

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 satzungrechtliche 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 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 satzungrechtliche 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 satzungrechtliche Genehmigung in einem isolierten gebührenpflichtigen Verfahren zu beantragen. Der Antrag ist bei der Bauaufsicht (siehe „Anspruchspartner“ 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.

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 |

- (Neue) Balkone, Dachterrassen und Wintergärten größer als 5 m²
- Einbau einer Sauna, Schwimmbad
- Bäder über 5 m²
- Einrichtung eines Concierge-Dienstes, Bereitstellung von Serviceleistungen
- Nachträgliche Errichtung von Stellplätzen für bestehende Wohnungen

- d. Erweiterung einer Wohnung (auch durch Dachgeschossausbau),
- e. Aufteilung oder Zusammenlegung von Wohnungen,
- f. Nachträglicher Einbau von Aufzügen mit Ausnahme der nach der Hessischen Bauordnung vorgeschriebenen Aufzüge.

Wie werden die Mieter beteiligt?

Bevor Wohnungsmodernisierungen in Gebieten mit Milieuschutzsatzungen genehmigt werden, schreibt die Stabsstelle Mieterschutz im Amt für Wohnungswesen die 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 zur Verfügung. In dringenden Anliegen ist die Stabsstelle auch unter dem Infotelefon 069/212-37777 zu erreichen.

Anspruchspartner bei der Bauaufsicht:

Eine allgemeine Beratung zur Antragsstellung erhalten Sie Montag (nur nach vorheriger Terminvereinbarung), 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.

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 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 hierzu 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

**Dienstag und Donnerstag
in der Zeit von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr
(nur nach vorheriger Terminvereinbarung)**

**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 III Planen und Wohnen
Bauaufsicht Frankfurt
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main

Frankfurt am Main, Juli 2024

MERKBLATT FÜR BAUVORHABEN IM GELTUNGSBEREICH VON „MILIEUSCHUTZSATZUNGEN“