

Punkt 10

AöR
0607/IX

Gremium: Verwaltungsrat der Stadtbetriebe öffentlich
Siegburg AöR
Sitzung am: 07.07.2026

Bauprojekt Zeithstraße

Sachverhalt des Vorstandes:

Im Folgenden wird, wie in der Sitzung des Verwaltungsrates der Stadtbetriebe Siegburg AöR (SBS) vom 24.03.2026 angekündigt, die Wirtschaftlichkeit des Neubauvorhabens Wohnbebauung und Parkpalette Zeithstraße dargestellt. Im Rahmen des Bauvorhabens sind der Bau von 50 Wohneinheiten sowie einer Parkpalette vorgesehen.

Wohnbebauung:

Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Wohnbebauung liegen folgende Prämissen der Berechnung zugrunde:

Ertragsberechnung

Die Erlösstruktur der Wohnbebauung ist zweigeteilt und berücksichtigt sowohl geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen. Für die geförderten Wohnungen wurden die aktuell gültigen Bewilligungs-Kaltmieten der Einkommensklassen (EK) A in Höhe von 7,45 € pro m² und der EK B in Höhe von derzeit 8,60 € pro m² inklusive der Erhöhung für die Erreichung des Netto-Null Standards (Klima- und Energiestandard für Gebäude, bei dem das Haus im Betrieb keine zusätzlichen CO₂-Emissionen verursacht) angesetzt. Diese unterliegen einer jährlichen Steigerung von 2%, beginnend ab Erteilung der Förderzusage. Die frei finanzierten Mieterlöse wurden mit 16 € pro m² Kaltmiete und einer jährlichen Mietsteigerung von 1,5% kalkuliert. Diese Annahme reflektiert die aktuelle Marktsituation. Zusätzlich wurde im Rahmen einer konservativen Betrachtung ein Mietausfallwagnis von 4% berücksichtigt, um Risiken insbesondere aus temporärem Leerstand, Zahlungsunfähigkeit von Mietern oder Fluktuation abzubilden.

Kostenberechnung

Die Investitionskosten für die 50 Wohnungen belaufen sich auf rd. 14,7 Mio. € brutto. Die Kostenschätzung basiert auf den Kostenberechnungen für die Wohnbebauung Haufeld. Bei einer Bruttogrundfläche (BGF) von 5.034 m² entspricht dies Baukosten von 2.924,44 €/m² BGF brutto. In den Baukosten ist bereits die Verlegung der Zufahrt zur unteren Parkebene des Wellnessparks/Kubana enthalten. Künftig würde die Zufahrt über den sich oberhalb befindlichen Parkplatz mittels einer Rampe erfolgen.

Die Fremdkapitalfinanzierung ist über ein Darlehen der NRW.BANK, ein KfW-Darlehen sowie ein Kapitalmarktdarlehen vorgesehen. Für das NRW.BANK Darlehen wird ein Tilgungszuschuss über rd. 41,3% berücksichtigt. Die Restsumme von rd. 3,7 Mio. € wird, nach 5 zinsfreien Jahren mit 0,50% p.a. für 25 Jahre verzinst. Das KfW Darlehen soll über das Programm 296 (Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment – Wohngebäude) beantragt werden. Über das Förderprogramm werden 100.000 € je Wohneinheit mit einem aktuellen Zinssatz von 1,37% (Stand 12.06.2026) gefördert. Bei dem dann noch zu beantragenden Kapitalmarktdarlehen in Höhe von rd. 3,4 Mio. € wurde mit einem Annuitätendarlehen mit 1% Anfangstilgung und einem Zinssatz von 3,80% p.a. gerechnet. Das KfW Darlehen sowie das Kapitalmarktdarlehen haben eine Zinsbindung von 10 Jahren. Der Prolongationszinssatz ist ungewiss. In der aktuellen Berechnung wurde ein Prolongationszinssatz von 3,80% p.a. angenommen.

Für die Anlagenzugänge ist eine Nutzungsdauer von 70 Jahren vorgesehen. Die Indexierung des Erbbauzins erfolgt alle 3 Jahre um 2%. Für den Erhalt der Bausubstanz wurden Instandhaltungsquoten gemäß des für das Neubauvorhaben BW Haufeld erstellten Gutachtens einer Projekt- und Baumanagementbüros zugrunde gelegt und für das Projekt Zeithstraße fortgeschrieben. Für die Abwicklung der Wohneinheiten im Betrieb wurden für nicht umlagefähige Kosten im Bereich des kaufmännischen und technischen Gebäudemanagement von 20 € brutto je Wohneinheit und Monat mit einer Steigerung von 2% p.a. ausgegangen.

Ergebnis

Die Wirtschaftlichkeit der Wohnbebauung stellt sich mit den vorgenannten Prämissen sowohl in der Gewinn- und Verlustrechnung als auch in der Liquiditätsberechnung über einen Betrachtungszeitraum von 10 bzw. 20 Jahren als positiv dar. Wesentlicher Faktor für die Wirtschaftlichkeit sind die zugrunde gelegten und zukünftig angenommenen Zinssätze.

| Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Wohnbebauung Stand: 12.06.2026 über 10 Jahre | Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) | Liquiditätsrechnung |
|--|--|----------------------------|
| | 311,5 T€ | 918,2 T€ |

| | | |
|----------------------|----------|----------|
| über 20 Jahre | 731,3 T€ | 939,7 T€ |
|----------------------|----------|----------|

Parkpalette:

Die Ausgestaltung der Parkpalette wurde in einer eingeschossigen Variante mit 110 Stellplätzen und einer zweigeschossigen Variante mit 220 Stellplätzen überprüft. Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Parkpalette liegen folgende Prämissen für die Berechnung zugrunde:

Ertragsberechnung

Die Parkerlöse unterscheiden sich gegenüber anderen konzerneigenen Parkeinrichtungen aufgrund der Lage außerhalb der Innenstadt sowie den derzeit geringeren Tageshöchstsätzen für Kurzparker auf der Parkfläche Oktopus. Von Juni 2025 bis Mai 2026 lagen die durchschnittlichen Parkerlöse netto pro Tag pro Stellplatz auf den beiden Parkplätzen am Freizeitbad Oktopus bei 1,17 € netto. Bei der Kalkulation der Parkerlöse wurde berücksichtigt, dass für die Wohnbebauung und durch die Sanierung der Zeithstraße Stellplatzflächen wegfallen. Für die eingeschossige Parkpalette werden Parkerlöse über 3,34 € netto je Stellplatz und Tag angesetzt. In der zweigeschossigen Parkpalette wurden Parkerlöse von 2,09 € je Stellplatz und Tag angenommen. Es wird davon ausgegangen, dass auch eine eingeschossige Parkpalette den Bedarf an Stellplätzen bedienen kann. Bei der weiteren Planung würde auch eine spätere Aufstockung um eine weitere Parkebene statisch berücksichtigt. Die Parkerlöse wurden mit einer jährlichen Steigerungsrate von 2,5 % fortgeschrieben, um sowohl Preisentwicklungen als auch eine mögliche verbesserte Auslastung im Zeitverlauf abzubilden.

Kostenberechnung

Die Investitionskosten einer eingeschossigen Parkpalette mit 110 Stellplätzen wurden in Höhe von rd. 1,9 Mio. € netto berechnet. Bei einer zweigeschossigen Parkpalette steigen die Baukosten auf rd. 3,5 Mio. € netto. Die Finanzierung der Investitionskosten erfolgt über ein Kapitalmarktdarlehen, welches als Annuitätendarlehen mit 1% Anfangstilgung und einem Zinssatz von 3,8% p.a. berechnet wurde. Die Prolongation des Darlehens nach 10 Jahren wurde analog zur Wohnbebauung mit 3,8% p.a. angesetzt.

Die Betriebs- und Instandhaltungskosten wurden auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus den bestehenden Parkgaragen kalkuliert und mit einer jährlichen Preissteigerung von 2% angesetzt. Die Nutzungsdauer der Parkpalette ist auf 50 Jahre, die der Technik auf 15 Jahre vorgesehen.

Ergebnis

Die Wirtschaftlichkeit des „Parkens“ kommt mit einer eingeschossigen Parkpalette mit 110 Stellplätzen unter den vorgenannten Prämissen über einen Zeitraum von 20 Jahren zu einem

positiven Ergebnis. In der 10-jährigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist die Gewinn- und Verlustrechnung aufgrund der im Verhältnis zur Tilgung höheren Abschreibung negativ, die Liquiditätsbetrachtung jedoch positiv.

Die ursprünglich geplante zweigeschossige Parkpalette mit 220 Stellplätzen ist aufgrund der höheren Investitionskosten sowie den geringeren Durchschnittserlösen je Stellplatz in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung über alle Zeiträume hinweg negativ.

| Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Stand: 12.06.2026 | | |
|---|--|----------------------------|
| Eingeschossige Parkpalette | Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) | Liquiditätsrechnung |
| über 10 Jahre | -173,3 T€ | 73,6 T€ |
| über 20 Jahre | 76,6 T€ | 437,4 T€ |
| Zweigeschossige Parkpalette | Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) | Liquiditätsrechnung |
| über 10 Jahre | -812,0 T€ | -406,4 T€ |
| über 20 Jahre | -823,6 T€ | -249,1 T€ |

Bei den weiteren Planungen sollte aus Sicht des Vorstandes als weitere Variante geprüft werden, ob auch eine ebenerdige Erweiterung des Parkplatzes und damit der Verzicht auf eine Parkpalette möglich wäre. Hierdurch könnten die Investitionskosten noch weiter gesenkt und somit das Risiko der für die Wirtschaftlichkeit zu erzielenden Parkerlöse verringert werden.

Gesamtbetrachtung Wohnbebauung und Parken

Die positive Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das Bauprojekt Zeithstraße ist abhängig von der geplanten Ausführung der Parkpalette. Während die Wohnbebauung sich grundsätzlich positiv darstellen lässt, belastet eine zweigeschossige Parkpalette aufgrund der hohen Investitionskosten dauerhaft das Gesamtergebnis.

Eine eingeschossige Parkpalette ist, mit den angenommenen Prämissen über die Laufzeit von 20 Jahren wirtschaftlich, so dass das Gesamtergebnis sowohl in der Gewinn- und Verlustrechnung als auch in der Liquiditätsbetrachtung positiv ist. In der Gesamtbetrachtung Wohnen und Parken sind zusätzlich die kurzfristigen Finanzierungskosten für fehlende Liquidität bzw. Zinsgutschriften für überschüssige Liquidität (Kontokorrentzinsen) berücksichtigt.

| Wirtschaftlichkeitsbetrachtung | Gewinn- und | Liquiditätsrechnung |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------------|
|---------------------------------------|--------------------|----------------------------|

| Stand: 12.06.2026 | Verlustrechnung (GuV) | |
|--------------------------|------------------------------|------------|
| über 10 Jahre | 204,9 T€ | 1.058,6 T€ |
| über 20 Jahre | 985,8 T€ | 1.555,0 T€ |

Ausgehend von den positiven Ergebnissen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung schlägt der Vorstand als nächste Schritte folgendes vor:

Die Verfahren zur Vergabe der Planungsleistungen für die Wohnbebauung können durchgeführt und die Planungsleistungen vergeben werden. Die Planungsleistungen werden – wie üblich – stufenweise vergeben. Auf diese Weise kann nach Abschluss einzelner Leistungsphasen von dem Abrufen weiterer Planungsleistungen ohne weiteres abgesehen werden.

Die Planungsleistungen für die Wohnbebauung werden getrennt von den Planungsleistungen für das Parken vergeben.

Hinsichtlich des Parkens wäre zunächst zu untersuchen, ob eine ebenerdige Erweiterung der vorhandenen Parkfläche baurechtlich möglich ist und wenn ja, welche wirtschaftlichen Auswirkungen sich hieraus ergeben.

Sollte eine ebenerdige Erweiterung umsetzbar sein, wird dem Verwaltungsrat zur Entscheidung vorgelegt, welche Variante (eingeschossige Parkpalette oder ebenerdige Erweiterung) zur Ausführung gelangen soll.

Sollte die Variante der ebenerdigen Erweiterung schon aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein, wird der Vorstand bereits jetzt beauftragt, die Planungsaufträge zu vergeben, um das erforderliche Bebauungsplanverfahren zur Errichtung der eingeschossigen Parkpalette einzuleiten.

Beschlussvorschlag des Vorstandes:

1. Der Vorstand wird beauftragt, das Verfahren zur Vergabe der Planungsleistungen für das Bauprojekt Wohnbebauung Zeithstraße inklusive der Rampe zu der unteren Parkebene Wellnesspark/Kubana durchzuführen und die Planungsleistungen zu vergeben. Spätestens nach Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) werden dem Verwaltungsrat die Ergebnisse der Planung vorgelegt.
2. Der Vorstand wird beauftragt, zu untersuchen, ob eine ebenerdige Erweiterung der bestehenden Parkfläche umsetzbar ist und welche wirtschaftlichen Auswirkungen sich hieraus

ergeben. Sollte die ebenerdige Erweiterung umsetzbar sein, wird dem Verwaltungsrat zur Entscheidung vorgelegt, welche Variante (eingeschossige Parkpalette oder ebenerdige Erweiterung) weiterverfolgt werden soll.

3. Sollte die ebenerdige Erweiterung der Parkfläche aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein, wird der Vorstand beauftragt, die Planungsaufträge zu vergeben, um das erforderliche Bebauungsplanverfahren zur Errichtung der eingeschossigen Parkpalette einzuleiten.