen, so werden wir diese Prüfung selbstverständlich veranlassen.

Sollte ein solches arglistiges Verschweigen am Ende nachgewiesen werden, dürfte der Kreistag diese Vereinbarung gar nicht genehmigen, selbst wenn er wollte.

Wenn ein solches arglistiges Verschweigen nicht vorliegen sollte, was ich hoffe und wovon ich ausgehe, dann werde ich die juristischen Vor- und Nachteile dieser Vereinbarung für den Kreistag bzw. den Kreis- und Strategieausschuss aufbereiten lassen und dann das zuständige Gremium damit befassen.

Das zuständige Gremium darf sich dann frei fühlen, die Vereinbarung vom 18. Juni 2018 zu genehmigen oder sie nicht zu genehmigen.

Genehmigt es die Vereinbarung nicht, kann ich das persönlich insoweit verschmerzen, denn die Kreissparkasse Ebersberg ist in diesem Fall zur Aufhebung der Vereinbarung bereit. Am vergangenen Freitag erreichte mich nämlich vom Vorstand der Kreissparkasse eine Mail, in der es u.a. wörtlich heißt:

„Die Kreissparkasse Ebersberg ist auf Wunsch des Landkreises Ebersberg zur Aufhebung der Vereinbarung grundsätzlich bereit. Die Kreissparkasse weist aber jeden Vorwurf des arglistigen Verschweigens von Mängeln und damit jeden Schadensersatzanspruch des Landkreises zurück. Der Landkreis Ebersberg wird im Falle der Aufhebung der Vereinbarung zur Geltendmachung vermeintlicher Ansprüche auf den Rechtsweg verwiesen."

Ferner hat der Vorstand der Kreissparkasse mir gegenüber zum Ausdruck gebracht, dass er im Falle der Aufhebung einer Vereinbarung keine neue mit uns verhandeln will. Das ist sein gutes Recht. Der Vorstand legt Wert darauf, dass dann die unterschwellig im Raum stehenden Vorwürfe des arglistigen Verschweigens in einem ordentlichen Verfahren geprüft und geklärt werden.

Insofern kann ich also Entwarnung geben: Der Landkreis Ebersberg muss sich an dieser Vereinbarung nicht festhalten lassen, wenn er es nicht will.

Nun zur Rolle der Rechtsaufsichtsbehörde Regierung von Oberbayern:

Ich bin davon überzeugt, dass mich in diesem Zusammenhang kein persönliches Verschulden trifft. Da diese Frage aber nicht Gegenstand der Prüfung durch den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband war – ich verweise auf Seite 5 des Gutachtens („Die Verantwortlichkeit einzelner Personen oder gar das Maß persönlichen Verschuldens ist nicht Gegenstand unserer Prüfung.“) habe ich bereits mit Schreiben vom 16. Januar die Regierungspräsidentin der Regierung von Oberbayern gebeten, zu prüfen, ob mir ein persönliches Fehlverhalten angelastet werden kann.

Der Prüfungsverband hat sein Gutachten der Regierung bereits zugeleitet, was er auch tun muss.

Ich werde der Frau Regierungspräsidentin unter anderem ergänzend zuleiten:

a) die Stellungnahme der Verwaltung zum Prüfbericht, die auch Ihnen vorliegt,
b) den Wortlaut dieser meiner Stellungnahme
c) das Protokoll der heutigen Kreistagssitzung

Dann müsste die Regierung von Oberbayern zu einer umfassenden Würdigung dieses Sachverhaltes in der Lage sein. Ich sehe dieser Prüfung gelassen entgegen.

Dessen ungeachtet bedauere ich die auch für mich in der **Sache** (ich meine jetzt nicht einmal das politische Säbelrasseln gerade in Zeiten des Wahlkampfes) unerfreuliche Entwicklung sehr. Ich bedaure, dass aus der Mitte des Kreistages der nachvollziehbare Eindruck entstand, die Gremien seien nicht rechtzeitig und umfassend informiert worden, sowohl in der Phase des Kaufs als auch in der Phase der Planungen bis Mitte 2018. Dafür möchte ich mich auch an dieser Stelle in aller Form entschuldigen. Der Vorgang insgesamt – und dies soll nicht entschuldigend aber vielleicht erklärend erwähnt sein – war für das Landratsamt zum einen auch ein außerordentlicher Vorgang, der das Haus zudem in einer organisatorischen Umbruchphase erreichte.

Ich habe aber ein reines Gewissen, da ich zu jedem Zeitpunkt in dem festen Bewusstsein war, im Sinne des Landkreises, des Kreistages und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landratsamtes zu handeln, so wie das auch ansonsten stets meine Dienstauffassung ist.

Bevor ich nun ‚Feuer frei‘ für die Debatte gebe, habe ich noch eine persönliche Bitte:

Ich bin nun auf den Tag genau exakt sechs Jahre, acht Monate und 27 Tage Landrat dieses Landkreises. Es steht mir nicht zu, meine politische Arbeit in dieser Zeit zu bewerten. Aber unbestritten ist, glaube ich, dass ich in dieser Zeit – vereinfacht gesagt – Tag und Nacht für den Landkreis unterwegs war und dass wir gemeinsam – Landrat, Verwaltung und Kreistag – viele gute Projekte und Entscheidungen unter anderem in der Bildung, dem Klimaschutz, bei der Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum, dem Ausbau der Mobilität und der Zukunftssicherung unserer Kreisklinik, der Stärkung des sozialen Fundaments unseres Landkreises u.v.m. auf den Weg gebracht und viele kluge Entscheidungen parteiübergreifend und einvernehmlich in einem offenen, sachlichen und vertrauensvollen Miteinander getroffen haben.

Bei dem Ankauf des Kreissparkassengebäudes hatte ich nicht den Hauch eines eigenen Interesses. Und ich bin, wie ich umfassend dargelegt habe, durch eine Vielzahl von Fakten zu der Einschätzung gekommen, dass diese Entscheidung zum damaligen Zeitpunkt richtig war. Diese Einschätzung muss rückblickend zumindest teilweise in Frage gestellt werden. Die Fehleinschätzung beruhte auf Fehlern, die ich eingeräumt habe und die wir heute für alle Zukunft ausschließen. Ob dem Landkreis durch diese Entscheidung ein wirtschaftlicher

Schaden entsteht, steht keineswegs fest. Der Prüfungsverband unterstellt dies nicht, was mir von dort auch noch einmal persönlich mitgeteilt wurde.

Vor diesem Hintergrund bitte ich um eine faire Bewertung und darum, meine bisherige Amtszeit als Landrat nicht auf diesen einen Vorgang zu reduzieren, zumal überhaupt noch nicht feststeht, ob wir nicht am Ende des Tages sogar froh sind, Eigentümer dieses strategisch wichtigen und zentral gelegenen Grundstücks zu sein. Wie es mit dem Gebäude weitergeht, wird dieser Kreistag vielleicht nicht mehr abschließend entscheiden können. Der neue Kreistag ist frei, von der Nutzung des Gebäudes als Außenstelle des Landratsamtes abzusehen und den neuen Stadtrat von Ebersberg zu bitten, gemeinsam mit ihm eine werthaltige Bauleitplanung anzustoßen. Die Kosten für die Investitionen in das Gebäude sind hoch, aber diese Investitionen wurden noch nicht getätigt. Und der Preis des Grundstücks ist seit 2016 nicht gefallen, sondern gestiegen. Vielen Dank."

KR Dr. Wilfried Seidelmann erklärt, der Landkreis habe eine Krise, die soweit gegangen sei, dass es bei einigen zu einer Vertrauenskrise geführt habe. Aber, er appelliere, nach vorne zu schauen. Es wurden von Seiten der Verwaltung Vorschläge gemacht, wie künftig besser gearbeitet werden könne, was auch notwendig sei. Der Zeitdruck mit dem Investor habe ihn damals veranlasst, den Antrag nach der Geschäftsordnung zu stellen, vor allem, wenn man daran zurückdenke, wie damals ein Investor das Angebot des Postgebäudes ausgebotet habe und dem Landkreis dieses Grundstück heute sehr gut getan hätte. Er bedauere, dass der Landkreis mit dem Sparkassengebäude in einen zeitlichen Verzug gekommen sei, da jetzt die Baukosten steigen würden. Aufgrund der guten Erfahrung im ‚Arbeitskreis Verwaltungsgebäude' und den bevorstehenden Großprojekten, wie Masterplan Schulen, Kreissparkassengebäude schlage er vor, einen Investitionsausschuss ins Leben zu rufen, in dem Vertreter des Liegenschaftsamtes, des Finanzmanagements und des Kreistages zusammenarbeiten. Sein Fazit sei, dass das Sparkassengebäude sich nach seiner Ansicht gut als Erweiterung des Landratsamtes eigne. Auch wenn 31,7 Mio. € investiert werden müssten, hätte der Landkreis eine tolle Immobilie mit hellen, schönen Räumen, mit der sich die Mitarbeiter des Landratsamtes identifizieren könnten. Er glaube, dass damit ein nachhaltiges Gebäude für die nächsten zwei/drei Generationen geschaffen werden könnte. Er hoffe, dass trotz Wahlkampf der Kreistag heute zu einer guten Entscheidung kommen werde und merkt an, dass wir nicht unseren Sachverstand und die Berechnungen außer Acht lassen dürfen.

KRin Waltraud Gruber erklärt, dass sie die Äußerung des Landrates zum Thema Wahlkampf so nicht stehen lassen könne, denn der Antrag auf die Sonderprüfung sei von Bündnis 90 / Die Grünen bereits vor 1 ½ Jahren gestellt worden und dies mit Wahlkampf abzutun, bedeute für sie, dass Politiker nicht ernst genommen würden.

Anschließend verliest sie ein Statement: Noch vor 1 ½ Jahren stand in ihrer Stellungnahme zum überstürzten Kauf des Sparkassengebäudes noch Pleiten, Pech und Pannen heute sei ihre Einschätzung: Tricksen, Täuschen, Tarnen. Ihre Fraktion habe gründlich recherchiert und könne es immer noch nicht glauben, wie es zu diesem übereilten, unsachgemäßen Kauf kommen konnte. Zum Thema Tricksen erklärt sie, der Landkreis kaufte das Gebäude zur Landratsamtserweiterung für rd. 12 Mio. € und gab geschätzte 3,3 Mio. € für die Sanierung an, dies schien ein wahres Schnäppchen zu sein. Doch es wurde versäumt vor dem Kauf eine Untersuchung des Zustandes des Gebäudes vorzunehmen, auch ein Raumprogramm gab es nicht. So war zur Kaufentscheidung weder der Bedarf noch der Zustand des Gebäudes, noch die zu erwartenden Umbaukosten, bekannt. Wie konnte es geschehen, dass die üblichen Preistreiber einer jeder Sanierung Brandschutz, energetische Sanierung, Schadstoffe, EDV, Haustechnik nicht genau in den Blick genommen wurden? Hatte da jemand eine Checkliste, gebräuchliche Kalkulationsblätter für Umbauten, damit eine seriöse Kaufentscheidung mit allen Kosten vor dem Kauf möglich war? So etwas gibt es doch in allen Betrieben. Der zweite gewaltige verfahrenstechnische Fehler war es, wie in Kapitel 3 festgestellt wird, dass auf den Tag einer Mail des Sachgebietes 13 an den Landrat, in der die erkennbaren Kosten dargestellt werden, bis zur Kaufentscheidung des Landkreises im Oktober

2016 das Liegenschaftsamt nicht mehr eingebunden wurde. Es wäre aber besonders wichtig gewesen, die Expertise des hauseigenen Liegenschaftsamtes zu nutzen. Ja es ist ein Muss seine eigene Fachabteilung miteinzubeziehen. Was für eine Amtsführung ist das denn, die eigene Fachabteilung auszuschließen, weil sie dem Kauf kritisch gegenüberstand? Der Landrat wollte das Gebäude unbedingt, leider trifft hier die Redewendung zu: Koste es, was es wolle.

Der Landrat unterbricht das Statement und erklärt, dass diese Äußerung nicht stimme.

KR Waltraud Gruber fährt mit ihrem Statement fort: „Auch auf unsere Nachfrage im Kreistag im Oktober 2016 wurde uns versichert, dass es ein Gutachten gäbe, das steht auch im Protokoll. Da es keines gab, wurde die Katze im Sack gekauft. Wir Kreisräte wurden schlichtweg angelogen. Dann stiegen die Kostenschätzungen bis zum Oktober 2017 zunächst auf 11 Mio. € bis Juli 2018 auf mindestens 15 Mio. € aktuelle Schätzungen gehen von mindestens 27 bis 35 Mio. € aus. Zum Thema Tarnen: Uns Kreisräte wurde nur scheibchenweise mit gehöriger Zeitverzögerung allmählich das Ausmaß der Misere deutlich. So wurden uns in Sitzungen, in denen die Kostensteigerung für die Sanierung der Verwaltung schon bekannt war, diese nicht genannt, ja sogar wieder kurzfristig aus einer Sitzungsvorlage gestrichen. Über einen großen Zeitraum wurden uns die mittelfristigen und langfristigen Sanierungskosten verschwiegen. In § 3 der Geschäftsordnung und nach der LKrO ist die Stellung der Kreisräte definiert. Der Kreistag ist die durch Wahl berufene Vertretung der Kreisbürgerinnen und Kreisbürger. Er überwacht die gesamte Kreisverwaltung in allen Angelegenheiten des eigenen und des übertragenen Wirkungskreises. Die Kreisräte also falsch und unvollständig zu informieren, ist daher eine Verletzung der rechtlich definierten Voraussetzungen unserer Tätigkeit als Mandatsträger. Unsere Fraktion hat bereits mit Antrag vom Juli 2018 ein Gutachten des BKPV zu den Vorgängen zum Kauf des Sparkassengebäudes beantragt. Das diese Prüfung über 1 ½ Jahre gedauert hat und 57 Seiten umfasst, zeigt, wie umfangreich die Fehleistungen sind, die sich all die Jahre hinziehen und wie aufwändig die Recherche des BKPV war. Aber was ich besonders verletzend finde ist, dass der Landrat die Öffentlichkeit im Zweifel gelassen hat, ob denn auch die Kreisräte eine gewisse Mitschuld tragen. Die sich angeblich nicht richtig informiert hätten, doch genau dazu waren wir nicht in der Lage, weil wir als ehrenamtlich arbeitende Vertreter der Bürgerinnen und Bürger nicht nur unvollständig, sondern sogar wissentlich falsch informiert wurden. Auch noch vor ein paar Wochen gab es eine Stellungnahme der Verwaltung an die Presse mit dem Wortlaut: ob den ehrenamtlich agierenden Kreisräte Vorwürfe zu machen sind, darüber mache das Gutachten keine Aussage. Und genau das Gegenteil ist der Fall, was auch im Gutachten in Kapitel 5.4 in aller Ausführlichkeit dargestellt wird. Und es trifft mich auch menschlich, der Landrat muss seine Fehler eingestehen und die Verantwortung übernehmen. Er hätte diese Aussage öffentlich richtig stellen müssen. Uns Kreisräte ins Spiel zu bringen und zu versuchen die Verantwortung abzuschieben ist ein ganz schlechter Stil. Stattdessen schreibt der Landrat einen öffentlichen Brief, dass wir (SPD und Grüne) die angenehme und kollegiale, parteiübergreifende Zusammenarbeit, nun auf dem Altar des Wahlkampfes zerschlagen. Mein/unser Resümee: Die Empfehlung zum Ankauf des Kreissparkassengebäudes als zweiten Standort für die Erweiterung des Landratsamtes bei höchst oberflächlicher Prüfung der Eignung des Gebäudes für diesen Zweck war die wohl größte Fehlleistung der vergangenen Wahlperiode. Die Einschätzung des erforderlichen, technischen und finanziellen Aufwands für die Sanierung, Modernisierung und Ertüchtigung wurde viel zu spät vom Landratsamt veranlasst. Der Landkreis hat bisher 14 bis 15 Mio. € für Kauf, Unterhalts- und Planungsleistungen investiert. Die Raumnot für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bleibt aber weiterbestehen und ihre Behebung wird noch Jahre in Anspruch nehmen und erhebliche Investitionen fordern. Die Kreisrätinnen und Kreisräte konnten ihrer Überwachungsfunktion wegen Fehlinformationen nicht nachgehen, das lässt ein desaströses Licht auf die Amtsführung fallen.“

KRin Johanna Weigl-Mühlfeld erklärt, sie wolle jetzt nicht auf den Sachverhalt näher eingehen, aber auf den vorliegenden Beschlussvorschlag, in dem ihr einige Punkte fehlen würden:

- Zu Punkt 1 fehle ihr im Beschlussvorschlag als Schlagwort die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, auf die die Prüfer auch hingewiesen hätten. Ebenso sei ihr noch wichtig, dass vor der Kaufentscheidung die Liegenschaftsverwaltung dem Gremium direkt seine Einschätzung mitteile.

- Zu Punkt 2, so wie das formuliert sei, stehe es im Kommunalrecht und sei Gesetz.

- Zu Punkt 3, die Verwaltung habe bereits einen hausinternen Juristen. Ihr stelle sich die Frage, ob dieser dafür eingesetzt werden solle oder ein neuer, das sei ihr noch nicht ganz klar.

- Weiter wäre ihr wichtig, dass im Beschlussvorschlag die Beantwortung ihrer noch offenen Fragen sowie die der SPD-Fraktion aufgenommen werden, insofern, dass wenn sich daraus neue Anträge ergeben würden, diese auch im Kreistag zu behandeln seien.

KR Albert Hingerl erklärt, er schließe sich einer sachlichen Aufklärung an und schlage vor, heute nicht über den Beschlussvorschlag abzustimmen und die Beschlussfassung zu vertagen, bis alle Fragen beantwortet seien. Des Weiteren finde er es wichtig, was er auch im Protokoll festgehalten haben wolle, dass keine Zweifel bestehen, was die Verantwortung des Gremiums betreffe. Das sei ihm wichtig, im Sinne einer weiteren vertraulichen Zusammenarbeit. Er gehe davon aus, dass der sachliche Bericht, wie der BKPV mitgeteilt habe, nicht in gänzlicher Verantwortung oder Inhalt die Thematik so erfasst haben, dass eine leichte ehrliche oder richtige Entscheidung gefallen sei. Das sei ihm ganz wichtig. Sollte eine andere Meinung im Gremium oder in der Verwaltung vorherrschen, dann bitte er, es jetzt zu sagen. Ansonsten behaupte und sage er, ja wir hätten Fehler gemacht, er habe auch dafür gestimmt, war auch dafür, stehe auch heute noch dazu, aber irgendwann -mit dem Wissen- hätte er es nicht gemacht, aber er wolle schon feststellen, dass er sich nicht verantwortlich fühle, was die Entscheidung betreffe, das könne auch die Rechtsaufsicht prüfen. Er könne sich vorstellen, nachdem noch Fragen zu klären seien und die Regierung noch im Spiel sei, wenn wir aus den Fraktionen und Personen zusammen mit dem Landratsamt und weiteren diversen Personen eine Arbeitsgruppe einberufen, die die nächsten Schritte begleiten im Sinne von vertrauensvoller Zusammenarbeit. Es würden neue Fragen auftauchen und daher sehe er es in der Sache als vernünftig an, wenn das Gremium beteiligt würde. Dies sei ein Vorschlag, ob die Fraktion das beantragen werde, wisse er nicht, von seiner Seite würde er es nicht gut finden. Inwieweit eine Pause für eine kurze Abstimmung notwendig sei, sei im Moment auch noch nicht klar.

KR Thomas Vogt erklärt, dass in dem Beschlussvorschlag für ihn Selbstverständlichkeiten stehen würden, von daher sei dieser für ihn größtenteils uninteressant. Interessant sei für ihn, dass die Verwaltung sich vornehme, sich zukünftig an Regelwerke zu halten. Er finde, die Historie mit großen Bauvorhaben, die gemanagt wurden, habe gut geklappt. Beim Sparkassengebäude sei es nicht gut gelaufen. Deswegen gefalle ihm der Beschlussvorschlag an dieser Stelle nicht und er wolle daher auch ungern darüber Beschluss fassen. An den Landrat gewandt erklärt er, dass er den respektvollen Umgang, den er mit den Kreisräten und mit der Öffentlichkeit immer führe, sehr schätze. Er möchte, dass die Äußerung, die er jetzt hier tätige, auch mit dem gleichen Respekt entgegengenommen werde. Es gehe ihm um die Sache, es gehe nicht darum, zu bewerten, ob der Landrat eine gute Absicht hatte, dass er und einzelne vielleicht auch die Kreisräte Fehler gemacht hätten, Fehler können passieren, der entscheidende Punkt sei für ihn, dass die Gremien nicht ordnungsgemäß informiert worden seien und daher nicht die entsprechenden Grundlagen hatten, um Entscheidungen zu treffen. Wenn er sich den Prüfbericht ansehe, wisse er nicht, so KR Vogt weiter, ob das nur ein Versehen war, oder ob da eine bestimmte Interessenslage dahinter lag. Aber dies sei auf alle Fälle ein Thema, wo Verantwortung zu übernehmen sei, und egal, wo im Hause das passiert sei, so KR Vogt, liege die Verantwortung beim Landrat.

KR Vogt erklärt weiter, der Landrat habe einen Nutzungsänderungsvertrag unterschrieben, der, je nachdem welche Kalkulation hier genommen werde, zwischen 300.000 und 500.000/600.000 €, zusätzliche Kosten und Risiken für den Landkreis bedeute. Und da gehe es ihm auch um Verantwortung, die der Landrat wahrnehmen müsse. Zumal es im Hause aus dem Liegenschaftsamt und von einem juristischen Mitarbeiter eine klare Aufforderung gab, dieses nicht zu tun. Der Landrat habe es trotzdem getan, das sei in der Privatwirtschaft ein Entlassungsgrund. Dies sei das eigentliche Thema und nicht das, was jemand falsch gemacht habe, erklärt KR Vogt abschließend.

KR Martin Wagner erklärt, dass er die Vorwürfe von KRin Waltraud Gruber ausdrücklich zurückweise, denn Tricksen und Täuschen würden Vorsatz voraussetzen, was er beim besten Willen hier nicht erkenne. Darauf wolle er wie folgt eingehen: Die ganze Problematik beziehe sich auf zwei Blöcke

1. die Vorbereitung des Kaufs und der Kauf selber und

2. die Planungen, die bisher gemacht wurden.

Durch den Kauf wurden Fakten geschaffen. Für die ganzen Planungen, hätte der Landkreis bisher nur Geld für die Gutachter ausgegeben. Es sei noch keinerlei Entscheidung getroffen und daher noch „kein Kind in den Brunnen gefallen“. Die Arbeitsgruppe Verwaltungsgebäude arbeite sehr gut weiter. Natürlich seien Fehler gemacht worden, seien auch schwerwiegende Zahlen falsch dargelegt worden, aber es sei noch kein Ergebnis da, während beim Kauf schon. Auf den Kauf eingehend erklärt er, dass er sich die drei Protokolle aus dem Jahr 2016 angeschaut habe. Die Motivation des Kreistags nochmals beleuchtend, erläutert er, dass die Idee aus der CSU-FDP-Fraktion stamme, die gesagt habe, dass der Landkreis prüfen solle, ob er das Sparkassengebäude nicht selber kaufen wolle. Mit dieser Idee sei an die anderen Fraktionen herangetreten worden und von allen habe man eigentlich die Zustimmung erhalten. Denn der Landkreis habe bereits beim Postgebäude damit Erfahrungen gemacht, wenn ein Investor im Spiel sei. Daher war der Landkreis interessiert, hier Fakten zu schaffen. Es war auch im Interesse der Stadt Ebersberg, das Gebäude zu erhalten. Dass das Wertgutachten von der Kreissparkasse war, habe Herr Waßmann im Kreistag vorgetragen. Die Kreisräte wussten auch, dass kein Nutzungskonzept da sei, dies stehe auch im Protokoll. KR Albert Hingerl habe in der Kreistagssitzung 2016 den Antrag auf Vertagung gestellt, so KR Wagner weiter, nicht, weil es ihm zu teuer war, sondern, weil bei dem Preis der vorlag, er noch die Folgen auf die Kreisumlage prüfen lassen wollte. Natürlich seien schwerwiegende Fehler gemacht worden, aber er glaube, dass alle guten Gewissen gehandelt hätten. Den wirtschaftlichen Schaden beim Kauf haben wir, so glaube er, im Griff, bisher sei er noch nicht, vielleicht komme er noch, das würden wir sehen.

Zum zweiten Punkt kommend erklärt er, wir hätten noch keinen Schaden erlangt, weil wir noch keinerlei Beschlüsse gefasst hätten. Der Arbeitskreis habe getagt und sich mit den unterschiedlichsten Zahlen auseinandergesetzt. Die damals unterschiedlich vorgelegten Zahlen seien für ihn rätselhaft, wie das in diesem Fall passieren konnte. Der Landkreis habe Gymnasien gebaut und erweitert, da sei es auch nicht passiert. Er schlage daher vor, in der Verwaltung müsse etwas anders gemacht werden, z.B., dass die Verantwortlichkeiten anders geregelt würden. Zum Beschlussvorschlag kommend erklärt er, dass er es nicht einsehe, einen Beschlussvorschlag, der, wie bereits erwähnt, eigentlich eine Selbstverständlich sein sollte, heute nicht zu beschließen sei und diesen zu vertagen. Zum Punkt der Verantwortlichkeit erklärt er, dass der Landrat der Regierung angezeigt habe, auch sein persönliches Verhalten zu prüfen.

KR Albert Hingerl erklärt, dass er das sogar gelobt habe, ihm ginge es um Vertrauen und Zusammenarbeit.

KR Wagner erklärt, dass er sich mit seiner Fraktion kurzgeschlossen habe und nichts gegen eine Arbeitsgruppe habe, wenn einige Mitglieder seiner Fraktion dieser angehörten.

KR Albert Hingerl erklärt, ihm stelle sich die Frage, woher die Dringlichkeit komme.

KR Martin Wagner fährt fort und erklärt, dass in der Vergangenheit der Landkreis ‚Hirschbichl' und den ‚Alter Speicher' ohne Nutzungskonzept gekauft habe, weil es darum ging, etwas zu erhalten. Damals erschien allen der Preis für den Kauf des Kreissparkassengebäudes von 12,1 Mio. € als nicht zu hoch. Er zitiert die damalige Äußerung von KR Hingerl, dass dies eine Sonderdividende für den Landkreis sei. Dass in der Folge, so KR Wagner weiter, in der Planung einiges schiefgelaufen sei, sei unbestritten, aber beim Kauf, war es so, dass er, seine KollegenInnen und sowie er glaube, auch die anderen nicht im Traum daran gedacht hätten, dass der Kaufpreis zu hoch sei. Daher könne nicht von Tarnen, Täuschen und Tricksen gesprochen werden, erklärt er abschließend.

KR Benedikt Mayer erklärt, dass der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen in der Sitzungsvorlage zur heutigen Sitzung etwas aufgestoßen sei, was sie klarstellen wollten. In dieser würde 10-mal drinstehen: Fehler der Verwaltung. Wenn so etwas 10-mal drinstehe, sei das eine Kette von Fehlern und dann rede man von einem Fehlverhalten, so KR Mayer. Sie als Bündnis 90 / Die Grünen-Fraktion würden hier nicht ein Fehlverhalten der Verwaltung sehen, sondern ein Fehlverhalten der Spitze der Verwaltung und darauf würden sie großen Wert legen. Weiter erklärt KR Mayer, dass es nicht nur ums Geld gehe, sondern um Vertrauen und Anstand. Da werde er jetzt persönlich: Er war 18 Jahre Schatzmeister seiner Partei, zuerst auf Landes- und dann auf Bundesebene. Die von ihm zu verantwortenden Jahresabschlüsse wurden jedes Jahr 3-mal geprüft, intern von einem externen Wirtschaftsprüfer und von der Behörde, die für die Parteienfinanzierung zuständig sei. Wenn auch nur in einem einzigen dieser Prüfungsberichte Dinge dringestanden hätten, die in dem Prüfungsbericht drinstehen, dann hätte er seinen Hut nehmen müssen. Dies erläutert er anhand von drei Beispielen aus dem Prüfungsbericht: 1. Beispiel: Die zuständigen Entscheidungsgremien nicht aktuell über die Kostenentwicklung informieren. 2. Beispiel: er liest aus einer internen Mail im Landratsamtes vor: Aufgrund des uneingeschränkten Vertrauensverhältnisses zwischen den Entscheidungsträgern auf beiden Seiten bestand kein vernünftiger Zweifel. 3. Beispiel: gesetzliche Regelungen nicht eingehalten.

Wenn in einem der Berichte über seine Arbeit so etwas dringestanden hätte, hätte er zurücktreten müssen, von seinem persönlichen politischen Anspruch zu seiner Arbeit. Er hätte seinen Platz räumen müssen, um eine unabhängige Untersuchung für dieses Fehlverhalten durch jemand anderen organisieren zu können. So wäre es ihm ergangen.

Weiter erklärt er, dass das bayerische Kommunalrecht den Landräten und Bürgermeistern eine sehr starke Position gebe. Da sie direkt vom Volk gewählt seien, könnten sie nicht durch ein Misstrauensvotum, sei es eines Stadt-, Gemeinderates oder Kreistages, abgewählt werden. Das habe aber im Umkehrschluss eine hohe Latte an den politischen Anstand des Amtsträgers. Diese müssten selbst entscheiden, wie lange könne ich mich im Amt halten, wenn Fehler passieren und ab welchen werde es eigentlich unverträglich. An den Landrat gewandt merkt er an, dass er ihn kennengelernt habe, als einen Menschen, der einen hohen Wert darauflege, dass die Kreisräte ihren Anstand bei der politischen Arbeit nicht draußen an der Garderobe abgeben. Jetzt habe er aber gehört, dass der Landrat die Entscheidung darüber an die Regierung von Oberbayern abschieben wolle. Seine Frage an den Landrat direkt, wie er das mit seinem bisherigen Postulat, mit seiner Formulierung über den hohen Anspruch auf politischen Anstand vereinbaren könne, dass er noch im Amt sei.

KR Alexander Müller erklärt, dass er etwas vorbereitet habe, aber, da die Reden der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen doch etwas in die Substanz gingen und sie endlich ausgesprochen hätten, was sie sich wahrscheinlich als Wahlkampfschlager noch vorbehalten hätten: den Rücktritt des Landrats zu fordern. An KRin Gruber gewandt erklärt er, dass sie noch nicht

den Mut dazu gehabt hätte und stattdessen von Täuschen, Tricksen und Tarnen gesprochen habe, aber KR Mayer habe es nun gesagt.

KR Benedikt Mayer erwidert, dass er den Landrat nach seinen Kriterien gefragt habe.

KR Alexander Müller erklärt, dass die Fraktion wohl noch vorher eine Schlagzeile in der Zeitung haben wolle, was sie aber bereits heute haben könnten, wenn sie ein bisschen „guts (engl: für „Mumm“; Anmerkung der Schriftführerin) in der Hose“ hätten.

Daraufhin verlässt KR Benedikt Mayer erbost den Sitzungssaal.

KR Albert Hingerl stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung, diese Situation zu klären und die Sitzung zu unterbrechen.

Gegenrede von KR Martin Wagner, er sehe nicht ein, weshalb hier die Sitzung unterbrochen werden solle, da er die Äußerung von KR Müller als nicht beleidigend empfand.

Der Landrat lässt über den Geschäftsordnungsantrag abstimmen und stellt fest, dass die deutliche Mehrheit gegen den Antrag gestimmt habe. Somit erteilt er KR Alexander Müller wieder das Wort.

KR Alexander Müller erklärt, dass das Ergebnis der Prüfung sicherlich suboptimal war. Suboptimal sei, dass Fehler aufgetaucht seien, die wir uns in der Summe so nicht vorgestellt hätten. Er listet kurz einige auf, die in der Summe sicherlich bei dem einen oder anderen bei der Kaufentscheidung zu einem anderen Ergebnis geführt hätte, aber, der Landrat habe alle diese Fehler zugestanden. Zu den angesprochenen 10 Punkten, die KR Mayer vorher angesprochen habe, erklärt KR Müller weiter, habe der Landrat bei allen Punkten gesagt, dass Fehler passiert seien, ob einzelnes Verwaltungshandeln oder im Zusammenhang des Verwaltungshandelns, es seien Fehler passiert, die der Bericht aufgedeckt habe. Weiter erklärt KR Müller, dass die Fehler nicht dazu geführt hätten, dass der Landkreis eine grundsätzliche Fehlentscheidung getroffen hätte. Der Landkreis habe ein Grundstück gekauft, das heute noch den Wert dessen habe, für den er es gekauft wurde. Ein wirtschaftlicher Schaden sei für den Landkreis bis jetzt nicht entstanden. Die Folge der Fehler sei für ihn, kein gravierender Fehler, der zum Schaden für den Landkreis oder der Landkreisbürger geführt habe. Bei der Diskussion, die wir heute hätten gehe es darum etwas zu ändern. Mit diesen Änderungsvorschlägen habe der Landrat, seiner Meinung nach, Fehler für Fehler aufgearbeitet. Auch, dass er bei der Regierung von Oberbayern gesagt habe, dass es den Prüfungsbericht gebe und sie sollte prüfen, ob disziplinarrechtliche Fehler vorliegen, dies sei, so KR Müller, das weitest gehende, nach seiner Meinung, was ein Landrat machen könnte. Wenn bei dieser Prüfung keine disziplinarrechtlichen Fehler gefunden werden, gäbe es auch gar keinen Grund von Tricksen und Täuschen zu reden; dann sei es Verwaltungshandeln, wo einmal Fehler passieren können.

An KRin Weigl-Mühlfeld gewandt erklärt KR Müller zum Thema Volljuristen, der Landrat wolle einen Juristen einbeziehen, weil man festgestellt habe, dass Fehler im Landratsamt passiert seien, die etwas mit Jura zu tun haben, wie z.B. bei der Nutzungsvereinbarung. Die Einziehung eines Juristen in der Leitung sei seiner Meinung nach sicherlich eine Qualitätsverbesserung für die Arbeit des Landratsamts. Zum Kauf des Sparkassengebäudes erklärt KR Müller, dass ihn weniger das aufrege, was nicht gesagt wurde, als das, was den Gremien mitgeteilt wurde. Denn, bei der damaligen Kaufentscheidung, dachten wir, wir würden ein Schnäppchen machen und damit das Problem des Büroraummangels der Mitarbeiter des Landratsamtes lösen. Weiter erklärt er, dass die KreisrätInnen sich selbst an die Nase fassen müssten und stellt die Fragen in den Raum: wer das Wertgutachten gelesen und sich zusätzliche Unterlagen angefordert habe. Sie hätten die Chance gehabt, ihrer Rolle als Kreisräte mehr nachzugehen. Er sei erst seit dieser Wahlperiode im Kreistag und an KRin Gruber gewandt, erklärt KR Müller, dass sie bereits ein kommunalpolitischer Profi sei und

Fragen hätte stellen können. Abschließend erklärt KR Müller, dass seine persönliche Lehre daraus sei, dass Ruhe, Muse und Nachfragen besser seien. Das Grundstück könnte der Landkreis immer gut verkaufen, jetzt liege es an uns KreisrätInnen, so KR Müller, genau zu überlegen, was die beste Anwendung für das Grundstück und das Gebäude sei. An den Landrat gewandt erwähnt er die gute Zusammenarbeit über viele Jahre, dass der Landrat den Landkreis nach vorne gebracht habe und dass er gerne mit ihm weitermachen wolle.

KRin Johanna Weigl-Mühlfeld und KR Müller diskutieren über die im Beschlussvorschlag erwähnte Einrichtung einer ‚Stabsstelle Recht' mit einem Volljuristen. KRin Weigl-Mühlfeld verweist auf den Prüfungsbericht in dem es geheißen habe, (..) in Person eines Juristen des Landkreises, der in einer Mail geäußert hat, dass in Anbetracht der davon galoppierenden Kosten (…) habe dieser angeregt, den Vertrag zurückzustellen (…), was, erklärt sie weiter, aber abgelehnt wurde. Ihr stelle sich daher die Frage, was ein neuer Jurist dann nutze. KR Müller erklärt, dass zum einen der damalige Jurist nicht auf Augenhöhe war (der Jurist war eine Abteilung weiter unten angesiedelt) und der jetzt geplante Volljurist werde zum Compliance-Beauftragten ernannt, was eine neutrale Stelle in der Verwaltung sei, an den sich Mitarbeiter einer tieferen Ebene wenden könnten, wenn über sie hinweggegangen werde, um rechtliche Bedenken und evtl. widerrechtliches Handeln anzuzeigen. KRin Weigl-Mühlfeld erwidert, dass sie das nicht so sehe, denn so eine Stelle müsse es bereits im Landratsamt geben, ansonsten sei es für sie eine Katastrophe, wenn dem nicht so sei.

Weiter geht sie auf einen für sie sehr wichtigen Punkt im Prüfbericht ein: die Nutzungsrechte, die sich die Kreissparkasse umfangreich einräumen habe lassen. Die Prüfer hätten festgestellt, dass sich in den Gremienunterlagen hierzu nichts finden habe lassen. Die Sitzungsvorlage für die nichtöffentliche Sitzung des Kreis- und Strategieausschusses im April 2017 zeige die Chronologie auf, die Nutzungsrechte seien dort nicht genannt. Sie konnten aber in der Urkunde nachgelesen werden. In der darauffolgenden Sitzung werde den Kreisräten gesagt, so KR Weigl-Mühlfeld weiter, dass die Urkunde ausliege und eingesehen werden könne. Ihr stelle sich daher die Frage, wie der Kreistag Entscheidungen treffen könne, wenn Notarverträge mit geänderten bzw. mit erweiterten Punkten nachträglich, ohne Beschlüsse, eingearbeitet werden. Dies sei auch eine ihrer Fragen gewesen, die bisher nicht beantwortet wurde. Sie sehe hierzu im vorliegenden Beschlussvorschlag nichts, dass die Kreisräte sich künftig darauf verlassen könnten. Daher sei sie ebenfalls für eine Vertagung der Beschlussfassung, bis alle noch offenen Fragen beantwortet seien.

Der Landrat erklärt, dass die Notarverträge hochsensibles Gut seien und daher nicht versandt werden könnten. Es gebe die Möglichkeit, die Notarurkunde vor der Sitzung einzusehen. In gewisser Weise bestehe auch eine Holschuld der Kreisräte. So war diese Urkunde auch vorher einsehbar. Es seien konkrete Vorschläge gemacht, wie es künftig verbessert werde.

Der Landrat erkundigt sich zum weiteren Prozedere mit Blick auf den Punkt b) des Tagesordnungspunktes sowie TOP 5. Er habe noch sechs Wortmeldungen.

KR Albert Hingerl schlägt vor, später eine kurze Unterbrechung zu machen, um sich auf Fraktionsebene besprechen zu können, dem kein Einwand aus dem Gremium folgt.

KR Thomas Vogt geht auf die Bemerkung von KR Müller ein und erklärt, dass es ihm nicht klar war, dass es unterschiedliche Level von Juristen gäbe. Er plädiere, heute nicht zu beschließen, sondern noch abzuwarten, bis die offenen Fragen beantwortet werden, um dann in ein paar Details gehen zu können.

KRin Christa Stewens erklärt, sie sei der Ansicht, dass diese Diskussion nicht ohne Beschluss enden solle, vor allem wegen dieser Heftigkeit. An KRin Gruber gewandt teilt sie mit, dass sie das Moralisierende an deren Kritik störe. Persönlich finde sie es nicht gut, so in die Diskussion einzusteigen, vor allem, wenn jemand sage, dass Fehler passiert seien und mög-

lichst alles ausschalten wolle, damit solche Fehler künftig nicht mehr passieren würden. KRin Stewens erklärt weiter, dass sie nach wie vor zum Kauf des Kreissparkassengebäudes stehe. Sie verweist auf Kaufentscheidungen des Landkreises in früheren Wahlperioden, wie Schloss Hirschbichl, dem Klosterbauhof (der an die Stadt Ebersberg übergeben wurde), der Brennerei (welche dem Kunstverein übergeben wurde) bei denen ebenfalls kein umfassendes Nutzungskonzept vorgelegen habe, zum einen, um den Bau zu erhalten bzw. das wertvolle Areal mitten in der Kreisstadt zu sichern. Sie habe damals zugestimmt, weil sie es für richtig hielt, dass der Landkreis sich das nicht entgehen lassen dürfe. Der Landkreis sei damals ein unternehmerisches Risiko eingegangen, wie es der Landkreis, wenn er den Empfehlungen des BKPV folge, nie mehr tun dürfe. Für sie persönlich stecke schon eine Wertung drin, dass der Landkreis solche unternehmerischen Risiken nicht machen dürfe, wenn kein exaktes Nutzungskonzept und keine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorlägen. An die KreistagskollegInnen gewandt bittet sie, all das bei deren Bewertungen zu bedenken. Bei all den Fehlern, die passiert seien, solle gemeinsam überlegt werden, was mit dem Gebäude gemacht werden solle. Für eine Arbeitsgruppe, wie KR Hingerl, sie vorgeschlagen habe, sei sie durchaus aufgeschlossen, aber gleichzeitig solle heute beschlossen werden. Abschließend merkt KRin Stewens an, dass sie persönlich der Überzeugung sei, dass in vielen Kommunen Fehler passieren und führt ein paar Beispiele auf, deswegen solle jeder, der die moralische Keule schwinge, genau überlegen, ob er nicht selber mal einen Fehler gemacht habe.

KR Reinhard Oellerer erklärt, dass es darum gehe, dass bei einem Projekt so alles schief gelaufen sei, was gehe, was zum einen finanzielle Auswirkungen hätte, die wir noch nicht kennen, aber es seien auch ein paar Fakten geschaffen worden, die er kurz ausführt. Die Arbeitsgruppe ‚Verwaltungsgebäude Landratsamt' komme langsam dahin, dass sie Entscheidungen treffen könne, mit dem Ergebnis, dass der Landkreis entweder nochmals ca. 30 Mio. € aufbringen müsse oder in Miete gehe. Die Behauptung, dass der Kauf eine strategisch wichtige Entscheidung gewesen wäre, würde ihm aufstoßen, denn das wisse man noch nicht. Verweisend auf die Seite 48 des Gutachtens erklärt er an KRin Stewens gewandt, dass die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen keine moralischen Keulen schwingen würden. Der Vorwurf, der von KRin Gruber gekommen sei, sei gut begründet, ansonsten hätten sie diesen nicht in der Öffentlichkeit erhoben. Zu dem Punkt, was könne man von Kreisräten fordern und erwarten, da werde es richtig schwierig, so KR Oellerer weiter. Es gebe die Landkreis- und Geschäftsordnung. Diese Formulierung sei seiner Meinung nach, von den Kreisräten nicht erfüllbar: Die Kreisräte sollen die gesamte Verwaltung überwachen. Überwachen könnten die Kreisräte nicht, so KR Oellerer weiter, denn sie seien ehrenamtlich tätig. Die Gremien hätten immer fünfstündige Sitzungen und dann komme der Vorwurf, die Kreisräte sollten das auch noch erfragen. Weil das Realität sei, sei es besonders wichtig, dass die Kreisräte sich zu 100 Prozent darauf verlassen können, dass sie alle wichtigen Informationen erhalten - ansonsten seien ihre Entscheidungen zwangsläufig fehlerhaft. Abschließend erklärt er, dass der Landkreis nicht mehr so wie vor 40 Jahren sei und sehr viel gemacht werde, daher sei es eine unbedingte Notwendigkeit, dass den Kreisräten keine falschen Informationen gegeben oder Informationen vorenthalten werden.

KR Martin Lechner erklärt, seit Jahrzehnten sei der Landkreis auf der Suche nach einem Grundstück für die Erweiterung des Landratsamtes. Er schildert den damaligen Kauf des Klosterbauhofs, der an die Stadt Ebersberg abgegeben und zum Teil verkauft wurde, der heute ein Glücksfall für die Stadt und den Landkreis sowie seinen Vereinen sei und den, durch Zögern in einer Kreisausschusssitzung im Jahr 2011, verpassten Grunderwerb des ‚Postgebäudes'. Mit diesem Erleben komme er jetzt auf das Grundstück des Sparkassengebäudes zu sprechen, welches sich wieder in der Nähe des Landratsamtes befinde. Allen war damals klar, dass das Angebot, das von der Kreissparkasse und dem Bauträger gesagt wurde, der Realität entspreche. Wenn der Landkreis erst geprüft hätte, für was das Gebäude genutzt werde und ob preislich noch nachverhandelt werden hätte können, wie es der BKPV fordere, rechne er mit einem Zeitaufwand von ca. einem Jahr. Dem hätte er nicht mehr zugestimmt, weil er vermutet hätte, dass bei dieser Vorgehensweise die Sparkasse dann an jemand anderen verkauft hätte. Ob dies das sei, was die BürgerInnen der Stadt sowie die

Kreisräte wollten, wenn in dieser Größenordnung dort Wohnungen von einem Investor gebaut würden, bezweifle er. Wenn er sich diese Diskussion anschaue, frage er sich, welcher Landrat wolle sich noch aus dem Fenster lehnen und entscheiden trauen, was etwas wacklig sei. Heute stehe er immer noch zum Kauf des Sparkassengebäudes. Sollte jemand der Meinung sein, dass es ein Fehler war, dann erwarte er einen Antrag, es zu verkaufen und dann müsse man schauen, ob das die bessere Lösung für den Landkreis sei.

KR Dr. Ernst Böhm erklärt, dass mäßige Sprache hilfreich sei. Er geht nochmals kurz auf die Kosten der Arbeitsplätze ein und erläutert verschiedene Möglichkeiten an Investitionen zum Kreissparkassengebäude bzw. eines eigenen Baufeldes. Er sage nicht, dass er eine Lösung habe, aber es mache Sinn, über 20/30/40 Mio. € an Investitionen in Ruhe zu reden. Was sich rentiere und was funktioniere, müsse untersucht bzw. in Ruhe besprochen werden. Abschließend erklärt er, Investitionsentscheidungen seien immer unter Risiko, man könne sich auch einmal täuschen: Erfolg sei immer bei allen, Misserfolg bei einem.

KR Toni Ried erklärt, dass sich das Gremium seit 3 ½ Stunden in einer Atmosphäre der Vorwürfe befinde, das gehöre zur Aufarbeitung dazu, Fehler seien gemacht und eingestanden worden. Er appelliere an das Gremium zusammenzuhalten und eine Lösung zu finden. Er selbst stehe weiterhin zum Kauf des Gebäudes und bittet das Gremium, jetzt in eine produktive Phase zu kommen.

Der Landrat schlägt vor, wie mit dem Thema Beschlussvorschlag und zur Befriedung umgegangen werden könne. Norbert Neugebauer, Leiter Büro Landrat projiziert einen geänderten Beschlussvorschlag an die Wand. Die geänderten Passagen sind nachfolgend *kursiv* dargestellt:

Der Kreistag nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung folgende Konsequenzen zieht:

1. Beim Erwerb von Bestandsimmobilien wird künftig vor der Entscheidung der zuständigen Gremien *neben einer fachlichen Einschätzung der Liegenschaftsverwaltung und einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung* ein Gutachten eines externen Sachverständigen eingeholt, das nach einer vertieften Bestandsuntersuchung (ggf. mit Bauteilöffnung) erstellt und neben dem aktuellen Verkehrswert auch den energetischen Zustand des Gebäudes bewerten sowie die kurzfristig und mittelfristig anfallenden Investitionen differenziert darstellen soll. Von diesen Anforderungen kann nur durch einen gesonderten Beschluss der zuständigen Gremien abgewichen werden.

2. *Die Liegenschaftsverwaltung beauftragt künftig* externe Fachbüros nur noch aufgrund schriftlicher Verträge, die den Prüfungsumfang exakt beschreiben. Dies gilt auch dann, wenn mit ihnen schon regelmäßig zusammengearbeitet wird.

3. Voraussichtlich zur Jahresmitte wird *im Rahmen des gültigen Stellenplans* eine „Stabsstelle Recht“ mit einem Volljuristen besetzt (bis auf weiteres Halbtagsstelle), der dem Landrat direkt unterstellt und unter anderem mit der Prüfung aller für den Landkreis bedeutsamen Rechtsgeschäfte beauftragt wird. Es ist auch beabsichtigt, diesen Volljuristen zum Compliance-Beauftragten zu benennen.

4. Unterlagen zu nichtöffentlichen Tagesordnungspunkten werden *künftig* eine Woche vor der Sitzung den Gremiumsmitgliedern zur vertraulichen Behandlung zugeleitet.

<u>Dem Kreistag wird für die neue Wahlperiode Folgendes vorgeschlagen:</u>

5. Ab 01.05.2020 werden die Protokolle über die nichtöffentlichen Sitzungen sämtlicher Gremien den Gremiumsmitgliedern zur Genehmigung vorgelegt.

Der Landrat erläutert die Änderungen wie folgt:

Bis auf den ursprünglichen Punkt 5, der so auch zur Kenntnis genommen werden könne und für die neue Wahlperiode im Rahmen der GO-KT neu diskutiert werden müsse, könne die Verwaltung alles selber machen und es bräuchte nicht zwingend einen Beschluss des Kreistages dazu Das, was KRin Weigl-Mühlfeld eingebracht habe, sei jetzt vor allem bei Punkt 1 berücksichtigt worden. Zur Stelle des Volljuristen, erklärt er, dass dies im Rahmen des gültigen Stellenplans ebenfalls nicht zwingend einen Beschluss des Kreistages bräuchte. Das sei jetzt ein Beschlussvorschlag, den er heute zur Abstimmung stellen möchte. Zur Anregung von KR Hingerl bezüglich einer Arbeitsgruppe erklärt er, dass der Kreistag natürlich eine weitere Arbeitsgruppe, nach weiteren Erkenntnissen der Beantwortung der Fragen, einberufen könne, dem stehe er immer aufgeschlossen gegenüber. Der Landkreis habe schon eine interfraktionelle Arbeitsgruppe, die sich zu Beginn ihrer Arbeit auch mit dem Hergang des Kaufs sowie der Planungsphase beschäftigt habe, dann in die produktive Phase übergegangen sei und sich mit den Zukunftsplanungen beschäftige. Der Landrat erklärt abschließend, dass von seiner Seite aus gerne eine weitere Arbeitsgruppe gegründet werden könne, denn mit diesem Instrument hätte der Landkreis immer gute Erfahrungen gemacht.

KRin Johanna Weigl-Mühlfeld merkt an, dass Punkte vermischt wurden. Es gehe in diesem Punkt nur um die Sonderprüfung des Prüfungsverbandes und nicht, ob es richtig war, dass das Kreissparkassengebäude gekauft wurde oder nicht. Wenn der Punkt a) geklärt sei, könne nun zu Punkt b) des Tagesordnungspunktes ‚Ergebnisse der Projektentwicklung' übergegangen werden.

KR Franz Greithanner erklärt, dass der Kauf als solcher von Seiten der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen nicht angezweifelt werde. Es gehe darum, dass sie als Kreisräte von den Bürgern angesprochen würden und um die Verantwortung gegenüber den Landkreisbürgern. Er führt aus, wie die Entscheidung gefallen sei: 1. Der Landkreis kaufe das Gebäude und der Landkreis könne alle Leute aus den angemieteten Räumen unterbringen und könne Flächen vermieten. 2. Nach einer gewissen Zeit habe es geheißen, wir könnten nichts mehr vermieten und 3. Wir müssten die Zulassung anmieten, um alle unterbringen zu können. Das sei schwer verständlich. Weiter spricht er die Kostensteigerung an von zunächst 3,3 Mio. € auf 16,9 Mio. € und dann, wenn die Sanierung gemacht werde, sei der Landkreis bei 34 Mio. €. Zum Thema Holschuld der Kreisräte stelle sich ihm, als Mitglied des LSV-Ausschusses, die Frage, wie er den Aussagen, zu den Fragen die gestellt würden (Gebäudezustand mit Verweis auf zwei Gutachten; Belegung, alle würden unterkommen), vertrauen und sich auf die Antwort verlassen könne, um seine Entscheidungen gegenüber den Bürgern rechtfertigen zu können. Dazu müsse sich etwas ändern, damit er das Vertrauen wiederfinden könne.

Der Landrat erwidert, dass er hierzu etwas sagen müsse und sich auf seine Äußerungen von vorher beziehe. Wenn es in den letzten Jahren eine Serie an Fehlinformationen gewesen wäre, würde er ihm Recht geben. Bei diesem besonderen Projekt sei einiges schief gelaufen, er habe das mehrfach eingeräumt, auch bereits vor dem Prüfbericht, und sich dafür entschuldigt. Er stehe immer den Anfragen, Wünschen und Anliegen offen gegenüber. Im Landkreis Ebersberg hätten wir eine Kultur des Miteinanders parteiübergreifend, den viele andere Kreistage und sich seine Amtskollegen wünschen würden. Er bekomme es immer wieder von Vielen zurückgespiegelt, dass bei großen Entscheidungen (z.B. Masterplan Schulen, Klimaschutz) in Einmündigkeit entschieden werde. Das sei im Landkreis Ebersberg einzigartig; dazu würden Viele dazu beitragen, aber auch er. Er erinnert an seine Zeit als Bürgermeister in Vaterstetten, in der damals bereits interfraktionelle Arbeitsgruppen eingerichtet wurden, parteiübergreifend. Wo er einvernehmlich, trotz der breiten absoluten Mehrheit, den Konsens gesucht habe, weil es ihm wichtig war, bei wichtigen Themen gemeinsam zu entscheiden und nicht in einem Denken von „Regierung und Opposition". Daher ärgere ihn das, was KR Mayer heute gesagt habe und danke KR Böhm für dessen Aussage. An KR Greithanner gewandt erklärt er, dass dies, was er gesagt habe, zum Teil stimme. Wir hätten uns dem Ganzen langsam angenähert. Zum Punkt mit der Zulassungsstelle müsse er ihn aber korrigieren. Natürlich würden wir heute noch die Führerschein- und Zulassungsstelle in das gekaufte Gebäude an der Kolpingstraße unterbringen können, aber wir hätten dann überlegt,

dass es ein Fehler sei, aus dem Mietvertrag auszusteigen, weil der dem Mieter starke Rechte einräume und weil wir Räumlichkeiten gebraucht haben für die Energieagentur, wo wir als Landkreis beteiligt seien. Es gehe also nicht darum, dass der Raum für das Landratsamt nicht ausgereicht hätte, sondern, weil es klug gewesen wäre, diese Liegenschaft doch noch zu behalten, weil es ein starker Mietvertrag mit starken Mieterrechten sei und für die Energieagentur und für die Erweiterung des Jobcenters als Räumlichkeit gebraucht würde. Dies müsse der Klarheit halber etwas differenziert werden, da ansonsten ein falscher Eindruck entstehen könnte, so der Landrat abschließend.

KR Albert Hingerl erklärt, er finde es gut, dass der Beschlussvorschlag heute nur zur Kenntnis genommen werde und die Möglichkeit bestehe, das eine oder andere noch nachreichen zu können. Die Einrichtung einer neuen Arbeitsgruppe finde er genauso gut. Um das Ganze nochmals zu versachlichen, weist er darauf hin, dass heute über das Ergebnis des kommunalen Prüfungsverbandes gesprochen werde unter dem Motto ‚politische Aussprache'. Es sei nie bestritten worden, erklärt er weiter, dass sie Verantwortung übernehmen, sie hätten auch zugestimmt. Wenn der Punkt a) abgeschlossen sei und keine Fragen mehr offen seien, könne das Gremium zu Punkt b) des Tagesordnungspunktes kommen bzw. überlegen, was, aufgrund der vorgerückten Stunde, noch drankommen könnte.

KR Martin Wagner merkt an, dass er der Meinung sei, dass es keine neue Arbeitsgruppe brauche. Denn sie könnten das, wie es in Zukunft weitergehe, auch im Kreis der Fraktionssprecher besprechen. KR Albert Hingerl stimmt dem zu, das besprechen zu wollen.

KR Bernhard Wieser erklärt eingehend auf die Sitzung vom 18.10.2018, das aufgrund der immer höheren Kosten aufgrund eines Antrages von KRin Bettina Zetzl die Arbeitsgruppe ‚Verwaltungsgebäude' einberufen wurde. Diese habe bereits seit Herbst 2018 12-mal getagt. Dort sei es sehr harmonisch, ganz anders, wie es heute war. Dies habe nichts mehr mit dem zu tun, wie wir es heute erlebt haben. In der Arbeitsgruppe hätten sie eine Raumplanung und einen Projektsteuerer. Er sei froh, dass der Landkreis das Gebäude gekauft habe, weil hier eine ortsnahe Lösung angestrebt werden könnte. Jede Fraktion, jeder Kreisrat müsse entscheiden, was aus dem Projekt werde, aber auf einem guten Weg. Denn wir wissen heute im Endeffekt, was es kosten werde. Der Landkreis brauche eine Lösung, bei der alle zufrieden seien und die einen Lebenszyklus von 25 Jahren biete.

KR Christian Eckert beziehend auf die Sitzung im Jahr 2016 erklärt, dass er das Thema ganz neutral angegangen sei, aber, als der Leiter der Sparkasse dem Gremium mitteilte, wie schön und gut das Gebäude sei, sei er sich vorgekommen, wie auf einer „Kaffeefahrt" und das sei auch der Grund gewesen, weshalb er damals dagegen gestimmt habe. Er habe sich damals gedacht, dass, wenn jemand dagegen stimme, dürfe man diesen nicht als Querulanten sehen, sondern es habe einen Grund und da sei nicht nachgefragt worden. Zum Beschlussvorschlag erklärt er, dass sich das Gremium es sparen könne, darüber abzustimmen, denn diese Punkte seien für ihn seit Jahren eine Selbstverständlichkeit.

Der Landrat stellt fest, dass es keine Wortmeldungen mehr gibt.

Der Landrat erklärt, dass der Beschlussvorschlag schon als Fortschritt zu bewerten sei und auch einige neue Punkte darin enthalten seien, die bisher nicht so gehandhabt wurden. Insofern solle dieser nicht als lapidar eingeschätzt werden. Sollte die Arbeitsgruppe weitere Vorschläge erarbeiten, würden diese in den weiteren Sitzungen eingearbeitet werden.

KR Reinhard Oellerer erkundigt sich, ob es nicht Sinn mache den Vorspann bei Punkt 5 „Dem Kreistag wird für die neue Wahlperiode Folgendes vorgeschlagen" vor Punkt 4 zu setzen, dem der Landrat zustimmt.

Der Landrat erkundigt sich, ob jemand gegen diese Kenntnisnahme ist. Er stellt fest, dass es keine Gegenstimme zur Kenntnisnahme gibt.

Damit ist der Beschlussvorschlag (am Ende des Wortprotokolls zu diesem TOP) einstimmig zur Kenntnis genommen.

KR Albert Hingerl stellt einen Geschäftsordnungsantrag, den TOP 5 ö (Windkraft im Ebersberger Forst) aufgrund der vorgerückten Stunde zu vertagen, worauf KR Martin Wagner eine Gegenrede hält, u.a. mit Verweis auf die anwesenden Bürger und Bürgerinnen, die bereits seit einigen Stunden auf diesen Tagesordnungspunkt warten würden.

Der Landrat stellt den Geschäftsordnungsantrag von KR Hingerl zur Abstimmung.

Der Landrat stellt fest, dass die deutliche Mehrheit dagegen stimmt.

Der TOP 5 ö wird nicht vertagt.

Der Landrat begrüßt die Vertreter der Firma Drees & Sommer.

Die Herren Weiher und Henkel erläutern anhand einer Präsentation (Anlage zum Protokoll) folgende Punkte zum ‚Verwaltungsgebäude in der Kolpingstraße':

- Vorgehen Projektbearbeitung
- Abstrakte Gebäudeanalyse
- Status und Prognose Arbeitsplatzverteilung
- Beschreibung der Szenarien/baurechtliche Beurteilung
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Der Landrat bedankt sich für die Präsentation der Zwischenergebnisse. Er erklärt, dass heute nichts entschieden werde und, dass der Landkreis viel an Investitionen vorhabe, wie die Berufsschule in Grafing und das Gymnasium in Poing sowie würden auf den Landkreis Themen zukommen, wie die Zukunft der Kreisklinik zu sichern sei - all das binde Kapital. Daher sei er der Meinung, dass der Landkreis sich nicht weitere 30 Mio. € an Kreditaufnahmen leisten könne bzw. leisten solle. Er würde daher eine Lösung bevorzugen, die wie folgt begründet sei:

Wenn die Mehrheit des Kreistages sich dafür entscheide das Gebäude und das Grundstück zu verkaufen, was, so denke er, mit mindestens einer schwarzen Null, wenn nicht sogar mehr, erreicht werden könnte und gegenüber dem Landratsamt vom dortigen Grundstückseigentümer bauen lasse, müsste der Landkreis im Jahr 700.000 /750.000 € an Miete zahlen.

Der Landrat führt aus, dass die Investitionen in die Sanierung des Sparkassengebäudes auch von einem Dritten übernommen werden könnten, der das Gebäude für den Landkreis saniere. Der Landkreis könne dann über Mietzahlungen diese Investitionen abbezahlen, dann müsse er zunächst nicht selbst investieren. Nach z.B. 10 Jahren könne der Landkreis über eine vertraglich definierte Ausstiegsklausel die Restraten ablösen und wäre dann ungebunden und mietfrei. Er könne sich dies offen halten – lässt es die Finanzlage zu, kauft er sich quasi frei, lässt es die Finanzlage nicht zu, bezahlt der Landkreis weiter Miete, bis die Investitionskosten abgelöst sind. Ob der Landkreis Miete zahle für ein Gebäude, das ihm nicht gehöre oder ob er die Investitionen abzahle für das eigene Gebäude, das sei eine interessante Variante, so der Landrat, die noch näher beleuchtet werden sollte. Dies sei, seine Einschätzung zur Thematik. Also: keine Kapitalbindung von 30 Mio. € mehr, denn dies könne sich der Landkreis angesichts der großen Investitionen, die bevorstünden und der finanziellen Belastung, die damit verbunden sei, nicht leisten.

KR Dr. Seidelmann bedankt sich bei den Planern, dass sie den Mitgliedern in der Arbeitsgruppe Durchblick verschafft hätten und dies wie er glaube, sehr professionell und nicht parteiisch, sondern sehr sachbezogen. Er widerspricht den Aussagen von KR Dr. Böhm, bezüglich der Kosten eines Büroarbeitsplatzes, denn in den 30/32 Mio. € seien nicht nur der Büroarbeitsplatz, sondern auch die Schalterhalle, der Festsaal sowie die Tiefgarage (nach deren Sanierung) mit mindestens 125 Stellplätzen enthalten. Somit hätte der Landkreis viel für 32 Mio. € erreicht. Weiter erklärt er, dass die Maßnahme auch mit PPP gemacht werden könnte, aber eine Kreditaufnahme mit 0% Zins sei auch eine Option.

Die Herren Weiher und Henkel beantworten noch Verständnisfragen aus dem Gremium.

Der Landrat stellt fest, dass es keine weiteren Wortmeldungen gibt und der Zwischenbericht zur Kenntnis genommen wird.

Der Kreistag nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung folgende Konsequenzen zieht:

1. **Beim Erwerb von Bestandsimmobilien wird künftig vor der Entscheidung der zuständigen Gremien neben einer fachlichen Einschätzung der Liegenschaftsverwaltung und einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ein Gutachten eines externen Sachverständigen eingeholt, das nach einer vertieften Bestandsuntersuchung (ggf. mit Bauteilöffnung) erstellt und neben dem aktuellen Verkehrswert auch den energetischen Zustand des Gebäudes bewerten sowie die kurzfristig und mittelfristig anfallenden Investitionen differenziert darstellen soll. Von diesen Anforderungen kann nur durch einen gesonderten Beschluss der zuständigen Gremien abgewichen werden.**

2. **Die Liegenschaftsverwaltung beauftragt künftig externe Fachbüros nur noch aufgrund schriftlicher Verträge, die den Prüfungsumfang exakt beschreiben. Dies gilt auch dann, wenn mit ihnen schon regelmäßig zusammengearbeitet wird.**

3. **Voraussichtlich zur Jahresmitte wird im Rahmen des gültigen Stellenplans eine „Stabsstelle Recht“ mit einem Volljuristen besetzt (bis auf weiteres Halbtagsstelle), der dem Landrat direkt unterstellt und unter anderem mit der Prüfung aller für den Landkreis bedeutsamen Rechtsgeschäfte beauftragt wird. Es ist auch beabsichtigt, diesen Volljuristen zum Compliance-Beauftragten zu benennen.**

Dem Kreistag wird für die neue Wahlperiode (01.05.2020) Folgendes vorgeschlagen:

4. **Unterlagen zu nichtöffentlichen Tagesordnungspunkten werden künftig eine Woche vor der Sitzung den Gremiumsmitgliedern zur vertraulichen Behandlung zugeleitet.**

5. **Die Protokolle von nichtöffentlichen Sitzungen sämtlicher Gremien werden den Gremiumsmitgliedern zur Genehmigung vorgelegt.**

Kenntnis genommen

TOP 5	Energiewende 2030; Mögliche Nutzung der Windenergie im Ebersberger Forst; weiteres Vorgehen

Sitzungsvorlage 2019/3576/1 BL
Vorberatung ULV-Ausschuss am 03.05.2018, TOP 3 ö
ULV-Ausschuss am 20.11.2019, TOP 9 ö

Der Landrat führt kurz in den Sachverhalt ein: Das Thema sei hinreichend bekannt. Am Donnerstag sei im ULV-Ausschuss ausführlich darüber diskutiert und über einen zwölf Punkte Beschlussvorschlag abgestimmt worden, zum Teil einstimmig (bei den Grundsatzfragen) und zum Teil knapp (bei der Bürgerbeteiligung). Er geht kurz auf einen Artikel in den Medien ein, in dem zu lesen war, dass der CSU-FDP-Fraktion von Seiten der SPD und der Bayernpartei Feigheit vorgeworfen wurde. Dazu erklärt er, dass dies wiederspiegle, wie unterschiedlich nicht nur die Parteien, sondern auch die Menschen über dieses Thema denken würden. Er führe viele Gespräche mit Landkreisbürgern und höre hierzu auch unterschiedlichste Meinungen und spüre, aufgrund der Leserbriefe und der Online-Diskussionen, dass dieses Thema die Menschen spalte. Aus seiner Sicht, gebe es für beide Seiten gute und respektable Argumente. Es sei paradox, dass sich Natur- und Klimaschützer bei diesem Thema in die Haare bekommen und so auseinanderdividieren, dass es tiefe Gräben im Landkreis hinterlasse. Nicht erst seit Vorgestern schlage er einen Bürgerentscheid vor, sondern bereits im Jahr 2017 habe er diesen Weg vorgeschlagen, wie in den Berichten der Lokalpresse und des ULV-Ausschusses aus diesem Jahr nachzulesen sei. Er schildert seine positiven Erfahrungen mit zwei Ratsbegehren aus seiner Zeit als Bürgermeister der Gemeinde Vaterstetten. Zur Online-Befragung mit 7.000 Unterschriften erklärt er, dass dies noch kein repräsentatives Ergebnis sei. Er verstehe die Einbindung der Bürger durch ein Ratsbegehren nicht als Feigheit, sondern als Offenheit und er werbe heute dafür.

KRin Doris Rauscher erklärt, sie sei, als über den GO-Antrag zur Vertagung dieses Tagesordnungspunktes abgestimmt wurde, nicht im Raum gewesen. Sie sei äußerst verärgert darüber, dass dieser Tagesordnungspunkt, obwohl die Zeit schon so weit vorangeschritten sei und viele Kreistagsmitglieder Folgetermine hätten, durchgeführt werde, und, weil ursprünglich diese Sondersitzung nur für das Thema Kreissparkassengebäude geplant gewesen sei.

Der Landrat erklärt, dass es einen GO-Antrag gegeben habe, über den abgestimmt wurde, mit dem Ergebnis, die Sitzung fortzuführen.

KRin Dr. Renate Glaser stellt die Frage in den Raum, was die Jugendlichen der Bewegung ‚Fridays for Future' dazu gesagt hätten, dass die Politik ihr getroffenes Statement wieder in Frage stelle und die Entscheidung an die Bürger zurückgebe.

KRin Waltraud Gruber erklärt, für sie sei der Klimaschutz eines der wichtigsten Themen für die Zukunft und wie es die Berechnungen zeigten, seien die Klimaziele bis 2030 nicht ohne die Windkraftanlagen zu erreichen. Sie appelliere daher, als Politiker und Politikerinnen den Mut zu haben, Entscheidungen zu treffen, ohne eine Bürgerbefragung.

KR Toni Ried erklärt, dass er gegen Windräder im Ebersberger Forst sei, weil der Eingriff weit folgenschwerer als vorstellbar sei. Er schildert die Auswirkungen auf den Forst während der Errichtung der Windkraftanlagen. Weiter erklärt er, dass er ein Freund der Energiewende sei und zwar in den Bereichen Solarenergie und der Einsparungen. Er werde auch gegen den Bürgerentscheid stimmen, da Bürger nicht über etwas abstimmen sollten, über das sie nicht genau informiert seien. Er appelliert, Verantwortung gegenüber dem Wald zu erbringen aber auch gegenüber der Natur, was kein Widerspruch sei. Er stehe hinter der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde. Der Landkreis habe ein Zonierungsgutachten in Auftrag gegeben, mit der Meinung, dass eine Ansiedlung von Windrädern nicht zu empfehlen sei. Er stellt die Frage in den Raum, weshalb das nicht reiche.

KRin Johanna Weigl-Mühlfeld erklärt, gerade weil der Landkreis Verantwortung für den Ebersberger Forst habe, sei sie für die fünf Windräder im Ebersberger Forst. Denn die Fichtenwälder hätten enorme Probleme mit der Trockenheit. Fachleute würden sagen, dass der Landkreis in 50 Jahren keinen Ebersberger Forst mehr habe, wenn so weitergemacht würde. Zum Bürgerentscheid erklärt sie, es sei wichtig, die Jugendlichen bei dieser Entscheidung miteinzubinden, was aber aufgrund des im letzten Jahr vom bayerischen Landtag abgelehnten Antrages auf Herabsetzung des Wahlalters auf 16 Jahre leider nicht möglich sei, was aber nach ihrer Ansicht, wichtig wäre. Denn die Meinungen zwischen den 60/65-Jährigen und den 16-Jährigen würden sehr differieren.

KRin Bianka Poschenrieder erklärt, dass Deutschland die sechst stärkste Nation bei der CO_2 Verschmutzung sei, daher sei sie der Meinung, dass Deutschland sich massiv darum kümmern müsse, den eigenen Schmutz wenigstens wegräumen. Sie sei dankbar, dass im Landkreis ein Klimaschutzmanager installiert wurde, der den Kreistag dazu gebracht habe, einen Beschluss zu fassen, bis 2030 frei von fossilen Energieträgern zu sein. Dieses Ziel werde der Landkreis ohne Windräder nicht schaffen. Der Klimaschutzmanager habe gesagt, dass der Landkreis hier 33 bräuchte, sie sei der Meinung, dass der Landkreis sogar noch mehr brauche. Jetzt gehe es darum fünf Windräder in den Forst zu setzen, um ihn zu retten. Sie plädiere, namentlich abzustimmen, damit später nachvollziehbar sei, wer dagegen gestimmt habe. Falls die Jugend der Politik später vorwerfe, sie hätten nicht gehandelt. Sie habe Folgendes berechnet, um den Ertrag der fünf Windräder zu schaffen, bräuchte es 7 – 10 Fußballfelder voller PV-Module. An den Landrat gewandt erkundigt sie sich, wo der Landkreis so eine Fläche habe, die sie selbst beantwortet: nirgendwo. Sie meine, dass es auch keine Landwirte gäbe, die diese Flächen zur Verfügung stellen würden. Deswegen finde sie die Entscheidung auf den Bürger abzuschieben, verantwortungslos. Sie beschäftige sich seit 12 Jahren mit Windkraft, am Beispiel des Windrades in Hamberg erklärt sie, dass dort zwischenzeitlich wieder aufgeforstet sei. Mit dieser Entscheidung könnte die Zukunft unsere Kinder gerettet werden, erklärt sie abschließend.

KR Alexander Müller erklärt, bei der Energiewende sei der Landkreis ein wenig gefangen im eigenen System, weil im Kreis gesagt wurde, der Landkreis wolle die Energiewende zu 100 % regional machen. Ihm wäre lieber, so KR Müller, wenn der Strom von Windrädern der Ostsee und Nordsee baldmöglichst nach Bayern gebracht werde, um diesen nutzen zu können. Dort gäbe es Strom, der nicht genutzt werde, weil er nicht nach Bayern geleitet werden könne. Zum Energiekonzept des Kreises Strom zu 100 % selber zu machen, erklärt er, da komme der Landkreis nicht um die Nutzung der Windenergie herum. Dann seien ihm fünf Windräder im Forst lieber, als an manch anderer Stelle (siehe Verspargelung der Landschaft). Die fünf Windräder und nicht mehr davon im Forst halte er bei der Abwägung von Pro und Contra für das erträglichere Übel, wenn man sich entscheiden müsste. Den Vorwurf der Feigheit von der SPD-Fraktion verstehe er nicht und verweist auf den Punkt 2 des Beschlussvorschlages. Einen Bürgerentscheid zu machen, sie das falsche Wort, so KR Müller weiter, der Landkreis mache einen Ratsentscheid, da die Kommune es initiiere. Der Landkreis mache das vorausschauend, weil ein Bürgerbegehren soundso kommen werde, denn 7.500 Landkreisbürger hätten auf einer Petition ‚Erhaltet den Forst' bereits unterschrieben und ein Bürgerbegehren verlange 5 % der wahlberechtigten Bevölkerung, das seien weniger als 7.000 Menschen im Landkreis. Im Prinzip handle der Kreis hier vorausschauend, um Geld, Ressourcen und Zeit zu sparen.

Der Landrat erklärt, es gebe ein Bürgerbegehren, da sammeln Bürger Unterschriften und ein Ratsbegehren, da entscheide der Kreistag. Beides münde dann in einen Bürgerentscheid. Der Weg dorthin sei von beiden Seiten möglich. Das habe das Gesetz so vorgesehen. Um die Zahlen zu präzisieren erklärt er, 5 % der Wähler, das seien 5.645 Unterschriften der Wahlberechtigten im Landkreis.

KR Hagen Theurich erklärt, er denke, dass es dem Ebersberger Forst ohne Windräder besser gehen werde. Er appelliert, die Bürger zu befragen, dies sei die beste Möglichkeit, um eine Entscheidung auf eine möglichst breite Basis zu stellen.

KR Roland Frick erklärt, dass er sich weitestgehend an das anschließe, was der Landrat und KR Ried gesagt hätten und appelliert, die Bürger zeitnah entscheiden zu lassen und nicht erst mit der nächsten Bundestagswahl.

Der Landrat schlägt vor, die strenge Bindung zur Bundestagswahl aufzulösen und den Bürgerentscheid spätestens im Jahr 2021 stattfinden zu lassen sowie, dass der Kreistag in einem gesonderten Beschluss den Zeitpunkt der Abstimmung beschließen solle. Der Beschlussvorschlag bei Punkt 6 wird entsprechend angepasst. Weiter erklärt der Landrat, diese Zeit werde für die Information und Aufklärung der Bürger sowie für Diskussionen genutzt.

KR Martin Lechner erklärt an KR Ried gewandt, er denke, dass allen im Saal der Bestand des Ebersberger Forstes am Herzen liege. Er erläutert den Flächenverbrauch der für die fünf Windräder benötigt werde, sowie deren Stromgewinnung im Vergleich zu PV-Anlagen und deren Flächenverbrauch. Er erklärt, dass der Landkreis einen gesunden Mix brauche an Windrädern und PV-Anlagen, denn im Winter brauche es auch eine saubere Stromenergie. Er sehe, dass der Landkreis keine Alternativen hätte, wenn er die Energiewende nur im Ansatz erreichen wolle. Eigentlich, so KR Lechner weiter, sei er ein Gegner des Ratsbegehrens, weil er der Meinung sei, dass die Kreisräte gewählt wurden, um eine Entscheidung zu treffen, aber er sehe auch, dass es ohne Bürgerentscheid nicht ausgehen werde. Daher sei es ihm lieber, der Kreistag sage, wann das Ratsbegehren durchgeführt werde und er so das Heft in der Hand behalte. Er sei auch dafür, nicht bis zu den Bundestagswahlen zu warten. Aber, so stellt er die Frage in den Raum, wie könne es geschafft werden, dass die Leute, die pro Windrad seien, auch zur Abstimmung gehen. Da der Landkreis nur im Ebersberger Forst Windkraft planen könne, sei er für ein Ratsbegehren. Weiter erklärt er, dass vor ca. 13 Jahren das Thema Energiewende beschlossen wurde und der Landkreis bisher nur ein Windrad habe. Er wisse nicht, wie die Energiewende zu schaffen sei, denn es würden bald die ersten Biogasanlagen abgeschaltet werden, da diese aus der EEG-Förderung rausfallen würden, ebenso PV-Anlagen. Der Landkreis müsse mit großen Schritten vorangehen.

KR Ursula Bittner verweist darauf, dass der Landkreis beschlossen habe, sich Klimaregion zu nennen und in 10 Jahren von fossilen Brennstoffen unabhängig sein wolle. Ebenso hätten sich die Kreisräte viel Wissen über die letzten Jahre angesammelt. Daher habe sie sich dafür entschieden, dass der Landkreis die Windräder brauche. Sie geht kurz auf den Flächenverbrauch der fünf Windräder ein, der nur 0,3 Promille des Ebersberger Forstes betrage. Der Forst habe, nach ihrer Meinung, dann zu leiden, wenn es nicht geschafft werde, im Landkreis Veränderungen herzustellen, um die ganze Klimaveränderung einzudämmen. KRin Bittner verweist auf die letzte ULV-Sitzung in der Windkraftgegner falsche Aussagen gemacht hätten und das sei ihre Befürchtung, dass der Kreisbürger sich nicht über Stunden informiere, wie die Kreisräte, sondern auf Populisten eingehe. Sie erklärt, dass sie für die Windräder sei, die durch die neue Technologie auch ein großer Gewinn für den Landkreis sein würden. In den Beschlüssen sei einer dabei, der für sie entscheidend sei, dass sie dagegen stimmen müsse, das sei Punkt 10. Diesen finde sie dramatisch, denn damit sei alles gestorben. Sie appelliere, dass so viele wie möglich dem zustimmen, dass die Windräder im Forst aufgestellt werden, da sie wichtig für den Landkreis seien.

KR Dr. Ernst Böhm erklärt, ihn würden zwei Aspekte bei der Fragestellung interessieren: 1. wie die Abstimmung wäre, wenn man zusichern würde, dass die Windräder weder zu sehen noch zu hören seien. Er denke, dass dies Einfluss auf das Abstimmungsverhalten habe, weil es ernsthaften Widerstand gegen Windkraft an der Nord- und Ostsee nicht gäbe. Der 2. Aspekt wäre, ob keine Kompensationsmaßnahmen geplant seien, wie z.B. an einer Stelle würden 2,5 ha abgeholzt und an einer anderen Stelle würden 20 ha aufgeforstet werden. Weiter erklärt er, sein Lieblingsbeispiel sei, dass der Forst für den Autoverkehr zweimal durchschnit-

ten werde. Er erläutert, wie eine der beiden Straßen gesperrt, dadurch Waldfläche zurückgewonnen, Windräder aufgestellt und der gesamte Verkehr konzentriert auf der Hohenlindener Straße über die Umgehung und der ausgebauten B 12 zur Autobahn geführt werden könnte. Er meine, dass die Diskussion geführt werden müsse, ob ein Ratsbegehren befriedend sei, seit dem Brexit, sei er etwas vorsichtiger geworden.

KR Christian Eckert stellt folgenden Antrag:

„Der Investor für die möglichen Windkraftanlagen ist eine Privatfirma, die Green City AG.

Deckt sich das eigentlich mit der Landkreisordnung oder dem Gesetz, dass eine Kommune derartig viel Geld ausgibt, um einer Privatfirma eine Baugenehmigung zu besorgen?

Geld für Gutachten, Rechtsanwälte, Personalkosten in erheblichem Maß, nur damit ein Privatunternehmen Gewinne machen kann?

Ich habe zwar in der Vorlage gelesen, man hofft, der Investor werde sich am Gutachten beteiligen, aber an den anderen Kosten? (Bürgerentscheid)

Ich beantrage, den Investor zu einer kompletten Kostendeckungszusage im Voraus zu zwingen, bzw. eine Bankbürgschaft zu fordern, die alle Kosten deckt.“

Der Landrat merkt an, dass über den Antrag später abgestimmt werde und erklärt, dass die Green City AG einen Standortsicherungsvertrag mit den Staatsforsten abgeschlossen habe. Da komme der Landkreis momentan nicht ran, der gelte und insofern hätte dieser die Hand drauf. Das müsste der Landkreis rechtlich klären. Der Landkreis habe die Gelder für die Grundlagenermittlung ausgegeben, die Windmessung habe nicht der Landkreis, sondern die Green City AG bezahlt.

KRin Bianka Poschenrieder antwortet, dass sie beim ‚Runden Tisch‘ bezüglich Windenergie im Forst mit Vertretern von Green City gesprochen habe und diese ausdrücklich gesagt hätten, sie wollen ausdrücklich die Bürger beteiligen, daher seien die Windräder nicht rein privatwirtschaftlich betrieben.

KR Philipp Goldner geht auf das Verfahren ein und informiert, dass der Verein ‚Mehr Demokratie‘ Zahlen gesammelt habe, mit dem Ergebnis, dass es in 15 Jahren 1.800 Begehren in Bayern gegeben hätte, davon 80, die von den Räten ausgegangen seien. Er erklärt: „ich vermute mal schwer, dass da Räte am Werke waren, die wenig Mumm gehabt haben. Die Entscheidungen abgeschoben haben.“ Weiter erklärt er, ausgenommen davon seien Ratsbegehren, die einem Entscheid von Bürgern entgegengestellt worden seien. An den Landrat gewandt erklärt er, dass dieser hier korrekt argumentiert hätte, indem der Landkreis vorauseilend einer populistischen Fragestellung hier eine saubere Fragestellung formulieren wolle. Dazu sei zu entgegnen, dass es für das Landratsamt schwierig war, hier eine rechtssichere, korrekte Fragestellung zu finden, weil der Wirkungskreis des staatlichen Landratsamtes betroffen sei. Er sei sich sehr sicher, dass eine populistische Fragestellung bei diesem Thema auch die Bürger nicht finden werden. Weiter erklärt er, dass die Kreisräte gewählt worden seien, um auch schwierige Entscheidungen zu treffen. Er möchte die Verantwortung tragen und sich heute bereits dafür aussprechen, hier als Kreistag für die fünf Windräder im Forst zu stimmen. Zum Punkt 12 des Beschlussvorschlages erklärt er, bereits im ULV-Ausschuss habe er versucht es klar zu machen, warum er diesen Punkt nicht gut finde. In diesem werde aufgeführt, was der Kreistag schon alles im Forst quasi ausgeschlossen sehe, wo keine Windräder stehen sollten. Er würde gerne diesen Punkt gestrichen sehen. Er meine, vielleicht habe es daran gelegen, warum das erste Gutachten auf keine Zonierung gekommen sei, weil der Kreistag dem Gutachter schon eine vorausgewählte Zone gegeben hätte. Jetzt würde der Kreistag dem Gutachter wieder ausgeschlossene Flächen, auf das er etwas zonieren solle, vorgeben. Deshalb bitte er, diesen Punkt komplett zu streichen oder alternativ im

Beschlussvorschlag bei Punkt 12 einzufügen: „Als Bereiche, die auch nach der Zonierung von Windkraft freigehalten werden sollen, sieht der Kreistag derzeit (…)“, dann ginge es nach seiner Meinung.

KR Vincent Kalnin erklärt, seine erste Forderung als Klima- und Umweltschützer sei, die im Beschluss 2030 an erster Stelle angeführten Maßnahmen ambitionierter anzugehen und sich tatsächlich an Einsparungen, Verbrauch und Ressourcen heranzuwagen, auch, wenn dies ein durchaus unangenehmes Thema sei. Seine zweite Forderung, als Klima- und Umweltschützer sei, den Forst ökologisch als CO_2-Senke aufzuwerten und zwar biologisch. Seine Stellungnahme zu den Windkraftanlagen im Ebersberger Forst sei die, dass er sie an erster Stelle gar nicht haben möchte, denn es gebe im Landkreis die Konzentrationsflächenplanung, in der es durchaus Flächen gäbe, die seiner Meinung nach, durchaus mehr Sinn machen würden. Dennoch bei dem gar nicht, wolle er es nicht belassen, aber ihm gehe die Forderung von fünf Windkraftanlagen, wenn diese kommen sollten, zu kurz. Bei fünf aufzuhören sei eine willkürliche politische Entscheidung, diese Zahl sollte sich, seiner Meinung nach, erst bei einem Abwägungsprozess am Ende als Kompromiss herausstellen; daher sei für ihn die Zahl fünf nicht tragbar. Zur Bürgerbefragung erklärt er, diese müsste offen und begrenzt gestellt werden, daher sei er auch nicht für eine Bürgerbefragung.

KRin Johanna Weigl-Mühlfeld stellt die Frage in den Raum, sollte das Ratsbegehren gegen die Windräder im Forst ausfallen, was nach einem Jahr neu entschieden werden solle. Es bräuchte hier bereits vorausschauendes Denken, welche Alternativen es gäbe. KR Martin Lechner antwortet, dass dies im Beschluss, durch die worst-case-Betrachtung, berücksichtigt sei.

KR Johanna Weigl-Mühlfeld erwidert, wenn sie heute darüber abstimmen solle, dann wolle sie die Alternativen heute schon wissen.

KR Georg Reitsberger erklärt, dass er gute Verbindung zu den Landespflegern habe, die genauso kontrovers zu diesem Thema diskutierten, wie die Naturschutz- und die Bienenfreunde. Dort sei zur Sprache gekommen, es müsse den Bürgern die Scheu vor Windkraftwerken genommen werden, denn mit fünf Windrädern im Ebersberger Forst werde das Klima nicht gerettet und die Energiewende im Landkreis brauche mehr. Weiter erklärt er, vielleicht erhöhe sich die Toleranz der Bürger, wenn die Windräder in belastete Gebiete aufgestellt würden, wie z.B. an der Autobahn oder in Gewerbegebiete, nach dem Motto: ein anständiges Gewerbegebiet habe sein eigenes Windrad. Abschließend teilt er mit, dass er für eine Bürgerbeteiligung sei.

KR Simon Ossenstetter erklärt, wenn der Termin für das Bürgerbegehren z.B. im Herbst 2020 erfolge, dann sei seiner Meinung nach, nichts verloren; die Aufklärungsarbeit müsse in einem ¾ Jahr machbar sein.

KR Albert Hingerl merkt an, ob den Kreistagsmitgliedern bewusst sei, dass, wenn heute mehrheitlich für den Bürgerentscheid gestimmt werde, dieses Beispiel in jede Kommune hineingetragen werde.

Nachdem es keine weitere Wortmeldung gibt, verliest der Landrat, den an die Wand projizierten Beschlussvorschlag, mit den in der Sitzung bei Punkt 6 erarbeiteten Änderungen und stellt die einzelnen Punkte getrennt zur Abstimmung. Während der Abstimmung haben sich noch folgende Diskussionspunkte ergeben:

Zu Punkt 11 erklärt KR Albert Hingerl, dass das Wort ‚möglichst‘ der SPD-Fraktion Kopfzerbrechen in der Umsetzung bereite. Er meine, dass es durch das Wort rechtlich gesehen, schwierig werde; daher schlage er vor, es zu streichen. Friederike Paster, juristische Leitung der Abteilung 4 erklärt, das Wort ‚möglichst‘ ermöglicht dem Kreistag entweder unter Bestand eines Landschaftsschutzgebietes zu zonieren, es ermöglicht aber auch, etwas auszu-

nehmen, sozusagen einen weißen Fleck. Um beide Möglichkeiten offen zu halten, benötigt es dieses Wort.

Zu Punkt 13 erklärt KR Alexander Müller, dass er ein Problem mit dem Wort ‚ob' zu Beginn des Textes habe, denn wenn die Bürger für die Windkraftanlagen seien, hätte der Landkreis doch den Auftrag. Mit dem Wort ‚ob' klinge es so, als dass es wieder verworfen werden könnte. Konsens im Gremium ist, das Wort ‚ob' zu streichen und durch ‚In welcher(…) zu ersetzen. Es wird über den Punkt in der geänderten Form abgestimmt.

Abschließend verliest der Landrat den Antrag von KR Eckert. Nach kurzer Diskussion im Gremium besteht Konsens darüber, diesen an den Fachausschuss zu verweisen. KR Eckert ist mit dieser Vorgehensweise einverstanden. Der Landrat stellt den Antrag mit Verweis an den Fachausschuss zur Abstimmung.

Der Kreistag fasst folgenden Beschluss:

1. **Der Kreistag ist sich seiner Verantwortung bewusst, einerseits den Schutz des Ebersberger Forstes in seiner Gesamtheit sicherzustellen und andererseits die Klimaschutzziele, die im Energiewende-Grundsatzbeschluss des Kreistages festgelegt sind, zu verfolgen.**

einstimmig angenommen Ja 51 Nein 0

2. **Der Kreistag befürwortet unter Abwägung aller Gesichtspunkte die Realisierung von bis zu fünf Windrädern im Ebersberger Forst.**

angenommen Ja 42 Nein 9

3. **Dieser Beschluss soll der Bevölkerung den Entscheidungswillen des Kreistages kundtun.**

einstimmig angenommen Ja 51 Nein 0

4. **Der Kreistag stellt diesen Beschluss unter den Vorbehalt der Zustimmung der Bevölkerung (Bürgerentscheid).**

angenommen Ja 34 Nein 17

5. **Die Verwaltung wird beauftragt, in einem ersten Schritt schnellstmöglich durch vertragliche Vereinbarung eine Begrenzung der Anzahl der möglichen Windenergieanlagen im Forst auf dem Gebiet des Freistaats Bayern im LSG Ebersberger Forst auf fünf Stück zu erwirken. Die Begrenzung ist dabei möglichst dinglich zu sichern.**

angenommen Ja 46 Nein 5

6. **Nachdem diese Begrenzung maximal gesichert ist, werden die Landkreisbürger im Rahmen eines Bürgerentscheides spätestens im Jahr 2021 sinngemäß befragt, ob sie dafür sind, dass der Landkreis Ebersberg die ihm zur Verfügung stehenden grundstücksrechtlichen Möglichkeiten ausschöpft, um im Ebersberger Forst die Errichtung von nicht mehr als fünf Windenergieanlagen zu ermöglichen. Der Abstimmungstermin wird in einem gesonderten Kreistagsbeschluss festgelegt.**

angenommen Ja 34 Nein 17

7. **Die Energiewende wird gemeinsam mit den Gemeinden wie bisher mit aller Kraft weiterbetrieben (worst-case-Betrachtung).**

einstimmig angenommen Ja 51 Nein 0

8. **Im finanziellen Rahmen von bis zu 20.000 Euro soll zur sachlich fundierten Erörterung mit der Bevölkerung ein mögliches Konzept erarbeitet werden, das auch die Kriterien „Eigenart der Landschaft“ und „Erholungsfunktion“ der LSG-Verordnung berücksichtigt.**

angenommen Ja 50 Nein 1

9. **Vor dem Votum der Landkreisbürger werden keine weiteren kostenintensiven Gutachten / Stellungnahmen über einen Betrag von 20.000 Euro hinaus beauftragt.**

angenommen Ja 38 Nein 13

10. **Votiert die Mehrheit der Landkreisbürger dagegen, werden die Planungen zur Realisierung eines Windparks im Ebersberger Forst beendet.**

angenommen Ja 36 Nein 15

11. **Votiert die Mehrheit der Landkreisbürger dafür, wird die Verwaltung beauftragt, ein Verordnungsänderungsverfahren zugunsten der Errichtung von Windenergieanlagen durchzuführen. Dabei soll die Rechtsform eines Landschaftsschutzgebietes möglichst aufrechterhalten werden.**

angenommen Ja 49 Nein 2

12. **Als Bereiche, die von Windkraft freigehalten werden sollen, sieht der Kreistag derzeit:**
    - **Abstandsflächen nach der 10H-Regelung**
    - **FFH-Schutzgebiet**
    - **15 km-Radius des Wetterradars Isen**
    - **Wasserschutzgebiete**
    - **Wildruhezone**
    - **Bereiche südlich der Höhenlinie 545 m üNN (Endmoränenzug)**

angenommen Ja 43 Nein 7

13. **In welcher konkreten Ausgestaltung eine Änderung des Landschaftsschutzgebiets Ebersberger Forst zugunsten von Windenergieanlagen erfolgt, wird durch den Kreistag abschließend erst nach Aufbereitung aller Abwägungskriterien entschieden.**

einstimmig angenommen Ja 50 Nein 0

14. **Der Antrag nach der GO KT von KR Christian Eckert, im Voraus eine komplette Kostendeckungszusage des Investors zu fordern bzw. eine Bankbürgschaft, die alle Kosten deckt, wird an den Fachausschuss verwiesen.**

einstimmig angenommen Ja 49 Nein 0

TOP 6	Bekanntgabe von Eilentscheidungen

keine

TOP 7	Informationen und Bekanntgaben

keine

TOP 8	Bekanntgabe aus nichtöffentlicher Sitzung

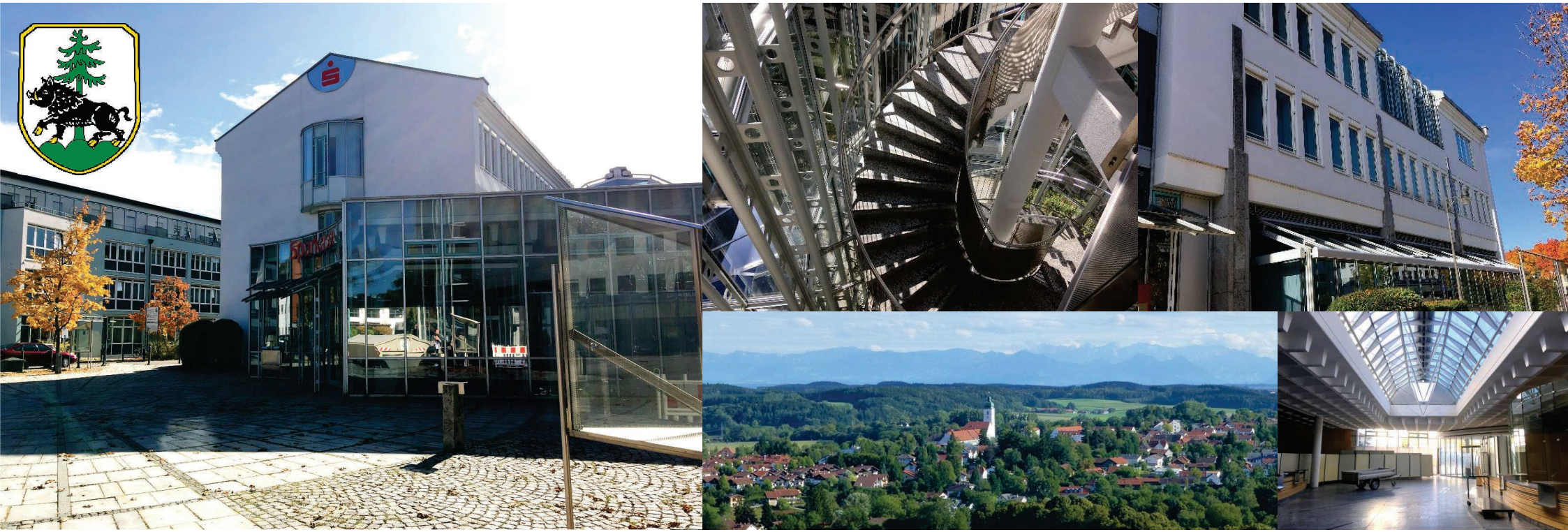
keine

TOP 9	Anfragen

keine

Der Landrat stellt fest, dass es keinen nichtöffentlichen Teil gibt und schließt die Sitzung um 20:39 Uhr.

Ende der Niederschrift der öffentlichen Sitzung.



LANDRATSAMT EBERSBERG

VERWALTUNGSGEBÄUDE AN DER KOLPINGSTRASSE

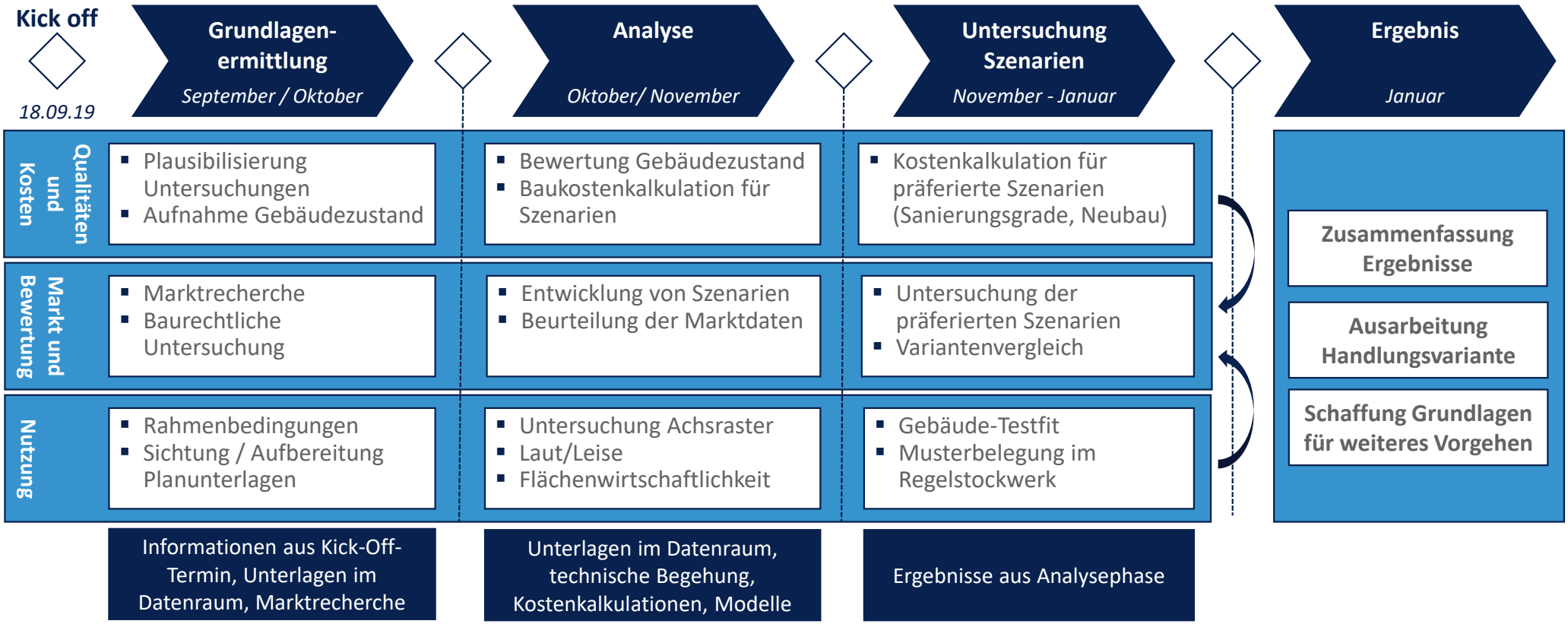
Technische und immobilienwirtschaftliche Beurteilung
Vorstellung Kreistag – 27. Januar 2020

DREES & SOMMER

AGENDA

1. Vorgehen Projektbearbeitung
2. Abstrakt Gebäudeanalyse
3. Status und Prognose Arbeitsplatzverteilung
4. Beschreibung der Szenarien / baurechtliche Beurteilung
5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

VORGEHEN TECHNISCHE UND IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE BEURTEILUNG



DREES & SOMMER

HINWEISE ZUR BEARBEITUNG

- Bei den vorliegenden Angaben in der Präsentation handelt es sich um Auszüge aus der Projektbearbeitung von Drees & Sommer mit der Arbeitsgruppe „Verwaltungsgebäude Landratsamt“ zur Sondierung baulicher Maßnahmen und zur Erarbeitung von Nutzungs- und Vermarktungsvarianten. Es handelt sich nicht um ein abschließendes Gutachten.

- Enthaltene Kostenangaben basieren nicht auf einer zugrunde gelegten Planung. Grundlage sind insbesondere Erkenntnisse aus Begehungen, vorliegende Ergebnisse technischer Gutachten und abgestimmte Maßnahmenpakete der Sanierung.

- Zur Sondierung von Handlungsalternativen wurden Kosten mit Kostenkennwerten teilweise unter Zugrundenahme von übergeordneten Benchmarks ermittelt. Entsprechende Kostenabweichungen sind immanent.

- Die Maßnahmen der Sanierungsvarianten beinhalten einen mittleren, bedarfsbezogenen Standard. Nicht sämtliche Bauteile werden hierbei erneuert.

- Aussagen zum Bau- und Planungsrecht sind indikativ, eine juristische Klärung wird empfohlen.

DREES & SOMMER

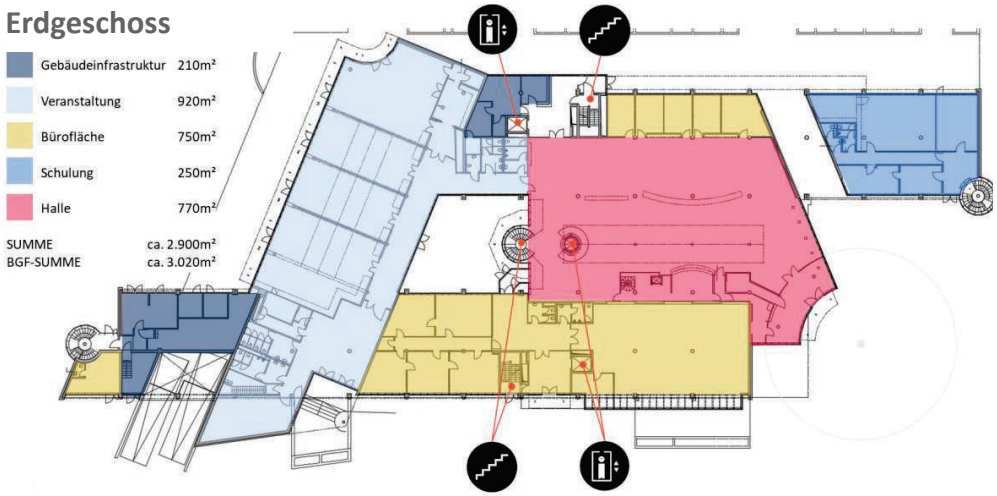
AGENDA

1. Vorgehen Projektbearbeitung
2. Abstrakt Gebäudeanalyse
3. Status und Prognose Arbeitsplatzverteilung
4. Beschreibung der Szenarien / baurechtliche Beurteilung
5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

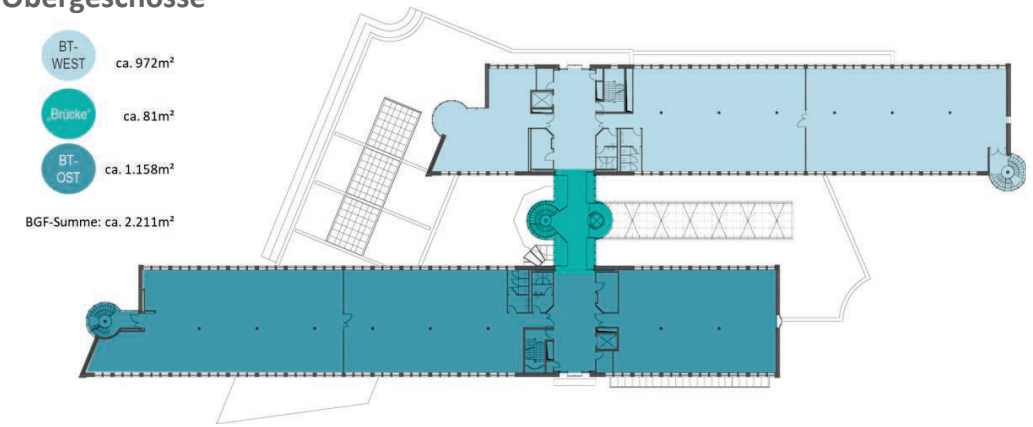
ABSTRAKT GEBÄUDEANALYSE

Allgemeine Gebäudeinformationen

Erdgeschoss



Obergeschosse



Baujahr	1989 - 1991
Geschosse	2 unterirdische Geschosse 3 oberirdische Geschosse + DG
Nutzung	1., 2. OG, DG: Büro und Verwaltung, Stüberl EG: Versammlungsstätte, Foyer, Büro, SB-Bereich Sparkasse 1. und 2. UG: Tiefgarage, Lager- und Technik

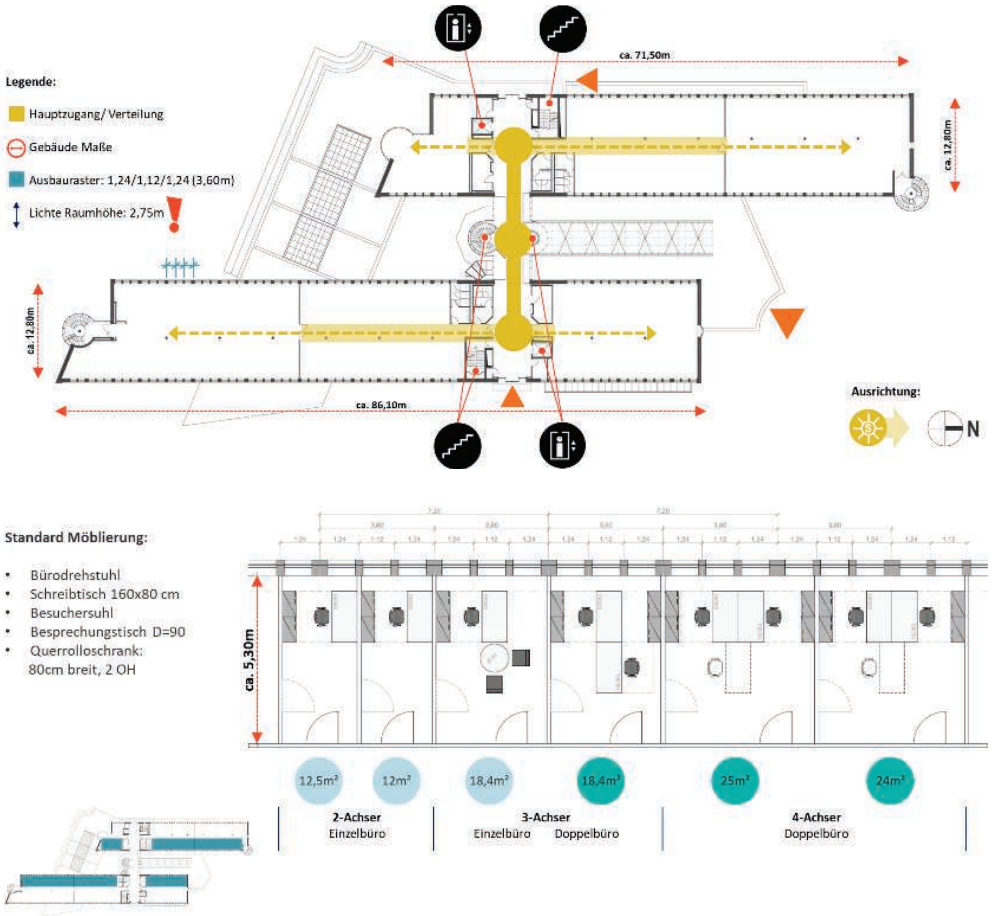
BGF	Gesamt: ca. 18.000 m² EG-DG: ca. 9.950 m², UGs: ca. 8.050 m²
NUF Büro	EG, 1.OG, 2.OG: ca. 2.600 m²
Lichte Raumhöhe	EG: 3,925 m 1.OG, 2.OG: 2,750 m
Stellplätze	129 Stück, zuzügl. 57 Außenstellplätze

DREES & SOMMER

ABSTRAKT GEBÄUDEANALYSE

Funktionalität

GEBÄUDESTRUKTUR	Gebäudemaße, Achsraster, EG Sondernutzung, OGs Büronutzung, Multi-Tenant Struktur möglich	o/+
BRANDSCHUTZ	Teilung in 400m² Einheiten ist umsetzbar	+
GEBÄUDE-AUSSTATTUNG	Licht, Luft, Beleuchtung, Heizkörper, Bodentanks, Staubsaugeranlage	+
LAUT – LEISE ENTWICKLUNG	zentrale Verteilung	+
STANDARD BÜRORAUMGRÖßEN	12m²/ 18m²/ 24m² (2-Achser/ 3-Achser/ 4-Achser)	o
FLÄCHEN-WIRTSCHAFTLICHKEIT	OGs: Anteil NUF ca. 74% = normale Flächenwirtschaftlichkeit EG: nutzungsbedingt	o
MÖGLICHE BÜROFORMEN	vorwiegend Zellenstruktur, andere Büroformen sind möglich	o



- **Grundstruktur ermöglicht flexible Büroformen und Multi-Tenant**
- **EG mit Halle und Veranstaltungsflächen (ca. 1.690 m²) bedingt Sondernutzungen, eröffnet aber auch zusätzliche Möglichkeiten**

DREES & SOMMER

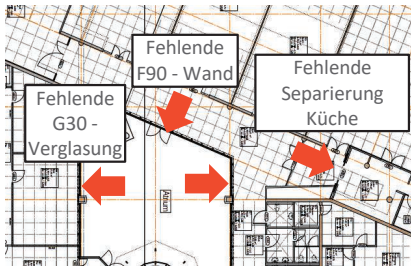
ABSTRAKT GEBÄUDEANALYSE

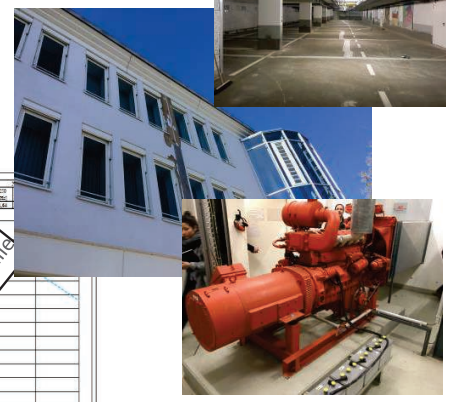
Technischer Zustand Bestand

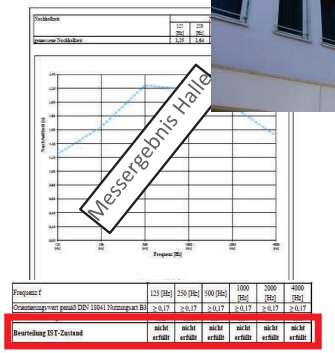
TRAGSTRUKTUR GEBÄUDEHÜLLE	Tragwerk im guten Zustand, energetische Standard nicht aktuell, Lebenszykluskosten an Fassade absehbar	**+**
AUSBAU	Erhöhten Abnutzungen der Oberflächen, Schadstoffsanierung (KMF) baualterstypisch angezeigt	**o**
TIEFGARAGE / UG	Chlorideinträge - Betoninstandsetzung /-schutz erforderlich, dauerhafte Abdichtung der Lichtschächte	**-**
TECHNIK	Altersbedingt (ca. 30 J.) sind wesentliche Komponenten der haustechnischen Gewerke am Ende der technischen Lebensdauer	**o/-**
BRANDSCHUTZ	Brandschutztechnische Mängel erfordern Ertüchtigungen (BMA, Einbau BS-Türen) und Tektierung	**-**
BAURECHT	Bestandsschutz nicht uneingeschränkt gegeben – Abweichungen von Genehmigungsplänen; bei Nutzungsaufnahme ist eine Neugenehmigung erforderlich	**-**

Exemplarischer Auszug

- Abweichungen Brandschutz gegenüber Genehmigung
- Chloridbedingte Schäden an Stützen TG – Sanierung teilweise in Ausführung
- Kein WDVS, Einstellung der Produktion von Ersatzteilen bei Markisen
- KMF in Leichtbauwänden
- Nichteinhaltung Schallschutzanforderungen
- Instandhaltungsstau Sicht-Oberflächen







- **Limitierter Bestandsschutz, brandschutztechnische Defizite**
- **Technischer Lebenszyklus erfordert Erneuerungsinvestitionen**

DREES & SOMMER

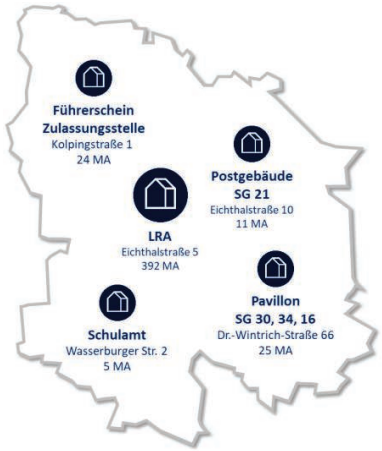
AGENDA

1. Vorgehen Projektbearbeitung
2. Abstrakt Gebäudeanalyse
3. Status und Prognose Arbeitsplatzverteilung
4. Beschreibung der Szenarien / baurechtliche Beurteilung
5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

GRUNDLAGENERMITTLUNG

Verteilung Arbeitsplatzanzahl (Status Quo und Prognose für 2024)

Liegenschaft	BGF	Arbeitsplätze	m² Schnitt BGF/AP
LRA Eichthalstraße	9.670 m²	392 AP	24,6 m²/AP
Führerschein und Zulassungsstelle	930 m²	24 AP	38,8 m²/AP
Pavillon	600 m²	25 AP	24,0 m²/AP
Ehemaliges Postgebäude	298 m²	11 AP	27,1 m²/AP
Schulamt	252 m²	5 AP	50,4 m²/AP
SUMME (inkl. Azubi AP)	**11.750 m²**	**457 AP**	**25,7 m²/AP**
Prognose für 2024: Zuwachs von 57 MA/AP	**11.750 m²**	**514 AP**	**22,9 m²/AP**



Richtwert: BGF-Flächen Benchmark

30m² BGF / AP

DREES & SOMMER

ANALYSE

Flächenverteilung

Prognose 2024	AP Bedarf	BGF-Benchmark m²/ AP	BGF-Flächenbedarf
	514 AP	**30m²/ AP**	**15.420 m²**

LRA-Bestand Eichthalstraße 5	
BGF-Fläche	Kapazität
ca. 9.670 m²	ca. 322 AP bis ca. 364 AP

Nötige Auslagerung	
Anzahl AP	BGF Flächenbedarf
ca. 192 AP bis ca. 150 AP	ca. 5.750 m² bis ca. 4.500 m²

Szenario Bestand

Gebäude Kolpingstraße
150 bis 192 AP
ca. 9.950m² (Gesamt o.i.)
aber:
ca. 4.650m² (Büronutzung)

Szenario Neubau

Flächenbedarf: z.B. Grundstück Eichthalstr.
150 bis 192 AP
4.500m² bis 5.750m²
(vorbehaltlich Baurecht)

DREES & SOMMER

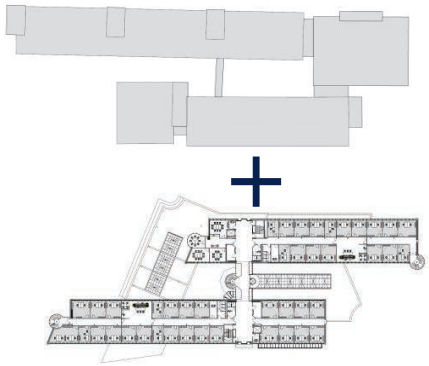
AGENDA

1. Vorgehen Projektbearbeitung
2. Abstrakt Gebäudeanalyse
3. Status und Prognose Arbeitsplatzverteilung
4. Beschreibung der Szenarien / baurechtliche Beurteilung
5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

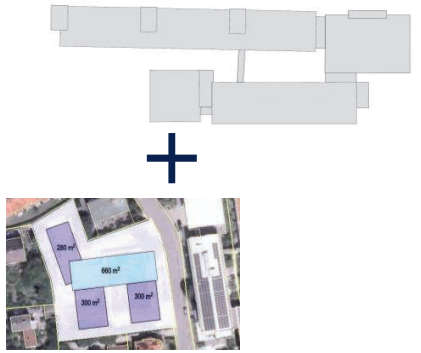
ÜBERSICHT AUSGEWÄHLTE VARIANTEN

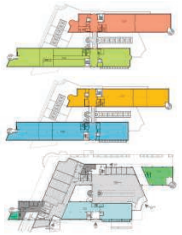
Sanierung / Umbau für Nutzung durch LRA		Büronutzung durch Dritte (Vermietung)	Verkauf / Abriss Bestand und Neubau Wohnen	*Verkauf / Abriss Bestand und Neubau Wohnen*
Anpassungen Büro und EG	Entkernung Büro	Entkernung Büro Multi-Tenant-Lösung	Wohnen Verkauf	*Investor Wohnen Verkauf*
2-Haus-Lösung		**1-Haus-Lösung**	**1-Haus-Lösung**	

2-HAUS LÖSUNG



1-HAUS LÖSUNG und VERMARKTUNG





DREES & SOMMER

BAU- UND PLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG DER SZENARIEN

Nutzung	Szenarien	Voraussetzungen	Genehmigungsverfahren	Beurteilung Baurechtschaffung
Wohnen **Neubau Wohnungen**	**Verkauf/Abriss Bestand und Neubau Wohnen**	– **Einbeziehung der südliche angrenzenden Gewerbefläche** in bauleitplanerische Überlegungen – Durchführung eines **städtebaulichen Wettbewerbs** für das Gesamtareal – **Rechtkraft Bebauungsplan** – Schaffung von **sozialem Wohnraum**	– **Bauleitplanverfahren erforderlich** – Durchführung eines **Bebauungsplanverfahrens nach §13a** (beschleunigtes Verfahren) – Parallele Änderung des Flächennutzungsplans – Mögliche Zeitschiene: **Rechtkraft Bebauungsplan frühestens im Laufe des Jahres 2022**	**Ausgang des Bauleitplanverfahrens ungewiss**
Verwaltung **Sanierung Bestand**	**Sanierung und Umbau oder Abriss/ Büronutzung durch Dritte**	– Genehmigung Bauantrag (Nutzungsänderung, Brandschutz)	– Keine Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich; Bauvolumen unverändert – Für eine neue gewerbliche Nutzung ist eine **Nutzungsänderung** nötig – Deutliche schnellere Entwicklung möglich: **Genehmigung eines Bauantrags in max. 6 Monate**	**Umfängliche Tektierung erforderlich, Grundlagen vorhanden**
Verwaltung **Mietobjekt Eichthalstraße**	**Anmietung Büroflächen**	– Genehmigung Bauantrag – Vergaberechtliche Prüfung	– Keine Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich in Abhängigkeit der gewählten GFZ – Für einen Neubau ist ein **Baugenehmigungsverfahren nötig nach §34 BauGB** ; der Bauwerber reicht hierfür einen neuen Bauantrag ein. – Deutliche schnellere Entwicklung möglich: **Genehmigung eines Bauantrags in max. 6 Monaten**	**Baurechtlich mögliches Bauvolumen klärungs-bedürftig, vergaberechtliche Prüfung**

DREES & SOMMER

VARIANTE 2-HAUS-LÖSUNG

Maßnahmen und Baukosten - Anpassung der Bürostruktur an Bedarf LRA

Beseitigung des Instandsetzungsstaus
Umsetzung des Brandschutzkonzepts

Anpassung der Bürostruktur
KMF-Sanierung in den Büros
Anpassung EG

Anbringung WDVS
Installation Raffstoreanlage
Partieller Austausch Fenster
Renovierung Atrium

Erneuerung WC-Anlagen, partieller Austausch Heizflächen sowie Rohrnetze Trinkwasser, Lüftung, Heizung

Erneuerung der EDV-Verkabelung, anteilige Leitungsnetzerneuerung der Unterverteilung, Beleuchtung

		Anpassung der Bürostruktur an Bedarf LRA		
		Basismaßnahmen	Sicherstellung des mittelfristig störungsfreien Betriebs	Nutzerspezifische Maßnahmen
01	Hochbau	2.990.000 €	1.970.000 €	1.730.000 €
02	Elektrotechnik	530.000 €	820.000 €	1.780.000 €
03	HLS	830.000 €	2.140.000 €	480.000 €
04	TG-Sanierung	1.150.000 €	0 €	0 €
05	KMF-Sanierung	0 €	0 €	1.290.000 €
06	Außenanlagen	50.000 €	20.000 €	0 €
07	Honorare + Baunebenkosten	900.000 €	740.000 €	980.000 €
08	Möblierungs- und Umzugskosten LRA	0 €	0 €	210.000 €
09	Entkernungskosten	0 €	0 €	0 €
Gesamtkosten, netto		6.450.000 €	5.690.000 €	6.470.000 €
Unvorhergesehenes (20 %), netto		1.290.000 €	1.138.000 €	1.294.000 €
Gesamtkosten, netto (Unvorhergesehenes)		7.740.000 €	6.828.000 €	7.764.000 €
Umsatzsteuer (19 %)		1.470.600 €	1.297.320 €	1.475.160 €
Gesamtkosten, brutto		9.200.000 €	8.100.000 €	9.200.000 €
Gesamtsanierung brutto		26.500.000 €		
€/m² BGF oberirdisch	9.950 m²	2.663 €/m²		

* **brutto,** inkl. Unvorhergesehenes (20 %), bzg. auf QII/2022 ohne Baukosten für Südgebäude

DREES & SOMMER

VARIANTE 2-HAUS-LÖSUNG

Maßnahmen und Baukosten - Entkernung Büroflächen und bedarfsangepasster Ausbau

Beseitigung des Instandsetzungsstaus
Umsetzung des Brandschutzkonzepts

Entkernung bis auf Hohlraum/Doppelboden in den Büros inkl. KMF-Beseitigung,
Errichtung v. Multi-space Arbeitsbereichen, Anpassungen EG

Anbringung WDVS
Installation Raffstoreanlage
Partieller Austausch Fenster
Renovierung Atrium

Erneuerung WC-Anlagen, partieller Austausch Heizflächen sowie Rohrnetze Trinkwasser, Lüftung, Heizung

Erneuerung der EDV-Verkabelung, anteilige Leitungsnetzerneuerung der Unterverteilung, Beleuchtung

		„Maßvolle“ Entkernung und Errichtung Büros gem. Bedarf LRA		
		Basismaßnahmen	Sicherstellung des mittelfristig störungsfreien Betriebs	Nutzerspezifische Maßnahmen
01	Hochbau	2.990.000 €	1.800.000 €	3.530.000 €
02	Elektrotechnik	530.000 €	570.000 €	1.680.000 €
03	HLS	830.000 €	1.180.000 €	2.010.000 €
04	TG-Sanierung	1.150.000 €	0 €	0 €
05	KMF-Sanierung	0 €	0 €	0 €
06	Außenanlagen	50.000 €	20.000 €	0 €
07	Honorare + Baunebenkosten	900.000 €	1.070.000 €	2.440.000 €
08	Möblierungs- und Umzugskosten LRA	0 €	0 €	270.000 €
09	Entkernungskosten	0 €	0 €	910.000 €
Gesamtkosten, netto		6.450.000 €	4.640.000 €	10.840.000 €
Unvorhergesehenes (20 %), netto		1.290.000 €	928.000 €	2.168.000 €
Gesamtkosten, netto (Unvorhergesehenes)		7.740.000 €	5.568.000 €	13.008.000 €
Umsatzsteuer (19 %)		1.470.600 €	1.057.920 €	2.471.520 €
Gesamtkosten, brutto		9.200.000 €	6.600.000 €	15.500.000 €
Gesamtsanierung brutto		31.300.000 €		
€/m² BGF oberirdisch	9.950 m²	3.146 €/m²		

* **brutto,** inkl. Unvorhergesehenes (20 %), bzg. auf QII/2022 ohne Baukosten für Südgebäude

DREES & SOMMER

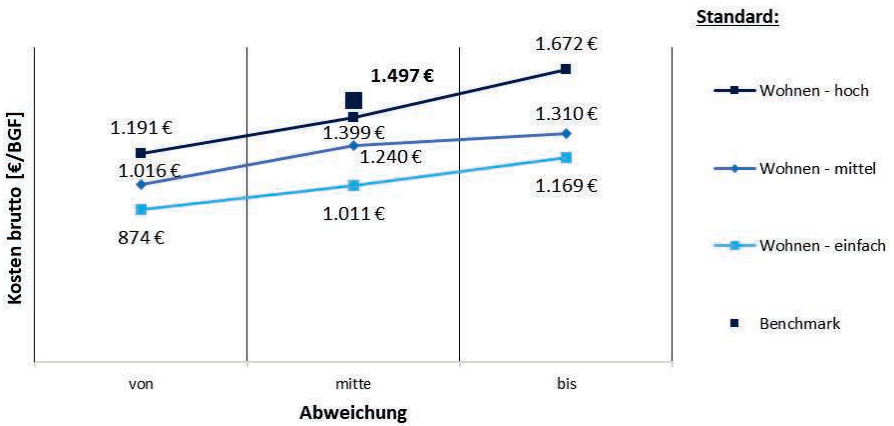
VARIANTE 1-HAUS-LÖSUNG

Baukosten - Abriss und Neubau mit fiktiver Wohnnutzung (Verkauf Eigentumswohnungen)

Quelle: BKI 2019; Indexierung mit 3% p.a. bis 2022
Kostengruppe 300 und 400
Regionalfaktor Ebersberg: 1,227
Standardwahl: leicht gehoben– Schaffung ansprechender Architektur an zentraler Stelle

Wohnfläche: 8.352 m² (ca. 100 Einheiten)
Preisgedämpfter Wohnungsbau: 30%
Abriss beider Bestandsgebäude und Neuordnung Städtebau

Kosten KG 200: Herrichten und Erschließen	**2,56 Mio. €**
Kosten KG 300-400: Baukosten und Technik	**24,10 Mio. €**
Neubau	
Baukosten Neubau Wohnen	24.100.000
Baukosten Neubau Büro	
Baukosten Neubau Tiefgarage	in Bau enthalten
Kosten KG 500: Außenanlagen	**0,71 Mio. €**
Kosten KG 700: Baunebenkosten	**7,70 Mio. €**
KG700	5.900.000
KG800 Finanzierung, Vermarktung, Erwerbsnebenkosten	1.800.000
Kosten (indexiert auf QII / 2022)	**35,07 Mio. €**



DREES & SOMMER

AGENDA

1. Vorgehen Projektbearbeitung
2. Abstrakt Gebäudeanalyse
3. Status und Prognose Arbeitsplatzverteilung
4. Beschreibung der Szenarien / baurechtliche Beurteilung
5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Kosten und Erträge aus Sicht des Landkreises Ebersberg

Kalkulation der Erlöse und Kosten für das LRA

Statische Darstellung / zukünftige Zahlungsflüsse werden als Barwert dargestellt

+ Erlöse Barwerte aus Vermietung an Dritte oder Verkauf
- Kosten der Flächennutzung Herstellkosten Immobilie, Bewirtschaftungskosten, Umzugskosten, Anmietung
= Ergebnis I
- Opportunitätskosten zum Ausgleich unterschiedlicher Flächenvarianten
= Ergebnis II
Informativ: geschaffener „Buchwert“ zur Darstellung des Aufbaus von Vermögenswerten

DREES & SOMMER

WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Kosten und Erträge aus Sicht des Landkreises Ebersberg

	Sanierung / Umbau für Nutzung durch LRA		Büronutzung durch Dritte (Vermietung)	Verkauf / Abriss Bestand und Neubau Wohnen	*Verkauf / Abriss Bestand und Neubau Wohnen*
	Anpassungen Büro und EG	Entkernung Büro	Entkernung Büro Multi-Tenant-Lösung	Wohnen Verkauf	*Investor Wohnen Verkauf*
Erträge aus Verkauf (Residualwertberechnung)				**9,17 Mio. €**	***17,00 Mio. €***
Barwert Erträge aus Vermietung (2023-2050)			**18,23 Mio. €**	GFZ: 1,22 / soz. WB 30%	GFZ: 1,4 / soz. WB 0%
Erlöse	**0,00 Mio. €**	**0,00 Mio. €**	**18,23 Mio. €**	**9,17 Mio. €**	***17,00 Mio. €***
Herstellungskosten (KG 200-700 inkl. Sonstiges brutto)	26.640.000	31.400.000	29.300.000		
Barwert Kostenmiete überdachte Fußgängerbrücke			731.183	731.183	731.183
Barwert Anmietung alternatives Mietobjekt Eichthalstraße, 2023-2050			13.900.000	13.900.000	*13.900.000*
Umzugskosten Landratsamt	299.880	385.560	385.560	385.560	*385.560*
Barwert Bewirtschaftung **nicht umlegbar** Kolpingstraße (2023-2050)	2.100.000	2.400.000	3.100.000		
Ablöse Nutzungsrechte Verwaltungsgebäude			131.000	131.000	*131.000*
Kosten	**29,00 Mio. €**	**34,20 Mio. €**	**47,50 Mio. €**	**15,10 Mio. €**	***14,42 Mio. €***
Ergebnis I	**-29,00 Mio. €**	**-34,20 Mio. €**	**-29,27 Mio. €**	**-5,93 Mio. €**	***2,58 Mio. €***
Opportunitätskosten auf Grund Größendifferenz					
Fiktive Mietung von Flächen und -stellplätzen (ca.)			**6,33 Mio. €**	**6,33 Mio. €**	***6,33 Mio. €***
Ergebnis II	**-29,00 Mio. €**	**-34,20 Mio. €**	**-35,60 Mio. €**	**-12,26 Mio. €**	***-3,75 Mio. €***
geschaffener "Buchwert"	**29,06 Mio. €**	**32,63 Mio. €**	**27,65 Mio. €**	**0,00 Mio. €**	***0,00 Mio. €***
Informativ					
Barwert Betriebskosten **umlegbar** (2023-2050)	6.400.000	6.400.000	4.400.000	4.400.000	4.400.000
Barwert der Zahlungsströme LRA (2020 -2050)	**-27,89 Mio. €**	**-32,25 Mio. €**	**-25,75 Mio. €**	**-5,32 Mio. €**	
Exit 2050	**5,27 Mio. €**	**6,23 Mio. €**	**6,23 Mio. €**		

DREES & SOMMER

WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Gesamtbeurteilung der Varianten

	Eigentümer Landkreis Ebersberg			Verkauf Investor	
	Sanierung / Umbau für Nutzung durch LRA		Büronutzung durch Dritte (Vermietung)	Verkauf / Abriss Bestand und Neubau Wohnen	*Verkauf / Abriss Bestand und Neubau Wohnen*
	Anpassungen Büro und EG	Entkernung Büro	Entkernung Büro Multi-Tenant-Lösung	Wohnen Verkauf	*Investor Wohnen Verkauf*
Risiko Baurecht/ Baugenehmigung	niedrig bis mittel	niedrig bis mittel	niedrig bis mittel	mittel bis hoch	*mittel bis hoch*
Baukostenrisiko	mittel	mittel	mittel bis hoch	niedrig für LRA	*niedrig für LRA*
Erlösrisiko	**keines**	**keines**	**mittel**	**niedrig**	***hoch***
Kapitaleinsatz	**mittel**	**hoch**	**hoch**	**niedrig**	***niedrig***
Genehmigungsrisiko	niedrig bis mittel	niedrig bis mittel	mittel	mittel	*hoch*
Wirtschaftlichkeit kurzfristig	gering	gering	gering	mittel	*hoch*
Wirtschaftlichkeit langfristig	mittel bis hoch	hoch	mittel	gering	*gering*
Wirtschaftlichkeit gesamt	**mittel**	**mittel**	**mittel**	**mittel**	***mittel***
Werterhalt	**hoch**	**sehr hoch**	**sehr hoch**	**nicht vorhanden**	***nicht vorhanden***
Entscheidungsfreiheit	hoch	sehr hoch	Mietobjekt	Mietobjekt	*Mietobjekt*
Verwaltungsaufwand (Bewirtschaftung)	mittel	mittel	Mietobjekt	Mietobjekt	*Mietobjekt*
Nutzwert / Funktionalität LRA	**hoch**	**sehr hoch**	Mietobjekt	Mietobjekt	*Mietobjekt*
Gesamtbeurteilung	↗	↑	→	↗	→

DREES & SOMMER

WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Gesamtbeurteilung der Varianten

	Eigentümer Landkreis Ebersberg			Verkauf Investor	
	Sanierung / Umbau für Nutzung durch LRA		Büronutzung durch Dritte (Vermietung)	Verkauf / Abriss Bestand und Neubau Wohnen	*Verkauf / Abriss Bestand und Neubau Wohnen*
	Anpassungen Büro und EG	Entkernung Büro	Entkernung Büro Multi-Tenant-Lösung	Wohnen Verkauf	*Investor Wohnen Verkauf*
Gesamtbeurteilung					
Vorteile	▪ Hohe Freiheitsgrade in der Nutzung / zusätzliche Flächen ▪ Baurechtsrisiko überschaubar ▪ Langfristiger Werterhalt ▪ Terminierbarkeit der Nutzungsaufnahme		▪ Flexibilität (Eigennutzung) ▪ Baurechtsrisiko überschaubar ▪ Langfristiger Werterhalt	▪ Hohe Liquidität ▪ Räumliche Nähe zu LRA Eichthalstraße	
Nachteile	▪ Hohe Kosten und Liquiditätsbindung ▪ Risiko Bauen im Bestand		▪ Hohe Kosten und Liquiditätsbindung ▪ Risiko Bauen im Bestand ▪ Nutzungsaufnahme LRA abhängig von Baurecht und Vermieter ▪ Prüfung Vergaberecht Mietobjekt Eichthalstraße	▪ Eingeschränkte Flexibilität als Mieter auf Planung ▪ Bauvolumen zu klären (B-Plan) ▪ Kein Werterhalt ▪ Termin Nutzungsaufnahme abhängig von Baurecht und Vermieter ▪ Prüfung Vergaberecht Mietobjekt Eichthalstraße	
Priorisierung Drees & Sommer	**2**	**1**	**4**	**3**	

DREES & SOMMER

WIR BERATEN UND
PLANEN ZUM BAUEN
UND BETREIBEN
DREES &
SOMMER