

## **Anlage 1 zur Vorlage V/0219/2025**

### **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)**

#### **Rechtsgrundlage**

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 zu 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.

#### **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 Landesbauordnung NRW (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 das für das Soziale Erhaltungsrecht zuständige 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 von Anträgen sind von den Antragstellenden in der Regel Angebote der Fachbetriebe einzureichen und je nach Falllage z.B. Fotodokumentationen, Bestandsbaupläne, Baubeschreibungen 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 kostenaufwändig ist und modernisierungsbedingte Mietsteigerungen hervorrufen würde, die zur Verdrängung der angestammten

Wohnbevölkerung beitragen könnte. 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 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. Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 18.06.1997 – BVerwG 4 C 2/97).

Alle Regelungen finden ausnahmslos unabhängig von der Eigentumsform (vermietete Wohnungen, selbst genutztes Eigentum) und auch für leerstehende Wohnungen Anwendung. Erklärungen zum Verzicht auf Modernisierungsumlagen gemäß § 555b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) 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 Mieter/-innen sozial verträglich erfolgen. Dies kann langfristig die Verdrängung fördern und steht im Konflikt zu den Zielen der Erhaltungssatzung.

### **Genehmigungskriterien**

Mit den nachfolgend dargestellten Genehmigungskriterien wird den Erfahrungen aus ca. 3,5 Jahren Genehmigungspraxis Rechnung getragen (05.06.2021 - 31.12.2024). Die für den Genehmigungsvollzug vom Stadtplanungsamt festgelegten Genehmigungskriterien wurden erstmals Anfang 2023 mit dem ersten Sachstandsbericht zum Vollzug veröffentlicht (vgl. V/0801/2022) und im aktuellen Berichtszeitraum (01.01.2023 - 31.12.2024) überprüft und fortgeschrieben. 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 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 **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 jeweils aktuellen Mietspiegels Münster: dieser gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum im Größenbereich von 20 qm bis 160 qm 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 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 (2024/2025) anders gestaltet werden würde oder ob eine Wohnung mit einem anderen Grundriss besser vermarktbare 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.

Die **Fortschreibung** erfolgte unter Berücksichtigung folgender Faktoren:

- Auswertung des Genehmigungsgeschäftes im Berichtszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2024,
- Auswertung bestehender Rechtsprechungen und Berücksichtigung neuer Gesetzeslagen,
- Abgleich mit dem aktuellen Mietspiegel,
- Abgleich mit den erhaltungsrechtlichen Genehmigungskriterien im Städtevergleich. Die Verwaltung ist seit 2021 Mitglied der Koordinierungsgruppe im bundesdeutschen informellen Städtenetzwerk Soziale Erhaltungssatzung. Einmal jährlich trifft sich das Netzwerk zum fachlichen Austausch über Rechtsprechungen, zur Genehmigungspraxis sowie zur Evaluierung. In diesem Kontext hat die Verwaltung einen Abgleich mit den Genehmigungskriterien anderer Anwenderstädte durchgeführt.

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 sowie die tabellarische Darstellung geben eine Orientierung zu den aktualisierten Genehmigungskriterien:**

#### ☒ Grundsätzlich genehmigungsfähig

- Abbau von Substandards und Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 BauGB (siehe Tabelle)
- Anpassung der baulichen Anlage an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG in der aktuell gültigen Fassung. Hier ist zu unterscheiden zwischen Verpflichtungen nach GEG (Nachrüstpflichten) und freiwilligen Maßnahmen bis Mindeststandard GEG (siehe Tabelle). Zu den Nachrüstpflichten nach GEG zählen:
  - Tausch von alten Heizkesseln,
  - Dämmung von Warmwasser- und Heizungsrohren,
  - Dämmung der obersten Geschossdecke.
- Umnutzung genehmigtes bestehendes Gewerbe in anderes Gewerbe

#### ☒ In der Regel genehmigungsfähig

- Ergänzung eines vorhandenen Bades mit Grundausstattungsmerkmalen (WC, Einzelwaschbecken, Einbaubadewanne oder Dusche, Wand- und Bodenverfließen)
- Einbau eines Gäste-WCs 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 maßgeblich verändert wird)
- Anbau eines ersten Balkons oder einer ersten Terrasse im EG, wenn diese/r nicht besonders kostenaufwändig ist (Größe bis 10 qm in Anlehnung an Münsteraner Mietspiegel: 10 qm und mehr ist wohnwerterhöhend)
- Einbau/ Anbau von Aufzügen bzw. Fassadengleitern für Gebäude mit mehr als drei Geschossen (gemäß § 39 Abs. 4 BauO NRW), wenn diese eingriffsminimierend und kostensparend durchgeführt werden
- sonstige notwendige Maßnahmen zur Barrierefreiheit gemäß § 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)
- Errichtung Fahrradabstellanlage/ -unterstand, Fahrradständer im Außenbereich (Standardausführung)

#### ☒ 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 geschaffenem 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, Dachterrasse 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 gemäß § 172 Abs. 4 S. 2 BauGB das Vorhaben dennoch zu genehmigen, wenn der/ dem Eigentümer/-in 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 (z.B. Streichen der Wände, 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. Hinweis: Befindet sich ein Bestandsgebäude auf dem Grundstück, bedarf der Rückbau der Genehmigung.
- Veränderungen, die ausschließlich die Innenausstattung einer Wohnung ohne Durchführung baulicher Änderungen betreffen, z. B. Möblierung, Austausch von Herd, Spüle oder Küchenschrank

**Anhang: Tabellarische Übersicht von genehmigungsfähigen und nicht genehmigungsfähigen Einzelmaßnahmen/ Standards** (ersetzt nicht die Einzelfallprüfung, wird im Zuge der Evaluierung der Genehmigungspraxis fortgeschrieben), Stand: Mai 2025

Genehmigungsfähige Maßnahmen	Nicht genehmigungsfähige Maßnahmen
<b>Abbruch/ Rückbau</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abbruch/ Rückbau von Wohngebäuden oder einzelner Wohneinheiten, es sei denn, dass auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist</li> </ul>
<b>Nutzungsänderung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umnutzung genehmigtes bestehendes Gewerbe in anderes Gewerbe</li> <li>▪ Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnraum</li> <li>▪ Neuschaffung von Wohnraum: Dachgeschossausbau/ Aufstockung, wenn dadurch bestehender Wohnraum nicht maßgeblich verändert wird</li> <li>▪ Sonderfall: Nutzungsänderung von leerstehendem Wohnraum in Erdgeschosslage in Gewerbe sowie in kulturelle oder soziale Nutzung, wenn damit die Stadtteilentwicklung gemäß städtischer Ziele erfolgen kann</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umnutzung des Wohnraums in Gewerbe, Ferienwohnungen, „Wohnen auf Zeit“ („Boardinghouse Nutzung“, „Co-Living-“ oder „Serviced-Apartments“-Vermietungsformen) oder für Freiberufler</li> </ul>
<b>Grundrissänderungen/ Wohnungszusammenlegung/-teilung</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>▪ Nicht erforderliche Grundrissänderungen bei funktionierenden Wohngrundrissen z. B. Veränderung der Wohnfläche, Veränderung der Zimmeranzahl, Zusammenlegung von Zimmern (häufig zur Schaffung von Wohnküchen) oder Trennung von Zimmern (auch Leichtbauwände), Verlagerungen von Bädern und Küchen</li> <li>▪ Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen bei vollständig funktionierenden Wohnungen</li> <li>▪ Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenen Wohnraum, zum Beispiel Maisonetteeinheit</li> </ul>
<b>Ausstattungsmerkmale</b>	
<b>Balkon/ Loggia/ Wintergarten/ Terrasse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ersteinbau Balkon/ Terrasse im EG mit bis zu 10 qm Grundfläche, nur eine Zugangs-türe, nicht zu kostenaufwändig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Balkon mit über 10 qm Grundfläche</li> <li>▪ Ersteinbau Loggia, Wintergarten, Dachterrasse</li> <li>▪ zusätzlicher Balkon</li> <li>▪ Materialien besonders kostenaufwändig*</li> </ul>

Genehmigungsfähige Maßnahmen	Nicht genehmigungsfähige Maßnahmen
<b>Bodenbelag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Laminat, Teppichboden, Linoleum, Fertig-/Industrieparkett, Vinyl oder vergleichbare Qualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Massivholzparkett, Dielen, Naturstein, wie z.B. Granit oder Marmor oder vergleichbare Qualität</li> </ul>
<b>Badezimmer</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ersteinbau oder Ergänzung eines vorhandenen Bades mit Grundausstattungsmerkmalen nach BauO NRW (WC, Einzelwaschbecken, Einbaubadewanne <u>oder</u> Dusche, Wand- und Bodenverfliesung) mit erforderlichem Grundrisseingriff bzw. ggf. Änderung der Zimmerzahl</li> <li>▪ Sonderfall große Wohnungen: Einbau eines Gäste-WCs, 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dusche <u>und</u> Badewanne, Gäste-WC, hochwertige Sanitärausstattung, zwei Waschbecken/ Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, keine Sondermaße, Whirlpool, Bidet, Wandverkleidungen oder Bodenbeläge aus Naturstein (Marmor, Granit etc.), bitte Sonderfall große Wohnungen beachten</li> </ul>
<b>Technische Gebäudeausrüstung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Austausch von Heizungsanlagen gemäß GEG in der bei Antragstellung geltenden Fassung: nach § 71 GEG ist frei wählbar, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach Abs. 1 erfüllt werden (z.B. Etagen-, Zentralheizung, Fernwärme, Wärmepumpe)</li> <li>▪ Zentrale Anlage für Warmwasserversorgung</li> <li>▪ Grundausstattung Elektroinstallation gemäß den zum Errichtungszeitpunkt geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, VDE-Normen, DIN-Normen und Technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber</li> <li>▪ Antennen-, Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen (Audio), elektrischer Türöffner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fußbodenheizung, offener Kamin/ Innenkamin</li> <li>▪ Gegensprechanlage mit Kamera, Smart-Home, Elektrische Rollläden</li> </ul>
<b>Barrierefreies Bauen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einbau bzw. Anbau Aufzug, sofern bauordnungsrechtlich vorgeschrieben <u>und</u> nicht zu kostenaufwändig (§ 39 BauO NRW) sowie kein Eingriff in bestehende Wohngrundrisse erfolgt</li> </ul>	<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 bzw. Anbau von besonders kostenaufwändigen Aufzügen oder Fassadengleitern (Vorbildwirkung)*</li> </ul>

Genehmigungsfähige Maßnahmen	Nicht genehmigungsfähige Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sonstige notwendige Maßnahmen zur Barrierefreiheit gemäß § 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 BauO NRW verfolgt keine ausnahmslose Barrierefreiheit, sondern sieht gemäß § 49 Abs. 3 explizit erleichterte Abweichungen von der herzustellenden Barrierefreiheit vor.</li> </ul>
<b>Energetische Sanierung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maßnahmen, die die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG in der bei Antragstellung geltenden Fassung nicht überschreiten (Bewertungsgrundlage: Bauteilanforderungen für Dach/ oberste Geschossdecke, Fassaden, Fenster, Außentüren nach § 48 GEG)</li> <li>▪ Maßnahmen, die die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG überschreiten werden genehmigt, sofern mit der/ dem Antragstellenden <u>eine Modernisierungsvereinbarung</u> geschlossen werden kann</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maßnahmen, die die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG in der bei Antragstellung geltenden Fassung überschreiten</li> </ul>
<b>Passive Schallschutzmaßnahmen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einbau von Schallschutzfenstern, Rolllädenkasten und Lüfter mit dem Nachweis der Erforderlichkeit (Schallschutzförderprogramm, Lärmschutzgutachten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einbau von Schallschutzfenstern, Rolllädenkasten und Lüftern ohne Nachweis der Erforderlichkeit</li> </ul>
<b>Sonstige Ausstattung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fahrradkeller zum Gemeinschaftsgebrauch: abgeschlossener Raum oder Bereich innerhalb eines Gebäudes, der dazu bestimmt ist, Fahrräder sicher und wettergeschützt abzustellen</li> <li>▪ Errichtung Fahrradabstellanlage/ -unterstand, Fahrradständer im Außenbereich (Standardausführung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hochwertige Fahrradgarage, (z.B. abschließbar, einzelne Boxen, hochwertige Materialien)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einbau bodentiefer Fenster</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.

**Wichtiger Hinweis:**

- Die Änderung oder der Rückbau einer baulichen Anlage ohne erhaltungsrechtliche Genehmigung kann gemäß § 213 BauGB mit einem Bußgeld belegt werden. Weitere Sanktionen, etwa nach § 86 BauO NRW, bleiben unbenommen.
- Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Stadt Münster nach § 82 BauO NRW u.a. die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlage anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden.

**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)