

**Finanzierung von Hochbaumaßnahmen;
Hier: Sanierung und Erweiterung des Rathauses**

In der Kreisstadt Siegburg werden in den kommenden Jahren umfangreiche Baumaßnahmen zur Sanierung und Erweiterung bestehender Bausubstanz realisiert. Hierbei werden auch umfangreiche energetische Verbesserungen erzielt. Größte Einzelmaßnahmen in diesem Zusammenhang sind das Rathausprojekt und die Sanierung/Erweiterung des Schulzentrums Neuenhof.

Bisher war geplant, die Maßnahmen über Kredite zu finanzieren. Neben den Möglichkeiten des allgemeinen Kapitalmarktes gibt es ein Kreditprogramm der KfW „Effizient Bauen und Sanieren (Programmnummern 217 und 218), mit dem die energetische Sanierung von Nichtwohngebäuden oder deren energiesparender Neubau unterstützt wird. Die Kredite der KfW sind allerdings für jede Kommune auf 750 € je Einwohner limitiert. Für Siegburg bedeutet dies ein Gesamtvolumen von rd. 30 Mio. €, von denen zurzeit noch rd. 12,5 Mio. € valutieren. Die verbleibenden 17,5 Mio. € könnten als Kredit aufgenommen werden und würden über 30 Jahre finanziert. Es gibt dazu einen Tilgungszuschuss von bis zu 27,5 % des Darlehens maximal aber 275 € je Quadratmeter Nettogrundfläche, der am Ende der Laufzeit verrechnet wird.

Es war ursprünglich vorgesehen, das verbleibende Kreditvolumen zur Finanzierung der Rathaussanierung einzusetzen. Bei einer Nettogrundfläche von 8.372 m² wäre der maximale Tilgungszuschuss damit 2.302.300 € und damit geringer als die möglichen 27,5 % bei der genannten Kreditsumme. Nachteilig bei den Kreditprogrammen ist allerdings die Tatsache, dass es eine maximale Zinsfestschreibung für 10 Jahre gibt. Da eine Finanzierung über 30 Jahre mit 5 tilgungsfreien Anlaufjahren beginnt, ist nach Ablauf der Zinsbindung nur ein geringer Anteil getilgt. Dann sind Zinsen neu unter Berücksichtigung der aktuellen Kapitalmarktlage zu vereinbaren.

Die bisherigen Programme werden am 30.06.2021 beendet und ab 1.7.2021 durch eine neue Förderkulisse auf der Grundlage des von der Bundesregierung beschlossenen Klimaschutzprogrammes 2030 ersetzt. Am 1. Februar 2021 wurde im Bundesanzeiger die „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG) veröffentlicht. Sie tritt am 1. Juli 2021 in Kraft.

Der Unterschied zu den bisherigen Förderungsarten liegt vor allem darin, dass es neben der Kreditvariante jetzt auch eine Zuschussvariante gibt. Man kann also zwischen dem Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung und Tilgungsnachlass einerseits sowie einer reinen Zuschussvariante wählen und im letzteren Fall die Restfinanzierung am allgemeinen Kapitalmarkt vornehmen.

Für die Umsetzung der Förderung ist wieder die KfW zuständig, die angekündigt hat, Anfang April die detaillierten Programmmodalitäten zu veröffentlichen. Die möglichen Förderhöhen ergeben sich aber bereits unmittelbar aus der Richtlinie.

Bei einer Sanierung eines Bestandsgebäudes mit dem Standard KfW 55 und der Erfüllung einer Nachhaltigkeitsklasse bzw. alternativ einer Erneuerbare Energien-Klasse (wurde bereits vom Gutachter MNP-Ingenieure bestätigt) beträgt der Zuschuss 45 % der förderfähigen Baukosten, die auf 2.000 € je qm begrenzt sind. Werden diese erreicht, beträgt der tatsächliche Zuschuss dann 900 € je qm Nettogrundfläche (2.000 € x 45 %) Für den Rathausstrakt Altbestand kann der Zuschuss damit bis zu 7.534.000 € (8.372 m² x 900 €) betragen. Bezüglich des Staffelgeschosses mit der Nutzfläche von 795 m² beträgt der Zuschuss 17,5 %, also maximal 350 je m² bzw. 278.250 €. Es sind also rd. 7,8 Mio. € Zuschuss möglich.

Aus diesen neuen Fördermodalitäten ergeben sich also völlig neue Finanzierungsaspekte, die bisher so nicht existierten. Es liegt auf der Hand, dass eine Zuschussförderung in der genannten Höhe die Folgekosten der Rathaussanierung in mehrfacher Hinsicht wesentlich verbessert.

- Zum einen verringert sich selbstverständlich die Höhe der Darlehensfinanzierung und damit der Anwuchs der Neuverschuldung.
- Die Finanzhaushalte der Zukunft werden hinsichtlich der Liquiditätsabflüsse für Tilgungen und Zinsen entlastet, da es sich um nicht rückzahlbare Zuschüsse handelt.
- Entfallende Zinslasten begünstigen die zukünftigen Jahresergebnisse
- Da der gewährte Zuschuss als Sonderposten bilanziert und anschließend jahresweise analog zum Abschreibungszeitraum aufgelöst wird, reduziert sich die Haushaltsbelastung aus den Abschreibungen entsprechend um die jährlichen Auflösungserträge.

Aus Sicht der Kämmerei ist den Zuschussvarianten eindeutig der Vorzug einzuräumen.

Bedingung für die neue Förderung ist, dass mit der Maßnahme erst begonnen werden darf, wenn der Zuschussantrag gestellt worden ist. Als Maßnahmenbeginn gilt das Datum des ersten der Maßnahme zuzurechnenden Bauauftrages. Planungsaufträge sind unschädlich. Der erste Auftrag zur Umsetzung wäre die Vergabe der Abbruch-/Rückbauarbeiten. Aufgrund der Tatsache, dass die neue Förderung erst am 1.7.2021 beginnt, kann ein solcher Auftrag vorher also nicht förderunschädlich erteilt werden.

Dies hat Einfluss auf die bisherigen Zeitpläne:

Die Ausschreibung zum Rückbau und Schadstoffsanierung des Rathauses wurde zwischenzeitlich veröffentlicht, Termin für die Angebotsabgabe ist der 16.2.21. Die Zuschlagserteilung sollte nach den bisherigen Planungen bis zum 8.4.21 erfolgen, der 28.4.21 war als spätester Beginn der Arbeiten festgelegt. Die dargestellte neue Situation macht es nunmehr erforderlich, diese Terminfolge entsprechend anzupassen.

Neuer Termin für die Angebotsangabe ist dann der 30.3.21, um in der Ratssitzung am 15.4.21 über die Auftragsvergabe zu entscheiden. Die Zuschlagserteilung ist dann bis zum 5.7.21 geplant, als Beginn der Arbeiten ist nunmehr der 2.8.21 festgelegt. Diese Terminfolge stellt sicher, dass die Auftragsvergabe nicht vor dem 1.7.21 erfolgt, um die Förderung nicht zu gefährden. Sollte sich doch noch herausstellen, dass die Auftragserteilung für den Rückbau doch förderunschädlich vor dem 1.7.21 erfolgen kann, ist denkbar, mit dem Auftragnehmer dann einen früheren Ausführungsbeginn zu vereinbaren.

Unmittelbar nach Unterzeichnung dieser Dringlichkeitsentscheidung wird die neue Terminfolge im Vergabeportal veröffentlicht.

Projektsteuerung und Planungsteam werden in der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 17.2.21 einen neuen Terminplan vorstellen und auch die finanziellen Auswirkungen des verzögerten Rückbaubeginns darstellen. Es ist aber sicher, dass die neue Förderung auch unter Berücksichtigung der Kosten für die Verzögerung immer noch deutlich lukrativer ist, als die bisherige Förderungsmöglichkeit.

Zusammenfassend ist die Verwaltung daher der Auffassung, dass es unter Abwägung der Finanzierungsvorteile mit den Auswirkungen auf den Bauablauf geboten ist, die Vergabe der Rückbauarbeiten bis Anfang Juli zu verschieben. Wegen des laufenden Vergabeverfahrens ist diese Entscheidung aber unverzüglich bzw. sofort zu treffen. Ein Zuwarten auf den für den 17. Februar terminierten Bau- und Sanierungsausschuss ist nicht möglich. Dementsprechend wird durch den Bürgermeister und den Ausschussvorsitzenden gemäß § 60 Absatz 3 der Gemeindeordnung folgende Dringlichkeitsentscheidung getroffen:

„Das Verfahren zur Ausschreibung der Rückbauarbeiten und Schadstoffsanierung für die Sanierung des Rathauses wird insoweit unterbrochen bzw. angepasst, dass eine Auftragsvergabe erst nach dem 1. Juli 2021 stattfindet, um die neuen Zuschussmöglichkeiten nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG) zu eröffnen.“

gez. _____
Stefan Rosemann
(Bürgermeister)

gez. _____
Dieter Thiel
Vorsitzender Bau- und Sanierungsausschuss