

### **Ansprechpartner bei der Bauaufsicht:**

Eine allgemeine Beratung zur Antragsstellung bieten wir nur nach vorheriger Terminvereinbarung Dienstag und Donnerstag in der Zeit von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr an. Wir bitten Sie, Ihre persönlichen Termine telefonisch unter der Telefonnummer 069/212-33567 anzumelden.

Eine vorhabensbezogene Beratung zur konkreten Genehmigungsfähigkeit einer Maßnahme erhalten Sie, ebenfalls nur nach vorheriger Terminvereinbarung, 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](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de) in unserer Rubrik „Grundstücksinformation und Zuständigkeiten“. In den Vorbehaltsgebieten erfolgt die Bauberatung durch das Stadtplanungsamt.

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

**Dienstag und Donnerstag nur nach vorheriger  
Terminvereinbarung 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](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de) in unserer Rubrik  
„Grundstücksinformation und Zuständigkeiten“.**

# **MERKBLATT FÜR BAUVORHABEN IM GELTUNGSBEREICH VON „MILIEUSCHUTZSATZUNGEN“**

Impressum

Herausgeber  
Stadt Frankfurt am Main  
Dezernat III Planen und Wohnen  
Bauaufsicht Frankfurt  
Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main

Frankfurt am Main, Januar 2026



## **Merkblatt für Bauvorhaben im Geltungsbereich von „Milieuschutzsatzungen“**

Die Stadt Frankfurt hat für das gesamte Stadtgebiet 15 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 satzungsrechtliche 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
- Alt-Eschersheim
- Anne-Frank-Siedlung
- Am Oberschelder Weg
- Östliches Gallus
- Westliche Riederwaldsiedlung
- Dichterviertel
- 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](http://www.bauaufsicht-frankfurt.de) in unserer Rubrik *Grundstücksinformation und Zuständigkeiten* abfragen.

### **Welche Baumaßnahmen sind nach der Erhaltungssatzung genehmigungsfrei?**

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

### **Welche Baumaßnahmen benötigen eine satzungsrechtliche Genehmigung?**

- a. Abbruch und Rückbau - auch die teilweise Beseitigung - von Wohnungen bzw. Wohngebäuden
- b. bauliche Änderungen an bestehendem Wohnraum
- c. Die Nutzungsänderungen von Wohnraum in Büros, in freiberufliche Nutzungen oder in andere nicht-wohnliche 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 Satzungs-genehmigung beantragt werden?**

Bei Vorhaben, die baugenehmigungsfrei oder genehmigungsfrei gestellt sind, ist die satzungsrechtliche Genehmigung in einem isolierten gebührenpflichtigen Verfahren zu beantragen. Der Antrag ist bei der Bauaufsicht (siehe „Ansprechpartner“ auf Seite 2, erforderliche Unterlagen auf Seite 3) 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 des Gebäudeenergiegesetzes angepasst wird.

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

### **In welchen Fällen kann die Satzungs-genehmigung versagt werden?**

Alle Baumaßnahmen in Milieuschutzgebieten, die den beabsichtigten Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden können, können zu einer Versagung des Bauantrags führen. Geprüft wird das im jeweiligen Einzelfall. Eine Gefährdung kann insbesondere angenommen werden bei:

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

Tabellarische Übersicht von genehmigungsfähigen und nicht genehmigungsfähigen Maßnahmen im Geltungsbereich von sozialen Erhaltungssatzungen siehe Innenseite.

### **Wie werden die Mieter beteiligt?**

Bevor Wohnungsmodernisierungen in Gebieten mit Milieuschutzsatzungen genehmigt werden, schreibt die Stabsstelle Mieterschutz im Amt für Wohnungswesen die betroffenen Mieterinnen und Mieter an und gibt ihnen die Möglichkeit, sich zu der Baumaßnahme zu äußern. Darüber hinaus informiert die Stabsstelle Mieterschutz die Mieterinnen und Mieter über die bestehenden Beratungsangebote.

Die Stabsstelle steht für Anfragen unter der E-Mail-Adresse [mieterschutz.amt64@stadt-frankfurt.de](mailto:mieterschutz.amt64@stadt-frankfurt.de) zur Verfügung. In dringenden Anliegen ist die Stabsstelle auch unter dem Infotelefon 069/212-37777 zu erreichen.

# Tabellarische Übersicht von genehmigungsfähigen und nicht genehmigungsfähigen Maßnahmen im Geltungsbereich von sozialen Erhaltungssatzungen

| Genehmigungsfähige Maßnahmen                                                                                                                                                     | <u>Nicht</u> Genehmigungsfähige Maßnahmen                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Begründung von Wohnungseigentum</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
| - Begründung von Wohnungseigentum unter den Voraussetzungen des § 172 Absatz 4 BauGB                                                                                             | - Begründung von Wohnungseigentum, wenn die Voraussetzungen des § 172 BauGB nicht eingehalten werden.             |
| <b>Abbruch/Rückbau</b>                                                                                                                                                           |                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                  | - Abbruch und Rückbau - auch die teilweise Beseitigung von Wohnungen bzw. Wohngebäuden                            |
| <b>Nutzungsänderung</b>                                                                                                                                                          |                                                                                                                   |
| - Umnutzung eines genehmigten, bestehenden Gewerbes                                                                                                                              | - Umnutzung von Wohnraum in Büros, in freiberufliche Nutzungen oder in andere nicht-wohnliche Nutzungen           |
| <b>Grundrissänderungen</b>                                                                                                                                                       |                                                                                                                   |
| - Grundrissänderungen, die zur Herstellung bauordnungsrechtlicher Mindestanforderungen notwendig sind. Erforderliche Grundrissveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. | - Grundrissänderungen, wenn die Anzahl der Zimmer verringert wird.<br>- Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen |
| <b>Neuschaffung von Wohnraum</b>                                                                                                                                                 |                                                                                                                   |
| - Dachgeschossausbau / Aufstockung, wenn dadurch eine bestehende Wohnung nicht verändert wird.                                                                                   | - Erweiterung einer Wohnung (auch durch Dachgeschossausbau)                                                       |
| <b>Bäder</b>                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |
| - Bäder bis 5 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                     | - Bäder über 5 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| <b>Balkone, Dachterrassen und Wintergärten</b>                                                                                                                                   |                                                                                                                   |
| - (Neue) Balkone, Dachterrassen und Wintergärten mit einer Gesamtfläche bis 5 m <sup>2</sup>                                                                                     | - (Neue) Balkone, Dachterrassen und Wintergärten mit einer Gesamtfläche größer als 5 m <sup>2</sup>               |
| <b>Aufzüge</b>                                                                                                                                                                   |                                                                                                                   |
| - Nachträglicher Einbau eines Aufzugs, sofern dieser nach der Hessischen Bauordnung vorgeschrieben ist.                                                                          | - Nachträglicher Einbau von Aufzügen, die nach der Hessischen Bauordnung nicht vorgeschrieben sind                |

**Stellplätze**

- Nachträgliche Errichtung von Stellplätzen für bestehende Wohnungen

**Heizung**

- Austausch von Heizungsanlagen, die irreparabel oder älter als 30 Jahre sind
- Austausch von Heizungsanlagen, die reparabel oder nicht älter als 30 Jahre sind, wenn Fördermittel aus dem Frankfurter „Modernisierungsbonus“ in Anspruch genommen werden. Die im „Modernisierungsbonus“ verankerten Auflagen, z.B. hinsichtlich der Zweckbindung sowie der zulässigen Miethöhe nach Modernisierung, sind zu beachten.
- Austausch von Heizungsanlagen, die reparabel oder nicht älter als 30 Jahre sind, wenn keine Fördermittel aus dem Frankfurter Modernisierungsbonus in Anspruch genommen werden.

**Energetische Sanierung**

- Energetische Sanierungen von Außenbauteilen, wenn diese der freiwilligen Herstellung und / oder Sicherung der energetischen Mindestanforderungen an bestehende Gebäude im Sinne des GEG 2023 dienen. Die Mindestanforderungen für Außenbauteile sind in § 48 GEG in Verbindung mit der Anlage 7 sowie in den §§ 49, 50 GEG geregelt. Ein Nachweis, dass mehr als 10 Prozent der Außenbauteile schadhaft sind, muss nicht geführt werden.
- Bei Dämmungen wird in Grenzfällen die geringfügige Übererfüllung des GEG Mindestwertes zugelassen, wenn Materialien der Dämmungen nur in bestimmten Dickenstufen erhältlich sind (z.B. 12 cm Wanddämmung statt der nach GEG ausreichenden 11 cm).
- Energetische Maßnahmen an Einzelbauteilen der Gebäudehülle, die über die Mindestanforderungen gemäß § 48 GEG in Verbindung mit der Anlage 7 hinausgehen, werden genehmigt, sofern eine Förderung im Frankfurter „Modernisierungsbonus“ in Anspruch genommen wird und die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten („U-Werte“) gem. der „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ nicht überschritten werden. Die im „Modernisierungsbonus“ verankerten Auflagen, z.B. hinsichtlich der Zweckbindung sowie der zulässigen Miethöhe nach Modernisierung, sind zu beachten.
- Energetische Gesamtmaßnahmen zum Effizienzhaus (EH) Denkmal, EH 85 oder EH 70 gem. BEGWG, sofern eine Förderung im Frankfurter „Modernisierungsbonus“ in Anspruch genommen wird.
- Photovoltaikanlagen
- Energetische Maßnahmen von Außenbauteilen, die über die Mindestanforderungen gemäß § 48 GEG in Verbindung mit der Anlage 7 hinausgehen und eine Förderung im Frankfurter „Modernisierungsbonus“ nicht in Anspruch genommen wird.

## Stand: Januar 2026

### 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](http://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](http://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.