Beschlussvorlage
Nr. 113/2026 2. Ergänzung

[X] öffentlich [ ] nicht öffentlich

Liegenschaften, Gemeinde- und Strukturentwicklung
Lukas Gerlach
024639954231
lukas.gerlach@titz.de

Fachbereichsleitung: Michael Biermanns

Datum: 08.07.2026

Energetische Sanierung des Rathauses (Bestandsgebäude) durch das Förderprogramm „Energetische Sanierung kommunaler Gebäude im Rheinischen Revier"

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Landgemeinde Titz nimmt die bisherigen Mitteilungsvorlagen in der Angelegenheit zur Kenntnis und fasst zur energetischen Sanierung des Rathauses (Bestandsgebäude) durch das Förderprogramm „Energetische Sanierung kommunaler Gebäude im Rheinischen Revier" folgenden Beschluss:

Variante a)

Die Verwaltung wird beauftragt, den Förderantrag in der eingereichten Form (entspricht der Variante 1a der Amortisationsrechnung) aufrecht zu erhalten (siehe Sitzungsvorlage Nr.113/2026 (1. Ergänzung)).

Variante b)

Die Verwaltung wird beauftragt, den eingereichten Förderantrag in der Form anzupassen, dass ein Austausch der Fensteranlagen nicht vorgenommen wird (entspricht Variante 2 der Amortisationsrechnung).

Variante c)

Die Verwaltung wird beauftragt, ….

Termin	Beratungsfolge
09.07.2026	Rat

Sachverhalt

Anlass und Rückblick zur Antragseinreichung (Maßnahme 3 neu)

Mit den Mitteilungsvorlagen Nrn. 113/2026 sowie 113/2026 (1. Ergänzung) hat die Verwaltung über die Fachplanung und die Ermittlung der Maßnahme 3 (neu) – Monovalentes Wärmepumpen-System mit Niedertemperaturheizkörpern, RLT-Anlagen und Ertüchtigung der Gebäudehülle – informiert.

Aufgrund des sehr eng bemessenen Zeitfensters des Fördergebers – auch im Zusammenhang stehend mit der durch das Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (MWIKE) kurzfristig geänderte Förderverfahren) stand verwaltungsseitig die zeitnahe Sicherung der Fördermittel für die Landgemeinde Titz im Vordergrund. Nur mit erheblichem personellem Aufwand gelang es, den entsprechenden Förderantrag mit einem kalkulierten Kostenvolumen von rund 1.590.000 Euro unter Ausschöpfung einer maximalen Fördersumme von 1.363.500,88 Euro (Bundesmittel: 1.291.737,68 Euro; Landesmittel: 71.763,20 Euro) fristgerecht am 30. Juni 2026 bei der zuständigen Stelle einzureichen und insoweit die formalen Voraussetzungen dafür zu erbringen, dass die Landgemeinde überhaupt in den Genuss einer entsprechenden Förderung kommen kann. Mit dem Ziel einer möglichst hohen energetischen Wirkung wurde die in der Mitteilungsvorlage Nr. 113/2026 (1. Ergänzung) als „Maßnahme 3 (neu)" bezeichnete Maßnahme als Antrag eingereicht; hiernach würde sich der Eigenanteil der Landgemeinde auf ca. 220.00 Euro belaufen (rund 14 Prozent der kalkulierten Gesamtkosten).

Zum Zeitpunkt der Antragstellung lag (dem kurzfristig geänderten Fördergrundlagen und dem daraus folgenden knappen Antragszeitpunkt geschuldet) eine abschließende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nicht vor; diese – im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Verkehr am 2. Juli 20266 angekündigte – Amortisationsrechnung wurde der Gemeindeverwaltung durch das Fachplanungsbüro am 8. Juli 2026 zur Verfügung gestellt (siehe Anlage); sie zeigt für die Gesamtmaßnahme einen Amortisationszeitraum von rund 30 Jahren auf; zur weiteren Konkretisierung wird hierbei auf die Anlage verwiesen.

In Kenntnis dieser Amortisationszeit bestehen dem Grunde nach zwei denkbare Handlungsoptionen, nämlich entweder eine Aufrechterhaltung des Antrags in der eingereichten Form mit einem Eigenanteil in der zuvor beschriebenen Höhe und einer Amortisationszeit von rund 30 Jahren oder einer Anpassung des eingereichten Antrags; in diesem Fall würde die Einzelmaßnahme, die den größten Einfluss auf die Amortisationszeit hat (hierbei handelt es sich um den Austausch der Fenster im Bestandsgebäude) aus dem Maßnahmenpaket gestrichten und der Antrag ansonsten aufrechterhalten. Beide Handlungsoptionen werden nachfolgend kurz beschrieben:

Handlungsoption in der Variante a);
(Auswirkung einer zu erneuernden Raumlufttechnik auf den Eigenanteil)

Ein wesentlicher technisch zu berücksichtigender Faktor der angestrebten energetischen Sanierung stellt die defekte raumlufttechnischen Anlage (RLT) dar, die im Wesentlichen das Trauzimmer, den Sitzungssaal sowie die Archivräume versorgt. Diese mehr als 40 Jahre alte Anlage ist seit mehreren Jahren defekt; Ersatzteile sind nicht mehr am Markt beschaffbar. D.h., dass der Austausch der Anlage ohnehin zwingend erforderlich ist, um eine ordnungsgemäße Belüftung der genannten Räume zu gewährleisten. Die Kosten für einen Austausch belaufen sich auf ca. 185.000 Euro (brutto); dieser Austausch wäre ohnehin – auch ohne das Förderprogramm des Landes – vorzunehmen.

Für die Bewertung bedeutet dies: Da diese 185.000 Euro (brutto) für den Anlagenerhalt ohnehin zeitnah aufgewendet werden müssten, könnte diese Summe in der wirtschaftlichen Variantenbetrachtung gedanklich vom rein sanierungsbedingten Eigenanteil abgezogen werden. Der rechnerische Eigenanteil der Gesamtmaßnahme liegt derzeit, wie bereits erwähnt, bei rund 220.000 Euro (brutto). Durch einen fiktiven Abzug der unumgänglichen RLT-Kosten würde sich der „echte", rein durch das energetische Sanierungskonzept produzierte finanzielle Mehraufwand, für die Landgemeinde auf rund 60.000 Euro (brutto) reduzieren; die detaillierte wirtschaftliche Berechnung ist als Anlage beigefügt.

Variante a) löst insoweit einen höheren Eigenanteil aus, der aber im Wesentlichen durch die ohnehin zum Austausch anstehenden RLT-Anlage verursacht wird, die auch die rechnerische Amortisationszeit verlängert und negativ beeinflusst. Die jährlichen Heizkosten würden sich um 6.245 Euro reduzieren.

Handlungsoption in der Variante b);
(Ermittlung einer reduzierten Optimierungsvariante)

Da die Richtlinien des Förderprogramms es ausdrücklich erlauben, bis zum 31. Juli 2026 formelle Änderungsanträge einzureichen, hat die Verwaltung geprüft, welche potenzielle investive Stellschrauben existieren, den Antrag kostenmäßig zu reduzieren. Aufbauend auf die in der Mitteilungsvorlage 113/2026 (1. Ergänzung) beschriebene „Maßnahme 3 (neu)", welche dort näher beschrieben wurde, könnte folgende reduzierte Modifikationsmöglichkeit in Betracht kommen:

- Maßnahme 3.1 *(Variante 2 der Amortisationsbetrachtung)*:
  Diese Variante entspricht der ursprünglichen Maßnahme 3 (neu), welche beim Fördermittelgeber fristgerecht zum 30. Juni 2026 eingereicht wurde, bestehend aus dem Austausch der alten Anlagentechnik durch eine monovalent betriebene Wärmepumpen-Anlage, dem Austausch der Heizkörper, der – auch hier vorzunehmenden – Erneuerung der RLT-Anlage sowie der energetischen Ertüchtigung der obersten Geschossdecke. Allerdings könnte als Maßnahme 3.1 in Hinblick auf das Investitionsvolumen und somit des Amortisationszeitraums auf die Erneuerung der Fensteranlagen verzichtet werden. Dies würde den Investitionsbedarf mit dem Ergebnis eines möglichen Eigenanteils von „null" reduzieren; die jährlichen Heizkosten würden sich bei dieser Variante um rund 5.000 Euro verringern.

  Allerdings schätzt der beauftragte Energieberater diese Variante fachlich wie folgt ein:
  Ein Entfall der Fenstererneuerung wird aus wirtschaftlicher und energetischer Sicht ausdrücklich nicht empfohlen. Aufgrund des hohen Alters der bestehenden Fensterkonstruktion würde ein Verzicht die energetische Gesamtperformance des Gebäudes verschlechtern. Ohne eine ausreichend gedämmte Gebäudehülle steigen die Transmissionswärmeverluste, was wiederum die Effizienz (Jahresarbeitszahl) der neuen Wärmepumpe mindert und dauerhaft zu höheren Betriebskosten führt. Zudem ist die geforderte NT-Readiness nur im Verbund von moderner Anlagentechnik und optimierter Hülle zukunftssicher darstellbar. (Insoweit stellt diese Variante ein Förderrisiko dar, da der Aspekt der „NT-Readiness" landesseitig als Fördervoraussetzung definiert wurde.)

Weiteres Vorgehen

Mit Blick auf den gestellten Antrag in der Maßnahme 3 (Variante 1a der Amortisationsberechnung), die vorgenannten Ausführungen sowie die beiliegenden Amortisationsberechnung möge der Rat der Landgemeinde Titz eine Entscheidung über die Beibehaltung des eingereichten Antrages oder eine Anpassung des bereits eingereichten Förderantrags, welche in diesem Fall vollständig bis zum 31. Juli 2026 erfolgen muss, entscheiden.

Haushaltsrechtliche Stellungnahme

Sachverhalt enthält finanzielle Auswirkungen	☒ ja	☐ nein
Kämmerer ist einverstanden	☐ ja	☐ nein

Jürgen Frantzen