

## **Malzhaus – Darstellung der Städtebauförderung**

Seit 1993, aber in der Hauptsache seit 1994 erfolgte die Sanierung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten. Um Malzhaus und Brauhaus zu verbinden, wurde ein Verbindungsbau in moderner Architektur errichtet. Die wichtigsten Sanierungsarbeiten wurden 1998 abgeschlossen. Die weitere Sanierung erfolgte mit kleineren Bauabschnitten. Mit dem Bauabschnitt 2002 wurde der Veranstaltungskeller modernisiert und instandgesetzt inkl. Schaffung der erforderlichen Raumhöhe. Die Anpassung der sanitären Anlagen an die modernen Erfordernisse erfolgte im Jahr 2007 (bisher über den Hof) und im Jahr 2009 wurde die Treppenanlage zur Südterrasse erneuert. Ebenfalls 2009 erfolgte die energetische Dachsanierung über das Konjunkturpaket II.

Die Stadt finanzierte die angefallenen Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung außer mit Städtebaufördermitteln noch mit Fördermitteln aus dem Infrastrukturprogramm, für barrierefreies Bauen, Mitteln der Denkmalpflege sowie aus dem Konjunkturprogramm KP II. Die Bauabschnitte wurden entsprechend getrennt.

Auf Grundlage der Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB), in der Einnahmen aus der Verpachtung berücksichtigt werden, wurde ein maximaler Förderbetrag von 1.020.164,02 € möglich. Dieser Betrag wurde aufgrund der zum damaligen Zeitraum geltenden Vorgaben und Zinssätze ermittelt.

Der Verwendungsnachweis für die Gesamtmaßnahme wurde erstellt und bei der SAB eingereicht.

In diesem Jahr ist aufgrund der Anforderungen bei kulturellen Veranstaltungen die Errichtung einer Künstlergarderobe als Ergänzungsbau geplant. Seitens der Bewilligungsstelle wurde ausnahmsweise zugestimmt, diese Maßnahme nach Abschluss und Erstellung Verwendungsnachweis in die Förderung einzubeziehen. Da das Sanierungsgebiet „Altstadt“ abgeschlossen ist, kann diese über das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ erfolgen.

Für die Ermittlung der Förderhöhe des Ergänzungsbaus ist wiederum eine KEB zu erstellen. Grundlage bilden die abgerechneten Gesamtkosten (1994 – 2009) zzgl. der Baukosten für die Künstlergarderobe. Aufgrund der veränderten Zinssituation wurden jedoch die Vorgaben der KEB verändert. Die Verzinsung des Eigenkapitals wurde von 4 % auf 2 % vermindert. Der Kreditzinssatz konnte im Rahmen des Verwendungsnachweises noch mit 5 % angesetzt werden. Aufgrund des derzeitigen sehr niedrigen Zinsniveaus, aber des geringen Anteils an den Baukosten, konnte der durchschnittliche Zinssatz jetzt mit 4,85 % angesetzt werden. Die Differenz erscheint gering, doch im Zusammenwirken mit der niedrigeren Eigenkapitalverzinsung sind die Auswirkungen spürbar.

Des Weiteren sind die bisher ausgezahlten Fördermittel in Höhe von 1.020.164,02 € gegenzurechnen.

Bei zusätzlichen Baukosten von 150.000,00 € (für die geplante Künstlergarderobe) verblieben 56.864,35 € Förderrahmen, das sind 45.491,48 € Finanzhilfen. Bei Baukosten in Höhe von 280.000,00 € wäre dies ein Förderrahmen von 178.751,21 € und Finanzhilfen in Höhe von 143.000,97 €.

erstellt: Sigrid Polster-Roth (WGS mbH) am 24.05.2018