Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 16.02.2026, 51-33 96

Drucksachen-Nr.

0652/2025-2030

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	03.03.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Bürgerantrag nach § 24 GO NRW: „Wohnraumpotenziale im Bestand aktivieren – Vorschläge der Verwaltung zu Dachgeschossausbau als flächensparende Strategie“

Betroffene Produktgruppe

Keine

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Keine

Sachverhalt:

Die Verwaltung bezieht im Folgenden Stellung zum vorliegenden Bürgerantrag gemäß § 24 GO NRW vom 24.01.2026. Beantragt wird eine Auskunft, inwiefern sich die Stadt Bielefeld mit Wohnraumpotenzialen im Bestand insbesondere durch Dachgeschossausbauten befasst. Die Verwaltung wird um eine Einordnung des Aufgabenbereiches sowie um konkrete Vorschläge zur möglichen Aktivierung von Potenzialen gebeten (siehe Anlage). Der Antrag wurde vom Anregungs- und Beschwerdeausschuss (Drucksache 0503/2025-2030) an den Stadtentwicklungsausschuss verwiesen.

1. Potenzial und Erfahrungen

Hinsichtlich der potenziellen Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten durch Dachgeschossausbauten im Stadtgebiet liegen der Verwaltung keine belastbaren Zahlen vor.

Auch Auswertungen zu beantragten oder realisierten Dachgeschossausbauten können nicht abschließend erstellt werden. Entsprechende Vorhaben werden in der Bauantragsstatistik nicht gesondert erfasst, sondern häufig als andere Maßnahmen indiziert – etwa als Änderung eines Bestandsgebäudes oder Erweiterung eines Mehrfamilienhauses. Eine trennscharfe Zuordnung speziell zum Dachgeschossausbau ist daher nicht möglich.

Die wesentlichen Hemmnisse für Dachgeschossausbauten liegen erfahrungsgemäß im Bereich privater Entscheidungen Dritter. Dazu zählen insbesondere finanzielle Aspekte,

persönliche Lebenssituationen oder individuelle langfristige Nutzungsentscheidungen der Eigentümerinnen und Eigentümer. Diese Faktoren entziehen sich weitgehend dem Einfluss und Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Bielefeld. Planungs- und bauordnungsrechtliche Fragen spielen demgegenüber meist eine untergeordnete Rolle. Nicht-heilbare oder grundsätzlich ausschließende Belange sind selten; etwaige Einschränkungen sind in der Regel einzelfallbezogen und lassen sich nicht in verallgemeinerter Form darstellen. Auch hierzu werden keine Statistiken geführt.

2. Möglichkeiten zur Ansprache und Aktivierung von Eigentümerinnen und Eigentümern

Im Rahmen des städtischen Baulandmanagements bearbeitet die Verwaltung systematisch Baulücken, großflächige Baulandpotenziale sowie strukturelle Leerstände. Dabei wird insbesondere auf Beratung und konsensuale Lösungen gesetzt, um vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren und weiteren Flächenverbrauch zu begrenzen.

Ein Dachgeschossausbau sollte aus Sicht der Verwaltung stets von der Initiative der Eigentümerinnen und Eigentümer ausgehen. Ausschlaggebend sind hierbei in der Regel die Rentabilität des Vorhabens sowie dessen Vereinbarkeit mit den persönlichen Bedürfnissen der Eigentümerinnen und Eigentümer. Die Möglichkeiten der Stadtverwaltung, in diesem Bereich durch proaktive Informationsmaßnahmen eine breite Aktivierung zu erreichen, werden deshalb als begrenzt eingeschätzt. Für Bürgerinnen und Bürger, die sich für einen Dachgeschossausbau interessieren, stehen im Bauamt umfassende kostenfreie Beratungsangebote zur Verfügung.

3. Unterstützungsangebote und mögliche Informationsaufbereitung

Im Bereich des Mietwohnungsbaus ab einer Größenordnung von vier Wohneinheiten besteht nach entsprechender Prüfung gegebenenfalls die Möglichkeit einer Modernisierungsförderung durch das Land Nordrhein-Westfalen. Die verfügbaren Mittel sind jedoch begrenzt und eine Förderung im Einzelfall abhängig von den individuellen Eigenschaften eines Ausbauvorhabens. Die Wohnbauförderung im Bauamt bietet hierzu entsprechende Beratungen an. Für Ein- und Zweifamilienhäuser können – ebenfalls abhängig vom jeweiligen Vorhaben – Förderprogramme der KfW in Betracht kommen. Eine Beratung zu KfW-Mitteln sollte allerdings direkt beim Fördergeber (KfW Förderbank) erfolgen.

Hinsichtlich eines möglichen städtischen Informationspakets zum Dachgeschossausbau wird darauf hingewiesen, dass im Internet bereits zahlreiche Ratgeber und Informationsquellen frei zur Verfügung stehen. Diese behandeln die wesentlichen technischen, rechtlichen und organisatorischen Aspekte in allgemein gültiger Form, sodass aus Sicht der Verwaltung derzeit keine Notwendigkeit besteht, ein eigenes städtisches Informationspaket zu erarbeiten.

Auswirkungen eines Dachgeschossausbaus auf die Grundsteuerbelastung sowie mietrechtliche Fragestellungen betreffen eigene Rechtsbereiche und sind vom jeweiligen Einzelfall abhängig. Baurechtliche Erfordernisse (u. a. Statik, Brandschutz, Rettungswege, Belichtung, Schall-/Wärmeschutz, Barrierefreiheit oder Stellplätze) sind von den durch die jeweiligen Gebäudeeigentümer*innen zu beauftragenden Entwurfsverfassenden zu klären. Im Bedarfsfall steht die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bielefeld beratend zur Verfügung.

Beigeordnete	
gez. Koch	