



Energetisch sanieren im Sozialen Erhaltungsgebiet

Foto Titelseite: Stadt Münster
Foto Innenseite: pixelio, TR

Info & Beratung

Gerne beraten wir Sie zur Umsetzung Ihres Vorhabens im Satzungsgebiet.

Wir empfehlen, die geplante Maßnahme rechtzeitig vor dem Einreichen eines Antrages auf Genehmigung abzustimmen. Sprechen Sie uns gerne an. Wir geben Ihnen eine Hilfestellung:

- zu Antragswegen, -verfahren, notwendigen Unterlagen und allgemeinen Infos rund um die Soziale Erhaltungssatzung:

Team Soziale Erhaltungssatzung
Stadtplanungsamt | Stadthaus 3
Albersloher Weg 33 | 48155 Münster
Tel. 02 51/4 92-61 86
Soziale-Erhaltungssatzung@stadt-muenster.de
www.stadt-muenster.de/erhaltungssatzung-hansaviertel

- zu den Inhalten des Förderprogramms „Klimafreundliche Wohngebäude der Stadt Münster“ und zur energetischen Sanierung allgemein:

Stabsstelle Klima
Tel. 02 51/4 92-71 50
energieberatung@stadt-muenster.de
www.stadt-muenster.de/klima/service-beratung

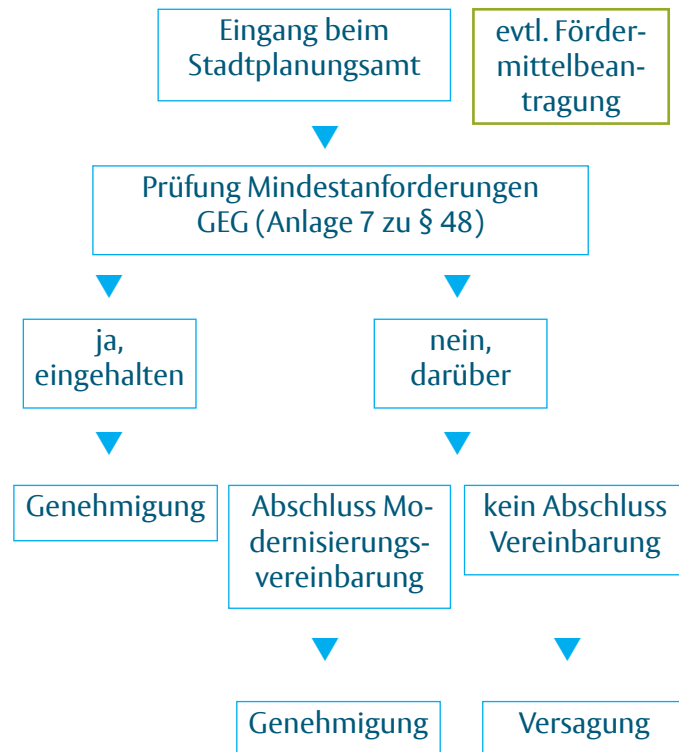
- zur Fördermittelbeantragung:

Amt für Wohnungswesen & Quartiersentwicklung
Tel. 02 51/4 92-64 42
wohnungsamt@stadt-muenster.de
www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/wohnraumfoerderung/massnahmen-im-bestand

Antragsweg

Für die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen ist im Regelfall ein Antrag auf erhaltungsrechtliche Genehmigung gemäß § 173 BauGB beim Stadtplanungsamt zu stellen. Zusätzlich sind Art, Umfang und Kosten der energetischen Sanierungsmaßnahmen nachzuweisen.

So sieht das baugenehmigungsfreie Verfahren § 173 BauGB in der schematischen Übersicht aus:



i Den Genehmigungsantrag können Sie per Post, E-Mail oder direkt über das Online-Formular beim Stadtplanungsamt einreichen.

! Bitte beantragen Sie Fördermittel möglichst frühzeitig, spätestens parallel zur Abgabe Ihres Antrages nach § 173 BauGB beim Stadtplanungsamt.

Kurz erklärt

Klimaneutralität bis 2030

Münster hat sich zum Ziel gesetzt, nach Möglichkeit bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu sein. Die energetische Sanierung von Gebäuden spielt hierbei eine wichtige Rolle. Deshalb unterstützt die Stadt Münster zusätzlich zur Bundesförderung mit ihrem Förderprogramm „Klimafreundliche Wohngebäude“ die **qualitativ hochwertige energetische Sanierung von Bestandsgebäuden** im Stadtgebiet.

Soziale Erhaltungssatzung gegen Verdrängung

Für die energetische Sanierung im Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel gilt es jedoch einige Vorschriften zu beachten, wenn bauliche Änderungen vorgenommen werden:

Am 05. Juni 2021 ist für dieses Gebiet die Soziale Erhaltungssatzung in Kraft getreten. Sie verfolgt das **Ziel, die Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten** und nachteilige städtebauliche Auswirkungen im Quartier zu verhindern.

Kein Baubeginn ohne Genehmigung

Es gilt ein Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung. Auch **energetische Modernisierungsmaßnahmen** fallen unter diese Regelung.

Beispiele für energetische Sanierungsmaßnahmen

- Dämmung von Fassade, Dach, Keller
- Austausch von Heizungsanlagen
- Austausch alter Fenster gegen moderne Wärmeschutzfenster
- Einbau Photovoltaikanlage



Genehmigungsanspruch

Ein Genehmigungsanspruch besteht für:

- Maßnahmen, die laut Gebäudeenergiegesetz (GEG) zwingend vorgeschrieben sind (Austausch- und Nachrüstverpflichtungen):
 - der Austausch von Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind
 - die Dämmung von Heizungs- und Warmwasserrohren in unbeheizten Räumen
 - die Dämmung oberster Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen
- Maßnahmen bis Mindestmaß GEG oder die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung dienen

Für Maßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen, besteht kein Genehmigungsanspruch.

Weitere Informationen:

www.stadt-muenster.de/erhaltungssatzung-hansaviertel



Zielkonflikt „Klima- und Milieuschutz“

Somit steht die bundesrechtliche Regelung zur energetischen Modernisierung im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungssatzung den Klimazielen der Stadt Münster entgegen.

Die nach Münsteraner Förderprogramm förderfähigen Maßnahmen liegen grundsätzlich über den Mindestanforderungen des GEG und sind somit nach Erhaltungsrecht aufgrund der damit verbundenen Verdrängungsgefahr nicht genehmigungsfähig.

„Klima- und Milieuschutz“ im Einklang: Förderungen nutzen

Im Erhaltungsgebiet Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel ist eine qualitativ hochwertige und zugleich sozialverträgliche energetische Modernisierung von Wohngebäuden möglich, wenn Fördermöglichkeiten von Bund, Land und Stadt Münster genutzt werden. Die Verwaltung bietet den Antragstellenden dafür den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung an.

Modernisierungsvereinbarung

Kern der Modernisierungsvereinbarung ist eine Selbstverpflichtung für Antragstellende, alle relevanten Fördermittel in Anspruch zu nehmen und den eventuell verbleibenden finanziellen Mehraufwand zeitlich befristet nur gedeckelt umzulegen. Das heißt, die Modernisierungsumlage, die nach § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) auf die Kaltmiete aufgeschlagen werden kann, wird begrenzt.

Zugleich ist die Förderung der Maßnahme ein Zeichen dafür, dass sie sinnvoll ist in Bezug auf das Verhältnis von Kosten und Aufwand einerseits und Energieeinsparungspotential andererseits.