

Merkblatt für Bauvorhaben im Geltungsbereich von „Milieuschutzsatzungen“

Die Stadt Frankfurt hat für das gesamte Stadtgebiet sieben Erhaltungssatzungen beschlossen, die zum Ziel haben, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten („Milieuschutz“). In den Geltungsbereichen dieser Satzungen benötigen Sie, selbst für ansonsten baugenehmigungsfreie Maßnahmen, eine satzungserrechtliche Genehmigung.

Die Erhaltungssatzungen schreiben in von der Stadtverordnetenversammlung festgesetzten Gebieten einen besonders sorgfältigen Umgang mit den einzelnen Bauten vor. Hier dürfen Baumaßnahmen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums.

Für welche Gebiete in Frankfurt gelten „Milieuschutzsatzungen“?

- Dornbuschsiedlung
- Westend
- Alt-Eschersheim
- Anne-Frank-Siedlung
- Am Oberschelder Weg
- Östliches Gallus
- Westliche Riederwaldsiedlung
- Bockenheim
- Nordend-Mitte
- Berger Straße
- Westliches Ostend
- Gutleutviertel
- Sachsenhausen-Nord
- Nordend-Süd

Ob sich Ihr Bauvorhaben im Geltungsbereich einer dieser Erhaltungssatzungen befindet, können Sie unter www.bauaufsicht-frankfurt.de in unserer Rubrik Grundstücksinformation und Zuständigkeiten abfragen.

Welche Baumaßnahmen sind nach der Erhaltungssatzung genehmigungsfrei?

- Instandsetzungen (Austausch defekter Bauteile gegen gleichwertige neue),
- Maßnahmen in Gebäuden oder Räumen, die zulässigerweise nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Welche Baumaßnahmen benötigen eine satzungserrechtliche Genehmigung?

- Abbruch und Rückbau - auch die teilweise Beseitigung von Wohnungen bzw. Wohngebäuden,
- bauliche Änderungen an bestehendem Wohnraum,
- die Nutzungsänderungen von Wohnungen in Büros, in freiberufliche Nutzungen oder in andere nichtwohnliche Nutzungen.

Bei baugenehmigungspflichtigen Bauvorhaben wird die Einhaltung der Erhaltungssatzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Eine gesonderte Antragstellung ist in diesem Falle nicht erforderlich.

In welchen Fällen muss eine isolierte Satzungen-genehmigung beantragt werden?

Bei Vorhaben, die baugenehmigungsfrei oder genehmigungsfrei gestellt sind, ist die satzungserrechtliche Genehmigung in einem isolierten gebührenpflichtigen Verfahren zu beantragen. Der Antrag ist bei der Bauaufsicht einzureichen.

In welchen Fällen ist ein Bauvorhaben in Milieuschutzgebieten zulässig?

Einem Bauvorhaben in Milieuschutzgebieten wird immer dann zugestimmt, wenn

- die bauliche Maßnahme der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestforderungen dient,
- die bauliche Anlage an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen angepasst wird,
- dieses der Herstellung der Barrierefreiheit dient.

Es ist ferner zulässig, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage nicht mehr zumutbar ist.

In welchen Fällen kann die Satzungen-genehmigung versagt werden?

Alle Baumaßnahmen in Milieuschutzgebieten, die zu einer Änderung der sozialen Struktur führen, können zu einer Versagung des Bauantrags führen.

Insbesondere handelt es sich hierbei um:

- a Abbruch und Rückbau - auch die teilweise Beseitigung von Wohnungen beziehungsweise Wohngebäuden,
- b Umwandlung von Wohnungen in nichtwohnliche Nutzungen,
- c Änderungen bestehender Wohnungen (baulicher Anlagen), wenn der allgemein übliche Standard von (Miet-)Wohnungen überschritten wird.

Indikatoren für eine Überschreitung des allgemein üblichen Standards können, abhängig von dem zu beurteilenden Gebiet, die nachstehend aufgeführten Kriterien sein. Von einer Überschreitung des allgemein üblichen Standards kann insbesondere dann ausgegangen werden, wenn mehrere Kriterien betroffen sind.

- Grundrissänderungen, wenn dadurch weit überdurchschnittliche Wohnraumgrößen entstehen. Durchschnittliche Wohnungsgrößen sind:

1-Zimmer-Wohnungen	30 m ² bis 45 m ² Wohnfläche
2-Zimmer-Wohnungen	45 m ² bis 70 m ² Wohnfläche
3-Zimmer-Wohnungen	70 m ² bis 95 m ² Wohnfläche
4-/5-Zimmer-Wohnungen	95 m ² bis 130 m ² Wohnfläche

- Einbau einer Sauna, Schwimmbad
- Bäder über 8 m²
- Einrichtung eines Concierge-Dienstes, Bereitstellung von Serviceleistungen
- Nachträgliche Errichtung von Stellplätzen für bestehende Wohnungen

- d Schaffung einer Wohnung (auch durch Dachgeschoss ausbau), wenn sie größer als 130 m² ist,
- e Zusammenlegung von Wohnungen zu einer Großwohnung von mehr als 130 m²,
- f Neue Balkone, Dachterrassen und Wintergärten größer als 8 m²,

- g Nicht barrierefreie Personenaufzüge (somit sind keine Aufzüge zulässig, die lediglich in Zwischengeschossen halten) sowie Personenaufzüge, die nur einzelne, obere Geschosse erschließen.

Wie werden die Mieter beteiligt?

Bevor Wohnungsmodernisierungen in Gebieten mit Milieuschutzsatzungen genehmigt werden, schreibt die Bauaufsicht die betroffenen Mieter an und gibt ihnen die Möglichkeit, sich zu der Baumaßnahme zu äußern.

Die Anhörung informiert die Mieter darüber hinaus über die bestehenden Beratungsangebote, insbesondere über die Mietrechtliche Beratung beim Amt für Wohnungswesen (Service-Telefon: 069-212 34711, dienstags + freitags von 08:30 - 12:00 Uhr)

<http://www.wohnungsamt-frankfurt.de>).

Ansprechpartner bei der Bauaufsicht:

Eine allgemeine Beratung zur Antragsstellung erhalten Sie Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag in der Zeit von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr in der Beratung und Antragsannahme der Bauaufsicht Frankfurt, oder unter der Telefonnummer 069-212 33567.

Eine vorhabensbezogene Beratung zur konkreten Genehmigungsfähigkeit einer Maßnahme erhalten Sie Dienstag und Donnerstag in der Zeit von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr in der Beratung der Bezirksabteilungen der Bauaufsicht Frankfurt Kurt-Schumacher-Str. 10. Ihren persönlichen Ansprechpartner in der Bauaufsicht finden Sie unter www.bauaufsicht-frankfurt.de in unserer Rubrik „Grundstücksinformation und Zuständigkeiten“. In den Vorbehaltsgebieten erfolgt die Bauberatung durch das Stadtplanungsamt.

Stand: Dezember 2018

Folgende Unterlagen werden für einen isolierten satzungsrechtlichen Antrag benötigt:

Benötigt werden die Bauvorlagen, die zur Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Erhaltungssatzung notwendig sind. Unter anderem könnten nachfolgende Unterlagen zur Beurteilung eines solchen Antrags erforderlich sein:

1. Antragsformular BAB 01 (www.bauaufsicht-frankfurt.de=>Downloads=>Formulare)
2. Kopie des Handels-/Vereinsregisterauszugs/Gesellschaftervertrags für den Antragsteller
3. Handlungsvollmachten im Original vom Antragsteller für einen Bevollmächtigten
4. Liegenschaftsplan (erhalten Sie im Rahmen der Beratung bei der Bauaufsicht)*
5. Auszug aus dem Grundstücksnachweis (erhalten Sie im Rahmen der Beratung bei der Bauaufsicht)*
6. Name und Anschrift von allen betroffenen Mietern/ Nutzern zwecks Anhörung durch die Bauaufsicht, ggf. Zustimmung der Mieter
7. Grundrisse (erhalten Sie ggf. im Archiv der Bauaufsicht)
8. Schnitte (erhalten Sie ggf. im Archiv der Bauaufsicht)
9. Ansichten (erhalten Sie ggf. im Archiv der Bauaufsicht)
10. Nachweis über die Einhaltung der Schutzziele der Erhaltungssatzung
11. Flächenberechnungen inklusive Wohnflächenberechnungen
12. Formlose Bau- und Nutzungsbeschreibung mit Gebäudeklasse
13. Bei der Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen: Stellplatznachweis

Im Regelfall sind die Bauvorlagen in zweifacher Ausfertigung beizufügen. Eine weitergehende Auskunft hierüber erhalten Sie bei der Vorberatung bei der „Beratung und Antragsannahme“ der Bauaufsicht oder unter www.bauaufsicht-frankfurt.de=>Downloads=>Broschüre Bauen in Frankfurt=>Kapitel B12

* Alternativ können Sie diese Unterlagen auch beim Stadtvermessungsamt, dem Amt für Bodenmanagement Limburg oder bei einem Vermessungsingenieur erhalten.

**Allgemeine Beratung im Servicecenter
„Beratung und Antragsannahme“ der
Bauaufsicht Frankfurt**

**Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag
in der Zeit von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr**

**Kurt-Schumacher-Str. 10/Empore
60311 Frankfurt am Main**

**Telefonische Beratung
Telefon: (069) 212-33567**

**Ihren persönlichen Ansprechpartner in der
Bauaufsicht finden Sie unter
www.bauaufsicht-frankfurt.de in unserer Rubrik
„Grundstücksinformation und Zuständigkeiten“.**

Impressum

Herausgeber
Stadt Frankfurt am Main
Dezernat II Planen und Bauen
Bauaufsicht Frankfurt
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main

Frankfurt am Main, Dezember 2018

MERKBLATT FÜR BAUVORHABEN IM GELTUNGSBEREICH VON „MILIEUSCHUTZSATZUNGEN“

