

Öffentliche Fördermaßnahmen, Zuschüsse und Förderlogik im Detail**Projekt „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach – Zanders Quartier am Park“****Inhaltsverzeichnis**

1. Einordnung und Ziel dieses Dokuments
2. Projektbeschreibung und finanzielle Ausgangslage
3. Grundlogik öffentlicher Zuschussförderung im Wohnungsbau
4. Bundesebene – Zuschüsse im Detail
 - 4.1 BAFA / BEG-Einzelmaßnahmen
 - 4.2 Bundesprogramme Klimaanpassung und Klimaschutz
5. Landesebene NRW – Zuschüsse im Detail
 - 5.1 Städtebauförderung NRW
 - 5.2 Programme „Junges Wohnen / Studierendenwohnen“
6. Kommunale Zuschüsse – Rolle von Stadt und Kreis
 - 6.1 Schutzwohnungen
 - 6.2 Quartiers- und Gemeinwesenfunktionen
7. Zuschüsse von Stiftungen und Sonderfonds
8. Zusammenwirken der Zuschüsse mit der Gesamtfinanzierung
9. Typische Einwände – fachliche Entkräftung
10. Zusammenfassendes Gesamtfazit
11. Übersicht Fördergeber & Ansprechpartner (Adressliste)

1. Einordnung und Ziel dieses Dokuments

Dieses Dokument stellt die **Langfassung** des Zusatz-Memorandums zu den öffentlichen Fördermaßnahmen für das Projekt „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach – Zanders Quartier am Park“ dar.

Es richtet sich ausdrücklich an:

- politische Entscheidungsträger,
- Mitarbeitende der Stadtverwaltung,
- Fördergeber,
- Banken und Prüfstellen,
- interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Ziel ist es, **vollständige Transparenz** darüber zu schaffen,

- welche **öffentlichen Zuschüsse realistisch nutzbar** sind,
- warum diese Zuschüsse **fachlich gerechtfertigt** sind,
- wie sie sich **konkret in Euro** auswirken,
- und weshalb das Projekt **keine Sonderbehandlung**, sondern eine **konsequente Nutzung bestehender Förderinstrumente** darstellt.

2. Projektbeschreibung und finanzielle Ausgangslage

Das Projekt sieht die umfassende Sanierung und Umnutzung der sogenannten „Alten Stadthäuser“ in Bergisch Gladbach vor.

Nutzungsstruktur

- **65 barrierearme Seniorenwohnungen** (50–65 m², ohne Pflegebetrieb)
- **27 Azubi- und Studierendenwohnungen** (Doppelbelegung)
- **7 Schutzwohnungen** für Menschen in besonderen Lebenslagen

Finanzielle Eckdaten

- **Gesamtaufwand Umbau:** ca. **23,0 Mio. € brutto**
- **Grundstück:** Erbbaurecht der Stadt Bergisch Gladbach (kein Kaufpreis)
- **Option:** späterer Ankauf nach wirtschaftlicher Konsolidierung (nicht Bestandteil der 23 Mio. €)

Die Trägerschaft erfolgt durch eine **Genossenschaft**, die nicht auf Gewinnmaximierung, sondern auf langfristige Nutzungssicherheit und Stabilität ausgerichtet ist.

3. Grundlogik öffentlicher Zuschussförderung im Wohnungsbau

Öffentliche Zuschüsse verfolgen im Wohnungsbau **strukturpolitische Ziele**, nicht die Subvention einzelner Nutzer.

Typische Förderziele sind:

- Bestandserhalt statt Abriss und Neubau,
- energetische Verbesserung und Klimaschutz,
- soziale Durchmischung,
- Schutz besonderer Zielgruppen,
- Entlastung kommunaler Folgekosten.

Das Projekt „Alte Stadthäuser“ erfüllt **mehrere dieser Ziele gleichzeitig**. Genau daraus ergibt sich seine hohe Zuschussfähigkeit.

4. Bundesebene – Zuschüsse im Detail

4.1 BAFA / BEG-Einzelmaßnahmen

Fördergeber: Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

Förderlogik: Gefördert werden **konkrete technische Einzelmaßnahmen** im Gebäudebestand, insbesondere:

- Wärmepumpen und Heizungsanlagen,
- Verteil- und Speichertechnik,
- Lüftungsanlagen,

Beispielhafte Anwendung im Projekt:

- Zentrale Wärmepumpe für den gesamten Komplex
- Austausch ineffizienter Altanlagen
- Lüftungslösungen in Gemeinschafts- und Wohnbereichen

Förderfähiger Kostenanteil: ca. 4,5–6,0 Mio. €

Zuschussquote: ca. 25–35 %

Realistische Zuschusshöhe: ca. **1,1–2,0 Mio. €**

4.2 Bundesprogramme Klimaanpassung und Klimaschutz

Fördergeber: Bundesministerien (BMWSB, BMUV) über projektbezogene Programme

Förderlogik: Unterstützung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere im urbanen Bestand.

Beispiele:

- Dach- und Fassadenbegrünung
- Regenwasserrückhaltung
- Hitzeschutzmaßnahmen

Förderfähiger Kostenanteil: ca. 1,0–1,5 Mio. €

Zuschussquote: ca. 30–50 %

Realistische Zuschusshöhe: ca. **0,3–0,6 Mio. €**

5. Landesebene NRW – Zuschüsse im Detail**5.1 Städtebauförderung NRW**

Fördergeber: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW

Förderlogik: Unterstützung von Projekten der **Bestandsentwicklung, Umnutzung und Quartiersstärkung**.

Beispielhafte Förderinhalte:

- Umbaukosten
- Erschließung
- gemeinschaftlich genutzte Flächen

Förderfähiger Kostenanteil: ca. 5,0–7,0 Mio. €

Zuschussquote: ca. 30–50 %

Realistische Zuschusshöhe: ca. **1,5–3,0 Mio. €**

5.2 Programme „Junges Wohnen / Studierendenwohnen“

Fördergeber: Land NRW (über Bewilligungsbehörden der Wohnraumförderung)

Förderlogik: Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes für junge Menschen.

Beispiele:

- Gemeinschaftsflächen
- Erschließung
- Möblierung

Zuschusshöhe: ca. **0,3–0,7 Mio. €**

6. Kommunale Zuschüsse – Rolle von Stadt und Kreis

6.1 Schutzwohnungen

Fördergeber: Stadt Bergisch Gladbach, ggf. Kreis

Förderlogik: Schutzwohnungen verhindern Wohnungslosigkeit und senken langfristig Sozialkosten.

Förderfähiger Kostenanteil: ca. 1,2–1,5 Mio. €

Zuschussquote: ca. 40–70 %

Zuschusshöhe: ca. 0,5–1,0 Mio. €

6.2 Quartiers- und Gemeinwesenfunktionen

Förderlogik: Finanzierung von Räumen, die Aufgaben der öffentlichen Infrastruktur übernehmen.

Beispiel:

- Öffentlicher Hitzeschutzraum – Ausbau im UG Bauteil D

Zuschusshöhe: ca. 0,1–0,3 Mio. €

7. Zuschüsse von Stiftungen und Sonderfonds

Beispiele für Fördergeber:

- Aktion Mensch
- Deutsche Fernsehlotterie
- Landesstiftungen NRW

Förderfähige Inhalte:

- Barrierefreiheit
- Schutzwohnungen
- Gemeinschaftsflächen

Zuschusshöhe gesamt: ca. 0,4–1,0 Mio. €

8. Zusammenwirken der Zuschüsse mit der Gesamtfinanzierung

Die Zuschüsse senken:

- den Fremdkapitalbedarf,
- den Kapitaldienst,

- das Gesamtrisiko des Projekts.

Sie sind **nicht tragend**, sondern **stabilisierend**.

9. Typische Einwände – fachliche Entkräftung

„Zu kompliziert“ – Die Programme sind Standardinstrumente der Wohnraumförderung.

„Zu unsicher“ – Es wird konservativ gerechnet und nicht mit Maximalwerten.

„Zu teuer“ – Zuschüsse reduzieren langfristig Kosten und Risiken.

10. Zusammenfassendes Gesamtfazit

Das Projekt nutzt öffentliche Zuschüsse **maßvoll, realistisch und verantwortungsvoll**.

Es handelt sich nicht um ein Förderexperiment, sondern um die **konsequente Nutzung vorhandener Instrumente**.

11. Übersicht Fördergeber & Ansprechpartner (Auswahl)

- **BAFA** – Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
www.bafa.de
- **Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW**
www.mhkbd.nrw
- **NRW.Bank / Wohnraumförderung (Koordination)**
www.nrwbank.de
- **Stadt Bergisch Gladbach – Soziale Stadtentwicklung**
- **Aktion Mensch**
www.aktion-mensch.de
- **Deutsche Fernsehlotterie**
www.fernsehlotterie.de