



Stadtplanungsamt

22.04.2021

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Dr. Grit Müller

Frau Peuling-Heerstraß

Frau Sandner

Telefon: 492-1210, -6178,
1239

MuellerGrit@stadt-
muenster.de

Peuling-Heerstrass@stadt-
muenster.de

Sandner@stadt-muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

„Vertiefende Untersuchungen zum Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Hafens-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel, – Empfehlungen des Gutachters, erhaltungsrechtliche Prüfung, Ergebnisse des kleinräumigen Gentrifizierungsmonitorings und Voraussetzungen zur Umsetzung

Beratungsfolge

29.04.2021	Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Verbraucherschutz und Arbeitsförderung	Bericht
04.05.2021	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
12.05.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht
18.05.2021	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Bericht
19.05.2021	Hauptausschuss	Bericht
19.05.2021	Rat	Bericht

Bericht:

Auftrag und Ausgangslage

Am 13.05.2020 hat der Haupt- und Finanzausschuss mit der Vorlage Nr. V/0106/2020 die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich „Hafens-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“ beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt trat die Satzungsaufstellung am 5. Juni 2020 in Kraft.

Ziel einer Sozialen Erhaltungssatzung ist es, die Verdrängung der Wohnbevölkerung zu verhindern, um daraus resultierende nachteilige städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Unterbunden werden können bauliche Veränderungen, die über die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung im Gebiet hinausgehen oder aber die Struktur oder die Größe des vorhandenen Wohnungsbestands verändern. Die Satzung wirkt somit grundsätzlich baulich bedingten Mietpreissteigerungen entgegen.

Mithilfe des (einem Satzungsbeschluss vorangestellten) Sicherungsinstrumentes „Aufstellungsbeschluss“ soll verhindert werden, dass bereits während der Vorbereitungsphase einer Satzung durch

Baumaßnahmen Fakten geschaffen werden, die die Umsetzung des Erhaltungsziels „Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden. So besteht durch die Anwendung des § 172 Abs. 2 in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BauGB seit dem 05. Juni 2020 die Möglichkeit der vorläufigen Zurückstellung von baulichen Vorhaben (Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen) im Geltungsbereich „Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“.

Auslaufen des Aufstellungsbeschlusses am 04. Juni 2021

Für den weiteren aktuellen Verfahrensverlauf ist anzumerken, dass sich der Aufstellungsbeschluss am 04. Juni 2021 zum ersten Mal jährt und damit die Jahresfrist der vorläufigen Zurückstellungen endet. Nach Auslaufen des Aufstellungsbeschlusses und bei einem nicht lückenlos anschließenden Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung werden nach dieser Frist eingehende Bauanträge ohne erhaltungsrechtliche Prüfung bearbeitet und ggf. genehmigt. Die Bearbeitung der vorläufig zurückgestellten Bauvorhaben muss verwaltungsseitig wiederaufgenommen werden. In diesem Fall kann es zur Umsetzung von Baumaßnahmen kommen, die den Zielen des Sozialen Erhaltungsrechts entgegenstehen.

Mit der Umsetzung des Aufstellungsbeschlusses stehen innerhalb der für die Zurückstellung von Baugesuchen genannten Frist von zwölf Monaten verschiedene Aufgaben an. Neben der erhaltungsrechtlichen Prüfung von baulichen Vorhaben ist in Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungssatzung nachzuweisen, ob alle grundlegenden Voraussetzungen für den Satzungserlass vorliegen. Um den Handlungsbedarf belastbar nachzuweisen und einen möglichen Satzungsbeschluss rechtssicher begründen zu können, sind vertiefende sozialräumliche Untersuchungen in Form von sekundärstatistischen Analysen, Infrastruktur- und Ortsbildanalysen, Experten/inneninterviews etc. notwendig.

Mit Beschlusspunkt 4 der Vorlage Nr. V/0106/2020 wurde die Verwaltung beauftragt, ein externes Büro mit dieser Aufgabe zu befragen. Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt, zur frühzeitigen dauerhaften Beobachtung des Gefährdungspotentials einer Gentrifizierung und unter dem Aspekt der Quartiersgerechtigkeit kleinräumig präventive und begleitende Detailuntersuchungen für weitere Teilräume durchzuführen. Die kontinuierliche Fortschreibung und Aktualisierung der Daten dient dabei sowohl als Frühwarnsystem wie auch der Rechtssicherheit möglicher künftiger Aufstellungs- und Satzungsbeschlüsse. Die Ergebnisse dieser beiden Untersuchungen sowie die Erfahrungen aus der bisherigen Genehmigungspraxis werden im Weiteren dargestellt.

Erhaltungsrechtliche Prüfung: Auskünfte, Antragstellung und Bescheiderteilung im Jahr der Aufstellung

Für geplante Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden war ab dem 05. Juni 2020 eine erhaltungsrechtliche Prüfung im Bauantragsverfahren erforderlich. U.a. wurde für diese Aufgabe mit der Vorlage Nr. V/0106/2020, Beschlusspunkt 3, eine bereits befristet eingerichtete 0,5 VZÄ Stelle bis zum 31.03.2021 auf eine Vollzeitstelle aufgestockt und im Nachgang nochmals bis zum 31.12.2021 verlängert.

Die Verwaltung hat im konkreten Einzelfall geprüft, ob die beantragte bauliche Maßnahme die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet. Hierbei sind die entscheidenden Faktoren die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraumes. Sofern die Maßnahmen nicht mit dem zentralen Schutzziel der Erhaltungssatzung vereinbar sind, wurden sie zunächst für maximal ein Jahr zurückgestellt. Das heißt, der Bauantrag wurde nicht abgelehnt, sondern seine Bescheidung wurde für bis zu zwölf Monate ausgesetzt.

Seit Erlass des Aufstellungsbeschlusses wurde das Stadtplanungsamt bei 22 Bauvorhaben im Gebietszuschnitt „Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“ um eine erhaltungsrechtliche Stellungnahme gebeten. Nach eingehender Prüfung erfolgten zu neun Bauanträgen erhaltungsrechtliche Stellungnahmen,

von denen fünf mit Zurückstellung und vier ohne Bedenken aus erhaltungsrechtlicher Sicht beschieden wurden. 13 Bauanträge betrafen rein gewerblich genutzte Bestände und mussten demnach nicht erhaltungsrechtlich beurteilt werden. In zwei Fällen ergingen positive Stellungnahmen zu energetischen Sanierungsvorhaben. Ein Zurückstellungsbescheid führte zu einem Klageverfahren, dessen derzeitiger Stand die Zurücknahme des Baugesuchs seitens des Klägers ist.

Telefonische Auskünfte zur sozialen Erhaltungssatzung allgemein sowie ihrer Anwendung und Umsetzung im Untersuchungsgebiet wurden in 17 Fällen erteilt.

Übersicht Vollzugsstatistik (Stand: 09.03.2021)

Erhaltungsrechtliche Prüfungen/ Auskünfte	Anzahl	Erläuterung
Bauvorhaben gesamt	22	Summe der Bauvorhaben im Geltungsbereich. Grundsätzlich unterliegen alle baulichen Änderungen einer erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht – auch solche, die nach der BauO NRW verfahrensfrei sind. Geprüft wurden zunächst nur solche, zu denen ein bauordnungsrechtliches Verfahren anhängig wurde.
Bauvorhaben im Wohnungsbestand	9	Jeweils als Einzelfallprüfung nach §172 BauGB
Zurückstellung von Bauanträgen	5	U.a. Modernisierungen von Wohnraum auf ein über dem Gebietsstandard liegendes Niveau, Grundrissänderungen, Wohnungsteilungen, weitere wohnwerterhöhende Maßnahmen
Stellungnahmen ohne erhaltungsrechtliche Bedenken	4	U.a. Wohnraumschaffung im Dachgeschoss, notwendige Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
Klageverfahren	1	Derzeitiger Stand ist die Zurücknahme des Baugesuchs seitens des Klägers.
Anträge auf Zuschuss zur energetischen Sanierung	2	U.a. Fassadendämmung und Erneuerung von Fenstern
Keine Stellungnahme erforderlich	13	Gewerbliche Vorhaben, die den Wohnraumbestand nicht betreffen
Telefonische Beratung	17	U.a. allgemeine Fragen zur Satzung, zu Möglichkeiten der Aufwertung und Veränderung von Wohnraum im Geltungsbereich, zu umlagefähigen Vorhaben und Mietenanpassungen

Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachters im Kontext der vertiefenden Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen zum Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel (Anlage 1)

In Vorbereitung einer Satzung wurde im August 2020 der Auftrag zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses „Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“ an das Gutachterbüro Landesweite Planungsgesellschaft (LPG) vergeben.

Im Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für weite Teile des Untersuchungsgebietes vorliegen, da sowohl ein bauliches und energetisches Aufwertungspotenzial als auch ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial gegeben sind. Insgesamt schätzt der Gutachter die negativen städtebaulichen Auswirkungen in Folge einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf den Umfang und die bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter, die Infrastrukturauslastung sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen als erheblich ein.

Als mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen für das Untersuchungsgebiet werden genannt:

- Verlust eines bedarfsgerechten Verhältnisses zwischen Haushaltsstruktur und Wohnungsangebot;
- Verlust von günstigem Mietwohnraum;
- Verlust von bedarfsgerecht nachgefragter Infrastruktur;
- Verlust der sozialen Mischung im Gebiet und
- Verstärkung der bereits existierenden Stellplatzproblematik im Gebiet.

Aus Sicht des Gutachters besteht ein Steuerungserfordernis insbesondere hinsichtlich der Erhaltung des Wohnraumangebots, der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Zweckentfremdung von Wohnraum und des spekulativen Umgangs mit Wohnraum.

Das soziale Erhaltungsrecht ist nach gutachterlicher Einschätzung das geeignete städtebauliche Instrument, um die bauliche und wohnungswirtschaftliche Dynamik zu dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten, behutsamen und allmählichen Wandel zu ermöglichen.

Das Gutachten kommt abschließend zu der Empfehlung, eine Soziale Erhaltungssatzung im Geltungsbereich „Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“ zu erlassen, um Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen gesteuert werden können. Die Darstellung der städtebaulichen Begründung für diese Empfehlung befindet sich in Anlage 1 (Kurzfassung des Gutachtens). Die detaillierte Herleitung ist in der Langfassung des Gutachtens unter <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/innenstadt/erhaltungssatzung-hansaviertel> abrufbar.

Der räumliche Satzungsbereich

Zum vorläufigen **Geltungsbereich** des Aufstellungsbeschlusses führt der Gutachter aus, dass die Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung nicht für das gesamte Untersuchungsgebiet zutreffen, womit der empfohlene Geltungsbereich für den Satzungsbeschluss kleiner gefasst wird als der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses: Der Teilbereich zwischen Ottostraße und Alkuinstraße sowie südöstlich entlang der Lambertistraße kommt laut Gutachter insbesondere aufgrund des hohen Anteils an selbstnutzenden Eigentümer/innen und des hohen Einkommensniveaus nicht für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet in Frage. In Anlage 2 ist der angepasste Geltungsbereich für einen Satzungsbeschluss flurstücksscharf dargestellt. Der empfohlene Geltungsbereich umfasst 7.984 Personen in 5.823 Haushalten (31.12.2020).

Gemäß der gutachterlichen Empfehlung zum Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung hat die Verwaltung einen Entwurf für einen Satzungstext für eine Soziale Erhaltungssatzung „Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“ erarbeitet, die beim Einsatz des Instruments im Amtsblatt veröffentlicht werden würde (Anlage 3).

Empfehlung zur Ausübung des Vorkaufsrechts

Um die Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts zu gewährleisten, empfiehlt der Gutachter weiterhin die Anwendung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB im Satzungsgebiet. Vor dem Hintergrund, dass die vom 17.03.2015 bis 27.03.2020 geltende Umwandlungsverordnung NRW (UmwandVO) nicht verlängert wurde, ist das Instrument des Vorkaufsrechts von besonderer Bedeutung, um u.a. die Umwandlung von Mietwohnungen in Teileigentum steuern zu können. Die Anwendung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde ist möglich, sofern von einem Grundstücksverkauf eine negative Wirkung für die aufgestellten Erhaltungsziele, d. h. dem Wohl der Allgemeinheit, ausgeht.

Zur wirksamen Wahrnehmung von Vorkaufsrechten gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten ist es notwendig, eine entsprechende Konzeption zu erarbeiten, die die Voraussetzungen, Kriterien und Verfahren zur Ausübung der nur innerhalb eines auf zwei Monate

nach Eingang des Kaufvertrages befristet möglichen Ausübung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten gewährleistet. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob für nötige zeitnahe Entscheidungen der politischen Gremien, die derzeit bestehenden Entscheidungszuständigkeiten gemäß Zuständigkeitsordnung gestrafft werden müssen. Im Falle der ebenfalls innerhalb der zwei Monatsfrist möglichen Ausübung zugunsten Dritter sind weiterhin geeignete Strukturen und Verfahren zu entwickeln, um potentielle Dritterwerber von Immobilien, z.B. die städtische Wohnungsbaugesellschaft (Wohn+Stadtbau GmbH), Stiftungen oder Genossenschaften, zu deren Gunsten das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, zu beraten und zu vernetzen. Ebenso sind die organisatorischen, rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für den Zwischenerwerb von Immobilien im Vorkaufsrechtsfall sowie zur Umsetzung der Veräußerungspflicht gemäß § 89 Absatz 1 Nr. 1 BauGB zu schaffen.

GebäudeEnergieGesetz (GEG), erklärtes Ziel der Stadt Münster zur Erreichung einer Klimaneutralität bis 2030 und Anwendung einer sozialen Erhaltungssatzung

Bei der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen sind bei einer möglichen Anwendung der Sozialen Erhaltungssatzung auch im Kontext der beschlossenen Standards der Stadt Münster im Satzungsgebiet mögliche Zielkonflikte aufzuarbeiten. Die Stadt Münster hat seit über 20 Jahren das Förderprogramm „Klimafreundliche Wohngebäude der Stadt Münster“ für die energetische Gebäudesanierung, auch oberhalb der Mindestanforderungen des GEG, das stetig ausgebaut wurde. Wichtig ist, dass in der Umsetzung der Satzung jedes genehmigungspflichtige und auch nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben einer Einzelfallprüfung unterzogen wird und somit sichergestellt werden kann, dass das Satzungsgebiet einerseits zum Ziel der Klimaneutralität 2030 beiträgt andererseits aber auch die beantragten Maßnahmen sowohl in ihrer energetischen Wirksamkeit wie auch mit Blick auf mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen kritisch reflektiert werden. Damit soll eine sozialverträgliche Steuerung der energetischen Sanierung sichergestellt werden.

Ergebnisse und Empfehlungen des kleinräumigen Gentrifizierungsmonitorings (Anlage 4)

Zur frühzeitigen dauerhaften Beobachtung des Gefährdungspotentials einer Gentrifizierung und unter dem Gesichtspunkt einer Quartiersgerechtigkeit hat die Verwaltung eine kleinräumige präventive und begleitende Detailuntersuchung durchgeführt. Hiermit werden nicht nur im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses einer Sozialen Erhaltungssatzung, sondern innerstädtisch und innenstadtnah kleinräumig Veränderungen detailliert beobachtet. Die kontinuierliche Fortschreibung und Aktualisierung der Daten dient dabei sowohl als Frühwarnsystem wie auch der Rechtssicherheit möglicher künftiger Aufstellungs- und Satzungsbeschlüsse.

Das kleinräumige Gentrifizierungsmonitoring beinhaltet eine vertiefte quantitative Analyse, in der drei Untersuchungsdimensionen berücksichtigt werden: 1) das Aufwertungspotential, 2) die Gentrifizierungsdynamik, und 3) das Verdrängungspotential. Das Aufwertungspotential dient der Abbildung des im Stadtteil vorhandenen Potentials, den baulichen Zustand des Gebäudebestandes wohnwerterhöhend verändern zu können. Die Gentrifizierungsdynamik ist die entwicklungsorientierte Untersuchungsdimension und beschreibt die Wohnungsmarktdynamik und das bereits im Stadtteil genutzte wohnwerterhöhende Potenzial. Das Verdrängungspotential bildet die soziodemographischen Merkmale der Stadtteilbevölkerung mit besonderem Fokus auf Bewohnergruppen mit potentiell erhöhtem Verdrängungspotential bei wohnwerterhöhenden Maßnahmen und einem hohen Grad der Abhängigkeit von wohnortnahen Infrastrukturangeboten ab.

Auf der Grundlage eines umfassenden Indikatorensets wurde für jede Untersuchungsdimension ein standardisierter, verteilungsabhängiger Index berechnet, der quantifiziert, ob ein Stadtteil im Vergleich zum Durchschnitt der untersuchten Stadtteile unauffällige, durchschnittliche oder auffällige Werte in den Untersuchungsdimensionen aufweist. Stadtteile, die in mindestens zwei Untersuchungsdimensionen auffällig waren, wurden anschließend unter Berücksichtigung der Einzelindikatoren detaillierter betrachtet. Trotz der höheren Analyseebene des Gentrifizierungsmonitorings zeigen dessen Ergebnisse ebenfalls auffällige Befunde für die drei Stadtteile des Geltungsbereiches der Sozialen Erhal-

tungssatzung „Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“ auf, die bei räumlich tieferer Betrachtung noch deutlicher werden.

Das hier vorliegende kleinräumige Gentrifizierungsmonitoring stellt ein Grobscreening innerstädtischer und innenstadtnaher Stadtteile dar. Zur Identifizierung konkreter Verdachtsgebiete mit Gentrifizierungstendenzen sind weiterführende Auswertungen mit kleinräumigerer Perspektive auf Ebene der Stadtzellen und eine städtebauliche Analyse angezeigt. Es bleibt somit eine Daueraufgabe, stadtweit die definierten Indikatoren zur Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsmarktes sowie der Struktur der Wohnbebauung in ihrer Entwicklung unterhalb der Stadtteilebene zu beobachten. Auch ergibt sich bei einer Entscheidung zur Anwendung des Instrumentes der Sozialen Erhaltungssatzung die Notwendigkeit der Evaluation.

Personalbedarfe bei Anwendung des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung im Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel

Der Vollzug der Sozialen Erhaltungssatzung im „Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“, die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts im Satzungsgebiet und die Weiterentwicklung und Fortschreibung des kleinräumigen Gentrifizierungsmonitorings sowie die notwendige begleitende Öffentlichkeitsarbeit sind mit personellen und finanziellen Auswirkungen verbunden, für die gegenwärtig in den beteiligten Ämtern die erforderlichen Personal- und Finanzressourcen nicht zur Verfügung stehen.

So würden mit Inkrafttreten des für Münster gänzlich neuen Instrumentes der Sozialen Erhaltungssatzung im „Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“ im Stadtplanungsamt als federführendem Amt Zusatzaufgaben entstehen, die einen Stellenbedarf im Umfang von 2,5 VZÄ erfordern (1,5 zusätzliche Stellen und die Entfristung einer gegenwärtig bis zum 31.12.2021 befristeten Vollzeitstelle). Diese Zusatzaufgaben umfassen dabei insbesondere: Antragsprüfung und Vollzug der Sozialen Erhaltungssatzung mit erhaltungsrechtlicher Prüfung und Bewertung von Bauanträgen, Verfassen von erhaltungsrechtlichen Stellungnahmen, Beratung von Bauherren und Eigentümern, erhaltungsrechtliche Prüfung von Kauffällen zur Ausübung des Vorkaufsrechtes, Verfassen von Begründungen zu Verwaltungsakten, Widersprüchen und in gerichtlichen Verfahren etc.

Darüber hinaus ist als Daueraufgabe ein gesamtstädtisches und kleinräumiges Gentrifizierungsmonitoring als Frühwarnsystem aufzubauen und weiterzuentwickeln, um frühzeitig Verdachtsgebiete identifizieren und diese vertiefend untersuchen zu können. Gleichzeitig sind ein begleitendes Monitoring zum Vollzug der Sozialen Erhaltungssatzung wie auch eine Wirkungsanalyse bereits erlassener Sozialer Erhaltungssatzungen durchzuführen. In der Addition dieser Aufgabenschwerpunkte ergibt sich auf der Basis der Erfahrungen aus dem Jahr des Aufstellungsbeschlusses ein validierter Stellenbedarf von 2,5 VZÄ.

Im Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung ergibt sich ein Stellenbedarf im Umfang von 2 VZÄ (1 VZÄ für Technik und 1 VZÄ für Verwaltung) für zusätzliche Aufgaben im Bereich der technischen Prüfung und Verwaltung der Förderung energetischer Sanierungen, die technische Prüfung von baugenehmigungsfreien Modernisierungs-, Sanierungs- und Abrissverfahren, der Abgrenzung von Schnittstellen zur Wohnraumschutzsatzung (zukünftig Wohnraumstärkungsgesetz) sowie bei Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts.

Im Amt für Immobilienmanagement erfordert die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Absatz 1 Nr. 4 BauGB im Gebiet der Sozialen Erhaltungssatzung einen zusätzlichen Personalbedarf von anfänglich mindestens 0,5 VZÄ Stellen für den zeitgerechten Erlass der Vorkaufsrechtsbescheide einschließlich der nötigen Zeit für die stringent erforderlichen vor- bzw. nachbereitenden ämterübergreifenden Verfahrensschritte (u. a. Durchführung von Anhörungen, Beauftragung von Verkehrswertgutachten, Abstimmung mit Drittberechtigten, Einholung der nötigen politischen Entscheidungen, Erlass der Bescheide, Bearbeitung der Widersprüche und ggf. Führung der öffentlich rechtlichen sowie privatrechtlichen gerichtlichen Streitverfahren beim Verwaltungsgericht bzw. der Kammer für Baulandsachen).

Im Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit erfordert die Überprüfung der energetischen Sanierungen sowie die Beratung zur Umsetzung klimaschonender Sanierungen im Sinne der angestrebten Klimaneutralität bis 2030 einen zusätzlichen Personalbedarf von mindestens 0,5 VZÄ Stellen. Nach der Kurzfassung des Gutachtens ist der Sanierungsdruck auf Grund des nicht sehr guten Zustandes und Alters der Gebäude im Gebiet der Sozialen Erhaltungssatzung hoch (z.B. 79% der Fassaden sind nicht gedämmt und 17% in mäßigem Zustand), so dass eine sozialverträgliche energetische Sanierung der Gebäude unter Berücksichtigung des Förderprogrammes „Klimafreundliche Wohngebäude“ unbedingt möglich sein sollte. Um diesen hohen Anspruch zu gewährleisten, muss jedes genehmigungspflichtige und auch nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben einer Einzelfallprüfung unterzogen werden, um sicherzustellen, dass das Satzungsgebiet einerseits zum Ziel der vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Klimaneutralität bis 2030 beiträgt andererseits aber auch die beantragten Maßnahmen sowohl in ihrer energetischen Wirksamkeit wie auch mit Blick auf mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen kritisch reflektiert werden.

Darüber hinaus würden bei einem Vollzug der Sozialen Erhaltungssatzung auch die Ämter 62 und 63 inhaltlich beteiligt sein, deren Aufgabenaufwand sich zurzeit noch nicht näher quantifizieren lässt. Das erste Anwendungsjahr könnte bei einer möglichen Einführung dieses Instruments belastbare Erkenntnisse liefern, inwieweit im Workflow der operativen Umsetzung zusätzliche Aufgaben anfallen, die nicht mit vorhandenem Personal erledigt werden können.

Fazit

Der Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung für das „Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“ wird von der Verwaltung fachlich empfohlen. Aufgrund der derzeitigen Personal- und Finanzsituation in den beteiligten Ämtern sind die Umsetzung und die damit verbundenen Pflichtaufgaben in der Anwendung, Umsetzung wie auch Begleitung mit derzeitigen Personalressourcen nicht möglich.

I.V.
gez.

Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Kurzfassung Gutachten zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel

Anlage 2: Empfohlener Geltungsbereich soziale Erhaltungssatzung „Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel“ mit Flurstücksliste

Anlage 3: Entwurf Satzungstext

Anlage 4: Kleinräumiges Gentrifizierungsmonitoring