



Stadtplanungsamt

19.05.2025

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Peuling-Heerstraß, Herr Urban, Herr Boos

Telefon: 492-6178, -6188, -6187

Peuling-Heerstrass@stadt-muenster.de,
UrbanC@stadt-muenster.de,
BoosPatrick@stadt-muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Vollzug der Sozialen Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel - Zweiter Sachstandsbericht

Beratungsfolge

03.06.2025	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
11.06.2025	Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Verbraucherschutz und Arbeitsförderung	Bericht
26.06.2025	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Bericht
26.06.2025	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Bericht
02.07.2025	Hauptausschuss	Bericht
02.07.2025	Rat	Bericht

Bericht:

1. Anlass

Anlass der Berichterstattung ist der Beschluss des Hauptausschusses vom 19.05.2021 (Entscheidung aufgrund § 60 Abs. 2 GO NRW, epidemische Lage, Vorlage V/0191/2021/1), eine Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) für den Geltungsbereich Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel zu erlassen.

Am 05.06.2021 ist die Soziale Erhaltungssatzung für das Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Kraft getreten. Um die gegenwärtige Struktur des Wohnraumangebots zu erhalten und baulich bedingte Aufwertungsprozesse sozial verträglicher und behutsamer zu steuern, unterliegen im Satzungsgebiet alle baulichen Änderungen, Abriss und Rückbau sowie Nutzungsänderungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB einem Genehmigungsvorbehalt. Für Entscheidungen über die Genehmigungsanträge nach § 173 BauGB ist das Stadtplanungsamt zuständig. Darüber hinaus ist grundsätzlich im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungssatzung die Anwendung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch durch die Stadt möglich.

Nachfolgender Bericht schließt an den ersten Sachstandsbericht (V/0801/2022) vom 27.01.2023 an. Er legt den Stand der erhaltungsrechtlichen Prüfung, Genehmigung bzw. Versagung von baulichen

Änderungen nach §§ 172, 173 BauGB, die Umsetzung des Vorkaufsrechts sowie weitere Aktivitäten im Rahmen des Erhaltungsrechts für den Zeitraum vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2024 dar.

2. Öffentlichkeitsarbeit

Nachdem bereits in 2022 alle im Viertel wohnenden Haushalte und Eigentümer/-innen von Wohneigentum im Satzungsgebiet über die Ziele und Wirkung der Satzung, die Antragstellung und Anlaufstellen für eine Beratung informiert wurden, folgte in 2024 die Versendung eines Flyers „Energetische Sanierung im Sozialen Erhaltungsgebiet“. Dieser ergänzt die Basisinformationen um die speziellen Anforderungen, die sich für ein solches Vorhaben aus dem Sozialen Erhaltungsrecht ergeben. Für das von Münster verfolgte Ziel, bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu sein, spielt die energetische Sanierung von Gebäuden eine wichtige Rolle. Jedoch besteht für Maßnahmen, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinausgehen, laut sozialem Erhaltungsrecht kein Genehmigungsanspruch. Der Flyer fasst wichtige Informationen rund um das Thema zusammen und zeigt auf, wie trotz des Zielkonfliktes auch im Erhaltungsgebiet eine qualitativ hochwertige und zugleich sozialverträgliche energetische Modernisierung von Wohngebäuden möglich ist. Adressaten waren die Eigentümer/-innen sowie die Kreishandwerkerschaft und ihre Innungsbetriebe.

Die Verwaltung hat zudem im Berichtszeitraum die auf der Internetseite der Stadt Münster gebündelten Informationen und Antragsunterlagen rund um die Satzung aktualisiert und um meistgestellte Fragen (FAQs) ergänzt. Auch wurde ein Kartenmodul zur Adressabfrage zwecks Prüfung der Verortung im Satzungsgebiet integriert (www.stadt-muenster.de/erhaltungssatzung-hansaviertel), um die Nutzungsfreundlichkeit für Antragstellende zu erhöhen.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen - Genehmigungskriterien

Einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen sowohl beabsichtigte nach der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) baugenehmigungspflichtige Vorhaben als auch verfahrensfreie und genehmigungsfreigestellte Vorhaben. Einen Rechtsanspruch haben Eigentümer/-innen auf die Genehmigung von Vorhaben, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung gemäß § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 BauGB oder der Anpassung einer baulichen Anlage an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes gemäß § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1a BauGB dienen. Zu genehmigende Ausnahmetatbestände beschreibt § 172 Abs. 4 S. 3. Soweit die Genehmigung hiernach nicht erteilt werden kann, ist die Genehmigungsfähigkeit nach § 172 Abs. 4 S. 1 BauGB zu prüfen. Dabei steht der Kommune ein Ermessen nur im atypischen Einzelfall zu. Ein atypischer Fall liegt vor, wenn der Einzelfall auf Grund seiner besonderen Umstände von dem Regelfall der Tatbestände nach § 172 BauGB Abs. 4 signifikant abweicht und die vorgesehene Rechtsfolge für die Betroffenen eine unverhältnismäßige Härte darstellen würde.

Die für den Genehmigungsvollzug der Verwaltung vom Stadtplanungsamt festgelegten Genehmigungskriterien (vgl. V/0801/2022) wurden im Berichtszeitraum fortgeschrieben (Anlage 1). Sie sollen den Antragstellenden als Orientierungshilfe für die Beantragung von baulichen Maßnahmen dienen und Planungs- und Investitionssicherheit geben. Die Fortschreibung erfolgte unter Berücksichtigung folgender Faktoren:

- Auswertung des Genehmigungsgeschäftes im Berichtszeitraum Januar 2023 bis Dezember 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.

Das Verwaltungshandeln bzw. die Anwendung der Genehmigungskriterien stehen in einem Spannungsfeld mit weiteren übergeordneten städtischen Zielen der Stadt Münster wie zum Beispiel dem Klimaschutz, der Barrierefreiheit und der Bereitstellung einer nachfragegerechten Wohnraumversorgung. Der Fokus der Anwendung und die Fortschreibung liegt deshalb auf der Sozialverträglichkeit

der Maßnahmen unter Berücksichtigung der Förderprogramme der Stadt Münster mit dem Ziel des Abbaus von Zielkonflikten und Spannungsfeldern. In der Folge gab es Änderungen bzw. Konkretisierungen in Bezug auf die Erleichterung der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum (genehmigungsfähig: bodengleiche Dusche) sowie zum Thema energetische Sanierungen (Anpassung an GEG/Heiztechnik). Um die Transparenz des Genehmigungsgeschäftes zu erhöhen, wurden zudem entsprechend der zurückliegenden Genehmigungspraxis Kriterien neu aufgenommen (nicht genehmigungsfähig: bodentiefe Fenster; genehmigungsfähig: nur ein Balkonzugang, Fahrradständer, -keller, Terrasse im Erdgeschoss bis 10 qm). Der Kriterienkatalog ersetzt nicht die Einzelfallprüfung nach BauGB. Die Genehmigungspraxis zeigt, dass sich die Genehmigungskriterien in der Praxis bewährt haben und durch Antragstellende und Planende überwiegend akzeptiert werden.

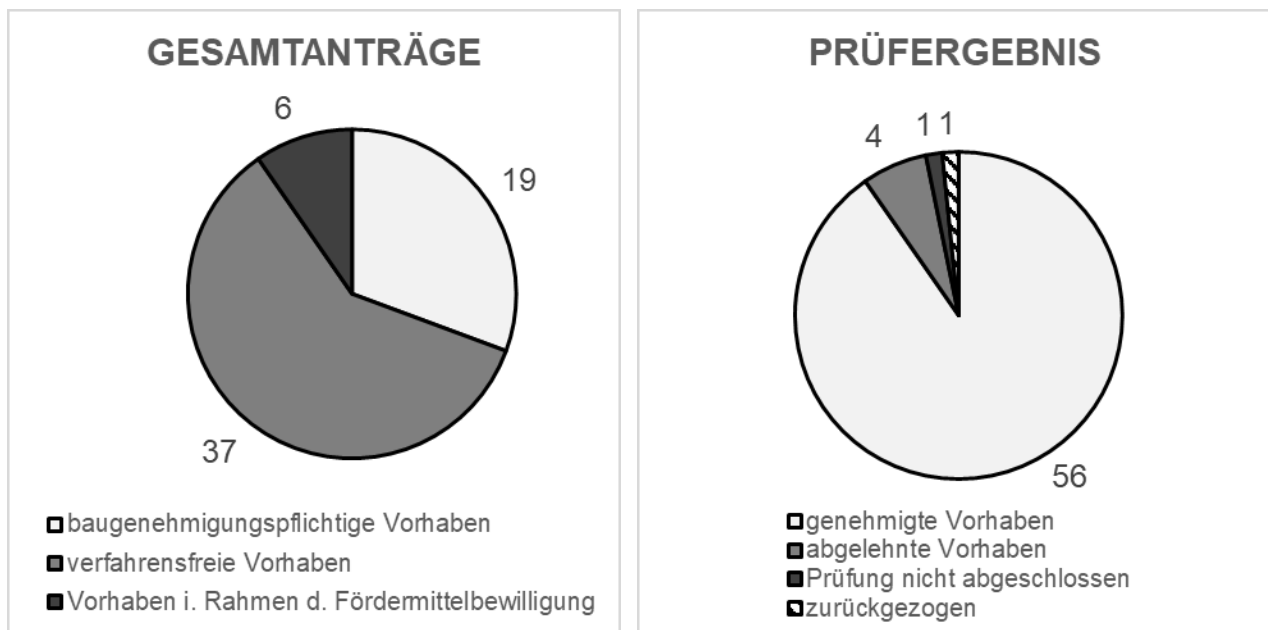
4. Antragsprüfung

Informelle Anfragen, Beratungen und erhaltungsrechtliche Vorabstimmungen zu Einzelvorhaben

Im Berichtszeitraum vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2024 fanden zu einer Vielzahl von Vorhaben Vorabstimmungen zur erhaltungsrechtlichen Zulässigkeit im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens (d.h. vor Einreichung der Antragsunterlagen) mit den Vorhabenträger/-innen bzw. den beauftragten Architekten/-innen statt. Dieser Verfahrensschritt erweist sich im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens als zeitsparend und wird allen Antragstellenden empfohlen. Auch potentielle Käufer/-innen sowie auch Mieter/-innen und interessierte Bürger/-innen erkundigen sich regelmäßig nach den Zielen der Satzung und den damit verbundenen Anforderungen. Diese Einzelgespräche und Beratungen werden aufgrund der Häufigkeit und der unterschiedlichen zeitlichen und inhaltlichen Beratungsintensität nicht nachgehalten. In der Regel finden wöchentlich mehrere informelle Anfragen und Beratungen statt. Nicht jedes Vorgespräch mündet anschließend in einem Antrag.

Anträge zur erhaltungsrechtlichen Prüfung insgesamt

Grundlage des Monitorings sind die im Berichtszeitraum 2023/2024 eingegangenen Anträge. Insgesamt sind in diesem Zeitraum 62 Genehmigungsanträge zur erhaltungsrechtlichen Prüfung eingegangen. Die folgende Abbildung zeigt die Anzahl der Anträge differenziert nach Antragsweg und die Anzahl nach dem Stand der Bearbeitung bzw. des Prüfergebnisses.



Zu berücksichtigen ist, dass ein Antrag sowohl mehrere Maßnahmenarten (z.B. gleichzeitig eine Änderung und eine Nutzungsänderung einer baulichen Anlage), mehrere Antragswege als auch mehrere Wohneinheiten umfassen kann.

Räumliche Verteilung der Genehmigungsanträge im Satzungsgebiet

Die in der Anlage 2 dargestellte Karte zeigt die räumliche Verteilung der Genehmigungsanträge im Satzungsgebiet seit Satzungserlass 2021 (auf Blockebene).

Anträge mit bauordnungsrechtlicher Genehmigungspflicht

Im Berichtszeitraum sind beim Stadtplanungsamt 19 Anträge auf bauliche oder Nutzungsänderungen in Verbindung mit einem Bauantrag gemäß BauGB eingegangen. Von diesen Anträgen erhielten 16 eine erhaltungsrechtliche Genehmigung und 2 eine erhaltungsrechtliche Versagung. Für 1 Antrag war die Prüfung vor Abschluss des Sachstandsberichtes nicht abgeschlossen. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum noch 1 Antrag aus 2022 positiv beschieden.

Folgende Einzelmaßnahmen wurden erhaltungsrechtlich geprüft und beschieden:

Bauliche Maßnahmen	Anzahl
Energetische Sanierung (Dämmung der obersten Geschossdecke/ des Daches, Dämmung Fassade, Austausch Fenster)	11
Schaffung neuen Wohnraums/ Dachgeschossausbau	10
Errichtung einer Balkonanlage	6
Grundrissänderungen (teilweise zur Behebung von Substandards)	5
Sonstige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (Tapezier-, Malerarbeiten, Treppen-, Balkonsanierung, Innentüren)	5
Nutzungsänderung von Gewerbe zu Gewerbe	4
Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen	3

Anträge ohne bauordnungsrechtliche Genehmigungspflicht (verfahrensfreie und genehmigungsfreigestellte Vorhaben nach BauO NRW)

Im Zeitraum vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2024 sind beim Stadtplanungsamt 37 Anträge auf erhaltungsrechtliche Genehmigung gemäß §§ 172, 173 BauGB eingegangen. Von diesen Anträgen erhielten 34 eine erhaltungsrechtliche Genehmigung, 2 Anträge wurden abgelehnt und 1 Antrag durch den Antragstellenden zurückgezogen.

Im Rahmen eines Anhörungsverfahrens vor Ablehnung (gemäß § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) NRW) konnten fast alle prüffähigen freien Anträge in einem Erörterungsprozess mit den Antragstellenden so angepasst werden, dass diese schlussendlich genehmigungsfähig wurden.

Folgende Einzelmaßnahmen wurden erhaltungsrechtlich geprüft und beschieden:

Bauliche Maßnahmen	Anzahl
Austausch Fenster, Rollläden u. Außentüren	17
Sonstige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (Tapezier-, u. Malerarbeiten, Treppen-, Balkonsanierung, Innentüren)	13
Erneuerung Rohrinstallationen	12
Erneuerung Sanitärausstattung	11
Erneuerung Heizungsanlage	10
Erneuerung Bodenbeläge	10
Erneuerung Elektroinstallationen	9
Austausch Heizkörper	6
Energetische Modernisierung (Dämmung der obersten Geschossdecke/ des Daches, Fassade, Kellerdecke)	5
Grundrissänderungen (teilweise zur Behebung von Substandards)	3
Herstellung von Fahrradabstellplätzen	1

Anträge auf energetische Sanierung über das städtische Förderprogramm „Klimafreundliche Wohngebäude“

Im Berichtszeitraum sind beim Stadtplanungsamt 6 Anträge auf erhaltungsrechtliche Genehmigung gemäß §§ 172, 173 BauGB über den Weg des Förderantrags „Klimafreundliche Wohngebäude“, unter Federführung des Amtes für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung (Abteilung Förderung,

Planung und Quartiersentwicklung) eingegangen. Von diesen Anträgen erhielten alle eine erhaltungsrechtliche Genehmigung. Für die 6 Objekte wurden insgesamt 5 Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen. Für 1 Objekt wurde im Rahmen des Förderprogramms „Klimafreundliche Wohngebäude“ der Förderbaustein „Photovoltaik“ beantragt und bewilligt.

Folgende Einzelmaßnahmen wurden erhaltungsrechtlich geprüft und beschieden:

Bauliche Maßnahmen	Anzahl
Austausch Fenster/Außentüren	5
Dämmung der obersten Geschossdecke/ des Daches	3
Dämmung der Fassade (WDVS*)	3
Austausch Heizungsanlage	2
Errichtung PV-Anlage	1

* Wärmedämmverbundsystem

Maßnahmenswerpunkte

Zusammenfassend lassen sich folgende Maßnahmenswerpunkte bei den gestellten Anträgen festhalten:

- Energetische Sanierungen (hier zeigt sich, dass die allermeisten energetischen Sanierungen über freie Anträge nach § 173 BauGB ohne Förderung erfolgen),
- Neuschaffung von Wohnraum und
- Abbau von Substandards und die Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungsstandard.

Anhörung von Antragstellenden

Sind Anträge in der eingereichten Form nicht abschließend prüfbar bzw. negativ zu bescheiden, werden die Antragstellenden angehört. Ziel ist die Anpassung des Vorhabens und anschließende erhaltungsrechtliche Genehmigung. Dies erfolgt entweder im Rahmen einer Nachforderung von weiteren Unterlagen oder im Zuge einer Anhörung vor Ablehnung gemäß § 28 VwVfG NRW. Dies geschah in 33 Fällen.

Anhörung von Mieter/-innen

Sind bauliche Änderungen genehmigungsfähig, werden die betroffenen Mieter/-innen vor der Genehmigung gemäß § 173 Abs. 3 S. 2 BauGB angehört. Dies beinhaltet, dass das Stadtplanungsamt die Mieter/-innen anschreibt und ihnen die Möglichkeit gibt, sich zu den Baumaßnahmen zu äußern. Eine Anhörung erfolgte bei 24 Anträgen.

Rechtsstreitigkeiten im Genehmigungsverfahren

Im Berichtszeitraum lagen keine Rechtsstreitigkeiten vor.

5. Verdachtsfälle/ Kontrollen zur Einhaltung der Sozialen Erhaltungssatzung

Durch das Team Soziale Erhaltungssatzung werden unregelmäßig Begehungen im Quartier durchgeführt. Die Anzahl der Begehungen wird nicht dokumentiert. Zusätzlich erfolgen bei eingehenden Hinweisen auf ungenehmigte bauliche Änderungen anlassbezogene Kontrollen in Form von Ortbesichtigungen und ggfls. im Rahmen von Sachverhaltsaufklärungen (Anhörung nach § 28 VwVfG). Hier werden die Eigentümer/-innen der entsprechenden Immobilien angeschrieben und zur fristgebundenen (4 Wochen) Stellungnahme aufgefordert. Um Verstöße gegen die Soziale Erhaltungssatzung hinreichend ermitteln zu können, sind auch Ortskontrollen in den betroffenen Wohneinheiten möglich. Dabei wird eine Begehung der Innenräume in der Regel mit den Betroffenen abgesprochen und im Einvernehmen durchgeführt. Sofern eine vorherige Absprache unterbleibt, werden die Kontrollen von Baukontrolleuren/-innen aus dem Bauordnungsamt begleitet. Bei Gefahr in Verzug, d.h. wenn feststellbar ist, dass bauliche nicht genehmigungsfähige Fakten geschaffen werden, wird eine zeitweilige Stilllegung der Baustelle im Rahmen einer Ordnungsverfügung gemäß § 81 Abs. 1 S.1 BauO NRW 2018 im Rahmen der Amtshilfe durch das Bauordnungsamt angeordnet. Dies geschah bisher in einem Fall. Im zurückliegenden Berichtszeitraum wurde 19 Verdachtsfällen im Rahmen einer Sachverhaltsaufklärung nachgegangen.

Darüber hinaus wird die Einhaltung von Pflichten aus den mit Antragstellenden abgeschlossenen Modernisierungsvereinbarungen über die Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Gebiet kontrolliert. Die Modernisierungsvereinbarung ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB und stellt eine Sonderform des öffentlich-rechtlichen Vertrages nach §§ 54 - 62 VwVfG dar. Auch für Auflagen/Bedingungen in Baugenehmigungen zwecks Erfüllung einer zum Zeitpunkt der Antragstellung noch fehlenden gesetzlichen Voraussetzung behält sich die Verwaltung vor, entsprechende Nachweispflichten einzufordern (wie z.B. Unternehmererklärung § 96 Abs. 2 GEG, Mietverträge mit Angaben zum Mietzins zur Überprüfung der Begrenzung der Modernisierungsumlage, Wärmeschutznachweise). Dies gilt der Sicherstellung des § 36 VwVfG i. V. m. § 172 BauGB. Diese Nachweispflichten müssen in unterschiedlich definierten Zeiträumen nach Abschluss der Baumaßnahme vorgelegt werden.

6. Ordnungswidrigkeiten

Bußgeldverfahren

§ 3 der Sozialen Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel stattet das Stadtplanungsamt mit dem Instrument des Bußgeldes aus, um Verstöße gegen die Erhaltungssatzung ahnden zu können. Rechtsgrundlage für die Durchführung eines Bußgeldverfahrens im Rahmen des Vollzuges der Sozialen Erhaltungssatzung ist § 213 BauGB. § 213 BauGB zählt die Tatbestände auf, dessen Verwirklichung im Geltungsbereich des BauGB eine Ordnungswidrigkeit darstellen und enthält die Verfolgungsermächtigung von Ordnungswidrigkeiten für die Stadt Münster als die nach § 35 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) zuständige Verwaltungsbehörde.

Die Verfolgung von Verstößen gegen die Soziale Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel erfolgt seit Oktober 2022 mit Besetzung der entsprechenden Personalstelle. Im Baurecht gibt es, anders als im Straßenverkehrsrecht, keinen Bußgeldkatalog, der genau festlegt, welcher Verstoß wie zu ahnden ist. Das Stadtplanungsamt der Stadt Münster hat sich in Anlehnung an das Vorgehen einiger Anwenderstädte dazu entschlossen, eine interne Richtlinie zur Verhängung von Bußgeldern zu verfassen. Diese Richtlinie hat keine Rechtsnormqualität und demnach keine bindende Außenwirkung. Bei ihr handelt es sich vielmehr um eine interne Empfehlung, die den einzelnen Mitarbeiter/-innen der Behörde Orientierungshilfe für die Einzelfallbehandlung bieten. Eine Bindung der Gerichte kann dadurch im Allgemeinen nicht eintreten. Eine bindende Wirkung ist lediglich unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung nicht ganz ausgeschlossen.

Im Berichtszeitraum wurden bisher 9 Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet und insgesamt 7 Bußgelder verhängt. Die Summe der rechtskräftigen Bußgelder beläuft sich auf insgesamt 26.050,00 €. Die Anzahl der eingeleiteten Bußgeldverfahren zeigt, dass bei weitem nicht alle Verdachtsfälle in einem Ordnungswidrigkeitsverfahren münden. Einige Verdachtsfälle erwiesen sich als unbegründet, da es sich um reine Instandsetzungsmaßnahmen handelte, die wiederum nicht genehmigungsbedürftig und nicht umlagefähig sind. Weiterhin war in manchen Fällen kein Vorsatz nachweisbar.

Rückbaumaßnahmen

Weiterhin wurde ein Rückbau gemäß § 82 BauO NRW im Jahr 2023 angeordnet, 2 Rückbaumaßnahmen erfolgten im Berichtszeitraum freiwillig ohne vorherigen Erlass einer Rückbauverfügung.

Rechtsstreitigkeiten im OWi-Verfahren

Insgesamt wurde ein Verfahren aufgrund einer Ordnungswidrigkeit vor dem Amtsgericht verhandelt. Dabei konnte das Amtsgericht Münster der Rechtsauffassung des Stadtplanungsamtes überwiegend folgen. Durch das Amtsgericht wurde ein reduziertes Bußgeld verhängt.

7. Prüfung Vorkaufsrecht

Neben dem Genehmigungsvorbehalt für bauliche Änderungen steht der Stadt gemäß Baugesetzbuch ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung zu. Nach wie vor schränkt das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 die Anwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Gebieten einer Erhaltungssatzung erheblich ein. Das Bundesverwaltungsgericht hatte im Jahr 2021 die Altregelung für unzulässig erklärt. Die Ausübung eines

Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn „das Grundstück entsprechend [...] den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel“ sanierungsrechtlicher Art aufweist. Für eine rechtssichere Ausübung des Vorkaufsrechtes in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung ist entsprechend eine Anpassung des BauGB (§§ 24, 172) erforderlich. Erwartet wurde diese mit der Novellierung des BauGB. Der hierzu vorgelegte Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) vom April 2022 (Vorkaufsrechtsänderungsgesetz – VKRÄG) ist jedoch nicht in die BauGB-Novelle integriert worden. Das Bundeskabinett hat die o.g. Novelle des Baugesetzbuchs beschlossen (Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung, 04.09.2024). Das Gesetzgebungsverfahren ist im Bundesrat nicht zustimmungspflichtig und sollte Anfang 2025 in Kraft treten. Es wurde entgegen der ursprünglichen Planung nicht mehr in der 20. Legislaturperiode von der Bundesregierung behandelt.

Die Verwaltung prüft trotz eingeschränkter Anwendungsmöglichkeiten nach wie vor in jedem Einzelfall in einem ämterübergreifend (Stadtplanungsamt, Amt für Immobilienmanagement, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, Vermessungs- und Katasteramt) abgestimmten Verfahren, ob beim Verkauf von Grundstücken die Ausübung des Vorkaufsrechts nach den dargestellten Kriterien geboten ist.

Im Berichtszeitraum wurden 16 Verkaufsfälle geprüft. Im Ergebnis erfolgte in keinem Fall die Ausübung des Vorkaufsrechts, da nach erfolgter erhaltungsrechtlicher Vorprüfung die für die Anwendung des Vorkaufsrechts erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen nicht vorlagen. Ausschlussgrund war in allen Fällen, dass kein städtebaulicher Missstand gemäß § 177 BauGB Abs. 2 und 3 S. 1 feststellbar war (ungesunde Wohn- und Lebensverhältnisse). Die Grundstücke waren gemäß § 26 Nr. 4 BauGB entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut und genutzt.

Exkurs: Umwandlungsverbot

Nach wie vor kann in NRW auf dieses wichtige Instrument zur effektiveren Ausübung des sozialen Erhaltungsrechts nicht zurückgegriffen werden. Die Landesregierung NRW hat weder eine Umwandlungsverordnung (UmwandVO) aufgrund von § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB, noch eine Verordnung nach § 250 BauGB (Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt) erlassen, sodass eine Steuerungsmöglichkeit hinsichtlich der Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum nach § 1 WEG bei bereits bestehenden Wohngebäuden in Münster entfällt. Es bedarf somit keiner Genehmigung für die beabsichtigte Umwandlung von Mietwohnungen in Einzeleigentum.

8. Personalressourcen

Mit dem Haushaltsplan 2025 wurde eine Stellenkürzung von 0,75 VZÄ (EG 11) im Vollzug der Sozialen Erhaltungssatzung beschlossen (Verschiebung Stellenanteil in das Amt 41). Mit den verbleibenden 0,25 VZÄ kann der Vollzug der Satzung nicht aufrechterhalten werden. Konsequenterweise müsste die Satzung in Folge mangelnder Vollzugsmöglichkeit aufgehoben werden. Damit der Aufgabe weiterhin nachgekommen werden kann, wird die Vollzugstätigkeit aktuell entgegen des Beschlusses einstweilen nicht im beschlossenen Umfang reduziert. Um den weiteren Vollzug zu sichern, werden die Stellenanteile durch andere Personalmaßnahmen innerhalb des Stadtplanungsamtes eingespart werden müssen.

9. Ausblick

Unter der Voraussetzung der weiteren personellen Absicherung der Aufgabe ist beabsichtigt, weiterhin im 2-Jahres-Rhythmus über die Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung zu berichten. Die nächste Berichterstattung ist für 2027 vorgesehen.

Die Erhaltungssatzung Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel ist unbefristet gültig. Nach der Rechtsprechung sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Soziale Erhaltungssatzung und der rechtssichere Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts zu überprüfen, um die weitere Aufrechterhaltung der Satzung zu rechtfertigen. Gemäß V/0191/2021/1 (Pkt. 5) geschieht dies ca. 5 Jahre nach Satzungsbeschluss und ist turnusmäßig für 2026 vorgesehen. Mit der Nachuntersuchung wird überprüft, ob die

Anwendungsvoraussetzungen zur Aufrechterhaltung der sozialen Erhaltungssatzung und die Steuerungswirkung noch gegeben sind.

I.V.
gez.

Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: 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), Stand: Mai 2025

Anlage 2: Räumliche Verteilung der Genehmigungsanträge im Satzungsgebiet seit Satzungsbeginn 2021