

Öffentliche Zuschüsse –**Projekt „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach – Zanders Quartier am Park“****Ausgangspunkt**

Das Projekt „Alte Stadthäuser – Zanders Quartier am Park“ sieht die Sanierung und Umnutzung eines bestehenden Gebäudekomplexes zu einem **genossenschaftlich getragenen, generationenübergreifenden Wohnprojekt** vor.

Nutzungsstruktur:

- 65 barrierearme Seniorenwohnungen (50–65 m²)
- 27 Azubi- und Studierendenwohnungen (Doppelbelegung)
- 7 Schutzhousingungen

Investitionsvolumen Umbau: ca. 23 Mio. € brutto**Grundstück:** Erbbaurecht der Stadt (kein Kaufpreis, keine Subvention)**Kernfrage vieler *Skeptiker***

Ist ein Projekt dieser Größenordnung realistisch finanziert – ohne unkalkulierbare Risiken für Stadt und Allgemeinheit?

Kurzantwort: **Ja** – weil die Finanzierung bewusst mehrsäugig und konservativ aufgebaut ist.

Rolle öffentlicher Zuschüsse

Öffentliche Zuschüsse sind **kein tragendes Fundament**, sondern ein **stabilisierender Bestandteil** der Gesamtfinanzierung.

Sie dienen dazu:

- den effektiven Finanzierungsbedarf zu senken,
- den Kapitaldienst zu reduzieren,
- soziale und energetische Qualitäten zu ermöglichen,
- Risiken für alle Beteiligten zu minimieren.

Realistische Größenordnung

Auf Basis **bestehender Programme** von Bund, Land NRW, Kommune und Stiftungen ergibt sich:

- **Konservativ ansetzbar:** ca. 4,0 Mio. €
- **Realistisch erreichbar:** ca. 4,5–6,0 Mio. €

Das entspricht rund **17–26 % der Umbaukosten**.

Wichtig: In der Planung wird **bewusst nur mit dem konservativen Wert** gerechnet.

Herkunft der Zuschüsse (vereinfacht)

- **Bund:** BAFA / BEG-Einzelmaßnahmen, Klimaanpassung
- **Land NRW:** Städtebauförderung, Programme „Junges Wohnen“
- **Kommune:** Zuschüsse für Schutzwohnungen und Quartiersfunktionen
- **Stiftungen:** z. B. Aktion Mensch, Deutsche Fernsehlotterie

Es handelt sich um **reguläre Förderinstrumente**, nicht um Sonder- oder Ausnahmeprogramme.

Was passiert, wenn Zuschüsse geringer ausfallen?

- Die Grundfinanzierung bleibt tragfähig.
- Zuschüsse sind **kein Alles-oder-Nichts-Faktor**.
- Banken kalkulieren mit konservativen Annahmen.
- Fördermittel erhöhen Stabilität, sind aber nicht existenziell.

Rolle der Stadt

- Kein Eigenkapitaleinsatz der Stadt
- Keine Haftung
- Kein Verkauf unter Wert
- Erbbaurecht sichert langfristige Kontrolle
- Spätere Kaufoption nur bei wirtschaftlicher Tragfähigkeit

ENTWURF

Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach – Zanders Quartier am Park

Öffentliche Zuschüsse [Übersicht für Skeptiker]

TEIL 4

Warum Genossenschaft statt Investor?

- Keine Gewinnentnahmen
- Keine spekulativen Weiterverkäufe
- Dauerhafte Nutzungssicherheit
- Lokale Bindung und soziale Steuerbarkeit

Für die Stadt ist dies **das risikoärmere Modell.**

Das Projekt „Alte Stadthäuser – Zanders Quartier am Park“ ist also kein finanzielles Experiment, sondern ein realistisch kalkuliertes Vorhaben, das bestehende Förderinstrumente maßvoll nutzt, Risiken verteilt und langfristige Stabilität schafft – ohne zusätzliche Belastung des städtischen Haushalts.

ENTWURF

Stand 14.12.2025

J. W. Ditsche