

## Anlage 1 zur Vorlage V/0801/2022 'Vollzug der Sozialen Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu Viertel - Erster Sachstandsbericht'

### Merkblatt zu den Genehmigungskriterien der erhaltungsrechtlichen Prüfung von Anträgen zu baulichen Veränderungen im Sozialen Erhaltungsgebiet 'Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel' (§§ 172 Abs. 4, 173 BauGB)

#### Vorbemerkung

Seit dem 05.06.2021 ist die Soziale Erhaltungssatzung 'Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel' in Kraft. In Gebieten einer Sozialen Erhaltungssatzung müssen bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen an Wohngebäuden gesondert beantragt und genehmigt werden. In einem Genehmigungsverfahren muss für jeden Einzelfall zu den Vorhaben Rückbau, Änderung und Nutzungsänderungen geprüft werden, ob sich hieraus Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ergeben. Grundlage für dieses Merkblatt sind die §§ 172 Abs. 4 und 173 des Baugesetzbuches (BauGB).

Wenn kein konkreter Genehmigungsanspruch nach § 172 BauGB besteht, gilt grundsätzlich: Alle Vorhaben, die geeignet sind, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu verändern oder Entwicklungen in Gang setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich ziehen können, sind nicht genehmigungsfähig. Entscheidend ist, ob eine Maßnahme den nachfolgenden Erhaltungszielen für das 'Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel' entgegensteht oder nicht:

- Erhalt der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots hinsichtlich Art, Größe und Preis, insbesondere Schutz kleiner Wohnungen (1-2 Zimmer) und großer Wohnungen (ab 4 Zimmer).
- Sozialverträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben.
- Erhalt der Bevölkerungsstruktur, um eine auf die Bedarfe der Bewohner/innen abgestimmte soziale Infrastruktur zu sichern und um einen gesteigerten Motorisierungsgrad zu vermeiden.

Da es in Münster keine langjährigen Erfahrungen mit dem städtebaulichen Instrument gibt, muss sich zunächst eine Genehmigungspraxis herausbilden, aber auch das Bewusstsein für die in Münster und speziell im 'Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel' maßgeblichen Erfordernisse und Problemlagen geschärft werden. Mit den nachfolgend dargestellten Genehmigungskriterien wird den Erfahrungen aus 19 Monaten Genehmigungspraxis Rechnung getragen (05.06.2021 - 31.12.2022). Die Festlegung und Veröffentlichung der Kriterien soll eine **schlüssige, transparente und zugleich praktikable Genehmigungspraxis** unterstützen. Den Antragstellenden soll sie als **Orientierungshilfe** für die Beantragung von baulichen Maßnahmen dienen. Mit den Genehmigungskriterien werden somit die Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung präzisiert und auf die Rechtslage sowie die Angemessenheit des Verwaltungshandelns abgestellt. Der Kriterienkatalog ersetzt nicht die nach BauGB erforderliche Einzelfallprüfung. Somit können sich Antragstellende nicht allein auf diese Kriterien berufen. Eine abschließende Auflistung zulässiger Einzelmaßnahmen nach Art der Maßnahme ist aufgrund von Sonderfällen und begründeten Ausnahmen nicht möglich.

Ein besonderes Augenmerk bei der Beurteilung von baulichen Maßnahmen liegt auf der Sozialverträglichkeit der Maßnahmen unter Berücksichtigung der Förderprogramme der Stadt Münster. **Die Kriterien werden im Anwendungsvollzug regelmäßig überprüft und fortgeschrieben.**

Die **Ableitung der Kriterien** basiert auf

- a) einer fachlichen Begutachtung des Wohnstandards im Satzungsgebiet (LPG-Gutachten, 2020) auf der Grundlage von Detailuntersuchungen (Haushaltebefragung 2019, Kartierung 2020),
- b) der Grundlage des Mietspiegels Münster: dieser gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum im Größenbereich von 20qm bis 160qm und führt Wohnmerkmale auf, die zu prozentualen Zu-/Abschlägen führen, sich also wohnwerterhöhend oder –mindernd auswirken,
- c) dem allgemein üblichen Standard von Wohnungen in der Stadt Münster. Dieser ist in der Regel gegeben, wenn hinsichtlich Bauausführung und Ausstattung die geforderten Mindestanforderungen der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) erfüllt und die Wohnbedürfnisse breiter Schichten der Wohnbevölkerung nicht überschritten sind. Es gibt keine Definition, was „zeitgemäß“ im Einzelnen bedeutet. So ist z.B. ein Grundriss, der optimierbar wäre, nicht bereits automatisch ein Substandard. Entscheidend für die erhaltungsrechtliche Beurteilung ist nicht, ob ein Wohnungsgrundriss bei einem Neubauvorhaben heute (2022/2023) anders gestaltet werden würde oder ob eine Wohnung mit einem anderen Grundriss besser vermarktbar wäre, sondern allein, ob eine Wohnung bereits über die heute üblichen funktionalen Ausstattungsstandards verfügt. Bauliche Maßnahmen dürfen somit vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist (zum Beispiel hinsichtlich Zimmeranzahl, Mietbelastung etc.). Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums.

### **Antrags- und Prüfverfahren**

Je nachdem, ob es sich bei dem geplanten Anliegen um ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben oder um eine verfahrensfreie Maßnahme handelt, ist die Antragstellung unterschiedlich organisiert. Bei Vorhaben, die gemäß BauO NRW verfahrensfrei oder genehmigungsfrei gestellt sind (wie z.B. der Einbau oder die Verbesserung von Bädern, Heizungsanlagen, Fenstern, Böden oder die Änderung von Wohnungsgrundrissen), ist die Genehmigung gemäß § 172 BauGB in einem isolierten Verfahren beim Stadtplanungsamt der Stadt Münster zu beantragen. Ist die betreffende Maßnahme auch baugenehmigungspflichtig, wird die erhaltungsrechtliche Genehmigung zusammen mit der Baugenehmigung erteilt, sofern die für das Soziale Erhaltungsrecht zuständige Stelle, das Stadtplanungsamt, das Vorhaben gegenüber dem Bauordnungsamt positiv bewertet. Die Prüfung von Maßnahmen, für die eine städtische Förderung aus dem Programm „Klimafreundliche Wohngebäude“ sowie dem Schallschutzprogramm beantragt wird, erfolgt im Rahmen der Fördermittelbewilligung beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung. Das Stadtplanungsamt wird in diesen Fällen als Fachamt zur erhaltungsrechtlichen Prüfung und Stellungnahme je Einzelvorhaben beteiligt. Für die Prüfung sind von den Antragstellerinnen und Antragstellern z.B. Fotodokumentationen, Bestandsbaupläne, Baubeschreibungen und Angaben über die Kosten abzugeben.

Bei jedem Vorhaben muss im Einzelfall nach den jeweiligen konkreten Umständen und Gegebenheiten geprüft und beurteilt werden, ob eine Maßnahme notwendig ist und für sich genommen oder im Zusammenwirken mit anderen Maßnahmen besonders kostenintensiv ist und modernisierungsbedingte Mietsteigerungen hervorrufen würde, die zur Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung beitragen könnte. Somit erfolgt durch die Genehmigung oder Versagung eine (indirekte) Beeinflussung der Mieten, der Mietendynamik und der Mietnebenkosten. Entscheidend ist nicht, ob durch die konkrete Maßnahme die davon betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner tatsächlich verdrängt werden. Es reicht vielmehr aus, wenn die Baumaßnahme generell geeignet ist, eine solche Verdrängungsgefahr auszulösen. Maßgeblich ist, ob eine einzelne Maßnahme aufgrund ihrer Vorbildwirkung geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell die Veränderung der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung nach sich ziehen könnte (vgl. BVerwG, Urteil vom 18.06.1997 – BVerwG 4 C 2/7-).

Alle Regelungen finden ausnahmslos unabhängig von der Eigentumsform (vermietete Wohnungen, selbst genutztes Eigentum) und auch für leerstehende Wohnungen Anwendung.

Erklärungen zum Verzicht auf Modernisierungsumlagen zwecks Herstellung der Genehmigungsfähigkeit finden in Münster - abgesehen von Ausnahmen im Bereich energetischer Sanierungen - keine Anwendung, da der langfristige Schutz der städtebaulichen Struktur im Vordergrund steht. Die Genehmigung höherwertiger Modernisierungen unter Verzicht auf die Umlage würde dennoch zu einer Aufwertung des Wohnungsbestands (steigende Attraktivität) im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungssatzung führen, selbst wenn die Modernisierungen für die Mieterinnen und Mieter sozial verträglich erfolgen. Dies kann langfristig die Verdrängung fördern und steht im Konflikt zu den Zielen der Erhaltungssatzung.

### **Genehmigungskriterien**

Unter einem erhaltungsrechtlichen **Genehmigungsvorbehalt** stehen nach § 172 Abs. 1 BauGB folgende Vorhaben:

- Abriss, Teilabbriss: führt zu einem Wegfall von Wohnraum und steht dem Ziel der Erhaltungssatzung entgegen.
- Bauliche Änderungen (baugenehmigungspflichtige und verfahrensfreie Maßnahmen): diese sind in ihren Folgewirkungen (z. B. Mietentwicklung) geeignet, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu gefährden.
- Nutzungsänderung von Wohnraum in einen anderen Nutzungszweck: führt zu einem Wegfall von Wohnraum.

**Die nachfolgende Auflistung gibt eine Orientierung zu den Genehmigungskriterien.** Sie ersetzt nicht die Einzelfallprüfung.

### ☒ Grundsätzlich genehmigungsfähig

- Die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB → es darf kein sogenannter „Substandard“ festgeschrieben werden.
  - Ersteinbau einer Sammelheizung (inklusive Warmwasserversorgung)
  - Grundausstattungen mit Sanitär-, Trinkwasser-, Abwasser-, Elektroinstallatio-  
nen
  - Antennen-, Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen (Audio)
- Die Anpassung der baulichen Anlage an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG → Verpflichtung nach GEG und freiwillige Maß-  
nahmen bis Mindeststandard
  - Tausch von alten Heizkesseln,
  - Dämmung von Warmwasser- und Heizungsrohren,
  - Dämmung der obersten Geschosdecke
- Umnutzung genehmigtes bestehendes Gewerbe in anderes Gewerbe

### ☒ In der Regel genehmigungsfähig

- Ergänzung eines vorhandenen Bades mit Grundausstattungsmerkmalen (WC, Einzelwaschbecken, Einbaubadewanne oder Dusche, Wand- und Bodenverfließung)
- Einbau eines Gäste-WC's in Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern, wenn Zimmerzahl bestehen bleibt (separate Küchen werden nicht als Zimmer gezählt)
- Bodenbelag Laminat, Fertig-/Industrieparkett, Vinyl, Teppichboden, Linoleum oder vergleichbare Qualität
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums (Dachgeschossausbau, Aufstockung, wenn dadurch bestehender Wohnraum nicht verändert wird)
- Anbau eines ersten Balkons, wenn dieser nicht besonders kostenaufwändig ist (Größe bis 10 qm in Anlehnung an Münsteraner Mietspiegel: 10 qm und mehr ist wohnwerterhöhend)
- Einbau/ Anbau von Aufzügen beziehungsweise Fassadengleitern für Gebäude mit mehr als drei Geschossen (gemäß § 39 Absatz 4 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen), wenn diese eingriffsminimierend und kostensparend durchgeführt werden
- sonstige notwendige Maßnahmen zur Barrierefreiheit gem. § 49 BauO NRW, sofern die baulichen Änderungen kostengünstig und mit minimalen Eingriffen in die Bausubstanz umzusetzen sind
- geförderte energetische Standards über die GEG Mindestanforderungen hinaus, wenn mit den Antragstellenden eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen werden kann (Sozialverträglichkeit)
- passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Rollladenkasten und Lüfter) mit dem Nachweis der Erforderlichkeit (Lärmgutachten, städt. Schallschutzförderprogramm)

### ☒ **Nicht genehmigungsfähig:**

- Abbruch / Rückbau des Wohngebäudes oder einzelner Wohneinheiten (Grenze: Zumutbarkeit)
- Nicht erforderliche Grundrissänderungen, insbesondere wenn die Grundrissänderungen zu einer Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder einer Veränderung der Wohnfläche führt (Auflösung separater Küchen, Schaffung besonders großer Zimmer oder ähnliches) → erhaltungsrechtlich sehr bedeutend, da sie sich unmittelbar auf die im Gebiet lebende Bevölkerung auswirken können
- Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen, auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenen Wohnraum, zum Beispiel Maisonetteeinheit
- Schaffung besonders hochwertiger Wohnungsausstattung, die den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung überschreitet (z.B. Kamin, Sauna, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, hochwertige Bodenbeläge, Fußbodenheizung, Panoramafenster, bodentiefe Fenster, Einbau einer Gegensprechanlage mit Videobildübertragung)
- Umnutzung des Wohnraums in Gewerbe, Ferienwohnungen, „Wohnen auf Zeit“ („Boardinghouse Nutzung“, Co-Living-“ oder „Serviced-Apartments“-Vermietungsformen) oder für Freiberufler
- Errichtung von Loggia, (Dach-)Terrasse oder Wintergarten
- Vergrößerungen von Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten
- Anbau weiterer Balkone
- Sonstige Maßnahmen mit überdurchschnittlicher Verdrängungsgefahr: Bauliche Maßnahmen, die aufgrund ihrer Vorbildwirkung geeignet sind, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich ziehen.

Für den Fall, dass Versagensgründe vorliegen, haben Städte und Gemeinden gem. § 172 Abs. 4 S. 2 BauGB das Vorhaben dennoch zu genehmigen, wenn der Eigentümerin oder dem Eigentümer der Erhalt der bestehenden baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist.

### **Nicht genehmigungspflichtig sind:**

- Reine Instandsetzungen zur Behebung von baulichen Mängeln, welche infolge von Abnutzung, Alterungs- und Witterungseinflüssen entstanden sind (zum Beispiel Reparaturen, Austausch defekter Bauteile gegen gleichwertige neue) → Hinweis: Instandsetzungsmaßnahmen dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden. Da für Antragstellende die Abgrenzung zwischen Instandsetzung und Modernisierung schwer zu unterscheiden ist, wird Antragstellenden empfohlen, sich vom Stadtplanungsamt beraten zu lassen
- Maßnahmen an Gebäuden oder in Räumen, die in zulässiger Weise zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden
- Die Errichtung von Neubauten

**Anhang: Tabellarische Übersicht von genehmigungsfähigen und nicht genehmigungsfähigen Einzelmaßnahmen/Standards** (ersetzt nicht die Einzelfallprüfung, wird im Zuge der Evaluierung der Genehmigungspraxis fortgeschrieben)

Genehmigungsfähige Maßnahmen	Nicht genehmigungsfähige Maßnahmen
<b>Abbruch/Rückbau</b>	
	Abbruch / Rückbau von Wohngebäuden oder einzelner Wohneinheiten
<b>Nutzungsänderung</b>	
Umnutzung genehmigtes bestehendes Gewerbe in anderes Gewerbe	Umnutzung des Wohnraums in Gewerbe, Ferienwohnungen, „Wohnen auf Zeit“ („Boarding-house Nutzung“, Co-Living-“ oder „Serviced-Apartments“-Vermietungsformen) oder für Freiberufler
<b>Grundrissänderungen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundrissänderungen, die zur Herstellung bauordnungsrechtlicher Mindestanforderungen notwendig sind. Erforderliche Grundrissveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken und vorhandene Leitungsstränge zu berücksichtigen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundrissänderungen z. B. Veränderung der Wohnfläche, Veränderung der Zimmeranzahl, Zusammenlegung von Zimmern (häufig zur Schaffung von Wohnküchen), Verlagerungen von Bädern und Küchen</li> <li>▪ Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen</li> </ul>
<b>Neuschaffung Wohnraum</b>	
Dachgeschossausbau / Aufstockung, wenn dadurch bestehender Wohnraum nicht verändert wird	Dachgeschoss-Maisonetteeinheit
<b>Ausstattungsmerkmale</b>	
<b>Badezimmer</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ersteinbau oder Ergänzung eines vorhandenen Bades mit Grundausstattungsmerkmalen nach Bauordnung NRW (WC, Einzelwaschbecken, Einbaubadewanne <u>oder</u> Dusche, Wand- und Bodenverfliesung) mit erforderlichem Grundrisseingriff beziehungsweise gegebenenfalls Änderung der Zimmerzahl</li> <li>▪ Sonderfall: Einbau eines Gäste-WC's, Dusche <u>und</u> Badewanne, zwei Waschbecken/ Doppelwaschbecken in Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern, wenn nicht die Struktur der Wohnung verändert wird/ keine Zimmer wegfallen</li> </ul>	Dusche <u>und</u> Badewanne (Wohnung mit weniger als 4 Zimmern), Gäste-WC (Wohnung mit weniger als 4 Zimmern), Bodengleiche Dusche, hochwertige Sanitärausstattung, zwei Waschbecken/ Doppelwaschbecken (Wohnung mit weniger als 4 Zimmern), Eckbadewanne, keine Sondermaße, Whirlpool, Bidet, Wandverkleidungen oder Bodenbeläge aus Naturstein (Marmor, Granit etc.)

Genehmigungsfähige Maßnahmen	Nicht genehmigungsfähige Maßnahmen
<b>Bodenbelag</b>	
Laminat, Teppichboden, Linoleum, Fertig-/Industrieparkett, Vinyl oder vergleichbare Qualität	Massivholzparkett, Dielen, Naturstein, wie z.B. Granit oder Marmor oder vergleichbare Qualität
<b>Heizung</b>	
Austausch von Heizungsanlagen gemäß GEG, Etagen- oder Zentralheizung, Fernwärme	Fußbodenheizung, offener Kamin/ Innenkamin
<b>Wasserversorgung</b>	
Zentrale Anlage für Warmwasserversorgung	
<b>Elektroinstallation</b>	
Antennen-, Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen (Audio), elektrischer Türöffner	Gegensprechanlage mit Kamera, Smart-Home, Elektrische Rollläden
<b>Balkon/ Loggia/ Wintergarten/ Terrasse</b>	
Ersteinbau Balkon mit bis zu 10 m <sup>2</sup> Grundfläche, nicht zu kostenaufwändig	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Balkon mit über 10 m<sup>2</sup> Grundfläche</li> <li>▪ Ersteinbau Loggia, Wintergarten, (Dach-) Terrasse</li> <li>▪ zusätzlicher Balkon</li> <li>▪ Materialien besonders kostenaufwändig*</li> </ul>
<b>Barrierefreies Bauen</b>	
Aufzug, sofern bauordnungsrechtlich vorgeschrieben <u>und</u> nicht zu kostenaufwändig (§ 39, BauO NRW)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufzug, sofern bauordnungsrechtlich nicht vorgeschrieben</li> <li>▪ Aufzüge deren Errichtung nur unter besonderen Schwierigkeiten möglich ist</li> <li>▪ Einbau beziehungsweise Anbau von besonders kostenaufwändigen Aufzügen oder Fassadengleitern (Vorbildwirkung)*</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sonstige notwendige Maßnahmen zur Barrierefreiheit gem. § 49 BauO NRW, sofern die baulichen Änderungen kostengünstig und mit minimalen Eingriffen in die Bausubstanz umzusetzen sind. Durch die Maßnahmen darf kein unverhältnismäßiger Mehraufwand entstehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maßnahmen zur Barrierefreiheit, welche sich aufgrund schwieriger Geländeverhältnisse oder ungünstiger vorhandener Bebauung nur durch unverhältnismäßigen Mehraufwand bzw. nur unter besonderen Schwierigkeiten umsetzen lassen.</li> <li>▪ Die Bauordnung NRW verfolgt keine ausnahmslose Barrierefreiheit, sondern sieht gem. § 49 Abs.3 explizit erleichterte Abweichungen von der herzustellenden Barrierefreiheit vor.</li> </ul>

Genehmigungsfähige Maßnahmen	Nicht genehmigungsfähige Maßnahmen
<b>Energetische Sanierung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maßnahmen, die die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG nicht überschreiten</li> <li>▪ Maßnahmen, die die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG überschreiten werden genehmigt, sofern mit der / dem Antragstellenden eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen werden kann</li> <li>▪ Photovoltaikanlagen</li> </ul>	<p>Maßnahmen, die die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG überschreiten</p>
<b>passive Schallschutzmaßnahmen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einbau von Schallschutzfenstern, Rollladenkästen und Lüfter mit dem Nachweis der Erforderlichkeit (Schallschutzförderprogramm, Lärmschutzgutachten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einbau von Schallschutzfenstern, Rollladenkästen und Lüftern ohne Nachweis der Erforderlichkeit</li> </ul>

**\* Definition „kostenaufwändiger Balkon“:**

Als im Rahmen der Kostenprüfung nicht besonders kostenaufwändig gelten hierbei in der Regel Balkone, die die folgenden Kriterien nachweislich (z.B. durch die Vorlage eines Angebotes) erfüllen:

- Es handelt sich um einen handelsüblichen vorgeständerten Balkon (keine Sonderlösung, feuerverzinkte Stahlkonstruktion, Streben als Geländer, Boden aus Standardholz oder WPC).
- Der Balkon verfügt über nur einen Zugang.
- Hiervon abweichende Balkone bedürfen einer vertieften Prüfung (z.B. auskragende Balkone). Nicht erforderliche Kosten sind zu vermeiden.

**\* Definition „kostenaufwändiger Aufzug“:**

Als in der Regel nicht besonders kostenaufwändig gelten hierbei im Rahmen der Kostenprüfung insbesondere Aufzüge, die folgende Kriterien nachweislich (z.B. durch die Vorlage eines Angebotes) erfüllen:

- Anbau an die Fassade mit Halt auf den Etagen des Treppenhauses (keine Zwischenpodeste).
- Der Aufzug ist eine Standardausführung (keine Glaskabine und sonstige kostentreibenden Ausstattungselemente).
- Die Lage des Aufzuges führt nicht zu wesentlichen Kostensteigerungen (z.B. unterkellertes Fundament, erforderliche Durchbrüche und Abrisse).
- Hiervon abweichende Aufzugsanlagen bedürfen einer vertieften Prüfung. Nicht erforderliche Kosten sind zu vermeiden.

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV.NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV.NRW.2129)