

|  |  |               |         |           |  |            |     |               |  |
|--|--|---------------|---------|-----------|--|------------|-----|---------------|--|
| <b>Vorlage</b><br><br>Federführende Dienststelle:<br>Fachbereich Wohnen<br>Beteiligte Dienststelle/n:  | Vorlage-Nr: FB 64/0016/WP16<br>Status: öffentlich<br>AZ:<br>Datum: 09.11.2012<br>Verfasser: Herr Schovenberg |               |         |           |  |            |     |               |  |
| <b>Nutzung der Fördermaßnahmen im Bereich barrierefreies Bauen im Altbestand</b>   |  |               |         |           |  |            |     |               |  |
| Beratungsfolge: <span style="float: right;"><b>TOP: __</b></span><br><br><table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;">Datum</td> <td style="width: 25%;">Gremium</td> <td style="width: 25%;">Kompetenz</td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>04.12.2012</td> <td>WLA</td> <td>Kenntnisnahme</td> <td></td> </tr> </table> |  | Datum         | Gremium | Kompetenz |  | 04.12.2012 | WLA | Kenntnisnahme |  |
| Datum  | Gremium  | Kompetenz     |         |           |  |            |     |               |  |
| 04.12.2012   | WLA  | Kenntnisnahme |         |           |  |            |     |               |  |

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

## **Erläuterungen:**

### **Nutzung der Fördermöglichkeiten im Bereich barrierefreies Bauen im Altbestand**

Die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Aachen beantragt mit Datum vom 08.05.2012, den Punkt „Nutzung der Fördermaßnahmen im Bereich barrierefreies Bauen im Altbestand“ zu behandeln, siehe Anlage.

Der Tagesordnungsantrag gliedert sich in 3 Themenfelder:

1. Darstellung der Fördermöglichkeiten mit öffentlichen Zuschüssen und Darlehen im Bereich des barrierefreien Bauens im Altwohnungsbestand:
2. Darstellung, in welchem Umfang die Stadt für ihren selbst oder fremd verwalteten Wohnungsbestand Fördermöglichkeiten in Anspruch nimmt
3. Auf welchem Weg unterrichtet die Verwaltung Dritttinteressierte über bestehende Fördermöglichkeiten?

Hierzu gibt die Verwaltung nachfolgenden Zwischenbericht:

### **Zu 1. Darstellung der Fördermöglichkeiten mit öffentlichen Zuschüssen und Darlehen im Bereich des barrierefreien Bauens im Altwohnungsbestand**

#### **1.1 Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in NRW: Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand**

Gefördert werden bauliche Maßnahmen in und an bestehenden Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie auf den zugehörigen Grundstücken mit dem Ziel der nachhaltigen und bewohnerorientierten Reduzierung von Barrieren im Sinne der DIN 18040 (Teil 2).

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- Grundrissänderungen zur Schaffung der notwendigen Bewegungsflächen in Bad, Wohn-, Schlafräumen und Fluren
- Umgestaltung von Bädern und Küchen
- Einbau verbreiterter Türen (auch Balkontüren)
- Schaffung stufenfrei erreichbarer Abstellflächen
- Nachrüstung elektrischer Türöffner
- Einbau von Orientierungssystemen
- Überwindung von Differenzstufen zwischen Eingang und Erdgeschoss sowie innerhalb von Wohnungen
- Umbau von Balkonen oder Terrassen
- Barriereabbau an bestehenden Aufzügen oder deren erstmaliger Ein- oder Anbau
- Bau neuer Erschließungssysteme in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, wenn gleichzeitig ein Aufzug eingebaut wird

Mindestanforderungen für Maßnahmen innerhalb von Wohnungen:

- Mindestens ein Wohn- und Schlafräum müssen barrierefrei sein

- Küche oder Kochnische sowie ein Bad müssen ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge zu erreichen sein
- Das Bad muss mit Waschtisch, Toilette und bodengleichem Duschplatz mit rutschhemmender Oberfläche ausgestattet sein
- Sofern Toilette und Dusche in getrennten Räumen untergebracht sind, müssen beide ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge zu erreichen sein
- Maßnahmen in Wohnungen mit mehreren Wohnebenen können auch dann gefördert werden, wenn diese Mindestanforderungen zwar nicht erreicht werden, aber durch den späteren Einbau eines Treppenlifts technisch herstellbar sind

Art und Höhe der Förderung:

- Darlehen bis zu 15.000,- € pro Wohnung
- Mindestdarlehensbetrag von 1.500,- € pro Wohnung
- maximal 50 % der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten
- Erhöhung der Darlehenshöchstgrenze um 3.000,- € je erschlossener WE bei Einbau eines neuen barrierefreien Erschließungssystems
- Erhöhung der Darlehenshöchstgrenze um 2.100,- € je erschlossener WE bei erstmaligem Einbau eines Aufzuges
- Bei zeitgleichen baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand beträgt die Höhe der Förderung 80 % der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, maximal 55.000,- € je WE. Es entsteht für den Fall eine Belegungsbindung. Die Kombination beider Richtlinien hat (bei Neuvermietung) eine Belegungsbindung sowie eine Mietobergrenze von 5,40 €/qm zur Folge.

Darlehenskonditionen:

0,5 % Zinsen, nach 10 Jahren (ab Bezugsfertigkeit) max. 6 % Zinsen

2,0 % Tilgung

0,4 % einmaliger Verwaltungskostenbeitrag

0,5 % laufender Verwaltungskostenbeitrag

|   |
|---|
| <b>Übersicht Förderung Reduzierung von Barrieren im Bestand 2009 - 2012</b> |
|---|

| Jahr          | geförderte Objekte |                     |   |                     |
|---------------|--------------------|---------------------|---|---------------------|
|               | Stadt Aachen       |                     | StädteRegion insgesamt (incl. Stadt Aachen) |                     |
|               | Anzahl Objekte     | Fördersumme         | Anzahl Objekte                              | Fördersumme         |
| 2009          | 1                  | 15.000,00 €         | 8   | 343.200,00 €        |
| 2010          | 0                  | 0,00 €              | 1   | 15.000,00 €         |
| 2011          | 4                  | 110.800,00 €        | 6   | 165.800,00 €        |
| 2012          | 2                  | 25.500,00 €         | 3   | 65.500,00 €         |
| <b>Gesamt</b> | <b>7</b>           | <b>151.300,00 €</b> | <b>18</b>                                   | <b>589.500,00 €</b> |

**Zuständig für die Antragsbearbeitung und Bewilligung ist die StädteRegion Aachen – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung**

## 1.2 KfW – Altersgerecht Umbauen

Gefördert werden barrierereduzierte Maßnahmen in bestehenden Wohngebäuden, die zur Herstellung von Barrierefreiheit entsprechend DIN 18040-2 erforderlich sind oder zur Erleichterung der Standards „Altersgerechte Wohnung“ bzw. „Altersgerechtes Haus“ führen, sowie der Ersterwerb von neu altersgerecht sanierten Wohngebäuden.

Förderfähige Maßnahmen:

1. Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
2. Eingangsbereich und Wohnungszugang
3. Vertikale Erschließung und Überwindung von Niveauunterschieden
4. Anpassung der Raumgeometrie
5. Maßnahmen an Sanitärräumen
6. Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation
7. Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

Die förderfähigen Maßnahmen können jeweils einzeln oder kombiniert durchgeführt werden, wenn die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der förderfähigen Aufwendungen nicht übersteigt.

Die Technischen Mindestanforderungen des Programmes müssen eingehalten werden.

Weiter definierte Standards sind: „Altersgerechte Wohnung“ und „Altersgerechtes Haus“:

- ein zugelassener Sachverständiger, der Maßnahmen empfiehlt und deren Umsetzung bestätigt, muss eingeschaltet werden
- Anforderungen für den Standard „Altersgerechte Wohnung“ sind altersgerechte Zugänge, Bäder, Wohn- und/oder Schlafzimmer, Küchen sowie die Erfüllung der Anforderungen an die Bedienelemente
- der Standard „Altersgerechtes Haus“ wird erreicht, wenn alle Wohneinheiten des Gebäudes altersgerecht entsprechend der Definition sind

Art und Höhe der Förderung:

- Darlehen bis zu 100 % der förderfähigen Kosten einschließlich Nebenkosten wie Planungs- und Beratungsleistungen
- maximal 50.000,- € je Wohneinheit

Es werden unterschiedliche Darlehenslaufzeiten und tilgungsfreie Jahre angeboten. Der Kredit wird nach Ablauf der tilgungsfreien Jahre in monatlichen Annuitäten getilgt. Es gilt der am Tag der Zusage der KfW gültige Zinssatz.

**Zuständig für die Antragsbearbeitung und Bewilligung sind die Kreditinstitute nach Wahl der Antragsteller**

### **1.3 Förderung von Wohnraumanpassungsmaßnahmen nach Richtlinien der StädteRegion Aachen**

Gefördert werden Wohnanpassungsmaßnahmen, die älteren Menschen die Selbstständigkeit in der eigenen Wohnung so lange wie möglich erhalten.

Beispiele förderfähiger Maßnahmen:

- Ein- oder Umbau von Bädern
- Verbesserung der Wohnungsgrundrisse

- Küchenanpassung
- Einbau von Geräten zur Warmwasserbereitung
- Verbreiterung von Türr Durchgängen
- Verbesserung der Wohnungszugänge
- zusätzliche Handläufe an Treppen oder Wohnräumen
- Zugang zum Balkon, Garten oder Terrasse

Art und Höhe der Förderung:

- jährliche maximale Fördersumme in Höhe von 5.000,- €
- bei Einhaltung der Einkommensgrenze Zuschuss von bis zu 100 % der förderfähigen Kosten
- bei Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 20 %, Zuschuss von 70 % der förderfähigen Kosten
- bei Überschreitung der Einkommensgrenze um mehr als 20 %, ist eine Förderung ausgeschlossen

Begünstigter Personenkreis:

- Antragsteller müssen das 60. Lebensjahr vollendet haben und wegen Altersbeschwerden oder Pflegebedürftigkeit auf eine gezielte Verbesserung der Wohnverhältnisse angewiesen sein
- Die förderfähige Einkommensgrenze liegt bei 880,- € zuzüglich der Kaltmiete und 525,- € für jeden weiteren Haushaltsangehörigen
- Bei Eigentum werden 400,- € für Alleinstehende und 500,- € für Ehepaare als Unterkunft zugrunde gelegt
- Das Barvermögen darf bei Alleinstehenden maximal 5.200,- € betragen zuzüglich 614,- € für jeden weiteren Haushaltsangehörigen

**Zuständig für die Antragsbearbeitung und Bewilligung ist die StädteRegion – Amt für soziale Angelegenheiten**

#### **1.4 Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes pflegebedürftiger Menschen durch die Pflegekassen (SGB XI § 40)**

Pflegebedürftige Menschen mit einer anerkannten Pflegestufe (1-3) können einen Zuschuss von bis zu 2.557,- € von der Pflegekasse erhalten. Dieser dient für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes des Pflegebedürftigen beispielsweise für technische Hilfen im Haushalt, wenn dadurch im Einzelfall die häusliche Pflege ermöglicht oder erheblich erleichtert oder eine möglichst selbstständige Lebensführung des Pflegebedürftigen wieder hergestellt wird.

**Zuständig für die Antragsbearbeitung und Bewilligung ist die Krankenkasse der Pflegebedürftigen.**

#### **1.5 Steuerermäßigung für haushaltsnahe Handwerkerleistungen**

Gefördert werden handwerkliche Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten am bestehenden Gebäude, in der Wohnung und auf dem Grundstück.

Förderfähige Maßnahmen sind zum Beispiel:

- Arbeiten an Innen- und Außenwänden
- Arbeiten z.B. am Dach, an der Fassade, an Garagen
- Reparatur oder Austausch von Fenstern und Türen
- Reparatur oder Austausch von Bodenbelägen (z.B. Teppichboden, Parkett, Fliesen)

- Reparatur, Wartung oder Austausch von Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen
- Modernisierung oder Austausch der Einbauküche
- Modernisierung des Badezimmers

Art und Höhe der Förderung:

Für Leistungen können 20 % der Arbeits- und Fahrtkosten von maximal 6.000,- € (also maximal 1.200,- € pro Jahr und Haushalt) von der Steuerschuld abgezogen werden. Die Aufwendungen müssen Handwerkerrechnungen nachgewiesen und hierbei der Anteil der Arbeitskosten grundsätzlich gesondert ausgewiesen werden.

## **zu 2. Darstellung, in welchem Umfang die Stadt für ihren selbst – oder fremdverwalteten Wohnungsbestand Fördermöglichkeiten in Anspruch nimmt**

Fördermöglichkeiten nach der Richtlinie zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in NRW (RL BestandsInvest) sind durch die Stadt für ihren selbst oder fremd verwalteten Wohnungsbestand in der jüngsten Vergangenheit bisher nicht in Anspruch genommen worden. Die gewoge AG hat Mitte diesen Jahres auf eine Anfrage zur Errichtung von barrierefreien Wohnungen im Bestand geantwortet, dass für den städtischen Wohnungsbestand bis zum Herbst 2009 die Frage nach einem solchen Wohnungstyp grundsätzlich zu verneinen sei, sofern man die offizielle Bewertung einer barrierefreien/ barrierearmen Wohnung zugrunde legen würde. Erstmals mit den Modernisierungsmaßnahmen im Rehmviertel konnten bis zum Zeitpunkt April 2012 = 13 Wohnungen mit dem Kriterium barrierefrei/ barrierearm errichtet werden. Insgesamt befinden sich die Wohnungen in folgenden Objekten: Aretzstraße 47-51 (5 WE), Hein-Janssen-Str. 23-25 (4 WE) und Hein-Janssen-Str. 27-29 (4 WE).

Die WLA-Vorlage „Wohnen in Aachen“ vom 04.09.2012 hat sich unter anderem mit dieser Thematik befasst und Zielsetzungen sowie Handlungsmaßnahmen beschrieben. Als Handlungsschritte sind hierzu vorgeschlagen und beschlossen:

- a) eine zu gründende Fachgruppe „Wohnungsbau“, die gemeinsam mit der gewoge AG Modernisierungsmaßnahmen und Neubauvorhaben beschleunigen, Verfahren entbürokratisieren und gemeinsam Modellprojekte entwickeln soll und
- b) ist die Sanierung städtischer Wohnungen weiter voranzutreiben, barrierefreies Wohnen findet dabei, neben der energetischen Sanierung, besondere Beachtung.

## **zu 3. Auf welchem Weg unterrichtet die Verwaltung Dritttinteressierte über bestehende Fördermöglichkeiten?**

In der Vergangenheit hat die Verwaltung Dritttinteressenten über bestehende Fördermöglichkeiten über die Presse (z.B. Pressekonferenz zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der jährlich modifizierten Förderbestimmungen), Anschreiben der Eigentümer geförderter Mietobjekte in Form von Newslettern sowie die Präsenz auf der Abit-Messe unterrichtet.

Diese Maßnahmen waren nicht nachhaltig zielführend und haben nicht den gewünschten Erfolg erzielt.

Aus diesem Grund wurden zwischenzeitlich Alternativlösungen ergründet und Kooperationsmöglichkeiten mit altbau plus initiiert. Die Verbraucherzentrale als wichtiger Partner wird eingebunden.

Als Ergebnis wird derzeit ein gemeinsames Informationsnetzwerk zum Thema barrierefreies Bauen aufgebaut. Ziel ist es hierbei, möglichst alle beteiligten Akteure an einen Tisch zu bringen und zu sensibilisieren. Auf diese Weise soll bewirkt werden, dass das Thema Barrierefreiheit nicht nur in der „Notfallsituation“ präsent ist, sondern vielmehr im gesellschaftlichen Bewusstsein für die präventive „Vorsorgesituation“ den dringend notwendigen Stellenwert bekommt.

Nach Schaffung der Netzwerkstruktur ist eine weitere Öffentlichkeitsarbeit sinnvoll möglich. Hierbei spielt auch die Aktualisierung der Förderrichtlinien für investive Maßnahmen im Bestand in NRW erwartet für Februar/ März 2013 eine Rolle.

Im thematischen Zusammenhang sollen auch die denkmalgerechte Modernisierung der städtischen Wohnsiedlung Kalverbenden unter Begleitung/ Beratung von altbau plus sowie ggfls. ein praxisbezogenes Entwurfsprojekt der RWTH Aachen. Vorbildfunktion einnehmen.

Die Verwaltung wird im Frühjahr 2013 dem Ausschuss über die erzielten Fortschritte und Handlungsmaximen berichten.

**Anlage/n:**

SPD-Antrag barrierefreies Wohnen