

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 56/0298/WP18
Federführende Dienststelle: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 63 - Fachbereich Bauaufsicht		Datum: 24.05.2023
		Verfasser/in: FB 56/300
<b>Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume in Wohnräume und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand – Evaluation und weitere Entwicklung des Programms MitGeDACHt</b>		
<b>Ziele:</b>	Klimarelevanz positiv	
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
13.06.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Anhörung/Empfehlung
23.08.2023	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 in Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand“ zu erweitern und gemäß der in der Vorlage benannten Änderungen als „Sofortprogramm zur Generierung von zusätzlichen Wohneinheiten“ im laufenden Jahr 2023 fortzuführen. Die überarbeitete und beigefügte Richtlinie zum Sofortprogramm soll beschlossen und mit Beschluss des Rates der Stadt Aachen in Kraft treten.

Der Rat der Stadt Aachen nimmt den Bericht der Verwaltung zu Kenntnis und erweitert das „Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume in Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand“ gemäß der in der Vorlage benannten Änderungen als „Sofortprogramm zur Generierung von zusätzlichen Wohneinheiten“ im laufenden Jahr 2023 fortzuführen. Die überarbeitete und beigefügte Richtlinie zum Sofortprogramm wird beschlossen und tritt mit Beschluss des Rates der Stadt Aachen in Kraft.

Sibylle 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
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	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
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>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

## 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  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  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  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

### **Erläuterungen:**

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

Im Prozessverlauf zur Entwicklung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde das Thema Dachgeschossausbau im entsprechenden Fachforum im Jahr 2020 eingebracht und rege mit allen beteiligten Akteur\*innen diskutiert. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass im privaten Wohnungsbestand erhebliches Potenzial zur Nachverdichtung durch Aufstockung und Dachgeschossausbau gesehen wird. Die Verwaltung hat daraufhin einen Rahmen für die Förderung des Dachgeschossausbaus erarbeitet und eine Richtlinie zur Förderung entwickelt.

Mit Beschluss des Rates der Stadt Aachen wurde das „Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume in Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand“ im Juni 2021<sup>1</sup> mit einem jährlichen Haushaltsvolumen von 100.000 € (2022: 150.000€) auf den Weg gebracht.

### **1. Derzeitige Zielsetzung des Förderprogramms**

Ziel des 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. Die zu erfüllenden Rahmenbedingungen für den Dachgeschossausbau und / oder Aufstockungen durch Auflagen aus dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sind dabei sehr komplex und je nach Gebäude völlig unterschiedlich. Auch die statischen Möglichkeiten und Beschränkungen der Objekte sind völlig heterogen und bedürfen immer einer individuellen Prüfung. Aufgrund dieser teilweise sehr unterschiedlichen Ausgangsbedingungen der Gebäude wurde kein allgemeingültiges Rahmenverfahren für das Förderprogramm entwickelt, sondern die Förderung einer Einzelbetrachtung durch externe Fachexpert\*innen empfohlen.

---

<sup>1</sup> Vgl. FB 56/0070/WP18

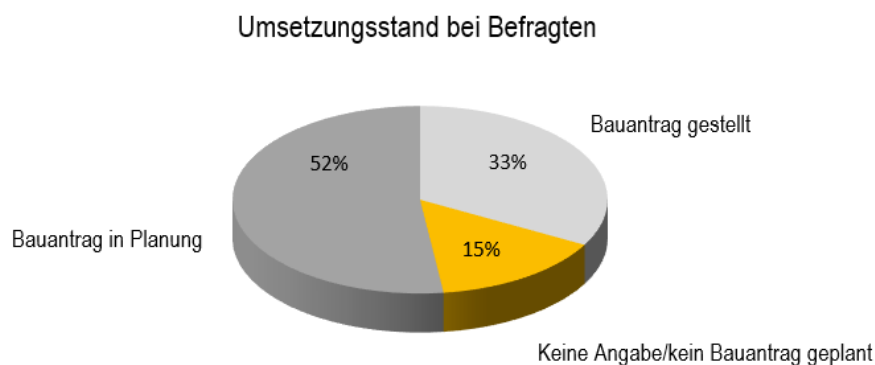
Hier konnte das „Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume in Wohnraum und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand“ unterstützen. Für jede Erstberatung der Prüfung eines Dachgeschossausbaus/Aufstockungsvorhaben durch ein Architekturbüro wurden bis zu 1.500 € Förderung bewilligt. Die Eigentümer\*innen konnten so eine grundsätzliche Machbarkeit des Erweiterungspotenzial im jeweiligen Dachgeschoss ermitteln lassen.

Um über das Förderprogramm und seine Zielsetzungen zu informieren, wurde das Programm nach Beschluss der Förderbedingungen aktiv beworben, z.B. auf Social Media, CityFlags im Stadtgebiet, Flyerauslegung an verschiedenen öffentlichen Standorten.

## 2. Evaluationsergebnisse

Nach Auflage des Programms nahmen im Jahr 2021 48 Eigentümer\*innen sowie im Jahr 2022 39 Eigentümer\*innen die Förderung in Anspruch. Im laufenden Kalenderjahr sind bis Mitte April bereits 15 Förderanträge gestellt worden. Insgesamt wurden seit Beginn des Programms bisher 92.914,03 € an Fördermitteln verausgabt, im Jahr 2021 58.177,30 €, im Jahr 2022 34.736,73 €. Für das laufende Kalenderjahr kann noch keine Aussage getroffen werden.

Eine qualitative Befragung unter insgesamt 64 Antragstellenden (im Zeitraum bis Ende 2022) wurde durch 21 Befragte beantwortet (Rücklaufquote: 32%).



Von diesen 21 Antragstellenden haben 7 Personen einen Bauantrag gestellt (entspricht 33%) und 11 weitere Personen beabsichtigen noch dieses Jahr einen Antrag zu stellen (52% der Antwortenden). Die damit real angestrebte Realisierungsquote unter den Antwortenden liegt somit bei rund 85%. Von den 7 bereits eingereichten Bauanträgen werden in 5 Fällen zusätzliche, abgetrennte neue Wohneinheiten entstehen (entspricht 71%).

Die vorstehenden Ergebnisse machen deutlich, dass das Programm bedarfsorientiert nachgefragt wird und bei Realisierung nachhaltig zur Schaffung von Wohnraum beiträgt. Allerdings war gerade im letzten Jahr eine deutliche Zurückhaltung bei der Nachfrage nach dem Förderprogramm zu spüren. Die Entwicklungen im Zuge des Ukraine-Konflikts und die damit verbundenen finanziellen Unsicherheiten für Privathaushalte im Zuge der Energiekrise haben sich deutschlandweit u.a. auch auf die Investitions- und Risikofreudigkeit privater Haushalte im Bauen ausgewirkt und sicherlich auch in diesem Fall dazu beigetragen, dass geplante Vorhaben zurückgestellt oder aufgegeben wurden. Aktuell steigen jedoch die Nachfrage und der Beratungsbedarf wieder an.

Die Erfahrungen und insbesondere auch Gespräche mit beratenden Personen und Interessierten haben jedoch auch gezeigt, dass es sinnvoll sein könnte den Fokus eines solchen Förderprogramms nicht nur auf nicht genutztes Potenzial im Dachgeschoss des Hauses zu begrenzen. So gaben einige Personen an, dass sie zwar ein großes Interesse am Dachgeschossausbau und der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten hatten, die Statik der Gebäude (z.B. aufgrund von Holzbalkendecken/alten, statisch klein dimensionierten Dachstühlen) jedoch keine Erweiterung zuließen oder aber mit so immensen Kosten verbunden gewesen wären, dass sie von dem Vorhaben Abstand nahmen. Immer wieder formulierten Hauseigentümer\*innen auch, dass eine Erweiterung oder ein Umbau/Anpassung im Erdgeschoss bzw. Kellerbereich eine Alternative für sie sein könnte. Gleichzeitig wurde in den Gesprächen auch deutlich, dass der Kostenaufwand für die Erstberatung aufgrund teils detaillierter Anforderungen an statische Prüfungen den Aufwand von 1500€ deutlich überschritten hat.

### **3. Lebensphasenflexibilisierte bauliche Anpassungen**

Nachhaltiges Bauen ist derzeit ein großes Thema – insbesondere im Hinblick auf Baumaterial und die energetische Ausstattung der Gebäude. Weitaus weniger werden dabei die Konzeptionierung und die Flexibilität im Hinblick auf eine nachhaltige Nutzbarkeit und effiziente Raumnutzung für das Wohnen in verschiedenen Lebensphasen und Haushaltskonstellationen in die Diskussion eingebracht. Im Rahmen des euregionalen Fachforums zum Wohnen am 20.04.2023 wurde zuletzt über verschiedene Gebäudetypologien und unter anderem die Frage der flexiblen und ressourcenschonenden Nutzbarkeit in sich wandelnden Lebensphasen diskutiert. Einfamilienhäuser werden häufig „von der Stange“ geplant und gebaut und sind nach wie vor in ihrer Gestaltung auf die eine Lebensphase der Familie mit im Haus lebenden Kindern ausgerichtet. Dabei lassen sich schon heute mit wenigen klugen Gestaltungen die Voraussetzungen dafür schaffen, dass das Haus im Alter oder nach Auszug der Kinder umgestaltet werden kann und sich Wohneinheiten abtrennen lassen und z.B. ein barrierefreies Leben im Erdgeschoss im Alter möglich wäre. Eine bestmögliche Funktionalität des Wohnraums in allen Lebensphasen und damit die Ermöglichung einer effizienten und nachhaltigen Nutzbarkeit in verschiedenen Lebensphasen könnte bei frühzeitiger Planung später Kosten sparen. Lösungen hierfür

sind nicht zwangsläufig stark kostentreibend, erfordern aber in den ersten Konzipierungen ein Umdenken und einen Planungsaufwand für ein „Haus in jedem Alter“. Innovative Konzepte für lebensphasenflexibilisiertes Bauen dienen nicht nur den Bauherren selber sondern auch der Umwelt und der nachfolgenden Generation. Es ermöglicht gekonnt die geltenden Anforderungen und Vorschriften mit den Bedürfnissen und Wünschen an das jeweilige Gebäude miteinander zu verbinden und ressourcenschonend mit den Materialien umzugehen.

Die heute bereits gebauten Wohnraumbestände in Aachen sehen solche flexibilisierten Umnutzungen in aller Regel nicht vor. Gleichwohl beschäftigt der Gedanke viele Hauseigentümer\*innen im Hinblick auf verschiedene Faktoren:

a) Barrierefreiheit

Wie ist es möglich Barrierefreiheit im eigenen Haus herzustellen, um z.B. auch bei altersbedingten Mobilitätseinschränkungen möglichst lange im eigenen Haus verweilen zu können? Jede Schaffung von Barrierefreiheiten in Bestandsimmobilien ist eine wertvolle Investition in die Zukunft eines Gebäudes. Hierzu gibt es bereits eine Vielzahl von etablierten Beratungsangeboten und Fördermöglichkeiten, u.a. in Form von Zuschüssen seitens der KfW-Bank.

b) Aufteilung der eigenen Immobilie in mehrere Wohneinheiten

Der Wunsch der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im selbstgenutzten Bestand kann unterschiedlich motivierte Gründe haben. Die Bandbreite reicht von subjektiven, persönlichen Empfindungen der Einsamkeit über finanzielle Optionen die sich dadurch für eine Vermietung ergeben können hin zu dem Wunsch die eigene Pflege im Alter abzusichern, indem eine Pflegekraft untergebracht werden kann. Ein weiterer Grund ist der Mehrgenerationen-Gedanken, d.h. der Schaffung von Wohnraum für ein eigenes Kind mit Familie bei gleichzeitigem Verbleib in der Immobilie. Die Eingriffe in die Bausubstanz betreffen dabei oft Bereiche im Erd- und Kellergeschossbereich, in denen z.B. Eingangssituationen/Gebäudezugänge verändert werden sollen. Mitunter sind es aber auch nur kleine Planungsveränderungen, bei denen sich z.B. aus einem großen Erdgeschoss-Anbau eine abgetrennte Schlaf-/Wohneinheit generieren lassen können, Flursituationen im Innenbereich umgestaltet werden, um separate Eingänge zu schaffen oder ein WC zu einem Badezimmer umgebaut wird, um ein Wohnen im Erdgeschoss zu ermöglichen oder Einliegerwohnungen zu schaffen.

#### **4. Geplante Zielsetzungen und Anpassungen im Förderprogramm**

Die bisherige Zweckbindung der Förderung sieht ausschließlich die Erschließung des Dachgeschosses als Wohnraumressource vor. Die unter Punkt 3. beschriebenen anderen Optionen der Anpassung von Bestandsimmobilien zur Generierung zusätzlicher Wohnraumoptionen sind dabei nicht förderfähig. Die

Verwaltung schlägt daher vor den Gegenstand der Förderung für das laufende Jahr 2023 zu erweitern und eine Aufteilung in zwei Förderphasen (Erstberatung und Bauantrag) vorzunehmen, um die Umsetzungswahrscheinlichkeit zu stärken. Konkret würde dies folgende Aspekte beinhalten:

Gefördert wird:

- die Erstberatung durch Architekt\*innen, Statiker\*innen, Gutachter\*innen oder Bauingenieur\*innen zur Abtrennung/Umgestaltung von Wohnraum zur Generierung von zusätzlichen Wohneinheiten; die Beratung kann dabei alle Gebäudeteile (vom Dachgeschoss bis Keller) umfassen; Außenanlagen können im Hinblick auf die Generierung von zusätzlichen Eingangssituationen in die Beratung einbezogen werden;

Förderhöhen als auch das Förderverfahren würden wie folgt angepasst werden:

- die maximale Fördersumme für die oben beschriebene Erstberatung wird auf bis zu 2000€ erhöht, da bei einer umfassenden Umbauberatung von erhöhten Kosten auszugehen ist; das Verfahren der Beantragung läuft weiter wie bisher;

- eine weitere pauschale Förderung von 2000€ kann mit Einreichung des Bauantrages erfolgen; hierzu ist dem Bauantrag das Formblatt der Richtlinie (siehe Anlage 2) beizufügen; die Bauaufsicht informiert den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration über das Vorhaben und bestätigt den Umbauzweck zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit

Die bisherige Richtlinie wurde in allen entsprechenden Punkten modifiziert und ist dieser Vorlage zur Beschlussfassung beigefügt. Eine Synopse der alten und neuen Richtlinie ist für einen erleichternden Abgleich dieser Vorlage beigefügt.

**Anlagen:**

- Synopse zu der Richtlinie „Sofortprogramm zur Generierung von zusätzlichen Wohneinheiten“
- Anlage Richtlinie „Sofortprogramm zur Generierung von zusätzlichen Wohneinheiten“
- Anlage 1 zur Richtlinie „Antrag auf Förderung gemäß der Richtlinie für das kommunale Sofortprogramm zur Generierung von zusätzlichem Wohnraum der Stadt Aachen vom 23.08.2023“
- Anlage 2 zur Richtlinie – „Formblatt zur Beantragung der zweiten Förderstufe“