

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 56/0070/WP18
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 19.05.2021
		Verfasser/in: FB 56/300
Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume im Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand - Ratsantrag Nr. 409/17 der Fraktion ‚Grüne‘ vom 02.11.2018		
Ziele:	Klimarelevanz positiv	
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
15.06.2021	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Anhörung/Empfehlung
23.06.2021	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Rat das Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume und zur Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Wohnungsbestand inklusive der vorgelegten Richtlinie zu beschließen.

Der Rat der Stadt Aachen beschließt die Umsetzung des Sofortprogramms zum Ausbau ungenutzter Dachräume und zur Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Wohnungsbestand inklusive der vorgelegten Richtlinie.

Keupen

(Oberbürgermeisterin)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener 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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
	x		

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			x

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)

	nicht
	nicht bekannt

Erläuterungen:

Mit dem Ratsantrag vom 02.11.2018 beantragte die Fraktion „Die Grüne“ im Rat der Stadt Aachen, dass die Verwaltung ein Förderprogramm zur Unterstützung privater Hausbesitzer auflegen soll, um ungenutzte Dachräume zu Wohnraum auszubauen bzw. Aufstockungspotentiale im Bestand zu realisieren. Das Förderprogramm soll eine fachliche Erstberatung und Konzepterstellung umfassen. Zudem wurde beantragt, entsprechende Richtlinien zu erarbeiten. Die Verwaltung hat mit ihrer am 11.12.2018 im Wohn- und Liegenschaftsausschuss eingebrachten Vorlage einen Fahrplan für die Erarbeitung des Themenfeldes vorgestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Handlungskonzepts Wohnen sollte die Maßnahme diskutiert und konkretisiert werden.

Im Prozess zur Aufstellung des Handlungskonzepts Wohnen und im entsprechenden Fachforum im Jahr 2020 wurde das Thema Dachgeschossausbau eingebacht und rege diskutiert. Es wurde festgestellt, dass es im privaten Wohnungsbestand erhebliches Potenzial zur Nachverdichtung durch Aufstockung und Dachgeschossausbau gebe.

Die Verwaltung hat daraufhin einen Rahmen für die Förderung des Dachgeschossausbaus erarbeitet und eine Richtlinie zur Förderung entwickelt.

Zielsetzung Förderprogramm

Ziel eines Förderprogramms zum Dachgeschossausbau ist das Mobilisieren von Wohnbaupotentialen im Bestand. Ohne weitere Versiegelung und Flächenverbrauch kann die Nutzung von bisher nicht in Wert gesetzten Dachgeschossen oder ein mögliches Aufstockungspotential zur Wohnraumversorgung beitragen. Aufgrund der teilweise sehr unterschiedlichen Ausgangsbedingungen der Objekte kann kein allgemeingültiges Rahmenverfahren entwickelt werden. Insgesamt sind die zu erfüllenden Rahmenbedingungen für den Dachgeschossausbau und / oder Ausstokungen durch Auflagen aus dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht recht komplex und im Einzelfall unterschiedlich. Aus diesem Grund ist eine Einzelbetrachtung durch externe Fachexpert*innen zu empfehlen.

Hier kann ein „Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume in Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand“ unterstützen, dass Einzelberatungen für Eigentümer*innen durch fachkundige Architekt*innen ermöglicht, um die grundsätzliche Machbarkeit prüfen zu lassen. Durch das Förderprogramm und eine dazugehörige Informationskampagne werden Eigentümer*innen darauf aufmerksam gemacht, dass in den Dachgeschossen Erweiterungspotential besteht und sie so zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen könnten. Die Förderung sollte möglichst niederschwellig sein und mit relativ geringem Aufwand für Eigentümer*innen verbunden sein, aber gleichzeitig konkrete, erste Ergebnisse und Perspektiven für die im Besitz befindlichen Immobilien liefern.

Ablauf des Förderungsprogramms

Am Anfang soll eine Informationskampagne stehen, die Immobilieneigentümer*innen auf die herausfordernde Lage am Wohnungsmarkt aufmerksam macht. Es sollen die Möglichkeiten potentieller Ausbauperspektiven aufgezeigt und die Chancen für die Immobilienbesitzer*innen herausgestellt werden.

Im Rahmen des Förderprogramms soll eine erste individuelle Beratung gezielt zur jeweiligen Immobilie durch geeignete, bauvorlageberechtigte Fachleute, z.B. Architekt*innen, mit einem Teilbetrag der Kosten finanziell unterstützt werden. Dafür soll ein Pauschalbetrag für die Erstberatung zur Verfügung gestellt werden.

Idealerweise soll eine erste Grundlagenermittlung zu den Themen der Genehmigungsfähigkeit und der bautechnischen Umsetzbarkeit erfolgen. In einer solchen „kleinen Machbarkeitsstudie“ kann durch Architekt*innen überprüft werden, ob bei Betrachtung der Erschließungsstruktur, Gebäudekubatur, Brandschutz, evtl. Statik des Bestandsgebäudes etc. eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit und Machbarkeit der Nutzung des Dachgeschosses für eine zusätzliche abgeschlossene Wohnung gegeben wäre.

Ein Zuschuss zu einer Beratung durch einen Architekten/ eine Architektin bewirkt, dass Eigentümer*innen motiviert werden, sich mit den Potentialen ihrer Immobilie auseinanderzusetzen. Dazu sollen für jede Erstberatung 1.500 € Förderung für eine erste Prüfung eines Dachgeschossausbaus / Aufstockungsvorhaben durch ein Architekturbüro beantragt werden können.

Neben der Nutzung von vorhandenen Dachgeschossen sollte es auch die Möglichkeit geben, die Machbarkeit von Aufstockungen von ein oder mehreren Geschossen zu prüfen. Dies kann insbesondere bei niedrigen Gebäuden in einer Umgebung mit deutlich höheren Bebauungen effektiv sein.

Im Haushalt sind jährlich 150.000 Euro für die Maßnahme hinterlegt. Die erarbeitete Richtlinie befindet sich im Anhang. Sie definiert die Kriterien für die Beantragung der Mittel.

Anlage/n:

- Ratsantrag
- Richtlinie für das kommunale Wohnraumförderungsprogramm „mitgeDACHt“