

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 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
<b>Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume im Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand - Ratsantrag Nr. 409/17 der Fraktion ‚Grüne‘ vom 02.11.2018</b>		
<b>Ziele:</b>	Klimarelevanz positiv	
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
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	

<b>Investive Auswirkungen</b>	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			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 Ausstückerungen 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“

Oberbürgermeister  
Marcel Philipp  
Rathaus  
52058 Aachen



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



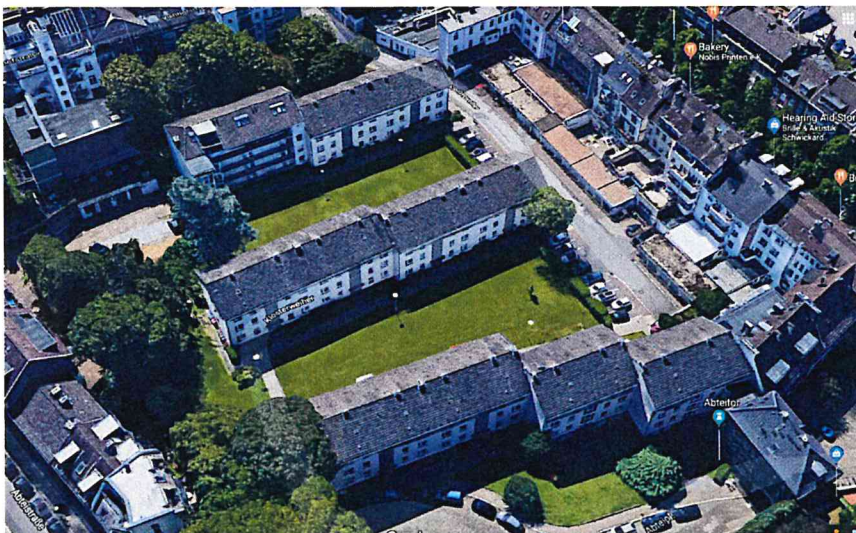
Melanie Seufert  
*Fraktionssprecherin*



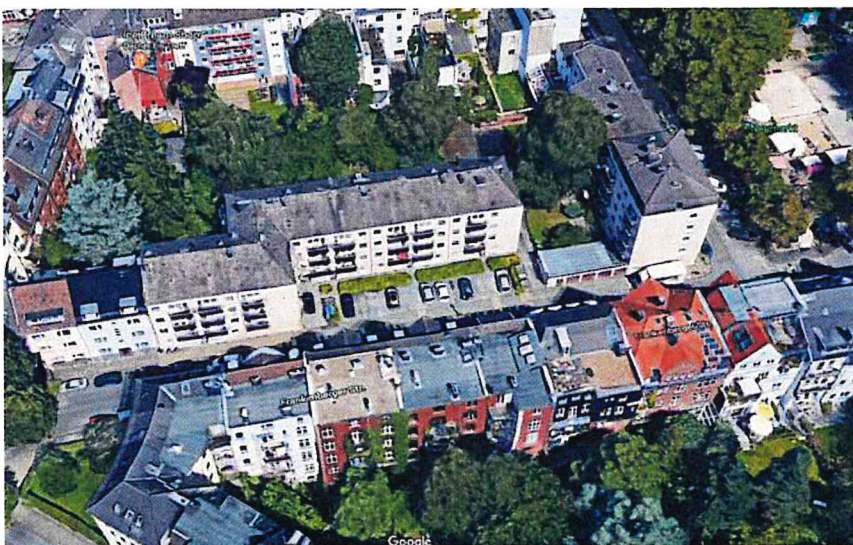
Sebastian Breuer  
*Wohnungspolitischer Sprecher*



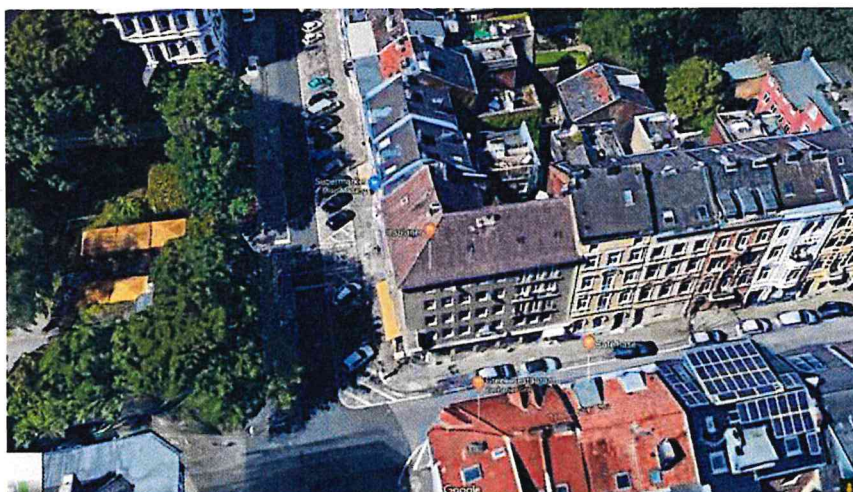
**Anhang zu Ratsantrag „Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume in Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand“:** Beispielfotos zur Veranschaulichung des Potenzials ungenutzter Dachräume (Bismarckstraße, Frankenerger Straße, Klosterweiher).



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

# **Richtlinien für das kommunale Wohnraumförderungsprogramm „mitgeDACHt“ der Stadt Aachen**

## **1. Zuwendungszweck**

Der Aachener Wohnungsmarkt ist angespannt. Insbesondere mangelt es an bezahlbarem Wohnraum für ältere Menschen, Studierende und Familien (vgl. Wohnungsmarktbericht 2020).

Ziel der Stadt Aachen ist es, mögliche Nachverdichtungspotenziale optimal nutzbar zu machen, um dieser Entwicklung entgegen zu wirken. Aus diesem Grund bezuschusst die Stadt Aachen mit dieser Richtlinie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch den Ausbau ungenutzter Dachräume.

## **2. Gegenstand der Förderung**

2.1 Auf Grundlage dieser Richtlinie wird die fachliche Erstberatung durch eine\*n Gutachter\*in, Architekt\*in oder Statiker\*in über die Möglichkeit der geplanten Ausbaumaßnahme der Dachräume zu Wohnraum gefördert.

2.2 Bezuschusst werden die Honorarkosten für die fachliche Erstberatung.

## **3. Zuwendungsempfänger**

Zuwendungsempfänger sind Hauseigentümer\*innen oder deren Bevollmächtigte, die die Verfügungsberechtigung im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches über die auszubauenden Dachräume besitzen.

Förderungsfähig sind nur Objekte innerhalb des Stadtgebietes Aachen.

## **4. Zuwendungsvoraussetzung**

Für 2.2 gilt, dass der bzw. die Gutachter\*in, Architekt\*in oder Statiker\*in die Möglichkeit zum Ausbau der Dachräume zu Wohnraum beurteilt (fachliche Erstberatung).

## **5. Höhe der Förderung**

5.1 Die maximale Fördersumme für ein Objekt, in dem sich der jeweilige auszubauende Dachraum befindet, beträgt 1.500,00 Euro.

5.2 Die Höhe der jährlichen Fördermittel wird im Rahmen der Haushaltsplanung durch Ratsbeschluss festgelegt.

5.3 Die Verteilung der Fördermittel erfolgt in der Reihenfolge der Antragseingänge. Sind zum Zeitpunkt des Antragseinganges die Voraussetzungen aus Ziffer 4 noch nicht erfüllt, gilt als Antragsdatum der Zeitpunkt, an dem die Voraussetzungen erfüllt werden.

5.4 Es besteht kein Anspruch auf Förderung.

## **6. Verfahren**

- 6.1 Der Antrag auf Zuwendung ist beim Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration zu stellen.
- 6.2 Die Anträge sind gemäß der Anlage 1 zu stellen.
- 6.3 Für die Antragstellung genügt die Absicht zur Auftragsvergabe an eine\*n Gutachter\*in, Architekt\*in oder Statiker\*in für eine fachliche Erstberatung zur Möglichkeit des Umbaus ungenutzter Dachräume zu Wohnraum.

## **7. Verwendungsnachweis**

- 7.1 Für die abschließende Auszahlung der Fördermittel ist die Vorlage eines Verwendungsnachweises (Rechnung) zwingend erforderlich.
- 7.2 Bei Vorlage eines Kostenvoranschlags werden Fördermittel nur unter Vorbehalt bewilligt. Ein Nachweis über die Durchführung ist vorzulegen.

## **8. Erstattung der Fördermittel**

Sofern die Verwendung von bewilligten Fördermitteln nach 7.2 nicht nachgewiesen wird, sind die geleisteten Fördermittel durch den/die Zuwendungsempfänger\*in zu erstatten.

## **8. Inkrafttreten**

Die Richtlinie tritt am [DATUM EINSETZEN] in Kraft und ist befristet bis zum [DATUM EINSETZEN].