

Stadtplanungsamt

# Informationen für Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer



Soziale Erhaltungssatzung  
Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel



## Impressum

Herausgeberin: Stadt Münster, Dezernat für Planung, Bau und Wirtschaft,  
Stadtplanungsamt

Texte/Fotos: Stadtplanungsamt, Team Soziale Erhaltungssatzung  
Druck: Druckerei Joh. Burlage GmbH & Co. KG

Februar 2022, 7.500

# Einleitung

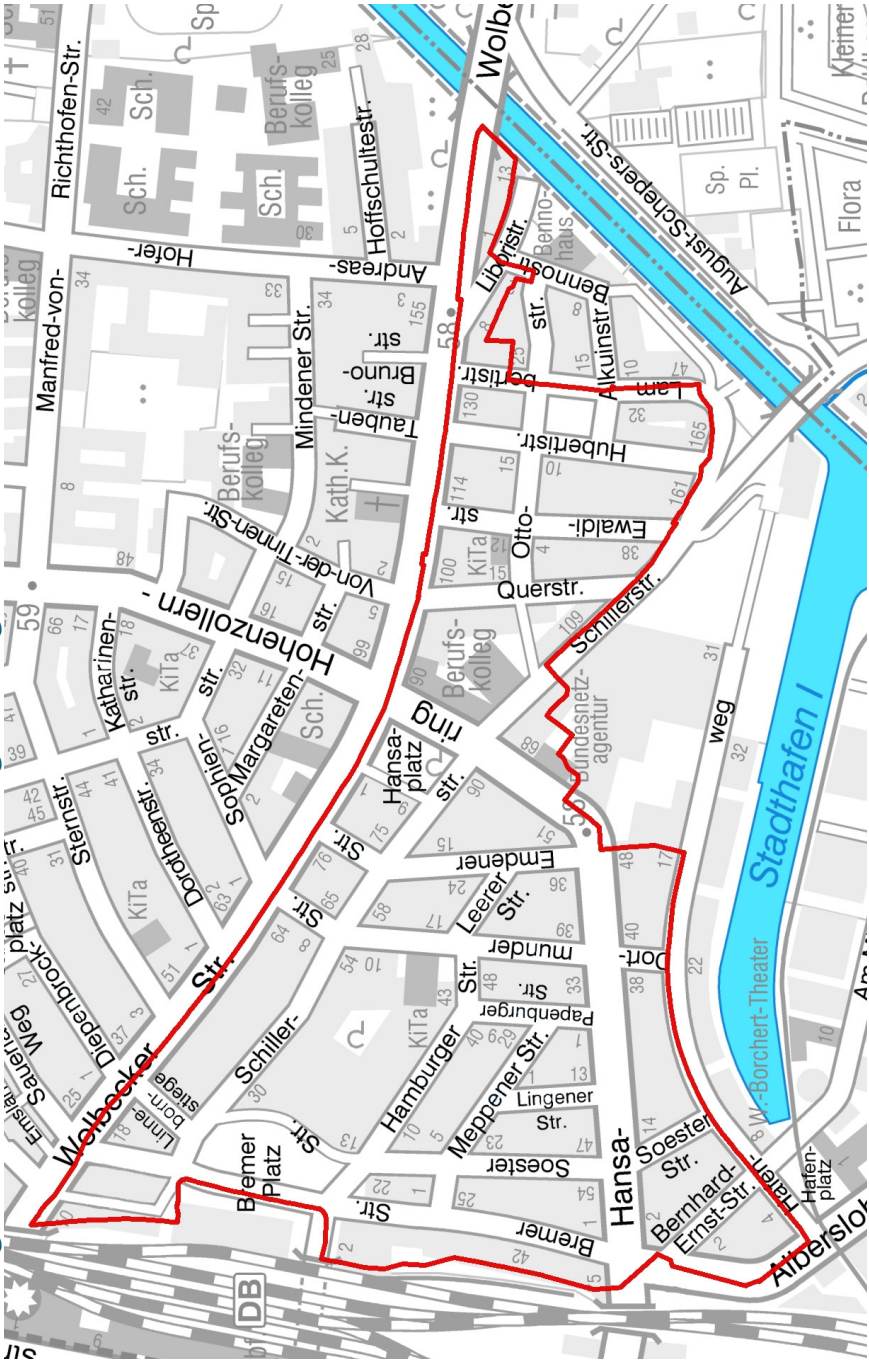
Das „Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel“ ist ein beliebter innerstädtischer Wohnstandort für viele verschiedene Bevölkerungsgruppen: zentral gelegen, mit guter Anbindung und Infrastruktur, einer Mischung aus ruhigen Wohnstraßen und urbanen Räumen, einem vielfältigen Angebot an Wohnungen und einer gut gemischten Sozialstruktur. Die Wohnzufriedenheit und Verbundenheit mit dem Viertel ist entsprechend hoch, wie auch die Haushalbefragung der Stadt Münster 2019 gezeigt hat.

Um diese bauliche und soziale Struktur im „Hafen-, Hansa- und Herz-Jesu-Viertel“ zu bewahren und baulich bedingte Aufwertungsprozesse sozial verträglicher und behutsamer zu steuern, hat der Hauptausschuss der Stadt Münster am 19. Mai 2021 die Soziale Erhaltungssatzung für das „Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“ beschlossen. Seit dem 5. Juni 2021, dem Tag des Inkrafttretens, sind einige Vorschriften zu beachten, wenn bauliche Änderungen vorgenommen werden.



Diese Broschüre gibt einen Überblick zu den wesentlichen Inhalten und Zielen dieser Satzung sowie zu den Auswirkungen, die diese auf geplante bauliche Maßnahmen haben kann.

# Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungssatzung



# Rechtliche Grundlagen

## Schutzwirkung der Sozialen Erhaltungssatzung

Das soziale Erhaltungsrecht, umgangssprachlich auch „Milieuschutz“ genannt, ist ein Instrumentarium aus dem Baugesetzbuch (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und den vorhandenen Wohnungsbestand schützen.

Geplante Maßnahmen dürfen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet wohnende Bevölkerung nicht mehr geeignet ist. Verhindert werden soll die Verdrängung der Wohnbevölkerung durch teure nicht notwendige Modernisierungsmaßnahmen, Veränderungen der Struktur einer Wohnung (Größe, Anzahl Räume) oder durch die Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen dort wohnen können, wo die notwendige Infrastruktur wie Kitas, Schulen, Grünflächen und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden ist. **Kurzum: Mithilfe der Sozialen Erhaltungssatzung sollen nachteilige städtebauliche Auswirkungen im Quartier verhindert werden.**

## Kein individueller Mieterinnen und Mieterschutz

Da es sich um ein städtebauliches Instrument handelt, schützt die Satzung nicht einzelne Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung. Schutzobjekt ist die Struktur der Bevölkerung im Gebiet. Dies bedeutet, dass Mietpreissteigerungen grundsätzlich im Rahmen des gesetzlichen Spielraums weiterhin möglich sind.

### § 172 BauGB

*Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)*

*(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen*

*1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),*

*2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung (Absatz 4) oder*

*3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)*

*der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. [...]*

# Wirkung in der Praxis

## Kein Baubeginn ohne Genehmigung

Jeder Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen und jede bauliche Änderung oder Nutzungsänderung an bestehendem Wohnraum bedarf vor Beginn der Maßnahme einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Das Stadtplanungsamt prüft in jedem Einzelfall, ob die beantragten Maßnahmen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die Ziele der Erhaltungssatzung beeinträchtigen.

Dies gilt auch für Vorhaben, die gemäß der **Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen** verfahrensfrei sind wie z.B. der Einbau oder die Verbesserung von Bädern, Heizungsanlagen, Fenstern, Böden oder die Änderung von Wohnungsgrundrissen. Grund hierfür ist, dass diese Maßnahmen den Wohnwert steigern und zu Mieterhöhungen führen können.

Auch Eigentumswohnungen, Eigenheime sowie leerstehende Gebäude und Wohnungen sind von den Genehmigungsvorbehalten betroffen. Von der Prüfung ausgenommen sind ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke sowie die Errichtung von Neubauten.

## Notwendiges bleibt machbar

Mit der Satzung sollen notwendige bauliche Maßnahmen nicht verhindert werden, es gilt jedoch ein Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung. Insbesondere Luxussanierungen und Modernisierungen, die zu erheblichen Mietsteigerungen führen, sollen verhindert werden.

*Die am 5. Juni 2021 in Kraft getretene Erhaltungssatzung ist unbefristet gültig, wird aber nach 5 Jahren in Bezug auf ihre Wirksamkeit überprüft und dokumentiert.*





### **Eine erhaltungsrechtliche Genehmigung wird grundsätzlich erteilt, wenn**

- reine Instandsetzungen zur Behebung von baulichen Mängeln, welche infolge von Abnutzung, Alterungs- und Witterungseinflüssen entstanden sind, durchgeführt werden (z.B. Reparaturen, Austausch defekter Bauteile gegen gleichwertige neue).
- die Änderung einer baulichen Anlage dazu dient, einen zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen herzustellen.
- die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes dient (GEG in der bei Antragstellung geltenden Fassung). Maßnahmen, die über diese Mindestanforderungen hinausgehen, werden im Einzelfall näher geprüft.

- unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.



### **Eine erhaltungsrechtliche Genehmigung wird in der Regel erteilt bei**

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, wenn der bestehende Wohnraum dabei nicht verändert wird,
- Anbau eines ersten Balkons, wenn dieser eine gewisse Größe nicht überschreitet und nicht besonders kostenaufwändig ist,
- Einbau/Anbau von Aufzügen beziehungsweise Fassadengleitern für Gebäude mit mehr als drei Geschossen (gemäß § 39 Absatz 4 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen), wenn diese nicht besonders kostenaufwändig sind,
- Ersteinbau Bad, Sammelheizung.



### Folgende Maßnahmen werden im Allgemeinen nicht genehmigt:

- Grundrissänderungen,
- Zusammenlegung/Teilung von Wohnungen,
- nicht erforderliche (Teil-) Abrisse,
- Nutzungsänderungen von einer Wohn- zu einer gewerblichen Nutzung,
- Änderung in der Ausstattung über dem zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hinaus,
- Vergrößerungen von Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten.



### Baumaßnahmen, für die keine erhaltungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist:

- Maßnahmen in Gebäuden oder Räumen, die zulässigerweise nicht zu Wohnzwecken genutzt werden (gewerbliche Nutzung).
- Die Errichtung von Neubauten.

Da das Erhaltungsrecht nicht verbindlich festlegt, welche konkrete bauliche Änderung zulässig ist, kann dies aufgrund der Besonderheit jedes Einzelfalles erst bei der Prüfung über den Genehmigungsantrag festgestellt werden. Eine abschließende Auflistung zulässiger Einzelmaßnahmen nach Art der Maßnahme ist deshalb nicht möglich.

**Bitte beachten Sie:**  
**Die Durchführung ungenehmigter Baumaßnahmen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld von bis zu 30.000 Euro geahndet werden kann (gemäß § 213, Abs. 1, Nr. 4 BauGB).**



# Antragstellung

Je nachdem, ob es sich bei Ihrem Anliegen um ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben handelt oder um eine verfahrensfreie Maßnahme, ist die Antragstellung unterschiedlich organisiert:

## **Antrag mit baurechtlicher Genehmigungspflicht:**

- Ist für ein Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich, wird über die erhaltungsrechtlichen Belange im Rahmen des ohnehin notwendigen Baugenehmigungsverfahrens entschieden.
- Die üblichen Bauantragsunterlagen sind im Kundenzentrum Planen und Bauen oder im Bauordnungsamt einzureichen; es erfolgt eine automatische Weiterleitung an das Stadtplanungsamt zur Prüfung.

## **Antrag ohne baurechtliche Genehmigungspflicht (Verfahrensfreie Vorhaben nach Landesbauordnung NRW):**

Für alle übrigen Anträge auf Rückbau, Änderung, Modernisierung oder Nutzungsänderung ist ein gesonderter Antrag auf erhaltungsrechtliche Genehmigung beim Stadtplanungsamt zu stellen.

**Eingereicht werden kann dieser schriftlich per Post oder E-Mail beim Stadtplanungsamt und im Kundenzentrum Planen und Bauen (Kontaktinformationen siehe Seite 10).**

Erforderliche Genehmigungen anderer Ämter und Behörden sind gesondert zu beantragen.

*Bevor bauliche Änderungen genehmigt werden, schreibt das Team Erhaltungssatzung die betroffenen Mieterinnen und Mieter an und gibt ihnen die Möglichkeit, sich zu den Baumaßnahmen zu äußern (§ 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB).*

*Weiterhin sieht das Bürgerliche Gesetzbuch vor, dass Modernisierungen von der Vermieterin oder dem Vermieter drei Monate vor Beginn schriftlich angekündigt werden müssen (§ 555c BGB).*

# Kontakt und Information

**Für eine Beratung, ob allgemein oder bereits zu einem konkreten Vorhaben, wenden Sie sich an das Team Soziale Erhaltungssatzung im Stadtplanungsamt:**

**Tel. 02 51/4 92-61 86 (Mo-Fr, 9-12 Uhr)  
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster**

**[Soziale-Erhaltungssatzung@stadt-muenster.de](mailto:Soziale-Erhaltungssatzung@stadt-muenster.de)**

**Weitere Informationen finden Sie unter:  
[www.stadt-muenster.de/erhaltungssatzung-hansaviertel](http://www.stadt-muenster.de/erhaltungssatzung-hansaviertel)**



Beratung und Informationen zu den formalen Aspekten eines vollständigen Bauantrags erhalten Sie beim Bauordnungsamt.

[www.stadt-muenster.de/bauordnungsamt/kontakt](http://www.stadt-muenster.de/bauordnungsamt/kontakt)

Beratung und Informationen zur energetischen Sanierung sowie dem Förderprogramm „Klimafreundliche Wohngebäude der Stadt Münster“ bietet die Koordinierungsstelle für Klima und Energie.

[www.stadt-muenster.de/klima/service-beratung](http://www.stadt-muenster.de/klima/service-beratung)



