



Herbert Pinzolits holt im NÖN-Interview zum Gegenschlag aus.

„Muss man sich

Interview | Immobilienentwickler Herbert Pinzolits reagiert scharf

Von Martin Gruber-Dorninger

TULLN | Das neue Bauprojekt auf dem Areal der ehemaligen Feuerweherschule nimmt allmählich Formen an. Neben einem Hotel sollen auch Wohnungen entstehen. Nach Kritik von Stadtrat Ludwig Buchinger am Verkauf des Grundes (die NÖN berichtete) meldet sich nun Projektentwickler Herbert Pinzolits zu Wort.

NÖN: Braucht eine Stadt wie Tulln ein Hotel in dieser geplanten Dimension?

Herbert Pinzolits: Eine so dynamische Stadt wie Tulln – Universitätsstadt, Messestadt und Wirtschaftszentrum – braucht einfach ein zeitgemäßes, zentral gelegenes Hotel. Das fordern auch viele in Tulln tätige Führungskräfte. Die Idee der Stadtgemeinde ist also absolut richtig.

Hatten Sie von Beginn an Interesse, sich für dieses Projekt zu bewerben?

Pinzolits: Nein, zunächst hatten wir damit nichts zu tun, da damals bereits ein anderes Hotelprojekt mit der Schweizer Firma SREC am Laufen war. Das ist bekanntermaßen untergegangen. Die Stadtgemeinde erhielt das Grundstück zurück, und es wurde ein Consulter damit beauftragt, einen Hotelinvestor zu su-

chen. Dieser Prozess dauerte mehr als zwei Jahre und war erfolglos. Erst dann haben wir mit der Stadt darüber zu reden begonnen.

Wie lief genau der Verkauf des Hotelgrundstücks ab?

Pinzolits: Der Bürgermeister beharrte auf das Projekt und hat den Erwerb des Grundstücks mit der Bedingung verknüpft, ein Hotel darauf zu errichten. Neben der genau definierten Größe und Qualität des Hotels, muss auch ein seriöser Pächter gefunden und das Hotel zumindest fünf Jahre betrieben werden. Wird dagegen verstoßen, steht der Stadt eine saftige Pönale zu. Der gesamte Vertrag lag dem Gemeinderat vor und ist damals auch einstimmig beschlossen worden.

Gab es Zugeständnisse seitens der Stadtgemeinde?

Pinzolits: Na ja, als einziger ernsthafter Interessent hatten wir damals keine schlechte Position. Den Kaufpreis haben wir jedoch nicht angegriffen. Wir haben aber erwirkt, dass auf dem Grundstück auch Wohnungen entstehen dürfen. Und auch, dass wir nur einen Teil des Kaufpreises sofort und den Rest erst nach Fertigstellung der Gebäude bezahlen müssen. Das haben übrigens nicht wir erfunden. Der SREC wurde davor so-

gar der gesamte Kaufpreis gestundet.

Für einen Bauträger ist wohl der Wohnbau interessanter als das Hotel?

Pinzolits: Natürlich. Das ist ein wunderschöner Standort, dort kann man hochwertige Wohnungen bauen und durchaus mit Gewinn verkaufen. Diesen brauchen wir aber auch, denn ein Hotel, wie es sich die Stadt wünscht, könnte dort alleine nie entstehen, weil der Errichter dabei unvermeidlich einen Verlust einfahren würde.

„Das ist ein wunderschöner Standort, dort kann man hochwertige Wohnungen bauen und durchaus mit Gewinn verkaufen.“

Herbert Pinzolits

Soll das heißen, Sie machen mit dem Hotel in Tulln einen kalkulierten Verlust?

Pinzolits: Wir haben einen Pachtvertrag für das Hotel über 15 Jahre abgeschlossen. Daraus bekommen wir einen fixen Erlös. Wenn wir diesen Erlös mit dem Hotel verkaufen wollten, fordern Investoren eine bestimmte Rendite. Derzeit würden wir bei einem Verkauf des Hotels mindestens 1,5 Millio-



EGON TO GO

EGON SCHIELE GASSE 10



**ERÖFFNUNG
29.8.2016**

**TULLN / NÄHE
HAUPTBAHNHOF**

WWW.EGONTOGO.AT

das alles gefallen lassen?“

auf die gegen ihn gerichtete Kritik: „Buchinger droht Stadt zu schaden.“

nen Euro weniger Erlösen als allein die Errichtungskosten ausmachen. Und da sind noch gar keine Kosten für das Hotelgrundstück enthalten. Tatsache ist, dass man für ein Hotel in Tulln nicht ausreichend Pacht bekommt, um die Errichtungskosten zu decken.

Warum macht ein vernünftiger Investor ein Verlustprojekt?

Pinzolits: Weil es eine Bedingung der Stadt war und wir das Grundstück sonst nicht bekommen hätten. Und wir bei den Wohnungen voraussichtlich mehr verdienen können als wir beim Hotel verlieren.

Wie schaut Ihre Kalkulation aus?

Pinzolits: Die 1,5 Mio. Euro Verlust aus dem Hotelprojekt sowie der Preis für das gesamte Grundstück von 1,8 Mio. Euro müssen allein von jenem Liegenschaftsteil getragen werden, auf dem die Wohnungen entstehen. Dieser Teil ist 3.300 m² groß. Das bedeutet: 3,3 Mio. Euro dividiert durch 3.300 m² ergibt 1.000 Euro pro m². Und jetzt bringen Sie mir irgendjemanden, der das in Tulln für ein Grundstück dieser Größe bezahlt hat. Sie werden lange suchen.

Wie empfinden Sie dann die Kritik von Ludwig Buchinger, wonach die Gemeinde das Grundstück zu billig verkauft hätte?

Pinzolits: Das ist einfach lächerlich und eigentlich nicht wert, sich mit solch einer politischen Agitation abzugeben. Buchinger ist ja vom Fach und weiß wie Immobilien bewertet werden. Dennoch verkürzt er wider besseren Wissens die Fakten, und zwar bis an die Grenze der Unwahrheit, nur um den Bürgermeister zu ärgern. Und die Leute, die nicht die Zeit oder das Fachwissen haben, um sich selbst eine fundierte Meinung zu bilden, werden auf diese Weise vorsätzlich getäuscht. Ich halte das für in höchstem Maß unseriös und eines Stadtrats von Tulln nicht würdig. Liebend ger-

ne hätte ich das Doppelte für das Grundstück bezahlt, wenn wir statt des Hotels nur Wohnungen hätten bauen dürfen.

Schwingt da, Ihrer Meinung nach, ein privates Interesse mit?

Pinzolits: Mir scheint, dass Buchinger hier von vielen Motiven getrieben wird. Einerseits konstruiert er eine Verschwörung, weil er offenbar dringend politisches Kleingeld machen will. Andererseits dürfte auch ein Vergeltungsdrang mitspielen, da er sich bei einem Immobiliengeschäft von der Stadtführung schlecht behandelt fühlt. Kurios ist nur, dass er damals für ein Grundstück der Stadt nicht einmal die Hälfte jener 310 Euro pro m², die er nun als Schleuderpreis geißelt, bezahlen wollte. Das muss man sich einmal auf der Zunge zergehen lassen.

Überlegen Sie sich nun auch rechtliche Schritte?

Pinzolits: Es ist natürlich ärgerlich, wenn man von einem Lokalpolitiker aus parteipolitischen Motiven immer wieder ins Wadl gebissen wird. Ich ha-

be unsere Anwälte daher beauftragt nachzuprüfen, ob man sich das alles gefallen lassen muss. Im Übrigen finde ich sein Verhalten nicht nur unanständig, sondern auch fahrlässig, was das Vorankommen Tullns angeht. Er droht der Stadt damit

zu schaden anstatt ihr zu helfen. In seiner Funktion als Tourismusstadtrat sollte er eigentlich froh sein, dass in Tulln gerade eines der wichtigsten Fremdenverkehrsprojekte der letzten Jahre realisiert wird, ohne dass er irgendetwas dafür gemacht hat.



Herbert Pinzolits ist zufrieden mit dem Baufortschritt. Bis Mai sollte das Hotel übergeben werden können. Die Wohnungen im Donaupark könnten bis Jahresende bereits verkauft sein. *Fotos: Gruber-Dorninger*

HEISSER SOMMER – ENTSPANNTER PREIS!

€ 4.000,-
SOMMER-ALLRAD-BONUS!

MITSUBISHI ASX 4WD
1,6 DI-D (114 PS) Invite inklusive:

- 5 Jahre Garantie
- Auto Stop & Go Funktion
- Allradantrieb – 3 Antriebsmodi wählbar
- Klimaautomatik
- Multifunktionslenkrad uvm.

Aktionspreis:
€ 21.990,-

4WD
80 JAHRE

Mitsubishi Baumgartner

3452 Heiligeneich • Kremser Landstr. 33
T: 02275 - 53 51 • www.mitsubishi-baumgartner.at

*) inkl. € 4.000,- Sommer-Allrad-Bonus gültig bis 31.08.2016 bei allen teilnehmenden Händlern (inkl. Händlerbeteiligung), ersetzt den € 2.500,- Allrad-Bonus (Preis ohne Metall-Aufpreis). Details zur Garantie auf unserer Website. Betrag inkl. MwSt. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Symbolabbildung.
Verbrauch: 5,0 l/100km; CO₂-Emission: 132 g/km www.mitsubishi-motors.at