

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 56/0221/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Fachbereich Immobilienmanagement		Datum:	23.11.2018
		Verfasser:	
<b>Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume in Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand - Ratsantrag Nr. 409/17 der Fraktion 'Grüne' vom 02.11.2018</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
11.12.2018	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, die Möglichkeit der Aufstellung eines Programms zum Ausbau ungenutzter Dachräume im Rahmen des Strategiezirkels Wohnen und der Fortschreibung des Aachener Handlungskonzepts Wohnen zu prüfen und dem Ausschuss zur Beratung vorzulegen.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

## **Erläuterungen:**

Mit Schreiben vom 02. November 2018 beantragte die Fraktion „Grüne“ im Rat der Stadt Aachen, dass die Verwaltung ein Förderprogramm zur Unterstützung privater Hausbesitzer auflegen soll, um ungenutzte Dachräume zu Wohnraum auszubauen bzw. Aufstockungspotenziale im Bestand zu realisieren. Das Förderprogramm soll eine fachliche Erstberatung und Konzepterstellung umfassen. Zudem wurde beantragt, dass die Verwaltung entsprechende Förderrichtlinien dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss in der Dezembersitzung vorlegen und entsprechende Haushaltsmittel in 2019 einplanen solle.

Die Wohnraumsituation der Stadt Aachen ist derzeit durch einen hohen Wohnraumbedarf und eine zunehmende Flächenknappheit gekennzeichnet. Nach aktuellen Prognosen fehlen gegenwärtig ca. 4.500 Wohneinheiten, bis 2035 werden weitere 6.100 Wohneinheiten benötigt. Gleichzeitig zeigt der aktuelle Flächennutzungsplanentwurf, dass im Stadtgebiet keine ausreichenden Bauflächenpotenziale mehr gegeben sind, um den steigenden Wohnraumbedarf vollständig zu decken. Folge sind Verdrängungseffekte in das Umland und steigende Miet- und Eigentumspreise, die zu einer Unterdeckung im bezahlbaren Marktsegment führen. Eine wichtige Alternative zur horizontalen Nachverdichtung und dem Bau zusätzlicher Wohngebäude ist die vertikale Nachverdichtung und der Ausbau von Gebäuden im Bestand. Der Ausbau von Dachräumen und die Aufstockung sind somit zentrale Bausteine zur Verbesserung der Wohnraumsituation und zum nachhaltigen Umgang mit Flächen. Im Rahmen der Kampagne EXTRARAUM der Stadt Aachen und den Aachener Hochschulen werden Eigentümer seit 2011 dazu aufgerufen, neuen Wohnraum auch über das Mittel des Dachausbaus zu mobilisieren. Eine Auswertung der erfolgreich beschiedenen Baugenehmigungsverfahren zeigt, dass in Aachen im Jahr 2017 und bis Oktober 2018 ca. 115 Wohneinheiten durch Baumaßnahmen im Bestand, überwiegend durch Dachausbau, genehmigt wurden. Eine Erhebung, wieviel Flächenpotenzial insgesamt vorhanden ist, gibt es nicht. Eine BBSR-Studie aus dem Jahr 2016 weist jedoch darauf hin, dass durch Dachausbau und Dachaufstockung erhebliche theoretische Potenziale vorhanden sind. So lagen diese z. B. rechnerisch für die Kommunen Frankfurt und Berlin bei ca. 50 % des Neubaubedarfes 2010-2030.

Angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation, des zu erwartenden weiteren Bevölkerungszuwachses und der o. g. Datenlage zu „ruhenden“ Potenzialen erscheint es aus Sicht der Verwaltung als sinnvoll, auch in Aachen zusätzliche Maßnahmen zur Mobilisierung des Dachausbaus und der Aufstockung von Wohngebäuden zu ergreifen. Wie der letzte „Runde Tisch der Wohnungsmarktakteure“ zeigt, ist zudem eine grundsätzliche Bereitschaft der Wohnungswirtschaft, sich dem Thema zu öffnen, vorhanden. So wurde vom Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein (Haus & Grund) angeregt, eine Förderung entsprechender Maßnahmen zu ermöglichen. Eine kurzfristig durchgeführte interkommunale Recherche hat ergeben, dass in verschiedenen Kommunen eine große Bandbreite von möglichen Maßnahmen zur Förderung von Dachausbauten und Aufstockungen existiert. Diese reicht von Merkblättern und Informationsmaterialien für private Eigentümer über gezielte Aktivierungs- und Beratungsangebote bis hin zur Auflage eines finanziellen Förderprogramms. Bei der Thematik ist eine Vielzahl verwaltungsinterner und verwaltungsexterner Akteure einzubinden. So sind insbesondere technisch-planerische, rechtliche und finanzielle Aspekte in die komplexen Überlegungen einzubeziehen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte daher das Thema in drei Zielrichtungen weiter ausgearbeitet werden.

1. Abstimmung kurzfristig zu realisierender Maßnahmen im Strategiezirkel Wohnen:

Der Strategiezirkel Wohnen ist ein dauerhaftes Arbeitsgremium auf Entscheider-Ebene, welches quartalsweise oder anlassbezogen tagt. Er dient dazu, innovative Lösungen für die Wohnraumsituation zu finden. Im Strategiezirkel Wohnen sind alle für die Wohnungsmarktentwicklung relevanten städtischen Fachbereiche (FB 56, FB 23, FB 61, FB 63, FB 36, FB 02) sowie die Gewoge AG und altbau plus vertreten. Mit diesen und ggf. weiteren Akteuren (wie z. B. der Denkmalpflege) kann kurzfristig abgestimmt werden, welche niederschweligen Maßnahmen zur Forcierung von Dachausbau und Aufstockungen im Bestand ergriffen werden können.

2. Prüfung der Erfassung der Flächenpotenziale:

Zur Erfassung vorhandener Flächenpotenziale müsste aus Sicht der Verwaltung ein umfassendes Bestandsscreening, insbesondere der Gebäude in Aachen-Mitte, vorgenommen werden. Dabei gilt es, nicht nur quantitativ die Flächen zu erfassen, sondern auch qualitativ zu bewerten, an welchen Stellen eine Realisierung zusätzlichen Wohnraums überhaupt möglich, geeignet und sinnvoll erscheint. Derzeit wird innerhalb der Verwaltung intensiv an einer Verbesserung der sozialräumlichen Datenlage gearbeitet.

Ein Wohnbaumonitoring befindet sich im Aufbau, auch das Baulückenkataster soll aktualisiert werden. Die Verwaltung schlägt vor, im Rahmen dieser Überlegungen zu prüfen, ob und mit welchen Ressourcen zusätzlich die Flächenpotenziale im Bestand erfasst werden können.

3. Erarbeitung einer mittel- und langfristigen Strategie zum Ausbau im Bestand im Rahmen der Fortschreibung des Aachener Handlungskonzepts Wohnen:

Nachdem mit dem Strategiezirkel Wohnen und dem Runden Tisch der Wohnungsmarktakeure fachbereichs- und verwaltungsübergreifende Expertengremien zur Verbesserung der Wohnraumsituation eingerichtet wurden und eine Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose beauftragt wurde, soll nun in einem nächsten Schritt das Aachener Handlungskonzept Wohnen fortgeschrieben werden - einer integrierten Strategie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnraumsituation, welche die kommunalen Handlungsinstrumente aus den verschiedenen Fachrichtungen erfasst, fort entwickelt und zu einer Gesamtstrategie bündelt. Erste Gespräche dazu haben bereits auf Dezernentenebene (Dezernat VI und Dezernat III) stattgefunden. Die Projektplanung wird derzeit erarbeitet. Das Handlungskonzept soll fachbereichsübergreifend und in einem partizipativen Prozess mit Politik und Zivilgesellschaft erarbeitet werden. Es wird vorgeschlagen, den Ausbau im Bestand als ein mögliches Aktionsfeld in die Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen aufzunehmen und in diesem Rahmen die Auflage eines Förderprogramms zum Dachausbau und zur Aufstockung bestehender Gebäude, insbesondere bzgl. der hierzu notwendigen Ressourcen, zu prüfen.

**Anlage/n:**

Anlage 1: Ratsantrag Nr. 409/ 17 der Fraktion „Grüne“

Oberbürgermeister  
Marcel Philipp  
Rathaus  
52058 Aachen

Eingang bei FB 01  
- 2. Nov. 2018

Nr. 409/17

02.11.2018  
GRÜNE 24 / 2018

### Ratsantrag

## Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume in Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Fraktion der GRÜNEN beantragt, im Rat der Stadt Aachen folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, ein Förderprogramm zur Unterstützung privater Hausbesitzer aufzulegen, ungenutzte Dachräume zu Wohnraum auszubauen bzw. Aufstockungspotenziale im Bestand zu realisieren. Das Förderprogramm soll eine fachliche Erstberatung und Konzepterstellung umfassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Förderrichtlinien dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss in der Dezembersitzung vorzulegen und entsprechende Haushaltsmittel in 2019 einzuplanen.

### **Begründung:**

Im Rahmen des Förderprogramms sollen Hausbesitzer und Hausbesitzerinnen aktiv auf mögliche Ausbaureserven hingewiesen und bei der Umsetzung beraten werden. Die Übernahme der Kosten der Vorplanung kann einen Anreiz schaffen, die Machbarkeit von Ausbaumaßnahmen zu untersuchen.

Der Bedarf an Wohnraum ist dramatisch gestiegen. Bis zum Jahr 2020 fehlen in Aachen 5.000 Wohnungen. Neben Nachverdichtungen sind der Ausbau bisher ungenutzter Dachräume und Aufstockungen im Bestand eine gute Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne neue Flächen in der Stadt zu versiegeln.

Bisher nutzen nur wenige Hausbesitzer eine vorhandene Möglichkeit des Ausbaus, da sie oft die Risiken und Kosten nicht einschätzen können. Gerade vor dem Hintergrund, dass immer mehr Dächer ohnehin aufgrund ihres Alters saniert werden müssen, sollten die Eigentümer vor Beginn einer Sanierung über das wirtschaftliche Potenzial auf ihren Bestandsgebäuden informiert werden. Die Kombination von


notwendigen Erhaltungsmaßnahmen mit der Schaffung neuen Wohnraums ist besonders effizient und durch den Verzicht auf Flächenverbrauch nachhaltig. Aus diesem Grund ist es notwendig, dass die Stadt Aachen aktiv auf potenzielle Hausbesitzer zugeht.

Im Anhang (s.S.3) beispielhaft einige Fotos zur Veranschaulichung des Potenzials (Bismarckstraße, Frankenberger Straße, Klosterweiher).

Mit freundlichen Grüßen

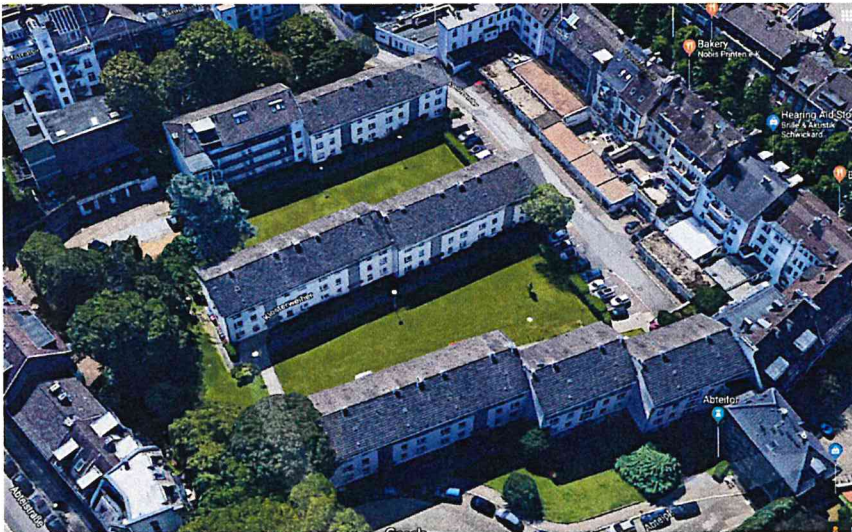


Melanie Seufert  
*Fraktionssprecherin*

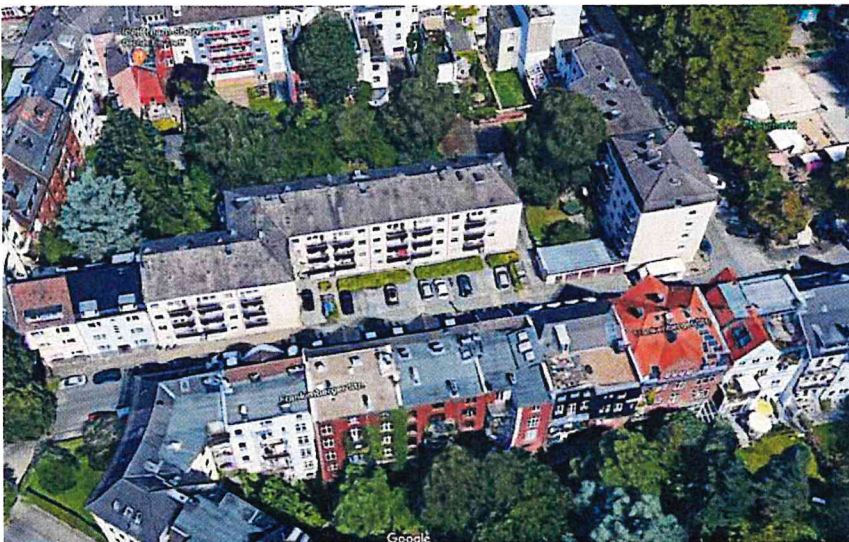


Sebastian Breuer  
*Wohnungspolitischer Sprecher*

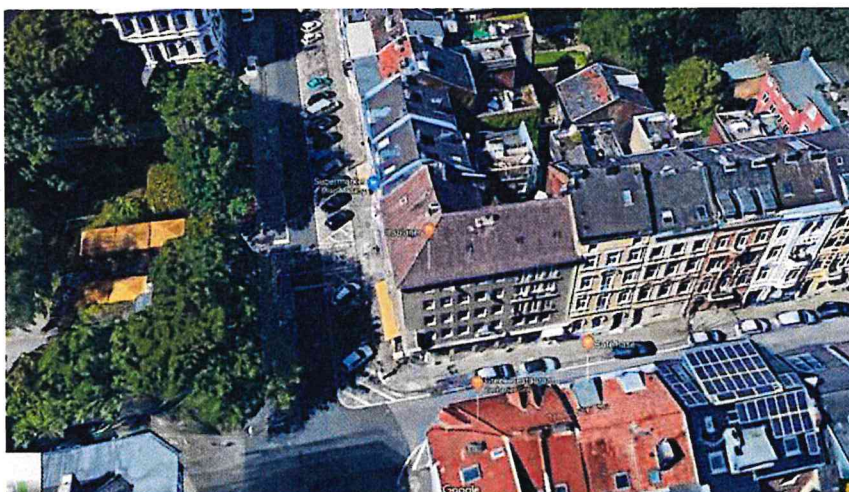
Anhang zu Ratsantrag „Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume in Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand“: Beispielfotos zur Veranschaulichung des Potenzials ungenutzter Dachräume (Bismarckstraße, Frankenerger Straße, Klosterweiher).



Klosterweiher, Burtscheid



Frankenerger Straße



Bismarckstr. 113 (Insulaner)

Verwaltungsgebäude Katschhof  
Johannes-Paul-II-Str. 1  
D-52062 Aachen

Raum 104  
Tel.: 0241 432-7217  
Fax: 0241 432-7213