

Vorlage Nr.: 2024/0250

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle:  
**Liegenschaftsamt**

**Welche Fördermöglichkeiten bestehen beim privaten Dachgeschossausbau zur Bereitstellung von neuem Wohnraum?**

**Anfrage: FDP**

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	23.04.2024	34	Ö	Kenntnisnahme

- 1. Wie viele Anfragen hinsichtlich Informationen, Rückfragen und Genehmigungsverfahren zu Dachgeschossausbauten in privaten Wohnhäusern zur Entstehung neuer Wohnungen sind beim Bauordnungsamt seit 2019 eingegangen? Wie kann das generelle Interesse von Karlsruher Wohnungseigentümern an Dachausbauten zur Wohnraumgewinnung eingeordnet werden?**

Eine Statistik zu Anträgen „Ausbau Dachgeschoss“ wird beim Bauordnungsamt nicht geführt. Nach einer groben Recherche handelt es sich um ca. 40 Anträge in oben genanntem Zeitraum. Die Stadt geht mit gutem Beispiel voran. Die städtische Volkswohnung scannt ihren Gebäudebestand regelmäßig hinsichtlich Aufstockung- oder Ausbaupotenzialen. In fast allen Fällen betreffen etwaige Maßnahmen eine Aufstockung des Daches oder die Aktivierung von bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Flächen in Dachgeschossen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. In den vergangenen Jahren wurde dies im Rahmen von verschiedenen Modernisierungsprojekten der Volkswohnung umgesetzt (z.B. Kolberger Str., Kapellenstr., Reichenbachstr. und Josef Schofer Str.).

- 2. Wie sehen grundsätzlich die (einfachen und qualifizierten) Bebauungspläne für die Mehrheit der Grundstücke in den Karlsruher Wohnsiedlungen hinsichtlich der Entstehung weiterer Wohnungen durch Dachgeschossausbau aus?**

In den vergangenen 30 Jahren wurden bereits sehr viele Dachgeschossausbauten beantragt und realisiert, zum Beispiel in den Bereichen Weststadt, Oststadt, Südweststadt. Die Dachräume in den dort vorhandenen Gebäuden bieten gute Möglichkeiten. Eine Aussage über das Potential aller über 800 Bebauungspläne (mit ihren unterschiedlichen Dachneigungen und Dachformen) oder über die Bereiche nach § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der Umgebung) zu treffen, ist leider nicht möglich.

- a) Welche Ausnahmeregelungen gibt es bei den Vorschriften zum Ausbau?**

Die wesentliche Erleichterung beim Ausbau Dachgeschoss ist, dass auf den Nachweis der erforderlichen KFZ-Stellplätze verzichtet werden kann. Das lässt die Landesbauordnung ausdrücklich zu (§ 37 Abs. 3 LBO) und wird regelmäßig angewendet.

Durch den Ausbau von Dachgeschossen besteht für den Rest des Gebäudes Bestandsschutz. Durch den Ausbau müssen am bestehenden Gebäude nur die Änderungen realisiert werden, die durch das Vorhaben erforderlich werden (z.B. Rauch- und Wärmeabzug im Treppenhaus). Nach heutigem Recht geltende Vorschriften (z.B. Aufzug, Kinderspielplatz) bleiben durch den Ausbau unberührt.

Allen nach geltendem Recht mögliche Abweichungen beim Ausbau Dachgeschoss werden in der Regel und wenn möglich erteilt.  
Der Verwaltung ist der große Bedarf an Wohnraum bewusst und die Schaffung desselben wird ausdrücklich unterstützt.

**3. Welche spezifischen Fördermöglichkeiten bestehen auf Europa-, Bundes- und Landesebene, die zum Ziel haben, den Dachgeschossausbau in Wohnhäusern zu forcieren, um bereits versiegelte Fläche besser für die Entstehung neuer Wohneinheiten zu nutzen?**

Für den Ausbau von Dachgeschossen bestehen derzeit folgende Fördermöglichkeiten:  
Der Bund unterstützt derartige Vorhaben mit dem KfW Programm 261, Wohngebäude Kredit, durch verbilligte Darlehen von 150.000 Euro je Wohneinheit zuzüglich eines Tilgungszuschusses.

Der Ausbau von Dachgeschossen zu Mietwohnraum fördert das Land wie folgt:

- Programm Leben & Wohnen: verbilligter Kredit durch die L-Bank von 150.000 Euro je Wohneinheit ohne Miet- und Belegungsbindungen
- Wohnungsbau BW: im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung gewährt die L-Bank stark verbilligte Darlehen von 3.920 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche oder Zuschüsse von z.B. 1.568 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Bindungsdauer von 30 Jahren und einer Mietabsenkung von 33%.

Auch die Stadt fördert im Rahmen von KaWoF den Ausbau von Dachgeschossen zu sozialem Wohnraum. Komplementär mit dem Land werden je nach Bindungsdauer Zuschüsse von 200 bis 320 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt.

Förderprogramme auf europäischer Ebene sind nicht bekannt.

**4. Welche zusätzlichen Anreize und Konzepte schlägt die Stadtverwaltung auf kommunaler Ebene vor, um den Dachgeschossausbau in Karlsruher Wohnhäusern zu erleichtern und Informationen noch leichter zugänglich zu machen? Sind evtl. Workshops, Informationsveranstaltungen etc. zum Thema Dachausbau seitens der Stadtverwaltung in Planung?**

Interessierte werden bei Bedarf über das komplexe Thema umfassend beraten. Die Verwaltung prüft, das Thema Dachgeschossausbau/Aufstockung in die Konzeption anstehender baukultureller Veranstaltungen mit aufzunehmen.

Dort, wo bei der Volkswohnung Dachaufstockungen oder Aktivierung von Wohnraum in Dachgeschossen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen technisch machbar und finanziell leistbar sind, soll dies auch künftig umgesetzt werden.