AMTSBLATT

4811
49

Amtsblatt für Frankfurt am Main
04. Dezember 2018 · Nr. 49 · 149. Jahrgang

STADT FRANKFURT AM MAIN

Die Stadt Frankfurt am Main trauert um ihren

Stadtältesten

Paul Labonté

* 16. April 1923 † 18. November 2018

Der Verstorbene hat nahezu drei Jahrzehnte als Mitglied des Ortsbeirates 5, Stadtverordneter und Stadtverordnetenvorsteher sowie ehrenamtlicher Stadtrat Verantwortung für unsere Stadt Frankfurt am Main und ihre Bürgerinnen und Bürger getragen.

In dieser langen Zeit hat Paul Labonté die Entwicklung in unserer Stadt aktiv und mit großem persönlichem Einsatz begleitet und mitgestaltet. Sein politisches Handeln orientierte sich stets am Gemeinwohl aller Frankfurterinnen und Frankfurter. Er erfreute sich großer Achtung und Wertschätzung weit über Parteigrenzen hinaus.

Gewürdigt wurde sein langjähriges und herausragendes ehrenamtliches Wirken durch die Verleihung des Verdienstkreuzes am Bande des Verdienstordens der Bundesrepublik Deutschland, der Römerplaketten in Bronze, Silber und Gold der Stadt Frankfurt am Main sowie durch seine Ernennung zum Stadtältesten.

Die Stadt Frankfurt am Main wird dem Verstorbenen ein dankbares und ehrendes Andenken bewahren.

Die Stadtverordnetenversammlung

Stephan Siegler
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat

Peter Feldmann
Oberbürgermeister

Öffentliche Sitzungen der Stadtverordnetenausschüsse

Entsprechend den Bestimmungen der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), § 62 (5) i. V. m. § 58 (6), werden nachstehend Zeit, Ort und Tagesordnung der Ausschusssitzungen bekannt gegeben.

Tagesordnungen und die Vorlagentexte finden Sie im Internet im Parlamentsinformationssystem PARLIS unter www.stvv.frankfurt.de/parlis

Sonderausschuss „Dom-Römer“

Einladung zur 14. Sitzung des Sonderausschusses „Dom-Römer“ am

Montag, dem 10. Dezember 2018, 17.30 Uhr,
Rathaus-Südbau, Bethmannstraße 3,
3. Obergeschoss, Sitzungssaal 310
(Besuchereingang: Bethmannstraße 3)

TAGESORDNUNG

1. Feststellung der Tagesordnung
2. Genehmigung der letzten Niederschrift
(13. Sitzung vom 05.11.2018)
3. Bürgerinnen- und Bürgerrunde
(Wortmeldungen der Bürgerinnen und Bürger zu Punkten der Tagesordnung)
4. Bericht der Dezernenten
5. Bericht der DomRömer GmbH, darunter:
   - Sachstand: Klagen der Bewohnerschaft über Lautsprecher-Lärm
   - Sachstand: Vermietung und Innenausbau der Gewerbeeinheiten
   - Sachstand: Innenausbau der Museen - Goldene Waage, Stoltze-Museum, Struwwelpeter Museum
   - Zukunftsaufgaben der DomRömer GmbH 2019
6. Entwurf Haushalt 2019
mit Finanzplanung und eingearbeitetem Investitionsprogramm 2019 - 2022
hier: Informatorische Lesung
Vortrag des Magistrats vom 02.11.2018, M 199
7. Entwicklung Alt-Sachsenhausens im Dom-Römer-Ausschuss begleiten
Antrag der FDP vom 08.08.2018, NR 625
hierzu: Antrag der FDP vom 28.09.2018, NR 665
8. Feuerwerksverbot an Silvester innerhalb des Dom-Römer-Areals
Bericht des Magistrats vom 19.10.2018, B 345
9. Sitzungen des Sonderausschusses „Dom-Römer“ 2019?

Ulrich Baier
Ausschussvorsitzender

Haupt- und Finanzausschuss

Einladung zur 27. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am

Dienstag, dem 11. Dezember 2018, 17.00 Uhr,
Rathaus Römer, 2. Obergeschoss,
Sitzungssaal „Haus Silberberg“
(mit Fortsetzung am Donnerstag,
dem 13. Dezember 2018, 14.30 Uhr,
Rathaus Römer, Sitzungssaal
„Haus Silberberg“)
(Besuchereingang: Bethmannstraße 3)

TAGESORDNUNG I

1. Feststellung der Tagesordnung
2. Bürgerinnen- und Bürgerrunde
(Wortmeldungen der Bürgerinnen und Bürger zu Punkten der Tagesordnung I)
3. Bericht des Dezernenten
4. Genehmigung der letzten Niederschrift
(26. Sitzung vom 06.11.2018)
5. Verabschiedung der Tagesordnung II
6. Entwurf Haushalt 2019
mit Finanzplanung und eingearbeitetem Investitionsprogramm 2019 - 2022
Vortrag des Magistrats vom 02.11.2018, M 199
7. Schluss mit Vertreibung Obdachloser!
Antrag der LINKE. vom 02.01.2018, NR 483
8. Schwangerschaftsabbruch - wo bekomme ich seriöse Hilfe?
Antrag der FDP vom 30.01.2018, NR 497
9. Das Gesundheitsamt ermöglicht Frauen informativen Zugang zu Praxiseinrichtungen, die Schwangerschaftsabbrüche vornehmen
Antrag der FRANKFURTER vom 30.01.2018, NR 498
10. Weltkindertag zum Feiertag machen
Antrag der LINKE. vom 09.10.2018, NR 670
11. Kulturverein
Antrag der AfD vom 11.10.2018, NR 671
12. Vertragliche Inhalte städtischer Erbbaurechte - Ergänzung zum Beschluss „Erbbaurecht 2000“
Vortrag des Magistrats vom 22.04.2016, M 84
hierzu: Anregung des OBR 6 vom 31.05.2016, OA 12

13. 1. Bebauungsplan Nr. 919 - Am Römerhof -
hier: - Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB
- Anordnung einer Umlegung nach § 46 (1) BauGB
2. Vorkaufssatzung Nr. 1 - Am Römerhof -
hier: Satzungsbeschluss - § 25 (1) BauGB
Vortrag des Magistrats vom 21.09.2018, M 167
hierzu: Anregung des OBR 2 vom 29.10.2018, OA 322

14. Anmietung von Räumlichkeiten in der Liegenschaft Antoniterstraße 13 / Dalbergstraße 14 / Leverkusener Straße 20, 65929 Frankfurt am Main für das Stadtschulamt
Vortrag des Magistrats vom 19.10.2018, M 183

15. Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 2.342.000 Euro aus dem Hessischen Investitionsfonds Abt. B (Schulbaupauschale 2018)
Vortrag des Magistrats vom 29.10.2018, M 193

16. Konsolidierter Gesamtabschluss 2017 der Stadt Frankfurt am Main (Konzernabschluss)
Vortrag des Magistrats vom 02.11.2018, M 201

17. Jahresabschluss 2016 und Schlussberichte des Revisionsamtes über die Prüfung der Jahresabschlüsse 2016
hier: Stellungnahme des Magistrats zu den Schlussberichten des Revisionsamtes
Vortrag des Magistrats vom 02.11.2018, M 202

18. Wahlplakate im öffentlichen Raum
Bericht des Magistrats vom 18.05.2018, B 154
hierzu: Antrag der FRANKFURTER vom 23.10.2018, NR 681

19. Wachstum gestalten, konsolidieren und Frankfurt fit für eine nachhaltige Zukunft aufstellen
Bericht des Magistrats vom 19.10.2018, B 341

20. Haushaltssatzung der Stadt Frankfurt am Main für das Haushaltsjahr 2018 sowie Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe für das Wirtschaftsjahr 2018
hier: Genehmigung 2018
Bericht des Magistrats vom 02.11.2018, B 349

21. Bericht zur Ausführung des Haushalts 2018 - Berichtsperiode Januar bis August 2018 (ehemals Finanzcontrolling-Bericht)
Bericht des Magistrats vom 02.11.2018, B 351

22. Antrag auf Zustimmung zur Freigabe von Planungsmitteln
hier: Sanierung und Erweiterung um zwei Gruppen für Kinder unter drei Jahren Kinderzentrum Siesmayerstraße (KiZ 112), Siesmayerstraße 66, 60323 Frankfurt am Main Westend

23. Antrag auf Zustimmung zur Freigabe von Planungsmitteln
hier: Sanierung und Erweiterung der Textorstraße - IGS Süd (4-zügige Integrierte Gesamtschule) mit Beratungs- und Förderzentrum Süd

24. Antrag auf Zustimmung zur Freigabe von Planungsmitteln
hier: Erneuerung Tauchraum der Robbenanlage im Zoologischen Garten

25. Antrag auf Zustimmung zur Freigabe von Planungsmitteln
hier: Freigabe von Planungsmitteln für die korrespondierenden Baumaßnahmen
1. Friedberger Landstraße - zusätzlicher Fahrstreifen stadteinwärts
2. Führung des Radverkehrs im Abschnitt zwischen Festeburg und Friedberger Warte stadteinwärts

26. Akteneinsicht zur Frage der vertraglichen Vereinbarungen bezüglich des ehemaligen Polizeigefängnisses Klapperfeld gemäß Anträgen der FDP vom 19.07.2018, NR 615, und der AfD vom 20.07.2018, NR 616 - Ergebnis der bisherigen Akteneinsicht

TAGESORDNUNG II

Zu Angelegenheiten, die auf der Tagesordnung II stehen, findet keine Aussprache statt. Über die Tagesordnung II wird en bloc abgestimmt.

1. Ausbau Textorstraße zwischen Brückenstraße und Darmstädter Landstraße sowie KP Heisterstraße/Siemensstraße
hier: Bau- und Finanzierungsvorlage
Vortrag des Magistrats vom 20.04.2018, M 76
hierzu: Antrag der LINKE. vom 09.08.2018, NR 629

2. Bäderkonzept Frankfurt 2025
Vortrag des Magistrats vom 15.06.2018, M 111
hierzu: Antrag der FDP vom 10.09.2018, NR 647
hierzu: Anregung des OBR 2 vom 13.08.2018, OA 290
hierzu: Anregung des OBR 5 vom 02.11.2018, OA 330
hierzu: Anregung des OBR 7 vom 27.11.2018, OA 333
hierzu: Anregung des OBR 7 vom 27.11.2018, OA 334

3. Planung von zwei zusätzlichen ebenerdigen und barrierefreien Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr über die Eschersheimer Landstraße
Vortrag des Magistrats vom 19.10.2018, M 184

4. Ersatzneubau der Niddabrücke, Bauwerk BW B 007 (010 d), Fußgängerbrücke zum Strandbad Eschersheim
hier: Mehrkostenvorlage
Vortrag des Magistrats vom 19.10.2018, M 185
hierzu: Antrag der AfD vom 08.11.2018, NR 689

5. Erhaltungssatzung Nr. 49 - Frankfurt am Main - Westend III
hier: Einstellung des Erhaltungssatzungsverfahrens
Vortrag des Magistrats vom 19.10.2018, M 186

6. Erhaltungssatzung Nr. 54 -
Frankfurt am Main - Altstadt/Innenstadt
hier: Einstellung des Erhaltungssatzungsverfahrens
Vortrag des Magistrats vom 19.10.2018,
M 187

7. Kooperative Gesamtschule (KGS) Niederrad - Provisorium Im Mainfeld
hier: Überschreitung der Gesamtkosten nach § 28 GemHVO
Vortrag des Magistrats vom 19.10.2018,
M 189

8. Neubau der Unterkunft für das Friedhofspersonal auf dem Hauptfriedhof
hier: Bau- und Finanzierungsvorlage
Vortrag des Magistrats vom 19.10.2018,
M 190

9. 5. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Frankfurt am Main über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallsatzung - AbfS)
8. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Frankfurt am Main über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Abfallentsorgung (Abfallgebührensatzung - AbfGS)
Vortrag des Magistrats vom 29.10.2018,
M 191

10. Mehrkostenvorlage Ersatzneubau der Straßenbrücke (Durchlass) über den Luderbach/Kennedyallee - Bauwerk BW 038
Vortrag des Magistrats vom 29.10.2018,
M 192
hierzu: Antrag der AfD vom 08.11.2018,
NR 690

11. Bebauungsplan Nr. 702 Ä2 - Bankenviertel - zwischen Taunusanlage und Goethestraße - 2. Änderung
hier: Satzungsbeschluss - § 10 (1) BauGB a. F. i. V. m. § 245c (1) BauGB
Vortrag des Magistrats vom 29.10.2018,
M 197

12. Bebauungsplan Nr. 925 - Hanauer Landstraße/westlich Launhardtstraße
hier: Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB
Vortrag des Magistrats vom 02.11.2018,
M 204

13. Kreisverkehr Oppenheimer Landstraße/Holbeinstraße/Burnitzstraße/Hedderichtstraße/Nell Breuning Straße
Vortrag des Magistrats vom 02.11.2018,
M 207

14. Kinderzentrum Im Wörth (KT 140), 60433 Frankfurt am Main - Eschersheim, Im Wörth 14
hier: Mehrkostenvorlage
Vortrag des Magistrats vom 02.11.2018,
M 208

15. Direktvergabe von Busverkehrsleistungen in Frankfurt am Main an die In-der-City-Bus GmbH (Linienbündel C)
Vortrag des Magistrats vom 12.11.2018,
M 209

16. Bebauungsplan Nr. 904 - Nördlich Kollwitzstraße
hier: Einstellung des Verfahrens
Vortrag des Magistrats vom 12.11.2018,
M 210

17. Bebauungsplan Nr. 923 - Nordwestlich Auf der Steinern Straße
hier: Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB
Vortrag des Magistrats vom 12.11.2018,
M 211
hierzu: Anregung des OBR 15 vom 23.11.2018,
OA 332

18. Neubauvorhaben Wilhelm-Fay-Straße 9 (Sossenheim)
hier: Baumfällvorlage
Vortrag des Magistrats vom 12.11.2018,
M 212

19. Neubauvorhaben Wilhelm-Fay-Straße o. Nr. (Zenium Rechenzentrum)
hier: Baumfällvorlage
Vortrag des Magistrats vom 12.11.2018,
M 213

20. Radwegeverbindung zwischen Nieder-Eschbach/Bonames und Kalbach, Am Martinszehnten/Am Zedernholz
hier: Baumfällvorlage
Vortrag des Magistrats vom 12.11.2018,
M 215

21. Integrierte Gesamtschule Riedberg mit Turnhalle und Regionalem Beratungs- und Förderzentrum
hier: Bau- und Finanzierungsvorlage
Vortrag des Magistrats vom 16.11.2018,
M 223

NICHT ÖFFENTLICHER TEIL

Zur Behandlung in nicht öffentlicher Sitzung vorgeschlagen:

TAGESORDNUNG I

1. Aufnahme von zwei Krediten in Höhe von insgesamt 50.000.000 Euro
Vortrag des Magistrats vom 15.10.2018,
M 181

2. Aufnahme von zwei Krediten in Höhe von insgesamt 31.930.587 Euro für den Eigenbetrieb Stadtentwässerung
Vortrag des Magistrats vom 29.10.2018,
M 195

3. Ankauf des Grundstücks Gemarkung Niederursel/F., Bezirk 48F, Flur 30, Flurstück 13, Gartenland, Am Schafmist
Vortrag des Magistrats vom 02.11.2018,
M 200

4. Studienreise

TAGESORDNUNG II

Zu Angelegenheiten, die auf der Tagesordnung II stehen, findet keine Aussprache statt. Über die Tagesordnung II wird en bloc abgestimmt.

1. Mietvertrag
Bericht des Magistrats vom 07.09.2018, B 286

2. „Zentrum für Integration“ - Transparenz dringend notwendig!
Bericht des Magistrats vom 07.09.2018, B 287

Dr. Christoph Schmitt
Ausschussvorsitzender

Öffentliche Ausschreibungen

Bekanntmachung von öffentlichen Ausschreibungen

Alle öffentlichen Ausschreibungen der Stadt Frankfurt am Main finden Sie im Internet unter www.vergabe.stadt-frankfurt.de

Amt für Bau und Immobilien Franckeschule, Falkstraße 71 – Fensterarbeiten –

Öffentliche Ausschreibung Nr. 25-2018-00482 nach VOB/A

a) Öffentlicher Auftraggeber (Vergabestelle):
Stadt Frankfurt am Main
Amt für Bau und Immobilien
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 39 450
Telefax: 069 / 212 - 44 512
E-Mail: serhat.gedik@stadt-frankfurt.de
Internet: www.vergabe.stadt-frankfurt.de

b) Vergabeverfahren:
Öffentliche Ausschreibung, VOB/A
Vergabenummer: 25-2018-00482

c) Angaben zum elektronischen Vergabeverfahren und zur Ver- und Entschlüsselung der Unterlagen:

☐ Vergabeunterlagen werden nur elektronisch zur Verfügung gestellt

☐ Vergabeunterlagen werden auch elektronisch zur Verfügung gestellt

☒ Es werden elektronische Angebote akzeptiert
☒ ohne elektronische Signatur (Textform)
☒ mit fortgeschrittener elektronischer Signatur
☒ mit qualifizierter elektronischer Signatur

☐ kein elektronisches Vergabeverfahren

d) Art des Auftrags:

☒ Ausführung von Bauleistungen

☐ Planung und Ausführung von Bauleistungen

☐ Bauleistungen durch Dritte (Mietkauf, Investor, Leasing, Konzession)

e) Ort der Ausführung:
Franckeschule
Falkstraße 71
60487 Frankfurt am Main

f) Art und Umfang der Leistung, ggf. aufgeteilt in Lose:

Art der Leistung:
Fensterarbeiten (Holz) im Altbau der Franckeschule in Frankfurt am Main - Bockenheim

Umfang der Leistung:

1 psch	Baustelleneinrichtung
1 psch	technische Bearbeitung
32 m²	Erstellen, Abbau Arbeitsgerüst 4 Wo Hängegerüst, längenorientiert 2kN/m² SW06 H2 L 4m H 8 m
4 Stk.	Rückbau Bestandsfenstertüren Fensterelement Abmessung (BxH): Elementmaße: Breite ca. 1.610 mm Höhe ca. 2.850 mm, inkl. 4 Stk. Blendrahmenverbreiterungen
8 Stk.	Rückbau Bestandsfenster Abmessungen Holzfenster Bestand ca. HxB 2.850 x1.605 mm Fensterelement BF 2 - F30 „D, Abmessung (BxH): Flügel Maße: Breite: ca. 700 mm Höhe: ca. 1.380 mm Elementmaße: Breite: 1.610 mm Höhe: 2.850 mm, inkl. 4 Stk. Blendrahmenverbreiterungen
2 Stk.	Rückbau Glasbausteinausfachung
2 Stk.	Nachrüstung Bestandsfenster
8 Stk.	F 30 Brandschutzverglasung
130 Stk.	Holz-Fenster instand setzen und ändern

g) Angaben über den Zweck der baulichen Anlage oder des Auftrags, wenn auch Planungsleistungen gefordert werden:

Zweck der baulichen Anlage: Sanierung

h) Aufteilung in Lose: ☒ Nein

Ja, Angebote sind möglich:

☐ nur für ein Los

☐ für ein oder mehrere Lose

☐ nur für alle Lose (alle Lose müssen angeboten werden)

i) Ausführungsfristen:
Beginn der Ausführung: 11.02.2019
Fertigstellung oder Dauer der Leistungen: 21.06.2019

j) Nebenangebote:
☐ zugelassen
☐ nur in Verbindung mit einem Hauptangebot zugelassen
☒ nicht zugelassen

k) Anforderung der Vergabeunterlagen bei:
Amt für Bau und Immobilien
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 39 450
Telefax: 069 / 212 - 44 512
E-Mail:
serhat.gedik@stadt-frankfurt.de
Online-Plattform:
www.vergabe.stadt-frankfurt.de

l) Kosten für die Übersendung der Vergabeunterlagen in Papierform:

Höhe der Kosten:	30,00 Euro
Zahlungsweise:	Banküberweisung
Empfänger:	Kassen- und Steueramt der Stadt Frankfurt am Main
Geldinstitut:	Postbank AG Frankfurt am Main
IBAN:	DE16 5001 0060 0000 0026 09
BIC-Code:	PBNKDEFFXXX
Verwendungszweck:	25-2018-00482 FRA_SAN_Holzfenster Altbau

Fehlt der Verwendungszweck auf Ihrer Überweisung, so ist die Zahlung nicht zuzuordnen und Sie erhalten keine Unterlagen.

Die Vergabeunterlagen können nur versendet werden, wenn
- auf der Überweisung der Verwendungszweck angegeben wurde,
- gleichzeitig mit der Überweisung die Vergabeunterlagen per Brief oder E-Mail (unter Angabe Ihrer vollständigen Firmenadresse) bei der in Abschnitt k) genannten Stelle angefordert wurden,
- das Entgelt auf dem Konto des Empfängers eingegangen ist.

Das eingezahlte Entgelt wird nicht erstattet.

o) Anschrift, an die die Angebote zu richten sind:
Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 42 500
E-Mail: submissionsstelle.amt25@stadt-frankfurt.de

p) Sprache, in der die Angebote abgefasst sein müssen: deutsch

q) Ablauf der Angebotsfrist: am 20.12.2018, 09.30 Uhr

Eröffnungstermin: am 20.12.2018, 09.30 Uhr
Ort: Amt für Bau und Immobilien
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Zimmer: Submissionsstelle EG

Personen, die bei der Eröffnung anwesend sein dürfen: Bieter und deren bevollmächtigte Vertreter

r) Geforderte Sicherheiten: siehe Vergabeunterlagen

s) Wesentliche Finanzierungs- und Zahlungsbedingungen und/oder Hinweise auf die maßgeblichen Vorschriften, in denen sie enthalten sind: siehe Vergabeunterlagen

t) Rechtsform der / Anforderung an Bietergemeinschaften: gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter

u) Nachweise zur Eignung:
Präqualifizierte Unternehmen führen den Nachweis der Eignung durch den Eintrag in die Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis).
Bei Einsatz von Nachunternehmen ist auf gesondertes Verlangen nachzuweisen, dass diese präqualifiziert sind oder die Voraussetzung für die Präqualifikation erfüllen.
Nicht präqualifizierte Unternehmen haben als vorläufigen Nachweis der Eignung mit dem Angebot das ausgefüllte Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ vorzulegen. Bei Einsatz von Nachunternehmen sind auf gesondertes Verlangen die Eigenerklärungen auch für diese abzugeben.
Sind die Nachunternehmen präqualifiziert, reicht die Angabe der Nummer, unter der diese in der Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) geführt werden.
Gelangt das Angebot in die engere Wahl, sind die Eigenerklärungen (auch die der Nachunternehmen) auf gesondertes Verlangen durch Vorlage der in der „Eigenerklärung zur Eignung“ genannten Bescheinigungen zuständiger Stellen zu bestätigen. Bescheinigungen, die nicht in deutscher Sprache abgefasst sind, ist eine Übersetzung in die deutsche Sprache beizufügen.

Das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ ist erhältlich.

Darüber hinaus hat der Bieter zum Nachweis seiner Fachkunde folgende Angaben gemäß § 6a Abs. 3 VOB/A zu machen:
Eintragung in die Liste des Vereins für Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) oder Eigenerklärungen gem. Formblatt 124 (Eigenerklärungen zur Eignung).
Soweit zuständige Stellen Eigenerklärungen bestätigen, sind von Bietern, deren Angebote in die engere Wahl kommen, die entsprechenden Bescheinigungen vorzulegen. Das Formblatt 124 ist diesen Ausschreibungsunterlagen beigelegt.

v) Ablauf der Bindefrist: 08.02.2019

w) Nachprüfungsstelle (§ 21 VOB/A):
Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.4 - VOB-Stelle, Wilhelminenstraße 1 - 3, 64283 Darmstadt

x) Weitere Anforderungen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz:
Das Formblatt „Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Aufträgen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz“ ist mit den Angebotsunterlagen einzureichen. Ist der Einsatz von Nachunternehmern vorgesehen, sind sowohl für den Bieter als auch für jeden einzelnen Nachunternehmer Verpflichtungserklärungen vorzulegen.
Vertragsstrafe wegen schuldhaften Verstoßes gegen eine sich aus der Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt ergebenden Verpflichtung wird vereinbart: ja

Angaben zur Höhe der Vertragsstrafe: siehe Vergabeunterlagen

Soziale, ökologische, umweltbezogene und innovative Anforderungen: –

y) Zuschlagskriterien:
niedrigster Preis

Amt für Bau und Immobilien
KGS Niederrad, Mainfeldstraße 1
– Erschließung Ver- und Entsorgung –

Öffentliche Ausschreibung Nr. 25-2018-00483 nach VOB/A

a) Öffentlicher Auftraggeber (Vergabestelle):
Stadt Frankfurt am Main
Amt für Bau und Immobilien
Gutleutstraße 7 - 11
60329 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 34 898
E-Mail: christian.knecht@stadt-frankfurt.de
Internet: www.vergabe.stadt-frankfurt.de

b) Vergabeverfahren:
Öffentliche Ausschreibung, VOB/A
Vergabenummer: 25-2018-00483

c) Angaben zum elektronischen Vergabeverfahren und zur Ver- und Entschlüsselung der Unterlagen:

☐ Vergabeunterlagen werden nur elektronisch zur Verfügung gestellt

☐ Vergabeunterlagen werden auch elektronisch zur Verfügung gestellt

☒ Es werden elektronische Angebote akzeptiert
☒ ohne elektronische Signatur (Textform)
☒ mit fortgeschrittener elektronischer Signatur
☒ mit qualifizierter elektronischer Signatur

☐ kein elektronisches Vergabeverfahren

d) Art des Auftrags:

☒ Ausführung von Bauleistungen

☐ Planung und Ausführung von Bauleistungen

☐ Bauleistungen durch Dritte (Mietkauf, Investor, Leasing, Konzession)

e) Ort der Ausführung:
Baustelle KGS Niederrad
Mainfeldstraße 1
60528 Frankfurt am Main - Niederrad

f) Art und Umfang der Leistung, ggf. aufgeteilt in Lose:

Art der Leistung:
Herstellung der Erschließung (Ver- und Entsorgung), Anschluss an die öfftl. Medien der beiden Bauteile des Provisoriums der KGS Niederrad, im Mainfeld.

Umfang der Leistung:

Die vorliegende Planung umfasst:

Hauptwasserleitung:

Zählerschacht und Weiterführung auf dem Gelände der Schule bis in den Technikraum

Glasfaserkabel (Amt 16):

Tiefbauarbeiten und Kabelanschluss vom vohandenen Abzweigkasten bis zur Abschlussbox im EDV-Technikraum. Die Kabelarbeiten erfolgen durch das Amt 16

Telekomleitung:

Erdarbeiten und Kabelschutzrohr von der vorhandenen Trasse in der Mainfeldstraße bis zur Einführung in den EDV-Technikraum. Das Kabel wird von der Telekom gestellt

Stromanschluss:

Querung der Mainfeldstraße (Fahrbahn zuzüglich ca. 1,5 m beidseitig)

Erdarbeiten und Kabelschutzrohre vom Anschlusspunkt Im Mainfeld bis zum geplanten Trafo

Fundamente für die Trafoanlage und Verfüllung der Kabelgräben unter dem Trafo

Kabelgraben von der Trafostation bis zum Schulgebäude West

Leerrohrverbindung der Baukörper West und Ost

g) Angaben über den Zweck der baulichen Anlage oder des Auftrags, wenn auch Planungsleistungen gefordert werden:
–

h) Aufteilung in Lose: ☒ Nein

Ja, Angebote sind möglich:

☐ nur für ein Los

☐ für ein oder mehrere Lose

☐ nur für alle Lose (alle Lose müssen angeboten werden)

i) Ausführungsfristen:
Beginn der Ausführung: 04.03.2019
Fertigstellung oder Dauer der Leistungen: 29.03.2019

j) Nebenangebote: ☐ zugelassen

☐ nur in Verbindung mit einem Hauptangebot zugelassen

☒ nicht zugelassen

k) Anforderung der Vergabeunterlagen bei:
Amt für Bau und Immobilien
Gerbermühlstraße 49
60595 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 34 898
E-Mail:
christian.knecht@stadt-frankfurt.de
Online-Plattform:
www.vergabe.stadt-frankfurt.de

l) Kosten für die Übersendung der Vergabeunterlagen in Papierform:

Höhe der Kosten:	20,00 Euro
Zahlungsweise:	Banküberweisung
Empfänger:	Kassen- und Steueramt der Stadt Frankfurt am Main
Geldinstitut:	Postbank AG Frankfurt am Main
IBAN:	DE16 5001 0060 0000 0026 09
BIC-Code:	PBNKDEFFXXX
Verwendungszweck:	25-2018-00483 Erschließung der Neubaugebäude KGS Niederrad [BL030]

Fehlt der Verwendungszweck auf Ihrer Überweisung, so ist die Zahlung nicht zuzuordnen und Sie erhalten keine Unterlagen.

Die Vergabeunterlagen können nur versendet werden, wenn
- auf der Überweisung der Verwendungszweck angegeben wurde,
- gleichzeitig mit der Überweisung die Vergabeunterlagen per Brief oder E-Mail (unter Angabe Ihrer vollständigen Firmenadresse) bei der in Abschnitt k) genannten Stelle angefordert wurden,
- das Entgelt auf dem Konto des Empfängers eingegangen ist.

Das eingezahlte Entgelt wird nicht erstattet.

o) Anschrift, an die die Angebote zu richten sind: siehe a)

p) Sprache, in der die Angebote abgefasst sein müssen: deutsch

q) Ablauf der Angebotsfrist: am 12.12.2018, 11.30 Uhr

Eröffnungstermin: am 12.12.2018, 11.30 Uhr
Ort: Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Zimmer: Submissionsstelle EG

Personen, die bei der Eröffnung anwesend sein dürfen: Bieter und deren bevollmächtigte Vertreter

r) Geforderte Sicherheiten: siehe Vergabeunterlagen

s) Wesentliche Finanzierungs- und Zahlungsbedingungen und/oder Hinweise auf die maßgeblichen Vorschriften, in denen sie enthalten sind: siehe Vergabeunterlagen

t) Rechtsform der / Anforderung an Bietergemeinschaften: gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter

u) Nachweise zur Eignung:
Präqualifizierte Unternehmen führen den Nachweis der Eignung durch den Eintrag in die Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis).
Bei Einsatz von Nachunternehmen ist auf gesondertes Verlangen nachzuweisen, dass diese präqualifiziert sind oder die Voraussetzung für die Präqualifikation erfüllen.
Nicht präqualifizierte Unternehmen haben als vorläufigen Nachweis der Eignung mit dem Angebot das ausgefüllte Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ vorzulegen. Bei Einsatz von Nachunternehmen sind auf gesondertes Verlangen die Eigenerklärungen auch für diese abzugeben.
Sind die Nachunternehmen präqualifiziert, reicht die Angabe der Nummer, unter der diese in der Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) geführt werden.
Gelangt das Angebot in die engere Wahl, sind die Eigenerklärungen (auch die der Nachunternehmen) auf gesondertes Verlangen durch Vorlage der in der „Eigenerklärung zur Eignung“ genannten Bescheinigungen zuständiger Stellen zu bestätigen. Bescheinigungen, die nicht in deutscher Sprache abgefasst sind, ist eine Übersetzung in die deutsche Sprache beizufügen.

Das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ ist erhältlich.

Darüber hinaus hat der Bieter zum Nachweis seiner Fachkunde folgende Angaben gemäß § 6a Abs. 3 VOB/A zu machen:
Eintragung in die Liste des Vereins für Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) oder Eigenerklärungen gem. Formblatt 124 (Eigenerklärungen zur Eignung).
Soweit zuständige Stellen Eigenerklärungen bestätigen, sind von Bietern, deren Angebote in die engere Wahl kommen, die entsprechenden Bescheinigungen vorzulegen. Das Formblatt 124 ist diesen Ausschreibungsunterlagen beigelegt.

v) Ablauf der Bindefrist: 28.02.2019

w) Nachprüfungsstelle (§ 21 VOB/A):
Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.4 - VOB-Stelle, Wilhelminenstraße 1 - 3, 64283 Darmstadt

x) Weitere Anforderungen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz:
Das Formblatt „Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Aufträgen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz“ ist mit den Angebotsunterlagen einzureichen. Ist der Einsatz von Nachunternehmern vorgesehen, sind sowohl für den Bieter als auch für jeden einzelnen Nachunternehmer Verpflichtungserklärungen vorzulegen.

Vertragsstrafe wegen schuldhaften Verstoßes gegen eine sich aus der Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt ergebenden Verpflichtung wird vereinbart: ja

Angaben zur Höhe der Vertragsstrafe: siehe Vergabeunterlagen

Soziale, ökologische, umweltbezogene und innovative Anforderungen: –

y) Zuschlagskriterien:
niedrigster Preis

Amt für Bau und Immobilien
Kifaz Griesheim, Lärchenstraße 8
– Garten- und Landschaftsbauarbeiten –

Öffentliche Ausschreibung Nr. 25-2018-00484 nach VOB/A

a) Öffentlicher Auftraggeber (Vergabestelle):
Stadt Frankfurt am Main
Amt für Bau und Immobilien
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 31 002
Telefax: 069 / 212 - 44 512
E-Mail: tobias.wancsucha@stadt-frankfurt.de
Internet: www.vergabe.stadt-frankfurt.de

b) Vergabeverfahren:
Öffentliche Ausschreibung, VOB/A
Vergabenummer: 25-2018-00484

c) Angaben zum elektronischen Vergabeverfahren und zur Ver- und Entschlüsselung der Unterlagen:

☐ Vergabeunterlagen werden nur elektronisch zur Verfügung gestellt

☐ Vergabeunterlagen werden auch elektronisch zur Verfügung gestellt

☒ Es werden elektronische Angebote akzeptiert
☒ ohne elektronische Signatur (Textform)
☒ mit fortgeschrittener elektronischer Signatur
☒ mit qualifizierter elektronischer Signatur

☐ kein elektronisches Vergabeverfahren

d) Art des Auftrags:

☒ Ausführung von Bauleistungen

☐ Planung und Ausführung von Bauleistungen

☐ Bauleistungen durch Dritte (Mietkauf, Investor, Leasing, Konzession)

e) Ort der Ausführung:
Kinder- und Familienzentrum Griesheim (Kifaz)
Lärchenstraße 8
65933 Frankfurt am Main

f) Art und Umfang der Leistung, ggf. aufgeteilt in Lose:

Art der Leistung:
Garten- und Landschaftsbauarbeiten

Umfang der Leistung:

Wiederherstellung der Außenanlage des Kinder- und Familienzentrums

ca. 45 m	Bauzaun
ca. 800 m²	Geländereinigung
ca. 50 m³	Ausbau von Schotter

Stutzung der Bestandbegrünung

ca. 20 m³	Oberboden einbauen
ca. 190 m²	Pflaster liefern und verbauen
ca. 80 m²	Plattenbelag liefern und verbauen
ca. 130 m³	Fallschutzbelag aus Holzhäcksel

Liefern und Platzieren von Natursteinblöcken und einem neuen Spielgerät

g) Angaben über den Zweck der baulichen Anlage oder des Auftrags, wenn auch Planungsleistungen gefordert werden:
–

h) Aufteilung in Lose: ☒ Nein

Ja, Angebote sind möglich:

☐ nur für ein Los

☐ für ein oder mehrere Lose

☐ nur für alle Lose (alle Lose müssen angeboten werden)

i) Ausführungsfristen:
Beginn der Ausführung: 11.03.2019
Fertigstellung oder Dauer der Leistungen: 26.04.2019

j) Nebenangebote: ☐ zugelassen

☐ nur in Verbindung mit einem Hauptangebot zugelassen

☒ nicht zugelassen

k) Anforderung der Vergabeunterlagen bei:
Amt für Bau und Immobilien
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 31 002
Telefax: 069 / 212 - 44 512
E-Mail:
tobias.wancsucha@stadt-frankfurt.de
Online-Plattform:
www.vergabe.stadt-frankfurt.de

l) Kosten für die Übersendung der Vergabeunterlagen in Papierform:

Höhe der Kosten:	30,00 Euro
Zahlungsweise:	Banküberweisung
Empfänger:	Kassen- und Steueramt der Stadt Frankfurt am Main
Geldinstitut:	Postbank AG Frankfurt am Main
IBAN:	DE16 5001 0060 0000 0026 09
BIC-Code:	PBNKDEFFXXX
Verwendungszweck:	25-2018-00484 Kifaz Griesheim Hort, Außenanlagen

Fehlt der Verwendungszweck auf Ihrer Überweisung, so ist die Zahlung nicht zuzuordnen und Sie erhalten keine Unterlagen.

Die Vergabeunterlagen können nur versendet werden, wenn
- auf der Überweisung der Verwendungszweck angegeben wurde,
- gleichzeitig mit der Überweisung die Vergabeunterlagen per Brief oder E-Mail (unter Angabe Ihrer vollständigen Firmenadresse) bei der in Abschnitt k) genannten Stelle angefordert wurden,
- das Entgelt auf dem Konto des Empfängers eingegangen ist.

Das eingezahlte Entgelt wird nicht erstattet.

o) Anschrift, an die die Angebote zu richten sind: Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 38 941
Telefax: 069 / 212 - 44 512
E-Mail: submission.amt65@stadt-frankfurt.de
Online-Plattform:
www.vergabe.stadt-frankfurt.de

p) Sprache, in der die Angebote abgefasst sein müssen: deutsch

q) Ablauf der Angebotsfrist: am 15.01.2019, 10.30 Uhr

Eröffnungstermin: am 15.01.2019, 10.30 Uhr
Ort: Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Zimmer: Submissionsstelle EG

Personen, die bei der Eröffnung anwesend sein dürfen: Bieter und deren bevollmächtigte Vertreter

r) Geforderte Sicherheiten: siehe Vergabeunterlagen

s) Wesentliche Finanzierungs- und Zahlungsbedingungen und/oder Hinweise auf die maßgeblichen Vorschriften, in denen sie enthalten sind: siehe Vergabeunterlagen

t) Rechtsform der / Anforderung an Bietergemeinschaften: gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter

u) Nachweise zur Eignung:
Präqualifizierte Unternehmen führen den Nachweis der Eignung durch den Eintrag in die Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis).
Bei Einsatz von Nachunternehmen ist auf gesondertes Verlangen nachzuweisen, dass diese präqualifiziert sind oder die Voraussetzung für die Präqualifikation erfüllen.

Nicht präqualifizierte Unternehmen haben als vorläufigen Nachweis der Eignung mit dem Angebot das ausgefüllte Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ vorzulegen. Bei Einsatz von Nachunternehmen sind auf gesondertes Verlangen die Eigenerklärungen auch für diese abzugeben.
Sind die Nachunternehmen präqualifiziert, reicht die Angabe der Nummer, unter der diese in der Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) geführt werden.
Gelangt das Angebot in die engere Wahl, sind die Eigenerklärungen (auch die der Nachunternehmen) auf gesondertes Verlangen durch Vorlage der in der „Eigenerklärung zur Eignung“ genannten Bescheinigungen zuständiger Stellen zu bestätigen. Bescheinigungen, die nicht in deutscher Sprache abgefasst sind, ist eine Übersetzung in die deutsche Sprache beizufügen.

Das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ ist erhältlich.

Darüber hinaus hat der Bieter zum Nachweis seiner Fachkunde folgende Angaben gemäß § 6a Abs. 3 VOB/A zu machen:
Eintragung in die Liste des Vereins für Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) oder Eigenerklärungen gem. Formblatt 124 (Eigenerklärungen zur Eignung).
Soweit zuständige Stellen Eigenerklärungen bestätigen, sind von Bietern, deren Angebote in die engere Wahl kommen, die entsprechenden Bescheinigungen vorzulegen. Das Formblatt 124 ist diesen Ausschreibungsunterlagen beigelegt.

v) Ablauf der Bindefrist: 15.02.2019

w) Nachprüfungsstelle (§ 21 VOB/A):
Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.4 - VOB-Stelle, Wilhelminenstraße 1 - 3, 64283 Darmstadt

x) Weitere Anforderungen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz:
Das Formblatt „Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Aufträgen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz“ ist mit den Angebotsunterlagen einzureichen. Ist der Einsatz von Nachunternehmern vorgesehen, sind sowohl für den Bieter als auch für jeden einzelnen Nachunternehmer Verpflichtungserklärungen vorzulegen.
Vertragsstrafe wegen schuldhaften Verstoßes gegen eine sich aus der Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt ergebenden Verpflichtung wird vereinbart: ja

Angaben zur Höhe der Vertragsstrafe: siehe Vergabeunterlagen

Soziale, ökologische, umweltbezogene und innovative Anforderungen: –

y) Zuschlagskriterien:
niedrigster Preis

Amt für Bau und Immobilien Alte Oper Frankfurt, Opernplatz 1 – Hochparkett –

Öffentliche Ausschreibung Nr. 25-2018-00492 nach VOB/A

a) Öffentlicher Auftraggeber (Vergabestelle):
Stadt Frankfurt am Main
Amt für Bau und Immobilien
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 31 465
Telefax: 069 / 212 - 44 510
E-Mail: heiko.schulz.amt65@stadt-frankfurt.de
Internet: www.vergabe.stadt-frankfurt.de

b) Vergabeverfahren:
Öffentliche Ausschreibung, VOB/A
Vergabenummer: 25-2018-00492

c) Angaben zum elektronischen Vergabeverfahren und zur Ver- und Entschlüsselung der Unterlagen:

☐ Vergabeunterlagen werden nur elektronisch zur Verfügung gestellt

☐ Vergabeunterlagen werden auch elektronisch zur Verfügung gestellt

☒ Es werden elektronische Angebote akzeptiert
☒ ohne elektronische Signatur (Textform)
☒ mit fortgeschrittener elektronischer Signatur
☒ mit qualifizierter elektronischer Signatur

☐ kein elektronisches Vergabeverfahren

d) Art des Auftrags:

☒ Ausführung von Bauleistungen

☐ Planung und Ausführung von Bauleistungen

☐ Bauleistungen durch Dritte (Mietkauf, Investor, Leasing, Konzession)

e) Ort der Ausführung:
Alte Oper
Opernplatz 1
60313 Frankfurt am Main

f) Art und Umfang der Leistung, ggf. aufgeteilt in Lose:

Art der Leistung:
Demontage und fachgerechte Entsorgung sowie Lieferung und Montage von diversen Hubbühnen komplett mit allen erforderlichen Einbau- und Zubehörteilen. Die Hubbühnen dienen der Anordnung unterschiedlicher Sitzpositionen für den Zuschauerbereich im Hochparkett des großen Saales als Saalbodenverstellung.

Umfang der Leistung:

Die komplette Demontage sowie Lieferung und Montage des Hochparketts im großen Saal der AOF

g) Angaben über den Zweck der baulichen Anlage oder des Auftrags, wenn auch Planungsleistungen gefordert werden:

Zweck der baulichen Anlage: Erhöhung der Zuschauerzahl und optimierte Sitzplatzierung

Zweck des Auftrags: Sanierung des Hochparketts

h) Aufteilung in Lose: ☒ Nein

Ja, Angebote sind möglich:

☐ nur für ein Los

☐ für ein oder mehrere Lose

☐ nur für alle Lose (alle Lose müssen angeboten werden)

i) Ausführungsfristen:
Beginn der Ausführung: 24.06.2019
Fertigstellung oder Dauer der Leistungen: 16.08.2019

j) Nebenangebote: ☐ zugelassen

☐ nur in Verbindung mit einem Hauptangebot zugelassen

☒ nicht zugelassen

k) Anforderung der Vergabeunterlagen bei:
Amt für Bau und Immobilien
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 31 465
Telefax: 069 / 212 - 44 510
E-Mail:
heiko.schulz.amt65@stadt-frankfurt.de
Online-Plattform:
www.vergabe.stadt-frankfurt.de

l) Kosten für die Übersendung der Vergabeunterlagen in Papierform:

Höhe der Kosten:	35,00 Euro
Zahlungsweise:	Banküberweisung
Empfänger:	Kassen- und Steueramt der Stadt Frankfurt am Main
Geldinstitut:	Postbank AG Frankfurt am Main
IBAN:	DE16 5001 0060 0000 0026 09
BIC-Code:	PBNKDEFFXXX
Verwendungszweck:	25-2018-00492 Alte Oper Frankfurt - Hochparkett

Fehlt der Verwendungszweck auf Ihrer Überweisung, so ist die Zahlung nicht zuzuordnen und Sie erhalten keine Unterlagen.

Die Vergabeunterlagen können nur versendet werden, wenn
- auf der Überweisung der Verwendungszweck angegeben wurde,
- gleichzeitig mit der Überweisung die Vergabeunterlagen per Brief oder E-Mail (unter Angabe Ihrer vollständigen Firmenadresse) bei der in Abschnitt k) genannten Stelle angefordert wurden,
- das Entgelt auf dem Konto des Empfängers eingegangen ist.

Das eingezahlte Entgelt wird nicht erstattet.

o) Anschrift, an die die Angebote zu richten sind: Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main

p) Sprache, in der die Angebote abgefasst sein müssen: deutsch

q) Ablauf der Angebotsfrist: am 18.12.2018, 12.30 Uhr

Eröffnungstermin: am 18.12.2018, 12.30 Uhr
Ort: Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Zimmer: 001

Personen, die bei der Eröffnung anwesend sein dürfen: Bieter und deren bevollmächtigte Vertreter

r) Geforderte Sicherheiten: siehe Vergabeunterlagen

s) Wesentliche Finanzierungs- und Zahlungsbedingungen und/oder Hinweise auf die maßgeblichen Vorschriften, in denen sie enthalten sind: siehe Vergabeunterlagen

t) Rechtsform der / Anforderung an Bietergemeinschaften: gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter

u) Nachweise zur Eignung:
Präqualifizierte Unternehmen führen den Nachweis der Eignung durch den Eintrag in die Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis).
Bei Einsatz von Nachunternehmen ist auf gesondertes Verlangen nachzuweisen, dass diese präqualifiziert sind oder die Voraussetzung für die Präqualifikation erfüllen.
Nicht präqualifizierte Unternehmen haben als vorläufigen Nachweis der Eignung mit dem Angebot das ausgefüllte Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ vorzulegen. Bei Einsatz von Nachunternehmen sind auf gesondertes Verlangen die Eigenerklärungen auch für diese abzugeben.
Sind die Nachunternehmen präqualifiziert, reicht die Angabe der Nummer, unter der diese in der Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) geführt werden.
Gelangt das Angebot in die engere Wahl, sind die Eigenerklärungen (auch die der Nachunternehmen) auf gesondertes Verlangen durch Vorlage der in der „Eigenerklärung zur Eignung“ genannten Bescheinigungen zuständiger Stellen zu bestätigen. Bescheinigungen, die nicht in deutscher Sprache abgefasst sind, ist eine Übersetzung in die deutsche Sprache beizufügen.

Das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ ist erhältlich.

Darüber hinaus hat der Bieter zum Nachweis seiner Fachkunde folgende Angaben gemäß § 6a Abs. 3 VOB/A zu machen:
Eintragung in die Liste des Vereins für Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) oder Eigenerklärungen gem. Formblatt 124 (Eigenerklärungen zur Eignung). Soweit zuständige Stellen Eigenerklärungen bestätigen, sind von Bietern, deren Angebote in die engere Wahl kommen, die entsprechenden Bescheinigungen vorzulegen. Das Formblatt 124 ist diesen Ausschreibungsunterlagen beigelegt.

v) Ablauf der Bindefrist: 31.01.2019

w) Nachprüfungsstelle (§ 21 VOB/A):
Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.4 - VOB-Stelle, Wilhelminenstraße 1 - 3, 64283 Darmstadt

x) Weitere Anforderungen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz:
Das Formblatt „Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Aufträgen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz“ ist mit den Angebotsunterlagen einzureichen. Ist der Einsatz von Nachunternehmern vorgesehen, sind sowohl für den Bieter als auch für jeden einzelnen Nachunternehmer Verpflichtungserklärungen vorzulegen.
Vertragsstrafe wegen schuldhaften Verstoßes gegen eine sich aus der Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt ergebenden Verpflichtung wird vereinbart: ja

Angaben zur Höhe der Vertragsstrafe: siehe Vergabeunterlagen

Soziale, ökologische, umweltbezogene und innovative Anforderungen: –

y) Zuschlagskriterien:
wirtschaftlich günstigstes Angebot in Bezug auf die nachstehenden Kriterien (die Zuschlagskriterien sollten mit ihrer Gewichtung angegeben werden bzw. in absteigender Reihenfolge ihrer Wichtigkeit, wenn eine Gewichtung nachweislich nicht möglich ist)

1 Preis (60 %)
2 Konstruktion (15 %)
3 Stabilität (15 %)
4 Funktionalität (10 %)

Amt für Bau und Immobilien
Kita 86, Am Lindenbaum 40
– Heizungsinstallation –

Öffentliche Ausschreibung Nr. 25-2018-00497 nach VOB/A

a) Öffentlicher Auftraggeber (Vergabestelle):
Stadt Frankfurt am Main
Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 38 588
E-Mail: klaus.huber@stadt-frankfurt.de
Internet: www.vergabe.stadt-frankfurt.de

b) Vergabeverfahren:
Öffentliche Ausschreibung, VOB/A
Vergabenummer: 25-2018-00497

c) Angaben zum elektronischen Vergabeverfahren und zur Ver- und Entschlüsselung der Unterlagen:

☐ Vergabeunterlagen werden nur elektronisch zur Verfügung gestellt

☐ Vergabeunterlagen werden auch elektronisch zur Verfügung gestellt

☒ Es werden elektronische Angebote akzeptiert
☒ ohne elektronische Signatur (Textform)
☒ mit fortgeschrittener elektronischer Signatur
☒ mit qualifizierter elektronischer Signatur

☐ kein elektronisches Vergabeverfahren

d) Art des Auftrags:

☒ Ausführung von Bauleistungen

☐ Planung und Ausführung von Bauleistungen

☐ Bauleistungen durch Dritte (Mietkauf, Investor, Leasing, Konzession)

e) Ort der Ausführung:
Kita 86
Am Lindenbaum 40
60433 Frankfurt am Main

f) Art und Umfang der Leistung, ggf. aufgeteilt in Lose:

Art der Leistung:
Heizungsinstallationen

Umfang der Leistung:

1 Stk.	Gasbrennwert-Wandgerät, 17,2 kW, einschl. der erforderlichen Sicherheitseinrichtungen
1 Stk.	Abgasanlage

Abgas-Zuluftsystem, Länge ca. 2 m

ca. 270 m	Rohrleitung gepresster C-Stahl DN 12 - DN 25, einschl. Formteile
ca. 18 Stk.	Stahlröhrenradiatoren BH: 600 - 1.800 mm, Baulänge: 315 - 1.530 mm, Bautiefe: 65 - 105 mm

einschl. Pumpen, Armaturen und den Verkabelungs- und Dämmarbeiten

g) Angaben über den Zweck der baulichen Anlage oder des Auftrags, wenn auch Planungsleistungen gefordert werden:
–

h) Aufteilung in Lose: ☒ Nein

Ja, Angebote sind möglich:

☐ nur für ein Los

☐ für ein oder mehrere Lose

☐ nur für alle Lose (alle Lose müssen angeboten werden)

i) Ausführungsfristen:
Beginn der Ausführung: 26.08.2019
Fertigstellung oder Dauer der Leistungen: 15.05.2020

j) Nebenangebote: ☐ zugelassen

☐ nur in Verbindung mit einem Hauptangebot zugelassen

☒ nicht zugelassen

k) Anforderung der Vergabeunterlagen bei:
Amt für Bau und Immobilien
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 38 588
E-Mail:
klaus.huber@stadt-frankfurt.de
Online-Plattform:
www.vergabe.stadt-frankfurt.de

l) Kosten für die Übersendung der Vergabeunterlagen in Papierform:

Höhe der Kosten:	25,00 Euro
Zahlungsweise:	Banküberweisung
Empfänger:	Kassen- und Steueramt der Stadt Frankfurt am Main
Geldinstitut:	Postbank AG Frankfurt am Main
IBAN:	DE16 5001 0060 0000 0026 09
BIC-Code:	PBNKDEFFXXX
Verwendungszweck:	25-2018-00497 KT 86 Heizungsinstallationen

Fehlt der Verwendungszweck auf Ihrer Überweisung, so ist die Zahlung nicht zuzuordnen und Sie erhalten keine Unterlagen.

Die Vergabeunterlagen können nur versendet werden, wenn
- auf der Überweisung der Verwendungszweck angegeben wurde,
- gleichzeitig mit der Überweisung die Vergabeunterlagen per Brief oder E-Mail (unter Angabe Ihrer vollständigen Firmenadresse) bei der in Abschnitt k) genannten Stelle angefordert wurden,
- das Entgelt auf dem Konto des Empfängers eingegangen ist.

Das eingezahlte Entgelt wird nicht erstattet.

o) Anschrift, an die die Angebote zu richten sind: siehe a)

p) Sprache, in der die Angebote abgefasst sein müssen: deutsch

q) Ablauf der Angebotsfrist: am 23.01.2019, 10.30 Uhr

Eröffnungstermin: am 23.01.2019, 10.30 Uhr
Ort: Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Zimmer: Submissionsstelle

Personen, die bei der Eröffnung anwesend sein dürfen: Bieter und deren bevollmächtigte Vertreter

r) Geforderte Sicherheiten: siehe Vergabeunterlagen

s) Wesentliche Finanzierungs- und Zahlungsbedingungen und/oder Hinweise auf die maßgeblichen Vorschriften, in denen sie enthalten sind: siehe Vergabeunterlagen

t) Rechtsform der / Anforderung an Bietergemeinschaften: gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter

u) Nachweise zur Eignung:
Präqualifizierte Unternehmen führen den Nachweis der Eignung durch den Eintrag in die Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis).
Bei Einsatz von Nachunternehmen ist auf gesondertes Verlangen nachzuweisen, dass diese präqualifiziert sind oder die Voraussetzung für die Präqualifikation erfüllen.
Nicht präqualifizierte Unternehmen haben als vorläufigen Nachweis der Eignung mit dem Angebot das ausgefüllte Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ vorzulegen. Bei Einsatz von Nachunternehmen sind auf gesondertes Verlangen die Eigenerklärungen auch für diese abzugeben.
Sind die Nachunternehmen präqualifiziert, reicht die Angabe der Nummer, unter der diese in der Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) geführt werden.
Gelangt das Angebot in die engere Wahl, sind die Eigenerklärungen (auch die der Nachunternehmen) auf gesondertes Verlangen durch Vorlage der in der „Eigenerklärung zur Eignung“ genannten Bescheinigungen zuständiger Stellen zu bestätigen. Bescheinigungen, die nicht in deutscher Sprache abgefasst sind, ist eine Übersetzung in die deutsche Sprache beizufügen.

Das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ ist erhältlich.

Darüber hinaus hat der Bieter zum Nachweis seiner Fachkunde folgende Angaben gemäß § 6a Abs. 3 VOB/A zu machen:
Eintragung in die Liste des Vereins für Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) oder Eigenerklärungen gem. Formblatt 124 (Eigenerklärungen zur Eignung).
Soweit zuständige Stellen Eigenerklärungen bestätigen, sind von Bietern, deren Angebote in die engere Wahl kommen, die entsprechenden Bescheinigungen vorzulegen. Das Formblatt 124 ist diesen Ausschreibungsunterlagen beigelegt.

v) Ablauf der Bindefrist: 22.03.2019

w) Nachprüfungsstelle (§ 21 VOB/A):
Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.4 - VOB-Stelle, Wilhelminenstraße 1 - 3, 64283 Darmstadt

x) Weitere Anforderungen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz:
Das Formblatt „Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Aufträgen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz“ ist mit den Angebotsunterlagen einzureichen.

Ist der Einsatz von Nachunternehmern vorgesehen, sind sowohl für den Bieter als auch für jeden einzelnen Nachunternehmer Verpflichtungserklärungen vorzulegen.
Vertragsstrafe wegen schuldhaften Verstoßes gegen eine sich aus der Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt ergebenden Verpflichtung wird vereinbart: ja

Angaben zur Höhe der Vertragsstrafe: siehe Vergabeunterlagen

Soziale, ökologische, umweltbezogene und innovative Anforderungen: –

y) Zuschlagskriterien:
niedrigster Preis

Amt für Bau und Immobilien
Kita 86, Am Lindenbaum 40
– Sanitärinstallation –

Öffentliche Ausschreibung Nr. 25-2018-00499 nach VOB/A

a) Öffentlicher Auftraggeber (Vergabestelle):
Stadt Frankfurt am Main
Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 38 588
E-Mail: klaus.huber@stadt-frankfurt.de
Internet: www.vergabe.stadt-frankfurt.de

b) Vergabeverfahren:
Öffentliche Ausschreibung, VOB/A
Vergabenummer: 25-2018-00499

c) Angaben zum elektronischen Vergabeverfahren und zur Ver- und Entschlüsselung der Unterlagen:

☐ Vergabeunterlagen werden nur elektronisch zur Verfügung gestellt

☐ Vergabeunterlagen werden auch elektronisch zur Verfügung gestellt

☒ Es werden elektronische Angebote akzeptiert
☒ ohne elektronische Signatur (Textform)
☒ mit fortgeschrittener elektronischer Signatur
☒ mit qualifizierter elektronischer Signatur

☐ kein elektronisches Vergabeverfahren

d) Art des Auftrags:

☒ Ausführung von Bauleistungen

☐ Planung und Ausführung von Bauleistungen

☐ Bauleistungen durch Dritte (Mietkauf, Investor, Leasing, Konzession)

e) Ort der Ausführung:
Kita 86
Am Lindenbaum 40
60433 Frankfurt am Main

f) Art und Umfang der Leistung, ggf. aufgeteilt in Lose:

Art der Leistung:
Sanitärinstallationen

Umfang der Leistung:

ca. 112 m	Abwasserleitung PP DN 50 - DN 125, einschl. Formteile
ca. 200 m	Trinkwasserleitung gepresstes Edelstahlrohr DN 12 - DN 32, einschl. Formteile
ca. 40 m	Gasleitung gepresstes Kupferrohr DN 25, einschl. Formteile
10 Stk.	Handwasch- und Waschbecken
1 Stk.	behindertengerechter Waschtisch
2 Stk.	Ausgußbecken
2 Stk.	wandhängende Tiefspül-WC
7 Stk.	wandhängende Tiefspül-WC für Kinder
1 Stk.	bodenstehendes Tiefspül-WC für Kleinkind
1 Stk.	behindertengerechtes wandhängendes Tiefspül-WC
1 Stk.	Duschwanne, 800 x 800 mm
10 Stk.	Mini-Durchlauferhitzer 5,7 kW
1 Stk.	Durchlauferhitzer 18 kW
1 Stk.	Durchlauferhitzer 21 kW
1 Stk.	Hygienespülung

einschl. Armaturen, Sanitär-Zubehör und Dämmarbeiten

g) Angaben über den Zweck der baulichen Anlage oder des Auftrags, wenn auch Planungsleistungen gefordert werden:
–

h) Aufteilung in Lose: ☒ Nein

Ja, Angebote sind möglich:

☐ nur für ein Los

☐ für ein oder mehrere Lose

☐ nur für alle Lose (alle Lose müssen angeboten werden)

i) Ausführungsfristen:
Beginn der Ausführung: 26.08.2019
Fertigstellung oder Dauer der Leistungen: 15.05.2020

j) Nebenangebote: ☐ zugelassen

☐ nur in Verbindung mit einem Hauptangebot zugelassen

☒ nicht zugelassen

k) Anforderung der Vergabeunterlagen bei:
Amt für Bau und Immobilien
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 38 588
E-Mail:
klaus.huber@stadt-frankfurt.de
Online-Plattform:
www.vergabe.stadt-frankfurt.de

l) Kosten für die Übersendung der Vergabeunterlagen in Papierform:

Höhe der Kosten:	25,00 Euro
Zahlungsweise:	Banküberweisung
Empfänger:	Kassen- und Steueramt der Stadt Frankfurt am Main
Geldinstitut:	Postbank AG Frankfurt am Main
IBAN:	DE16 5001 0060 0000 0026 09
BIC-Code:	PBNKDEFFXXX
Verwendungszweck:	25-2018-00499 KT 86, Am Lindenbaum 40, 60433 Frankfurt Sanitär

Fehlt der Verwendungszweck auf Ihrer Überweisung, so ist die Zahlung nicht zuzuordnen und Sie erhalten keine Unterlagen.

Die Vergabeunterlagen können nur versendet werden, wenn
- auf der Überweisung der Verwendungszweck angegeben wurde,
- gleichzeitig mit der Überweisung die Vergabeunterlagen per Brief oder E-Mail (unter Angabe Ihrer vollständigen Firmenadresse) bei der in Abschnitt k) genannten Stelle angefordert wurden,
- das Entgelt auf dem Konto des Empfängers eingegangen ist.

Das eingezahlte Entgelt wird nicht erstattet.

o) Anschrift, an die die Angebote zu richten sind: Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle-
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main

p) Sprache, in der die Angebote abgefasst sein müssen: deutsch

q) Ablauf der Angebotsfrist: am 23.01.2019, 12.30 Uhr

Eröffnungstermin: am 23.01.2019, 12.30 Uhr
Ort: Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Zimmer: Submissionsstelle

Personen, die bei der Eröffnung anwesend sein dürfen: Bieter und deren bevollmächtigte Vertreter

r) Geforderte Sicherheiten: siehe Vergabeunterlagen

s) Wesentliche Finanzierungs- und Zahlungsbedingungen und/oder Hinweise auf die maßgeblichen Vorschriften, in denen sie enthalten sind: siehe Vergabeunterlagen

t) Rechtsform der / Anforderung an Bietergemeinschaften: gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter

u) Nachweise zur Eignung:
Präqualifizierte Unternehmen führen den Nachweis der Eignung durch den Eintrag in die Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis).
Bei Einsatz von Nachunternehmen ist auf gesondertes Verlangen nachzuweisen, dass diese präqualifiziert sind oder die Voraussetzung für die Präqualifikation erfüllen.
Nicht präqualifizierte Unternehmen haben als vorläufigen Nachweis der Eignung mit dem Angebot das ausgefüllte Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ vorzulegen. Bei Einsatz von Nachunternehmen sind auf gesondertes Verlangen die Eigenerklärungen auch für diese abzugeben.
Sind die Nachunternehmen präqualifiziert, reicht die Angabe der Nummer, unter der diese in der Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) geführt werden.
Gelangt das Angebot in die engere Wahl, sind die Eigenerklärungen (auch die der Nachunternehmen) auf gesondertes Verlangen durch Vorlage der in der „Eigenerklärung zur Eignung“ genannten Bescheinigungen zuständiger Stellen zu bestätigen. Bescheinigungen, die nicht in deutscher Sprache abgefasst sind, ist eine Übersetzung in die deutsche Sprache beizufügen.

Das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ ist erhältlich.

Darüber hinaus hat der Bieter zum Nachweis seiner Fachkunde folgende Angaben gemäß § 6a Abs. 3 VOB/A zu machen:
Eintragung in die Liste des Vereins für Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) oder Eigenerklärungen gem. Formblatt 124 (Eigenerklärungen zur Eignung).
Soweit zuständige Stellen Eigenerklärungen bestätigen, sind von Bietern, deren Angebote in die engere Wahl kommen, die entsprechenden Bescheinigungen vorzulegen. Das Formblatt 124 ist diesen Ausschreibungsunterlagen beigelegt.

v) Ablauf der Bindefrist: 22.03.2019

w) Nachprüfungsstelle (§ 21 VOB/A):
Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.4 - VOB-Stelle, Wilhelminenstraße 1 - 3, 64283 Darmstadt

x) Weitere Anforderungen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz:
Das Formblatt „Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Aufträgen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz“ ist mit den Angebotsunterlagen einzureichen. Ist der Einsatz von Nachunternehmern vorgesehen, sind sowohl für den Bieter als auch für jeden einzelnen Nachunternehmer Verpflichtungserklärungen vorzulegen.

Vertragsstrafe wegen schuldhaften Verstoßes gegen eine sich aus der Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt ergebenden Verpflichtung wird vereinbart: ja

Angaben zur Höhe der Vertragsstrafe: siehe Vergabeunterlagen

Soziale, ökologische, umweltbezogene und innovative Anforderungen: –

y) Zuschlagskriterien:
niedrigster Preis

Amt für Informations- und Kommunikationstechnik Hainer Weg – Tiefbauarbeiten –

Öffentliche Ausschreibung Nr. 16-2018-00045 nach VOB/A

a) Öffentlicher Auftraggeber (Vergabestelle):
Stadt Frankfurt am Main
Amt für Informations- und Kommunikationstechnik
Zanderstraße 7
60327 Frankfurt am Main
E-Mail: 16.vergabe@stadt-frankfurt.de
Internet: www.vergabe.stadt-frankfurt.de

b) Vergabeverfahren:
Öffentliche Ausschreibung, VOB/A
Vergabenummer: 16-2018-00045

c) Angaben zum elektronischen Vergabeverfahren und zur Ver- und Entschlüsselung der Unterlagen:

☒ Vergabeunterlagen werden nur elektronisch zur Verfügung gestellt

☐ Vergabeunterlagen werden auch elektronisch zur Verfügung gestellt

☒ Es werden elektronische Angebote akzeptiert
☒ ohne elektronische Signatur (Textform)
☒ mit fortgeschrittener elektronischer Signatur
☒ mit qualifizierter elektronischer Signatur

☐ kein elektronisches Vergabeverfahren

d) Art des Auftrags:

☒ Ausführung von Bauleistungen

☐ Planung und Ausführung von Bauleistungen

☐ Bauleistungen durch Dritte (Mietkauf, Investor, Leasing, Konzession)

e) Ort der Ausführung:
Im Hainer Weg von der Offenbacher Landstraße bis zur Geleitstraße
60599 Frankfurt am Main

f) Art und Umfang der Leistung, ggf. aufgeteilt in Lose:

Art der Leistung:
Tiefbauarbeiten

Umfang der Leistung:

Neubau einer IKT-Kabeltrasse im Hainer Weg von der Offenbacher Landstraße bis zur Geleitsstraße und Deckenerneuerung des Hainer Weges

g) Angaben über den Zweck der baulichen Anlage oder des Auftrags, wenn auch Planungsleistungen gefordert werden:
–

h) Aufteilung in Lose: ☒ Nein

Ja, Angebote sind möglich:

☐ nur für ein Los

☐ für ein oder mehrere Lose

☐ nur für alle Lose (alle Lose müssen angeboten werden)

i) Ausführungsfristen:
Beginn der Ausführung: 01.03.2019
Fertigstellung oder Dauer der Leistungen: 31.12.2019

j) Nebenangebote: ☐ zugelassen

☐ nur in Verbindung mit einem Hauptangebot zugelassen

☒ nicht zugelassen

k) Anforderung der Vergabeunterlagen bei:
Amt für Informations- und Kommunikationstechnik
Zanderstraße 7
60327 Frankfurt am Main
Online-Plattform:
www.vergabe.stadt-frankfurt.de

l) Kosten für die Übersendung der Vergabeunterlagen in Papierform:
Die Unterlagen werden kostenfrei abgegeben.

o) Anschrift, an die die Angebote zu richten sind:
Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
E-Mail:
siehe Online-Plattform
Online-Plattform:
www.vergabe.stadt-frankfurt.de

p) Sprache, in der die Angebote abgefasst sein müssen: deutsch

q) Ablauf der Angebotsfrist: am 12.12.2018, 13.00 Uhr

Eröffnungstermin: am 12.12.2018, 13.00 Uhr
Ort:
Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Zimmer: 1

Personen, die bei der Eröffnung anwesend sein dürfen: Bieter und deren bevollmächtigte Vertreter

r) Geforderte Sicherheiten: siehe Vergabeunterlagen

s) Wesentliche Finanzierungs- und Zahlungsbedingungen und/oder Hinweise auf die maßgeblichen Vorschriften, in denen sie enthalten sind: siehe Vergabeunterlagen

t) Rechtsform der / Anforderung an Bietergemeinschaften: gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter

u) Nachweise zur Eignung:
Präqualifizierte Unternehmen führen den Nachweis der Eignung durch den Eintrag in die Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis).
Bei Einsatz von Nachunternehmen ist auf gesondertes Verlangen nachzuweisen, dass diese präqualifiziert sind oder die Voraussetzung für die Präqualifikation erfüllen.
Nicht präqualifizierte Unternehmen haben als vorläufigen Nachweis der Eignung mit dem Angebot das ausgefüllte Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ vorzulegen. Bei Einsatz von Nachunternehmen sind auf gesondertes Verlangen die Eigenerklärungen auch für diese abzugeben.
Sind die Nachunternehmen präqualifiziert, reicht die Angabe der Nummer, unter der diese in der Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) geführt werden.
Gelangt das Angebot in die engere Wahl, sind die Eigenerklärungen (auch die der Nachunternehmen) auf gesondertes Verlangen durch Vorlage der in der „Eigenerklärung zur Eignung“ genannten Bescheinigungen zuständiger Stellen zu bestätigen. Bescheinigungen, die nicht in deutscher Sprache abgefasst sind, ist eine Übersetzung in die deutsche Sprache beizufügen.

Das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ ist erhältlich.

Darüber hinaus hat der Bieter zum Nachweis seiner Fachkunde folgende Angaben gemäß § 6a Abs. 3 VOB/A zu machen:
Eintragung in die Liste des Vereins für Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) oder Eigenerklärungen gem. Formblatt 124 (Eigenerklärungen zur Eignung).
Soweit zuständige Stellen Eigenerklärungen bestätigen, sind von Bietern, deren Angebote in die engere Wahl kommen, die entsprechenden Bescheinigungen vorzulegen. Das Formblatt 124 ist diesen Ausschreibungsunterlagen beigelegt.

v) Ablauf der Bindefrist: 01.03.2019

w) Nachprüfungsstelle (§ 21 VOB/A):
Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.4 - VOB-Stelle, Wilhelminenstraße 1 - 3, 64283 Darmstadt

x) Weitere Anforderungen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz:
Das Formblatt „Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Aufträgen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz“ ist mit den Angebotsunterlagen einzureichen.

Ist der Einsatz von Nachunternehmern vorgesehen, sind sowohl für den Bieter als auch für jeden einzelnen Nachunternehmer Verpflichtungserklärungen vorzulegen.
Vertragsstrafe wegen schuldhaften Verstoßes gegen eine sich aus der Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt ergebenden Verpflichtung wird vereinbart: ja

Angaben zur Höhe der Vertragsstrafe: siehe Vergabeunterlagen

Soziale, ökologische, umweltbezogene und innovative Anforderungen: –

y) Zuschlagskriterien:
niedrigster Preis

Amt für Straßenbau und Erschließung Lahmeyerbrücke – Brückenbauarbeiten –

Offenes Verfahren Nr. 66-2018-00162 nach VOB/A Abschnitt 2

1.1) Name und Anschrift des öffentlichen Auftraggebers:
Stadt Frankfurt am Main
Amt für Straßenbau und Erschließung
Adam-Riese-Straße 25
60327 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 48 957
Telefax: 069 / 212 - 35 106
E-Mail: vergabe.amt66@stadt-frankfurt.de

1.2) Weitere Auskünfte erteilen:
siehe 1.1

1.4) Angebote oder Teilnahmeanträge sind einzureichen:
elektronisch via www.vergabe.stadt-frankfurt.de

1.5) Die vollständige Veröffentlichung finden Sie unter:
1. www.simap.eu.int
2. www.vergabe.stadt-frankfurt.de
3. www.had.de

2.1) Vergabenummer:
66-2018-00162

2.2) Beschreibung des Gegenstandes / des Auftrages:
Bauvorhaben/Maßnahme:
Ersatzneubau

Art der Arbeiten/Leistungen:
Brückenbauarbeiten

2.3) Objekt/Liegenschaft:
BW 023
Lahmeyerbrücke
Frankfurt am Main

2.4) Auftragsdauer bzw. Frist für Durchführung des Auftrages:
06.05.2019 bis 29.09.2020

3.1) Schlusstermin für den Eingang der Angebote:
22.01.2019, 09.30 Uhr

3.2) Bedingungen für die Öffnung der Angebote:
–

3.3) Auftragsdauer bzw. Frist für Durchführung des Auftrages:
06.05.2019 bis 29.09.2020

4.1) Zusätzliche Angaben:
Das Formblatt „Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Aufträgen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz“ ist mit den Angebotsunterlagen einzureichen. Ist der Einsatz von Nachunternehmern vorgesehen, sind sowohl für den Bieter als auch für jeden einzelnen Nachunternehmer Verpflichtungserklärungen vorzulegen.

5.2) Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/ Nachprüfungsverfahren:
Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.4 - VOB-Stelle, Wilhelminenstraße 1 - 3, 64283 Darmstadt

Der Antrag auf Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens ist gem. § 160 GWB unzulässig, soweit
1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 bleibt unberührt,
2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,
3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,
4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

Ein Antrag auf Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung des Zuschlages ist außerdem unzulässig, wenn ein wirksamer Zuschlag erteilt wurde (§ 168 Abs. 2 GWB).

Amt für Straßenbau und Erschließung Frankfurter Bogen – Ingenieurleistung –

Öffentliche Ausschreibung Nr. 66-2018-00183 nach VOL/A

a) Öffentlicher Auftraggeber (Vergabestelle):
Stadt Frankfurt am Main
Amt für Straßenbau und Erschließung
Adam-Riese-Straße 25
60327 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 48 957
Telefax: 069 / 212 - 35 106
E-Mail: vergabe.amt66@stadt-frankfurt.de

Einreichung der Angebote:
Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main

b) Art der Vergabe:
Öffentliche Ausschreibung VOL/A

c) Form, in der Angebote einzureichen sind:

☒ über den Postweg

☐ mittels Telekopie

☒ direkt

☒ elektronisch

d) Bezeichnung des Auftrags:
Frankfurter Bogen, Endausbau (BOL, öBÜ, SiGeKo) [LDL025]

Art und Umfang der Leistung:

Diverse Ingenieurleistungen:
Lph. 8 + 9 gem. § 47 HOAI
örtliche Bauüberwachung
SiGeKo-Leistungen
diverse Koordinierungsleistungen

Produktschlüssel (CPV):
71300000

Ort der Leistung:
Amt für Straßenbau und Erschließung
Adam-Riese-Straße 25
60327 Frankfurt am Main bzw. Frankfurter Bogen

NUTS-Code: DE712

e) Unterteilung in
Lose: nein

f) Nebenangebote:
Nebenangebote sind nicht zugelassen

g) Ausführungsfrist:
Beginn: 01.02.2019
Ende: 31.01.2024

h) Anfordern der Unterlagen bei:
digitale Adresse (URL):
www.vergabe.stadt-frankfurt.de

Anforderungsfrist: 12.12.2018, 11.59 Uhr

Ort der Einsichtnahme in Vergabeunterlagen:
digitale Adresse (URL):
www.vergabe.stadt-frankfurt.de

i) Ablauf der
Angebotsfrist: 12.12.2018, 12.00 Uhr
Bindefrist: 31.01.2019

j) Sicherheitsleistungen:
–

k) Zahlungsbedingungen:
gemäß HVTG

l) Unterlagen zum Nachweis der Eignung:
Der Bieter hat folgende Unterlagen mit dem Angebot einzureichen:
- Nachweis der Eintragung in ein Berufs- oder Handelsregister (ggf.);
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung mit entsprechenden Deckungssummen (Personenschäden: mind. 1,5 Mio. €, Sach- und Vermögensschäden: mind. 250.000,- €) oder alternativ eine Erklärung des Versicherers, dass im Auftragsfall eine Versicherung in entsprechender Höhe abgeschlossen wird;
- Umsatz des Büros der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre, aktuelle personelle Ausstattung des Büros.

Für den vorgesehenen Bauoberleiter/Bauüberwacher (zzgl. Vertreter) sind jeweils folgende Unterlagen mit dem Angebot einzureichen:
- namentliche Benennung und Nachweis der beruflichen Qualifikation als „Ingenieur“;
- einschlägige Referenzen nicht älter als 10 Jahre für jeweils mind. 3 vergleichbare Projekte als Bauleiter/Bauüberwacher (mit Projektbeschreibung, Auftragsumfang/-volumen und Ansprechpartner AG).

Für den vorgesehenen SiGeKo sind folgende Unterlagen mit dem Angebot einzureichen:
- namentliche Benennung und Nachweis der Qualifikation als SiGeKo.

m) Kosten der Vergabeunterlagen:
Die Unterlagen werden kostenfrei abgegeben.

n) Zuschlagskriterien:
wirtschaftlich günstigstes Angebot in Bezug auf die nachstehenden Kriterien (die Zuschlagskriterien sollten mit ihrer Gewichtung angegeben werden bzw. in absteigender Reihenfolge ihrer Wichtigkeit, wenn eine Gewichtung nachweislich nicht möglich ist)

1 niedrigstes Honorar (30 %)
2 optimales Honorar (70 %)

o) Nichtberücksichtigte Angebote:
–

p) Weitere Anforderungen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz:
Das Formblatt „Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Aufträgen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz“ ist mit den Angebotsunterlagen einzureichen. Ist der Einsatz von Nachunternehmern vorgesehen, sind sowohl für den Bieter als auch für jeden einzelnen Nachunternehmer Verpflichtungserklärungen vorzulegen.
Vertragsstrafe wegen schuldhaften Verstoßes gegen eine sich aus der Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt ergebenden Verpflichtung wird vereinbart: ja

Angaben zur Höhe der
Vertragsstrafe: siehe Vergabeunterlagen

Soziale, ökologische, umweltbezogene und innovative Anforderungen: –

q) Sonstige Informationen:
Fragen zu den Vergabeunterlagen sind per E-Mail an vergabe.amt66@stadt-frankfurt.de zu richten.
Die Vergabeunterlagen sind kostenfrei und unmittelbar digital nach kurzer Registrierung unter http://www.vergabe.stadt-frankfurt.de erhältlich.

Amt für Straßenbau und Erschließung Stadtgebiet – Landschaftspflegearbeiten –

Offenes Verfahren Nr. 66-2018-00184 nach VgV

1.1) Name und Anschrift des öffentlichen Auftraggebers:
Stadt Frankfurt am Main
Amt für Straßenbau und Erschließung
Adam-Riese-Straße 25
60327 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 34 476
Telefax: 069 / 212 - 35 106
E-Mail: vergabe.amt66@stadt-frankfurt.de
Internet: www.vergabe.stadt-frankfurt.de

1.2) Weitere Auskünfte erteilen:
siehe 1.1

1.4) Angebote oder Teilnahmeanträge sind einzureichen:
elektronisch via www.vergabe.stadt-frankfurt.de

1.5) Die vollständige Veröffentlichung finden Sie unter:
1. www.simap.eu.int
2. www.vergabe.stadt-frankfurt.de
3. www.had.de

2.1) Vergabenummer:
66-2018-00184

2.2) Art des Auftrages:
Dienstleistungskategorie

2.2) Kurze Beschreibung:
Landschaftspflegearbeiten

2.3) Hauptort der Ausführung:
Stadtgebiet Frankfurt am Main

2.4) Beschreibung der Beschaffung:

Diverse Landschaftspflegearbeiten im Stadtgebiet Frankfurt am Main

Ausführung in mehreren Durchgängen pro Kalenderjahr (2019 - 2020)

ca. 1.000.000 m² Mulch-/Mäharbeiten

ca. 39.000 m sowie
ca. 13.000 m² Gehölzschnitt

ca. 40.000 m² Pflege-/Reinigungsarbeiten

CPV-Referenznummer(n):
77300000-3 / 77300000-3

2.5) Auftragsdauer bzw. Frist für Durchführung des Auftrages:
15.04.2019 bis 31.12.2020

3.1) Schlusstermin für den Eingang der Angebote:
16.01.2019, 12.00 Uhr

3.2) Bedingungen für die Öffnung der Angebote:
16.01.2019

3.3) Auftragsdauer bzw. Frist für Durchführung des Auftrages:
15.04.2019 bis 31.12.2020

4.1) Zusätzliche Angaben:
Das Formblatt „Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Aufträgen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz“ ist mit den Angebotsunterlagen einzureichen. Ist der Einsatz von Nachunternehmern vorgesehen, sind sowohl für den Bieter als auch für jeden einzelnen Nachunternehmer Verpflichtungserklärungen vorzulegen.

5.2) Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/ Nachprüfungsverfahren:
Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.4 - Wilhelminenstraße 1 - 3, 64283 Darmstadt, Telefax: 06 151 / 12 - 5 816

Der Antrag auf Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens ist gem. § 160 GWB unzulässig, soweit
1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 bleibt unberührt,
2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,
3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,
4. mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

Ein Antrag auf Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung des Zuschlages ist außerdem unzulässig, wenn ein wirksamer Zuschlag erteilt wurde (§ 168 Abs. 2 GWB).

Amt für Straßenbau und Erschließung Bahnhof Griesheim – Fahrradabstellanlage –

Öffentliche Ausschreibung Nr. 66-2018-00187 nach VOL/A

a) Öffentlicher Auftraggeber (Vergabestelle):
Stadt Frankfurt am Main
Amt für Straßenbau und Erschließung
Adam-Riese-Straße 25
60327 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 48 996
Telefax: 069 / 212 - 35 106
E-Mail: vergabe.amt66@stadt-frankfurt.de

Einreichung der Angebote:
Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main

b) Art der Vergabe:
Öffentliche Ausschreibung VOL/A

c) Form, in der Angebote einzureichen sind:

☒ über den Postweg

☐ mittels Telekopie

☒ direkt

☒ elektronisch

d) Bezeichnung des Auftrags:
Griesheim Bahnhof, Fahrradabstellanlage [LDL025]

Art und Umfang der Leistung:

Lieferleistung / Fahrradabstellanlagen
Lieferung und Montage

Produktschlüssel (CPV):
34430000

Ort der Leistung:
Bahnhof Griesheim
65933 Frankfurt am Main

Genaue Angaben siehe Leistungsbeschreibung

NUTS-Code: DE712

e) Unterteilung in
Lose: nein

f) Nebenangebote:
Nebenangebote sind nicht zugelassen

g) Ausführungsfrist:
Beginn: 04.03.2019
Ende: 12.04.2019

h) Anfordern der Unterlagen bei:
digitale Adresse (URL):
www.vergabe.stadt-frankfurt.de

Anforderungsfrist: 11.12.2018, 11.59 Uhr

Einsichtnahme in Vergabeunterlagen unter:
Telefon: 069 / 212 - 48 996
Telefax: 069 / 212 - 35 106

i) Ablauf der
Angebotsfrist: 11.12.2018, 12.00 Uhr
Bindefrist: 11.01.2019

j) Sicherheitsleistungen:
–

k) Zahlungsbedingungen:
gemäß HVTG

l) Unterlagen zum Nachweis der Eignung:
Nachweis der PQ-VOL oder Umsatz des Unternehmens in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren; min. 3 Referenzen der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre, die mit der zu vergebenden Leistungen vergleichbar sind; Gewerbeanmeldung bzw. Nachweis HR-Auszug; Nachweis vom Schweißzertifikat nach EN 1090-2 bis EXC3; gültiges Qualitätsmanagementsystem nach DIN EN ISO 9001.

m) Kosten der Vergabeunterlagen:
Die Unterlagen werden kostenfrei abgegeben.

n) Zuschlagskriterien:
niedrigster Preis

o) Nichtberücksichtigte Angebote:
unterliegen den Vorschriften des § 19 VOL/A bzw. VgV

p) Weitere Anforderungen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz:
Das Formblatt „Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Aufträgen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz“ ist mit den Angebotsunterlagen einzureichen. Ist der Einsatz von Nachunternehmern vorgesehen, sind sowohl für den Bieter als auch für jeden einzelnen Nachunternehmer Verpflichtungserklärungen vorzulegen.
Vertragsstrafe wegen schuldhaften Verstoßes gegen eine sich aus der Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt ergebenden Verpflichtung wird vereinbart: ja

Angaben zur Höhe der
Vertragsstrafe: siehe Vergabeunterlagen

Soziale, ökologische, umweltbezogene und innovative Anforderungen: –

q) Sonstige Informationen:
Fragen zu den Vergabeunterlagen sind per E-Mail an vergabe.amt66@stadt-frankfurt.de zu richten.
Die Vergabeunterlagen stehen unter http://www.vergabe.stadt-frankfurt.de nach kurzer Registrierung kostenfrei und unmittelbar digital zur Verfügung.

Branddirektion

Branddirketion, Feuerwehrstraße 1 – Spritzenpumpen –

Öffentliche Ausschreibung Nr. 37-2018-00064 nach VOL/A

a) Auftraggeber (Vergabestelle):
Stadt Frankfurt am Main
Branddirektion
Feuerwehrstraße 1
60435 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 725 114
Telefax: 069 / 212 - 725 118
E-Mail: vol-ausschreibungen.amt37@stadt-frankfurt.de

b) Art der Vergabe:
Öffentliche Ausschreibung, VOL/A

c) Form, in der Angebote einzureichen sind:

☒ über den Postweg

☐ mittels Telekopie

☒ direkt

☒ elektronisch

d) Bezeichnung des Auftrags:
Spritzenpumpen [LDL025]

Art und Umfang der Leistung:

Lieferung von Spritzenpumpen und Zubehör, sowie die Durchführung eines Lehrgangs zur Schulung von 3 Personen in sicherheitstechnischen Kontrollen (STK) und Reparaturen dieser Geräte

Produktschlüssel (CPV):
33100000

Ort der Leistung:
Branddirektion
Feuerwehrstraße 1
60435 Frankfurt am Main

NUTS-Code: DE712

e) Unterteilung in
Lose: ja

Angebote können eingereicht werden
für ein oder mehrere Lose

Größe und Art der einzelnen Lose:

Los 1:
Spritzenpumpe Braun Space (14 Stück)
Kurze Beschreibung:
Lieferung von Spritzenpumpen Braun Space inklusive Zubehör

Los 2:
Spritzenpumpe Braun Space (15 Stück) und Lehrgang STK
Kurze Beschreibung:
Lieferung von Spritzenpumpen Braun Space inklusive Zubehör sowie die Durchführung eines Lehrgangs zur Schulung von 3 Personen in sicherheitstechnischen Kontrollen (STK) und Reparaturen dieser Geräte

f) Nebenangebote:
Nebenangebote sind nicht zugelassen

g) Ausführungsfrist:
Beginn: 07.01.2019
Ende: 11.02.2019

h) Anforderung der Unterlagen bei:
siehe a)

Anforderungsfrist: 05.12.2018, 15.30 Uhr

Ort der Einsichtnahme in Vergabeunterlagen:
siehe a)

i) Ablauf der
Angebotsfrist: 05.12.2018, 15.30 Uhr
Bindefrist: 09.12.2018

j) Sicherheitsleistungen:
–

k) Zahlungsbedingungen:
gemäß HVTG

l) Unterlagen zum Nachweis der Eignung:
–

m) Kosten der Vergabeunterlagen:
Die Unterlagen werden kostenfrei abgegeben.

n) Zuschlagskriterien:
niedrigster Preis

o) Nichtberücksichtigte Angebote:
–

p) Weitere Anforderungen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz:
Das Formblatt „Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Aufträgen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz“ ist mit den Angebotsunterlagen einzureichen. Ist der Einsatz von Nachunternehmern vorgesehen, sind sowohl für den Bieter als auch für jeden einzelnen Nachunternehmer Verpflichtungserklärungen vorzulegen.
Vertragsstrafe wegen schuldhaften Verstoßes gegen eine sich aus der Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt ergebenden Verpflichtung wird vereinbart: ja

Angaben zur Höhe der
Vertragsstrafe: siehe Vergabeunterlagen

Soziale, ökologische, umweltbezogene und innovative Anforderungen: –

q) Sonstige Informationen:
Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/
Nachprüfungsverfahren:
Auftragsberatungsstelle Hessen e.V.
Bierstadter Straße 9
65189 Wiesbaden
Telefon: 0611 / 974 588 - 0
Telefax: 0611 / 974 588 - 20
E-Mail: info@absthessen.de
Websites: www.absthessen.de und www.had.de

Branddirektion
Branddirketion, Feuerwehrstraße 1
– Durchführung Fortbildungen –

Öffentliche Ausschreibung Nr. 37-2018-00073 nach VOL/A

a) Auftraggeber (Vergabestelle):
Stadt Frankfurt am Main
Branddirektion
Feuerwehrstraße 1
60435 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 725 114
Telefax: 069 / 212 - 725 118
E-Mail: vol-ausschreibungen.amt37@stadt-frankfurt.de

b) Art der Vergabe:
Öffentliche Ausschreibung, VOL/A

c) Form, in der Angebote einzureichen sind:

☒ über den Postweg

☐ mittels Telekopie

☒ direkt

☒ elektronisch

d) Bezeichnung des Auftrags:
Notfallsanitäter Fortbildung [LDL025]

Art und Umfang der Leistung:

Durchführung von 10 Fortbildungen à 1 Tag

Produktschlüssel (CPV):
80511000

Ort der Leistung:
Branddirektion
Feuerwehrstraße 1
60435 Frankfurt am Main

NUTS-Code: DE712

e) Unterteilung in
Lose: nein

f) Nebenangebote:
Nebenangebote sind nicht zugelassen

g) Ausführungsfrist:
Beginn: 18.01.2019
Ende: 31.12.2019

h) Anforderung der Unterlagen bei:
siehe a)

Anforderungsfrist: 02.01.2019, 15.30 Uhr

Ort der Einsichtnahme in Vergabeunterlagen:
siehe a)

i) Ablauf der
Angebotsfrist: 02.01.2019, 15.30 Uhr
Bindefrist: 17.01.2019

j) Sicherheitsleistungen:
–

k) Zahlungsbedingungen:
gemäß HVTG

l) Unterlagen zum Nachweis der Eignung:
Die gestellten Dozenten (auch Ersatzdozenten) müssen zugelassene Dozenten für die Notfallsanitäter-Ausbildung sein.
Die Nachweise sind vom Bieter, der für den Zuschlag vorgesehen ist, nach Aufforderung durch den Auftraggeber vor Zuschlagserteilung einzureichen.

m) Kosten der Vergabeunterlagen:
Die Unterlagen werden kostenfrei abgegeben.

n) Zuschlagskriterien:
niedrigster Preis

o) Nichtberücksichtigte Angebote:
–

p) Weitere Anforderungen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz:
Das Formblatt „Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Aufträgen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz“ ist mit den Angebotsunterlagen einzureichen. Ist der Einsatz von Nachunternehmern vorgesehen, sind sowohl für den Bieter als auch für jeden einzelnen Nachunternehmer Verpflichtungserklärungen vorzulegen.
Vertragsstrafe wegen schuldhaften Verstoßes gegen eine sich aus der Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt ergebenden Verpflichtung wird vereinbart: ja

Angaben zur Höhe der
Vertragsstrafe: siehe Vergabeunterlagen

Soziale, ökologische, umweltbezogene und innovative Anforderungen: –

q) Sonstige Informationen:
Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/ Nachprüfungsverfahren:
Auftragsberatungsstelle Hessen e.V.
Bierstadter Straße 9
65189 Wiesbaden
Telefon: 0611 / 974 588 - 0
Telefax: 0611 / 974 588 - 20
E-Mail: info@absthessen.de
Internet: www.had.de

Grünflächenamt
Volkspark Niddatal,
Am Ginnheimer Wäldchen 2
– Sanierung Natursteinpflasterfläche –

Öffentliche Ausschreibung Nr. 67-2018-00135 nach VOB/A

a) Öffentlicher Auftraggeber (Vergabestelle):
Stadt Frankfurt am Main
Grünflächenamt
Adam-Riese-Straße 25
60327 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 30 329
Telefax: 069 / 212 - 39 930
E-Mail: ruediger.cibis@stadt-frankfurt.de
Internet: www.vergabe.stadt-frankfurt.de

b) Vergabeverfahren:
Öffentliche Ausschreibung, VOB/A
Vergabenummer: 67-2018-00135

c) Angaben zum elektronischen Vergabeverfahren und zur Ver- und Entschlüsselung der Unterlagen:

☐ Vergabeunterlagen werden nur elektronisch zur Verfügung gestellt

☐ Vergabeunterlagen werden auch elektronisch zur Verfügung gestellt

☒ Es werden elektronische Angebote akzeptiert
☒ ohne elektronische Signatur (Textform)
☒ mit fortgeschrittener elektronischer Signatur
☒ mit qualifizierter elektronischer Signatur

☐ kein elektronisches Vergabeverfahren

d) Art des Auftrags:

☒ Ausführung von Bauleistungen

☐ Planung und Ausführung von Bauleistungen

☐ Bauleistungen durch Dritte
(Mietkauf, Investor, Leasing, Konzession)

e) Ort der Ausführung:
Volkspark Niddatal
Am Ginnheimer Wäldchen 2
60431 Frankfurt am Main

f) Art und Umfang der Leistung,
ggf. aufgeteilt in Lose:

Art der Leistung:
Pflasterfugen erneuern, Teilflächen neu pflastern

Umfang der Leistung:

400 m²	Granitpflasterfläche in Teilbereichen Fugenmörtel entfernen und neu verfugen
10 m²	Pflasterfläche neu herstellen

g) Angaben über den Zweck der baulichen Anlage oder des Auftrags, wenn auch Planungsleistungen gefordert werden:

Zweck der
baulichen Anlage: Wasserspielplatz

Zweck des
Auftrags: Brüchigen, falsch verarbeiteten Mörtel entfernen und ersetzen

h) Aufteilung in Lose: ☒ Nein

Ja, Angebote sind möglich:

☐ nur für ein Los

☐ für ein oder mehrere Lose

☐ nur für alle Lose (alle Lose müssen angeboten werden)

i) Ausführungsfristen:
Beginn der Ausführung: 04.03.2019
Fertigstellung oder Dauer der Leistungen: 29.03.2019

j) Nebenangebote: ☐ zugelassen

☐ nur in Verbindung mit einem Hauptangebot zugelassen

☒ nicht zugelassen

k) Anforderung der Vergabeunterlagen bei:
Grünflächenamt
Adam-Riese-Straße 25
60327 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 30 329
Telefax: 069 / 212 - 33 930
E-Mail:
ruediger.cibis@stadt-frankfurt.de
Online-Plattform:
www.vergabe.stadt-frankfurt.de

l) Kosten für die Übersendung der Vergabeunterlagen in Papierform:

Höhe der Kosten:	15,00 Euro
Zahlungsweise:	Banküberweisung
Empfänger:	Kassen- und Steueramt der Stadt Frankfurt am Main
Geldinstitut:	Postbank AG Frankfurt am Main
IBAN:	DE16 5001 0060 0000 0026 09
BIC-Code:	PBNKDEFFXXX
Verwendungszweck:	Angabe auf dem Beleg: 0670/50990000/1.22.09.01.04/670012, 67-2018-00135, Sanierung Natursteinpflasterfläche

Fehlt der Verwendungszweck auf Ihrer Überweisung, so ist die Zahlung nicht zuzuordnen und Sie erhalten keine Unterlagen.

Die Vergabeunterlagen können nur versendet werden, wenn
- auf der Überweisung der Verwendungszweck angegeben wurde,
- gleichzeitig mit der Überweisung die Vergabeunterlagen per Brief oder E-Mail (unter Angabe Ihrer vollständigen Firmenadresse) bei der in Abschnitt k) genannten Stelle angefordert wurden,
- das Entgelt auf dem Konto des Empfängers eingegangen ist.

Das eingezahlte Entgelt wird nicht erstattet.

o) Anschrift, an die die Angebote zu richten sind: Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Online-Plattform:
www.vergabe.stadt-frankfurt.de

p) Sprache, in der die Angebote abgefasst sein müssen: deutsch

q) Ablauf der Angebotsfrist: am 19.12.2018, 09.30 Uhr

Eröffnungstermin: am 19.12.2018, 09.30 Uhr
Ort: Amt für Bau und Immobilien
Submissionsstelle
Gerbermühlstraße 48
60594 Frankfurt am Main
Zimmer: Submissionsstelle

Personen, die bei der Eröffnung anwesend sein dürfen: Bieter und deren bevollmächtigte Vertreter

r) Geforderte Sicherheiten: siehe Vergabeunterlagen

s) Wesentliche Finanzierungs- und Zahlungsbedingungen und/oder Hinweise auf die maßgeblichen Vorschriften, in denen sie enthalten sind: siehe Vergabeunterlagen

t) Rechtsform der / Anforderung an Bietergemeinschaften: gesamtschuldnerisch haftend mit bevollmächtigtem Vertreter

u) Nachweise zur Eignung:
Präqualifizierte Unternehmen führen den Nachweis der Eignung durch den Eintrag in die Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis).
Bei Einsatz von Nachunternehmen ist auf gesondertes Verlangen nachzuweisen, dass diese präqualifiziert sind oder die Voraussetzung für die Präqualifikation erfüllen.
Nicht präqualifizierte Unternehmen haben als vorläufigen Nachweis der Eignung mit dem Angebot das ausgefüllte Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ vorzulegen. Bei Einsatz von Nachunternehmen sind auf gesondertes Verlangen die Eigenerklärungen auch für diese abzugeben.
Sind die Nachunternehmen präqualifiziert, reicht die Angabe der Nummer, unter der diese in der Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) geführt werden.
Gelangt das Angebot in die engere Wahl, sind die Eigenerklärungen (auch die der Nachunternehmen) auf gesondertes Verlangen durch Vorlage der in der „Eigenerklärung zur Eignung“ genannten Bescheinigungen zuständiger Stellen zu bestätigen. Bescheinigungen, die nicht in deutscher Sprache abgefasst sind, ist eine Übersetzung in die deutsche Sprache beizufügen.

Das Formblatt „Eigenerklärung zur Eignung“ ist erhältlich.

Darüber hinaus hat der Bieter zum Nachweis seiner Fachkunde folgende Angaben gemäß § 6a Abs. 3 VOB/A zu machen:
Eintragung in die Liste des Vereins für Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) oder Eigenerklärungen gem. Formblatt 124 (Eigenerklärungen zur Eignung). Soweit zuständige Stellen Eigenerklärungen bestätigen, sind von Bietern, deren Angebote in die engere Wahl kommen, die entsprechenden Bescheinigungen vorzulegen. Das Formblatt 124 ist diesen Ausschreibungsunterlagen beigelegt.

v) Ablauf der Bindefrist: 19.03.2019

w) Nachprüfungsstelle (§ 21 VOB/A):
Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.4 - VOB-Stelle, Wilhelminenstraße 1 - 3, 64283 Darmstadt

x) Weitere Anforderungen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz:
Das Formblatt „Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt bei öffentlichen Aufträgen nach dem Hessischen Vergabe- und Tariftreuegesetz“ ist mit den Angebotsunterlagen einzureichen. Ist der Einsatz von Nachunternehmern vorgesehen, sind sowohl für den Bieter als auch für jeden einzelnen Nachunternehmer Verpflichtungserklärungen vorzulegen.
Vertragsstrafe wegen schuldhaften Verstoßes gegen eine sich aus der Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt ergebenden Verpflichtung wird vereinbart: ja

Angaben zur Höhe der Vertragsstrafe: siehe Vergabeunterlagen

Soziale, ökologische, umweltbezogene und innovative Anforderungen: –

y) Zuschlagskriterien:
niedrigster Preis

#FFM Unsere Stadt

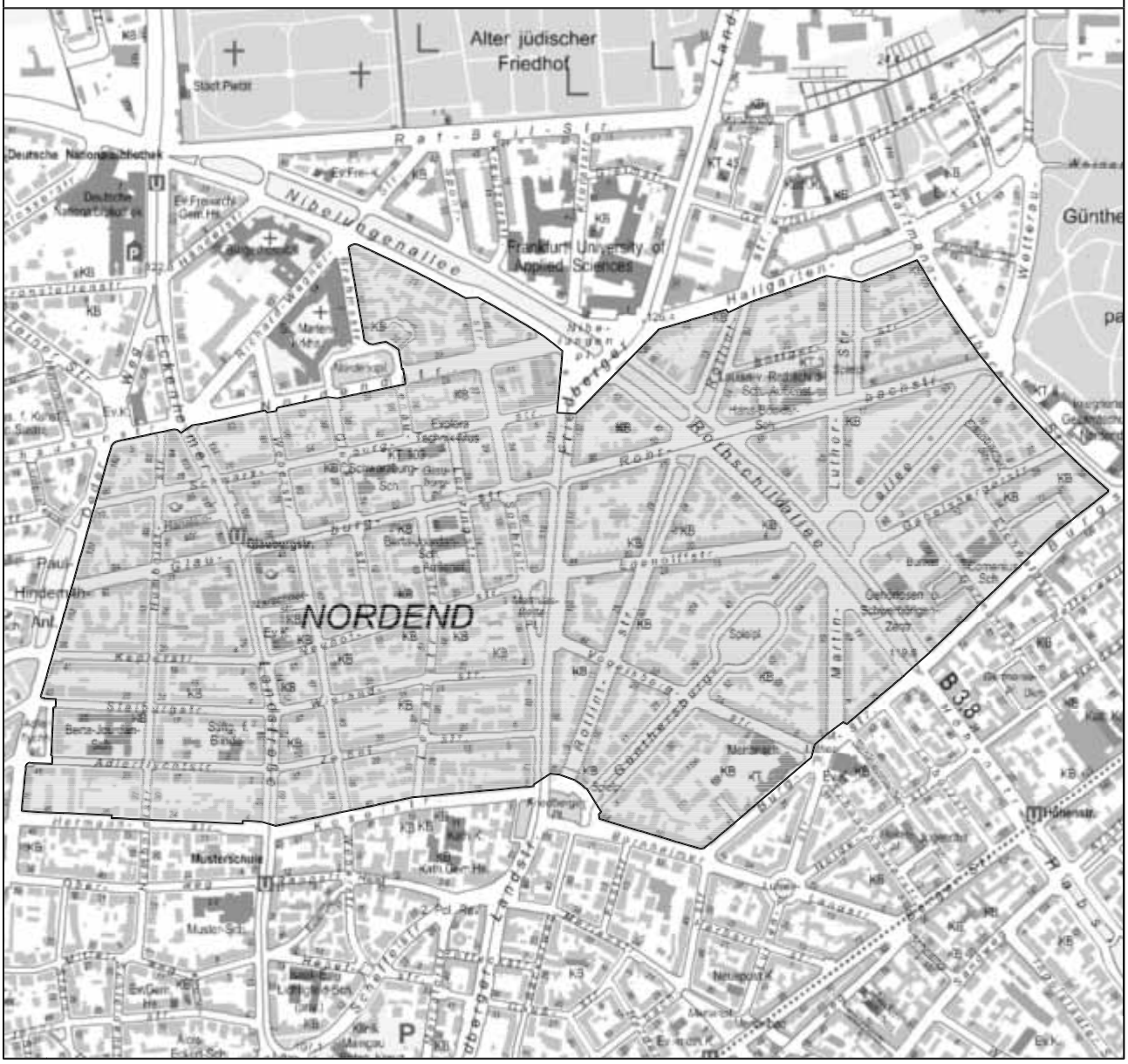
In unserem Social Media Newsroom erfahrt Ihr die wichtigsten Neuigkeiten unserer Ämter, Betriebe und Museen.

Reinschauen unter:
www.frankfurt.de/newsroom

STADT FRANKFURT AM MAIN

Satzung der Stadt Frankfurt am Main

Erhaltungssatzung Nr. 50
- Nordend-Mitte -



Geobasisdaten:© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 09.2015

Gemäß § 5 Hessische Gemeindeordnung, § 172 (1) Nr. 2 Baugesetzbuch hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main am 08.11.2018 § 3338 die Erhaltungssatzung als Satzung beschlossen.

gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

Die Beschlussfassung über die Erhaltungssatzung als Satzung wird hiermit bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Erhaltungssatzung in Kraft.

Die Erhaltungssatzung wird im Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main, Planungsdezernate, 60311 Frankfurt am Main, Kurt-Schumacher-Straße 10, Bauteil C, Raum 212 vom Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung an während der folgenden Dienststunden

dienstags und donnerstags von 08:30 Uhr - 12:30 Uhr

sowie nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 069 / 212 - 44 116 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Der Text der oben bekanntgemachten Satzung lautet wie folgt:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Erhaltungssatzung Nr. 50 - Frankfurt am Main - Nordend-Mitte - gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:2.000 vom 11.10.2016 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Karte mit der Erhaltungssatzung wird vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main - Stadtplanungsamt - verwahrt.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB).

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 (1) Satz 1 BauGB).

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (§ 172 (4) Satz 2 BauGB). Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1 BauGB),

1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1a BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 (5) Satz 2 bis 5 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 3 (2) bezeichneten Belange entschieden (§ 173 (1) BauGB).

(2) Der Antrag ist schriftlich beim Magistrat der Stadt Frankfurt am Main zu stellen und bei der Bauaufsicht - Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main - einzureichen.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern sowie Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören (§ 173 (3) BauGB).

§ 5 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 213 (1) Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die Genehmigung nach § 3 eingeholt zu haben.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 (3) BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

§ 6 Andere Vorschriften

Die bei einem beantragten Vorhaben anderen anzuwendenden Rechtsvorschriften, wie zum Beispiel die Hessische Bauordnung, bleiben durch diese Satzung unberührt.

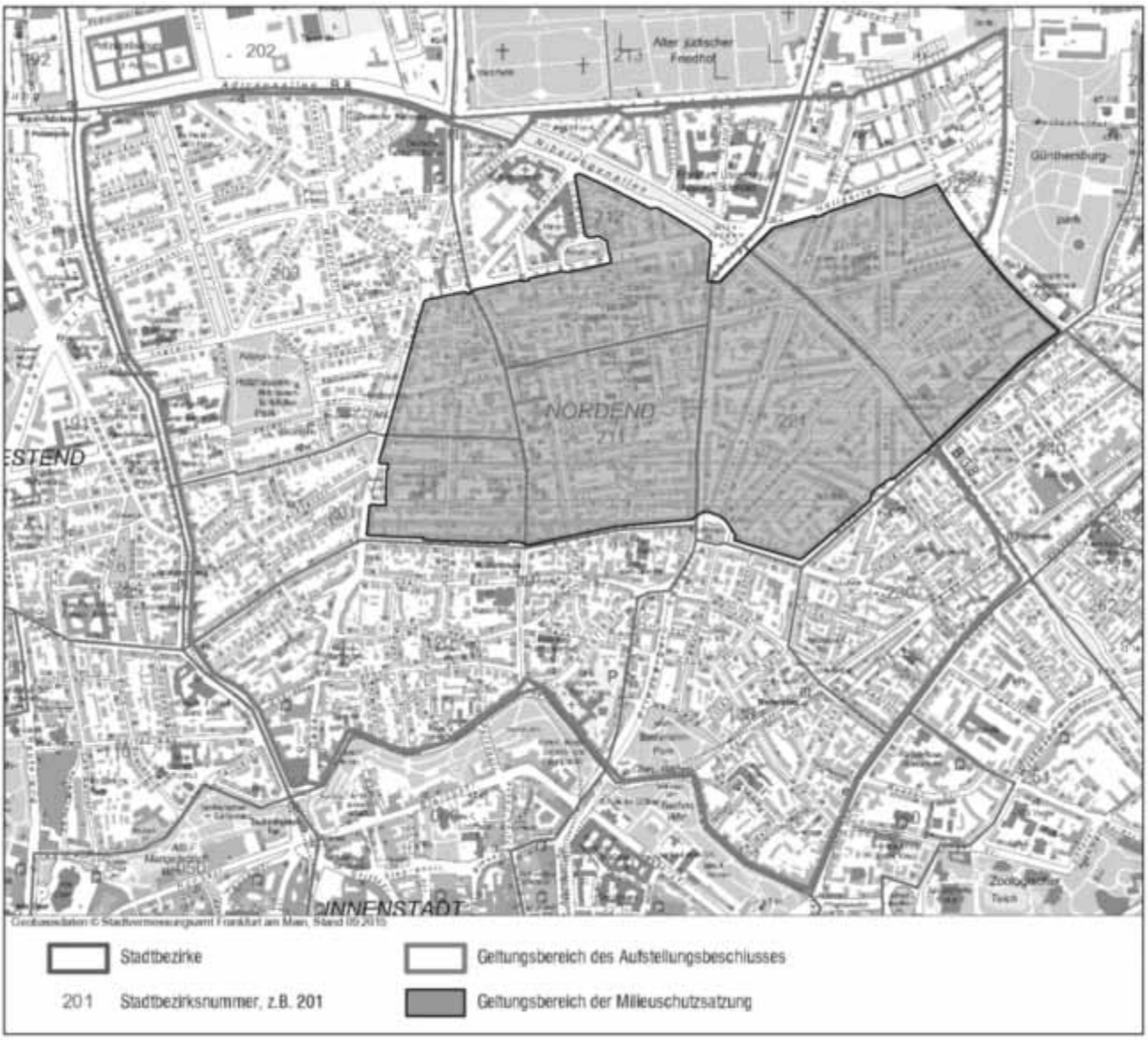
Frankfurt am Main, den 27.11.2018

Der Magistrat
gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

1 Einleitung

Für das Gebiet „Nordend III“ in Frankfurt am Main hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.02.2015 einen Aufstellungsbeschluss für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Im Zuge der Aufstellung der Satzungen wurde für den Bereich Nordend III eine vertiefende sozialräumliche Studie erstellt und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie der Wohnungsbestand erhoben. Auf dieser Grundlage wurde die Abgrenzung des Gebiets überprüft und in der Form geändert, dass in dem Bereich nunmehr zwei Erhaltungssatzungen beschlossen werden sollen - die Erhaltungssatzung Nr. 50 - Nordend-Mitte und die Erhaltungssatzung Nr. 56 - Nordend-Süd.

Der Untersuchungsraum umfasst die Stadtbezirke beziehungsweise Teilräume der Stadtbezirke 120, 130, 201, 203, 211, 212, 221, 222 und 230.



Die Untersuchung des im Aufstellungsbeschluss „Nordend III“ festgelegten Gebiets hat ergeben, dass für Teilbereiche die Anwendungsvoraussetzungen nicht gegeben sind:

Im Nordwesten des ursprünglichen Geltungsbereichs (Westlicher Teilbereich des Stadtbezirks 201 und Großteil des Stadtbezirks 203) besteht nach den Ergebnissen der Indikatorenanalyse insgesamt ein geringes bis sehr geringes Aufwertungspotenzial. Es handelt sich bei dem Gebiet in großen Teilen um eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Stadtvillen, die sich überwiegend in sehr gutem baulichem Zustand befinden. Die Wohnbevölkerung zeichnet sich im Mittel durch eine überdurchschnittlich hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit aus, entsprechend weist die Indikatorenanalyse nur eine sehr geringe Verdrängungsgefahr für die Stadtbezirke 201 und 203 aus.

Im Norden und Nordosten des Untersuchungsgebiets (Teilbereiche der Stadtbezirke 212 und 222) bestehen nach den Ergebnissen der Indikatorenanalyse ebenfalls nur geringe Aufwertungspotenziale und geringer Aufwertungsdruck.

Die städtebauliche Struktur dieser Teilbereiche wird in großen Teilen durch Nachkriegsbebauung oder ältere Siedlungsstrukturen geprägt, die durch eine Eigenheimsiedlung im nordöstlichen Randbereich ergänzt wird. Zudem sind größere Flächen mit öffentlicher Infrastruktur belegt. Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend in einem guten Instandhaltungszustand.

Für die übrigen Bereiche des Untersuchungsgebietes „Nordend III“ mit den Stadtbezirken beziehungsweise Teilräumen der Stadtbezirke Nordend-West und Nordend-Ost wurde das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB festgestellt.

Aufgrund der kleinräumlichen bau- und wohnungsstrukturellen Besonderheiten und der sozialräumlichen Zusammenhänge der Quartiere werden für das Untersuchungsgebiet „Nordend III“ die Satzungsgebiete „Nordend-Mitte“, „Nordend-Süd“ sowie „Berger Straße“ (auch als Teilbereich der Aufstellungsbeschlüsse für die Gebiete „Bornheim“ und „Ostend“) abgegrenzt.

Die beiden Satzungsgebiete „Nordend-Mitte“ und „Nordend-Süd“ grenzen direkt aneinander an. Das Gebiet „Nordend-Mitte“ ist in großen Teilen durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Demgegenüber stellt das Gebiet „Nordend-Süd“ ein städtebaulich heterogenes Quartier dar, in dem neben Altbauten auch viele Bauten der 60er- und 70er-Jahre zu finden sind. In dem Gebiet „Nordend-Süd“ wurde ein höheres Aufwertungspotenzial und ein signifikant geringerer Aufwertungsdruck als im Gebiet „Nordend-Mitte“ festgestellt.

Die unterschiedlichen bau- und bevölkerungsstrukturellen Verhältnisse in den beiden Gebieten lassen in den nächsten Jahren auch unterschiedliche Entwicklungsverläufe erwarten. Die gesonderte Festlegung von zwei Erhaltungsgebieten ermöglicht es, im Rahmen der Überprüfung der Erhaltungsgebiete, ein Gebiet, in dem die Anwendungsvoraussetzungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr bestehen, aufzuheben, ohne die Satzung des anderen Teilraums ändern zu müssen.

Der südliche Bereich (Stadtbezirke 120 und 130) des ursprünglichen Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses für das Gebiet „Nordend III“ wird in der Erhaltungssatzung „Nordend-Süd“ berücksichtigt. Der Stadtbezirk 230 ist Teil des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Berger Straße“.

Im Folgenden werden die Anwendungsvoraussetzungen für das Gebiet „Nordend-Mitte“ begründet sowie die Ziele der Milieuschutzsatzung erläutert. Darüber hinaus wird für die Satzung ein Kriterienkatalog als Grundlage für die einzelfallbezogene Prüfung der Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen im Sinne des § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB dargelegt.

Die Begründung der Notwendigkeit einer Satzung zum Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Nordend-Mitte“ beruht auf den Ergebnissen

- der Analyse soziodemografischer, sozial- und wohnungsstruktureller sowie wohnungswirtschaftlicher Indikatoren,
- einer baulich-städtebaulichen Bestandsaufnahme und
- der Bewertung von Bedarf und Ausstattung des Gebiets mit öffentlichen Angeboten und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

2 Methodik

Grundlage für die Abgrenzung des mit Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2015 zum möglichen Erlass einer Erhaltungssatzung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (im Folgenden „Milieuschutzsatzung“) festgelegten Untersuchungsbereichs „Nordend III“ sind die Ergebnisse der „Pilotstudie zu Anforderungen an ein kleinräumiges Monitoring „Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefährdung“ in Frankfurt am Main“[1] (im Folgenden „Pilotstudie“). Die Pilotstudie stellt ein standardisiertes, empirisch abgesichertes Verfahren zur laufenden Beobachtung der „Aufwertungsgefahr und Verdrängungsgefährdung“ der Stadtbezirke auf Grundlage der in Frankfurt am Main verfügbaren und fortschreibungsfähigen sekundärstatistischen Daten zur Verfügung.

Die Ergebnisse der Pilotstudie ermöglichen einen vergleichenden Überblick über den quantitativen Umfang von Gentrifizierungsprozessen in den einzelnen Stadtbezirken zum Zeitpunkt der Datenstände (in der Regel 2013) und können für ein „Grobscreening“ von Verdachtsgebieten für Milieuschutzsatzungen genutzt werden. Sie liefern Indizien für „Gefährdungslagen“ der Wohnbevölkerung in einzelnen Stadtbezirken und können insbesondere für die Abwägung, für welche Stadtbezirke vertiefende Untersuchungen durchgeführt beziehungsweise welche Stadtbezirke unter einen „Beobachtungsstatus“ gestellt werden sollten, herangezogen werden. Zusätzlich stellt die Pilotstudie mit den Daten, die in die einzelnen Indikatorenausprägungen eingegangen sind, auch die Datenbasis für die unter Kapitel 4 im Einzelnen dargelegte Begründung von Milieuschutzsatzungen zur Verfügung.

[1] „Pilotstudie zu Anforderungen an ein kleinräumiges Monitoring „Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefährdung“ in Frankfurt am Main“: S.T.E.R.N. GmbH / argus gmbh im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt; Berlin, 2016

Zur Bestimmung des Gebiets, in dem aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden soll, werden in der Pilotstudie die Ausprägungen von insgesamt 21 Einzelindikatoren analysiert, die geeignet sind, die Phänomene „**Aufwertungspotenzial** im Wohnungsbestand“, „**Aufwertungsdruck** auf den Wohnungsbestand und die Wohnbevölkerung des Stadtbezirks“ und „**Verdrängungsgefahr** der Wohnbevölkerung des Stadtbezirks“ quantitativ zu beschreiben.

Für die drei Cluster werden überwiegend aus amtlichen Angaben

- wohnungswirtschaftliche Indikatoren (Baualter, Angebotsmieten, Wohnungsschlüssel, Mietwohnungsanteil, Eigentümerstruktur, Umwandlungsquoten, Wohndauer und andere),
- demographische Indikatoren (Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Staatsangehörigkeit, Haushaltsgrößen und andere) sowie
- sozialstrukturelle Indikatoren (sozialversicherungspflichtige Einkommen, Anteile Transferempfänger und andere)

genutzt. In den Ausprägungen der Cluster Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefahr werden aktuelle Datenstände (Statusindikatoren), in dem Cluster Aufwertungsdruck Verlaufsdaten (Dynamikindikatoren) berücksichtigt.

Zur Zusammenfassung der Ergebnisse der einzelnen Cluster werden die jeweiligen Indikatorenausprägungen standardisiert[2] . Als Bewertungsreferenz dienen die Werte der einzelnen Indikatoren für die Stadt Frankfurt am Main (gesamt). Entsprechend erhält die standardisierte Ausprägung den Wert 0, wenn der Wert dem arithmetischen Mittel der Stadt insgesamt entspricht; positive Werte bedeuten eine überdurchschnittliche, negative Werte hingegen eine unterdurchschnittliche Ausprägung. Die Clusterergebnisse werden in vier Kategorien zwischen „gering“, „durchschnittlich“, „hoch“ und „sehr hoch“ bewertet[3].

Für die **vertiefenden Untersuchungen** in dem Gebiet des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung zum Zeitpunkt der Aufstellung wurde im Wesentlichen auf den vorhandenen Datenapparat der Pilotstudie mit den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial, zum Aufwertungsdruck und zur Verdrängungsgefährdung sowie den darüber hinaus ermittelten, nicht in das Bewertungscluster aufgenommenen Indikatoren, zurückgegriffen.

Die zusätzlich herangezogenen Indikatoren basieren auf ergänzende und vertiefende Recherchen und untersuchungszielbezogene Auswertungen. Zur Ermittlung von Aufwertungsspielräumen im Gebäudebestand, Umnutzungstendenzen sowie endogenen und exogenen Aufwertungspotentialen wurden in Gebietsbegehungen systematische qualitative und quantitative Erhebungen der baulich-städtebaulichen Strukturen durchgeführt. Nach Augenschein wurden auch typische Zeichen der Aufwertung beziehungsweise eines bestehenden Aufwertungsdrucks erfasst (zum Beispiel Dachgeschossausbau, Balkon- und Fahrstuhlanbau, aufwendige Fassadengestaltungen, Veränderung der Gewerbestruktur). Die Ergebnisse der Gebietsbegehungen stellen die wesentliche Grundlage zur räumlichen Abgrenzung des Satzungsgebiets dar.

Anhand vorhandener Fachplanungen und statistischer Unterlagen zur infrastrukturellen Ausstattung der Stadtbezirke beziehungsweise Stadtteile wurden darüber hinaus Erkenntnisse zur Bewertung des Bedarfs und der Ausstattung des Gebiets mit Angeboten und Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur gewonnen. Hierzu gehören etwa das Angebot an bildungs- oder nutzergruppenspezifischen Einrichtungen oder aber die Versorgung mit Grün- und Spielflächen.

3 Abgrenzung des Satzungsgebietes

Für das Gebiet „Nordend-Mitte“ konnten städtebauliche und sozialstrukturelle Zusammenhänge festgestellt werden, die über die Grenzen der Stadtbezirke hinausgehen. Unter Berücksichtigung der baustrukturellen und sozialräumlichen Zusammenhänge setzt sich das Satzungsgebiet aus Teilbereichen verschiedener Stadtbezirke der Stadtteile Nordend-West und Nordend-Ost zusammen.

3.1 Beschreibung der Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich wird

- im Westen vom Oeder Weg,
- im Norden von der Holzhausenstraße, Nordendstraße, Brahmstraße, Nibelungenallee, Friedberger Landstraße und Hallgartenstraße,
- im Osten von der Hartmann-Ibach-Straße,
- im Südosten von der Burgstraße
- sowie im Süden von der Hermannstraße, Koselstraße und Bornheimer Landstraße begrenzt.

---

[2] Die Standardisierung der Ausprägungen erfolgt methodisch mittels z-Transformation der Ausprägungen, die Bildung der Clusterwerte durch Addition der standardisierten Indikatorenausprägungen des jeweiligen Clusters.

[3] Die Einordnung der Ergebnisse in Bewertungsklassen erfolgt anhand der Standardabweichung mit einem dynamischen, aus der Datentabelle abgeleiteten Bewertungsmodell (bis zur Hälfte des negativen Werts der Standardabweichung „gering“, oberhalb des vorgenannten Werts bis zur Hälfte des positiven Werts der Standardabweichung „durchschnittlich“, oberhalb des vorgenannten Werts bis zur Hälfte der Differenz zwischen dem Maximalwert der Wertetabelle und der Hälfte der Standardabweichung „hoch“, oberhalb des vorgenannten Werts „sehr hoch“).

3.2 Beschreibung des Gebiets

Das sich über eine Fläche von circa 0,92 km² erstreckende Gebiet „Nordend-Mitte“ umfasst rund 11.300 Wohnungen mit rund 19.500 Einwohnern (Stand 2011 / 2013). Es erstreckt sich im zentralen Bereich der Stadtteile Nordend-West und Nordend-Ost zwischen dem Oeder Weg und der Hartmann-Ibach-Straße und wird durchquert durch die Eckenheimer Landstraße, Friedberger Landstraße und die Rothschildallee. Wichtige Plätze im beziehungsweise am Gebiet sind der zentral gelegene Matthias-Beltz-Platz, der Glauburgplatz im Norden und der Friedberger Platz im Süden des Gebiets.

Der Stadtteil Nordend entstand in der Gründerzeit als nördliche Ausdehnung der städtischen Bebauung als dichtes Wohngebiet mit meist vierstöckigen Häuserzeilen. Das Gebiet „Nordend-Mitte“ stellt auch heute noch ein hoch verdichtetes Wohngebiet dar, das sich durch seine innerstädtische Lage auszeichnet. Es ist geprägt durch eine überwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung. Vereinzelt wurden Lückenschließungen durch Neubebauungen ab 1945 bis heute vorgenommen.

Die Wohnbebauung im Satzungsgebiet wird, entsprechend dem Mietspiegel 2016, überwiegend der „gehobenen Wohnlage“ und damit der zweiten von drei Kategorien zugeordnet. Lediglich Bereiche entlang der lauten Straßen Nibelungenallee und Rothschildallee sind als „mittlere, einfache oder sehr einfache Wohnlagen“ klassifiziert. Zudem ist das gesamte Gebiet als „zentrale Wohnlage“ gekennzeichnet und mit einem „Zentralitätszuschlag“ belegt.

Im Gebiet befinden sich zwei Jugendeinrichtungen (Teeniezentrum Nordend, Treff 38) sowie fünf Senioreneinrichtungen, wovon vier im westlichen Bereich an beziehungsweise nahe der Eckenheimer Landstraße liegen. Es handelt sich dabei um Einrichtungen der Freien Wohlfahrtspflege oder kirchliche Angebote. Weitere Senioreneinrichtungen liegen zudem in unmittelbarer Nähe, besonders östlich des Satzungsgebiets.

Über das gesamte Satzungsgebiet verteilt befinden sich viele Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, sowohl was Krippen-, Kita- als auch Hortplätze betrifft. Insbesondere im zentralen Bereich (Stadtbezirk 211) zwischen Glauburg- und Zeißelstraße sowie entlang der Rotlintstraße liegen zahlreiche Kitas. Zur Grundschulversorgung gibt es im Gebiet insgesamt drei Grundschulen: die Schwarzburgschule im Norden sowie die Merianschule und die Comeniusschule im Südosten des Satzungsbereichs.

Die Grünflächenversorgung im Satzungsgebiet ist mit der Nähe zum Holzhausenpark und zum Günthersburgpark in den größten Bereichen mit einem Versorgungsgrad von 100 Prozent als sehr gut zu bewerten. Lediglich im südlich-südwestlichen Bereich (Stadtbezirk 201 und 211) des Gebiets ist der Versorgungsgrad leicht unterdurchschnittlich. Das Angebot an Spielplätzen im Gebiet ist hingegen differenzierter zu betrachten. Während westlich der Friedberger Landstraße die Anzahl an Spielplätzen je 100 Kinder unterdurchschnittlich ist, liegt sie im östlichen Teil über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Das Gebiet „Nordend-Mitte“ ist mit Angeboten des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungsangeboten sehr gut versorgt. Insbesondere entlang der Eckenheimer Landstraße sowie der Friedberger Landstraße befinden sich zahlreiche Geschäfte. In den letzten Jahren haben sich in bestimmten Kernbereichen, wie etwa rund um den Mathias-Beltz-Platz, zunehmend „Szene“-Geschäfte und -Gastronomieeinrichtungen angesiedelt, die ein junges, urbanes Publikum ansprechen.

Die Erschließung des Satzungsgebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist sehr gut. Nahezu alle Gebietsbewohner wohnen maximal 300 Meter entfernt von einer Haltestelle des ÖPNV.

4 Untersuchungsergebnisse

Die Untersuchungen und Analysen zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen von § 172 (1) Nr. 2 BauGB haben für das Gebiet „Nordend-Mitte“ zusammenfassend folgende Befunde ergeben:

4.1 Aufwertungspotenzial

Mit einem Clusterindex von 1,1 weist das Gebiet in der Pilotstudie insgesamt ein etwa gleich ausgeprägtes Aufwertungspotenzial des untersuchten Wohnungsbestandes wie das Referenzgebiet „Innere Stadt“ (Clusterwert 1,1) und ein leicht überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial im Vergleich zu „Frankfurt am Main gesamt“ (Clusterwert 0,0) auf. Etwas stärker ausgeprägt sind die Aufwertungsmöglichkeiten in den Teilbereichen des Stadtbezirks Nordend-West (211).

Die Aufwertungspotenziale des Wohnungsbestandes im Gebiet „Nordend-Mitte“ ergeben sich ausweislich der Indikatorenanalyse insbesondere aus dem hohen Altbauanteil (63 Prozent des Wohnungsbestands) und dem, gemessen an der „Inneren Stadt“ überdurchschnittlichen Anteil an Mietwohnungen (81,5 Prozent zu 77,2 Prozent).

Die baulich-städtebaulichen Erhebungen in dem Gebiet weisen das innenstadtnahe Wohnquartier im Zusammenhang mit dem Grünflächenangebot Holzhausenpark und Günthersburgpark, der guten Infrastrukturausstattung und Erschließung durch den ÖPNV als einen attraktiven Wohnstandort aus. Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen bestehen lediglich durch Verkehrsemissionen entlang der verkehrsbelasteten Hauptstraßen Eckenheimer und Friedberger Landstraße, Nibelungen- und Rothschildallee im beziehungsweise am Rande des Gebiets. Der repräsentative Wohnungsbestand in der gründerzeitlichen Bebauung verfügt überwiegend über einen hohen Wohnwert.

Der Wohnungsbestand, der bereits in den 70er Jahren aufgewertet wurde, ist nach Augenschein überwiegend durchschnittlich instandgehalten. Sowohl der Anteil an Gebäuden mit Instandhaltungsrückstau als auch der von Gebäuden, die in den letzten fünf Jahren erneuert wurden, sind gering.

Aufwertungspotenziale im Altbaubestand bestehen neben der Instandsetzung von Fassaden insbesondere durch:

- kostenaufwendige, mietumlagefähige Wertverbesserungen (unter anderem Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen, Verbesserung der Sanitärausstattung der Wohnungen insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen, energetische Gebäudesanierung über den EnEV-Standard hinaus),
- die Zusammenlegung von Kleinwohnungen (15 Prozent sind derzeit Wohnungen mit ein und zwei Zimmern) zu attraktiven größeren Einheiten,
- den Dachgeschoss-/Mansardenausbau und die Zusammenlegung der neugeschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten.

Auch in den Nachkriegsbeständen, zumeist Bauten der 60er und 70er Jahre, (37 Prozent des Wohnungsbestands) können noch erhebliche Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden:

- Abriss, insbesondere der „Schlichtbauten“ und Erstellung von Neubauten mit hochwertigem Wohnungsbestand,
- Dachausbau und zum Teil auch Aufstockung von Wohngebäuden,
- Modernisierung des Bestandes, insbesondere durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen, den Ein-/Anbau von Fahrstuhlanlagen, den Anbau von Balkonen, die Erneuerung der Sanitärzellen sowie aufwendige, über den EnEV-Standard hinausgehende, energetische Gebäudesanierung.

Im Ergebnis der bereits stattgefundenen Aufwertungsprozesse sind bereits 35 Prozent der Wohnungen Eigentumswohnungen. Dennoch besteht bei dem anhaltenden Nachfragedruck auf den Wohneigentumsmarkt noch ein bedeutendes Umwandlungspotenzial (circa 7.400 Wohneinheiten), das meist im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird.

4.2 Aufwertungsdruck

Nach den Ergebnissen der Pilotstudie liegt der Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand des Gebiets „Nordend-Mitte“ mit 0,5 noch im Bewertungsbereich „durchschnittlich“, jedoch über dem Vergleichswert für Frankfurt am Main (Clusterwert 0,0) insgesamt.

Teilräumliche Schwerpunkte des Aufwertungsdrucks in dem Gebiet sind insbesondere in dem südlichen, innenstadtnahen Teilbereich (Stadtbezirk 221 Nordend-Ost) zu finden. Hier kann gehäuft auch der für aufgewertete Quartiere typische Gewerbebestand aus anspruchsvoller Gastronomie, Feinkosthandel und „Szene-Läden“ für eine junge, zahlungskräftige Kundschaft beobachtet werden.

Anhaltspunkte für Aufwertungsprozesse im Gebiet liefern in der Pilotstudie die im Auswertungszeitraum 2011 bis 2013

- deutlich erhöhte Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen als rechtliche Voraussetzungen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (2,4 Prozent Abgeschlossenheitsbescheinigungen zwischen 2007, 2011 - 2013 des Gebäudebestands von 2011, Frankfurt am Main 1,1 Prozent)
- das im Vergleich zu der Stadt insgesamt erhöhte Niveau der Neuvermietungsmieten (12,98 €/m², Frankfurt am Main 11,47 €/m² Median brutto-kalt in 2013)
- sowie nachfolgende sozialstrukturelle Veränderungen der Bewohnerschaft, unter anderem durch einen überproportionalen Rückgang von Beziehern staatlicher Transferleistungen zugunsten einer wirtschaftlich leistungsfähigeren Bevölkerung (minus 3,1 Prozent-Punkte Anteil der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsempfänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-jährigen zwischen 2007 bis 2013, Frankfurt am Main minus 2,0 Prozent-Punkte).

Vertiefende Datenauswertungen und die Ergebnisse der Gebietsbegehungen zeigen, dass das Gebiet „Nordend-Mitte“ bereits einen mehrjährigen Aufwertungsprozess vollzogen hat. Anzeichen hierfür sind insbesondere die hohe Wohneigentumsquote, die im Gebietsdurchschnitt durchschnittlich bei 35 Prozent, in Teilbereichen auch bei bis zu 42 Prozent liegt. Dass die Umwandlung in Eigentumswohnungen anhält, zeigt die hohe Zahl von Abgeschlossenheitsbescheinigungen zwischen 2007 und 2013 von durchschnittlich 2,4 Prozent des Wohnungsbestandes von 2011 (Frankfurt am Main 1,1 Prozent). Die Lagegunst und baulich-städtebauliche Attraktivität des Wohnungsbestandes des Gebiets wird auch in den gehäuft zu beobachtenden Bau- und Modernisierungsaktivitäten insbesondere im Altbaubestand des Gebiets deutlich.

Auswirkungen des Aufwertungsprozesses im Wohnungs- und Gewerbebestand des Gebiets auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind neben dem überproportionalen Rückgang von Bevölkerungsteilen, die auf staatliche Unterstützungsleistungen angewiesen sind, auch an einer veränderten Wanderungsdynamik im Gebiet abzulesen. Der in der Pilotstudie festgestellte, negative Wanderungssaldo kann in einem Wohngebiet mit gleichbleibendem Wohnungsbestand auf die Zunahme des Wohnflächenverbrauchs zurückgeführt werden.

Bei dem in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Mietniveau kann daher auf eine sozialstrukturelle Veränderung der Bevölkerung zugunsten einkommensstärkerer Gruppen mit höheren Wohnflächenansprüchen geschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der Lagegunst zur Frankfurter Innenstadt einerseits und den Qualitäten des Wohnungsbestandes andererseits sowie den vorstehend dargelegten Aufwertungspotenzialen im Wohnungsbestand ist davon auszugehen, dass sich unter der Annahme des Fortbestands der wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch der Aufwertungsprozess im Gebiet „Nordend-Mitte“ zumindest mittelfristig fortsetzten wird.

4.3 Verdrängungsgefahr

Der Indexwert Verdrängungsgefahr der Pilotstudie misst den sozialen Status (2013) der Wohnbevölkerung des Gebiets im Vergleich zu „Frankfurt am Main gesamt“ und „Innere Stadt“. Er weist für das Gebiet „Nordend-Mitte“ im Durchschnitt eine deutlich geringere soziale Belastung der Bevölkerung aus (standardisierter Clusterwert von minus 4,5), als für die Stadt gesamt und die Innere Stadt. Innerhalb des Gebiets bestehen jedoch deutliche regionale Unterschiede: So hat, insbesondere der am Günthersburgpark liegende Teilbereich des Stadtbezirks Nordend-Ost (222) mit einem Indexwert von minus 0,6 eine etwas höhere Verdrängungsgefährdung als die anderen Teilgebiete, da hier unter anderem mehr Geringverdiener, nicht-deutsche Personen, Senioren, Alleinerziehende und Empfänger staatlicher Transferleistungen wohnen.

Die soziale und demographische Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebiets ist deutlich erkennbar von den sozialstrukturellen Auswirkungen des vorstehend dargestellten Aufwertungsprozesses des Wohnungsbestands, insbesondere der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und der Verteuerung der Mietwohnungen unter anderem durch Neuvermietung nach Mieterwechsel und Modernisierung geprägt.

Auf der Ebene der Durchschnittswerte handelt es sich um

- eine vergleichsweise „junge Bewohnerschaft“ mit einem hohen Anteil an Erwerbstätigen,
- eine wirtschaftlich überdurchschnittlich leistungsfähige Wohnbevölkerung mit vergleichsweise hohen Einkommen (Median sozialversicherungspflichtiges Einkommens 4.325 €, Frankfurt am Main 3.603 €),
- eine mobile (deutsche) Bevölkerung mit einer vergleichsweise geringen Wohndauer (11 Jahre mittlere Wohndauer, Frankfurt am Main 12,2 Jahre) und
- mit deutlich unterdurchschnittlichen Anteilen an Empfängern staatlicher Transferleistungen.

Auch liegt der Anteil an nicht-deutschen Bewohnern (19,5 Prozent zu 27,7 Prozent in Frankfurt am Main) und Alleinerziehenden (3,3 Prozent zu 3,8 Prozent in Frankfurt am Main) deutlich unter den Durchschnittswerten der Stadt.

Aus den Daten zur Bevölkerungsentwicklung kann geschlossen werden, dass der Entwicklungstrend signifikant in Richtung eines Bevölkerungsaustausches sozial schwächerer Bevölkerungsteile zugunsten wirtschaftlich leistungsfähigerer Haushalte geht. Indikatoren hierfür sind die Entwicklung der Einkommensstruktur mit überdurchschnittlichen Einkommenszuwächsen, die „Verjüngung“ der Altersstruktur durch Zuwanderung von Erwerbsbevölkerung, die Verminderung von Transferempfängern und der Wegzug von Einwohnern mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit.

Hinter den Mittel- und Durchschnittswerten muss jedoch die sozialstrukturell heterogene Bevölkerungsstruktur differenzierter betrachtet werden. So ist neben den vorgenannten teilräumlichen Unterschieden insbesondere die konkrete Ausformung der Gemengelage zwischen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichem sozialem Status wichtig zur quantitativen Einschätzung der Verdrängungsgefährdung durch Aufwertungsprozesse in dem Gebiet.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung in Wohnungseigentum einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen.

Verdrängungsgefährdet sind daher jedenfalls zunächst Haushalte in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen. Im Gebiet verfügen 15 Prozent der Haushalte (entsprechend circa 1.700 Haushalte) über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.100 €. Unter diesen Einwohnern sind erfahrungsgemäß insbesondere die Alleinerziehenden und alleinstehenden Seniorinnen und Senioren auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Als zweite größere Gruppen sind einer besonderen Verdrängungsgefährdung die circa 9 Prozent der Haushalte des Gebiets ausgesetzt, die zur Bestreitung des Lebensunterhalts auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind. Als weitere, verdrängungsgefährdete Gruppe sind Personen anzusehen, die auf dem Wohnungsmarkt als Wohnungsnachfrager unterprivilegiert sind. Neben Haushalten in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen sind dies insbesondere die Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (20 Prozent der Einwohner).

Darüber hinaus besteht in dem Gebiet jedoch auch eine erhebliche Verdrängungsgefährdung von Haushalten mit mittleren Einkommen (und hier insbesondere Familien mit Kindern), die, bei dem durchschnittlich bereits hohen Mietniveau in dem Gebiet, schon eine hohe Mietbelastung tragen, so dass ihr Spielraum für weitere Mietpreissteigerungen weitgehend erschöpft ist.

Tabelle: Zusammenfassung der Befunde der Pilotstudie zur Festlegungskulisse[4]

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ...		
	Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungsgefahr
201 Nordend-West	-0,1	-0,6	-6,7
203 Nordend-West	-1,6	1,4	-6,8
211 Nordend-West	2,1	1,5	-4,0
212 Nordend-West	1,3	-0,3	-4,9
221 Nordend-Ost	1,2	0,8	-5,9
222 Nordend-Ost	0,0	-0,5	-0,6
Festlegungskulisse gesamt	**1,1**	**0,5**	**-4,5**
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0
Interpretation standardisierte Clusterwerte:	0 = Durchschnitt, größer 0 = überdurchschnittlich, kleiner 0 = unterdurchschnittlich		

4.4 Zusammenfassung

Bei dem Gebiet „Nordend-Mitte“ handelt es sich um ein vorwiegend durch gründerzeitliche Bebauung geprägtes innerstädtisches Wohngebiet. Der attraktive Wohnungsbestand wird im Mietspiegel als „gehobene Wohnlage“ qualifiziert und ist mit einem „Zentralitätszuschlag“ belegt. Mit einer Vielzahl von Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, drei Grundschulen, zwei Jugendeinrichtungen sowie fünf Senioreneinrichtungen entspricht die Infrastrukturausstattung des Gebiets in hohem Maße den Bedarfen der Wohnbevölkerung. Die Grünflächenversorgung ist mit zwei im Nahbereich liegenden öffentlichen Parkflächen (Holzhausen-Park, Günthersburgpark) ausgezeichnet. Das Gebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut erschlossen. Es befinden sich im Gebiet selbst und in unmittelbarer Nähe eine Vielzahl von Angeboten mit Waren und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf.

Die Wohngebäude des Gebiets befinden sich überwiegend in einem mittleren bis guten Unterhaltungszustand. Die Mehrzahl der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an dem Gebäudebestand wurde nach Augenschein allerdings bereits in den 70er-Jahren durchgeführt. Nur wenige Gebäude wurden in den letzten Jahren baulich erneuert oder einer umfassenden energetischen Gebäudesanierung unterzogen. Der Wohnungsbestand des Gebiets weist daher noch erhebliche bauliche Aufwertungspotenziale auf, für deren Ausschöpfung bei einem Anteil von über 50 Prozent Mietwohnungen in privatem Streubesitz oder im Eigentum privatwirtschaftlichen Unternehmen günstige Voraussetzungen bestehen.

Der repräsentative Altbaubestand, der circa 63 Prozent des gesamten Wohnungsbestands des Gebiets umfasst, bietet einen besonders hohen Wohnwert. In einem großen Teil der Altbauten sind noch kostenaufwendige mietumlagefähige Wertverbesserungsmaßnahmen durch Verbesserung der Sanitär- und Küchenausstattung, den Einbau zweiter Sanitärzellen, den Anbau von Aufzugsanlagen und Balkonen sowie einer energetischen Gebäudesanierung über den EnEV-Standard hinaus möglich. In circa 15 Prozent des Wohnungsbestandes können noch Kleinwohnungen mit ein- und zwei Zimmern zur attraktiven größeren Einheiten zusammengelegt werden. Weitere Investitionsanreize im Altbaubestand des Gebiets bieten der Ausbau von Dachgeschossen und die Zusammenlegung der neuen Einheiten zu attraktiven Maisonette-Wohnungen.

In dem Gebiet bestehen darüber hinaus auch in den Wohnungsbeständen aus der Nachkriegszeit (circa ein Drittel aller Wohnungen) noch erhebliche Aufwertungspotenziale. Neben der umfassenden Modernisierung und der Zusammenlegung der in diesem Bestand besonders häufigen Kleinwohnungen liegen hier besondere Wertschöpfungsmöglichkeiten in dem Abriss, insbesondere der Schlichtbauten, und dem Neubau hochwertiger Wohneigentumsanlagen.

Derzeit befinden sich circa 35 Prozent der Wohnungen des Gebiets im Wohneigentum. Die bauliche Aufwertung von Mietwohnungsbeständen und der damit erzielbare höhere Verkaufserlös gelten im Allgemeinen als Voraussetzung zur Aufteilung in Einzeleigentum. Aufgrund der attraktiven Innenstadtlage des Wohnungsbestandes und der zunehmend starken Nachfrage nach Wohneigentum in der Stadt Frankfurt am Main ist davon auszugehen, dass in dem Gebiet weiterhin ein hoher Umwandlungsdruck auf den circa 7.400 Mietwohnungen liegt.

Die Entwicklungen im Gewerbebestand sowie die wohnungswirtschaftlichen und bevölkerungsstrukturellen Entwicklungen des Gebiets in den letzten Jahren liefern im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Frankfurt insgesamt, eine Vielzahl von Anhaltspunkten für einen erheblichen, anhaltenden Aufwertungsdruck auch auf das Gebiet „Nordend-Mitte“.

[4] Standardisierte Clusterwerte, räumlicher Bezug Festlegungskulisse interpoliert

Insbesondere im innenstadtnahen Teilbereich Nordend-Ost (Stadtbezirk 221) des Gebiets hat sich der für Aufwertungsprozesse typische Gewerbebestand aus anspruchsvoller Gastronomie, Feinkostgeschäften, „Szene-Läden“ und kulturwirtschaftlichen Nutzungen für junge solvente Bewohner angesiedelt. Die Quote der Abgeschlossenheitsbescheinigungen, als rechtliche Voraussetzung zur Umwandlung in Wohnungseigentum, ist seit 2007 mehr als doppelt so hoch wie in der Stadt gesamt. Das Niveau der Neuvermietungsmieten liegt in dem Gebiet im Median mehr als ein Euro (brutto-kalt) über dem Wert für die Stadt Frankfurt am Main gesamt. Der zunehmende Wohnflächenverbrauch der Haushalte bei einem in den letzten Jahren gestiegenen durchschnittlichen Mietniveau, ein negativer Wanderungssaldo und ein überproportionaler Rückgang des Anteils erwachsener Empfänger von Transferleistungen können in dem Gebiet als Indikatoren für anhaltende Segregationsprozesse zugunsten einer wirtschaftlich leistungsfähigeren Wohnbevölkerung gewertet werden.

In der Zukunft ist daher aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage des Gebiets „Nordend-Mitte“, der Entwicklungspotenziale im Gebiet und im Umfeld sowie der Beschaffenheit des Wohnungsbestands mit weiteren Aufwertungsprozessen zu rechnen.

Aus den vorstehend dargelegten baulichen und wohnungswirtschaftlichen Aufwertungspotenzialen sowie dem anhaltenden Aufwertungsdruck auf das Gebiet ergibt sich für die künftige bevölkerungsstrukturelle Entwicklung eine erhebliche Verdrängungsgefährdung von Teilen der Wohnbevölkerung mit der Gefahr einer grundlegenden Veränderung der sozialen Gebietscharakteristik bezüglich der derzeitigen Zusammensetzung.

Bei den derzeitigen Bewohnern in dem Gebiet „Nordend-Mitte“ handelt es sich im Vergleich zu Frankfurt gesamt auf der Ebene der Durchschnittswerte um eine „junge Bevölkerung“ mit einem hohen Anteil an Erwerbstätigen. Dominierend in dem Gebiet ist die „gehobene Mittelschicht“ mit einer wirtschaftlich überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit. Der Anteil der Haushalte, die staatliche Transferleistungen beziehen ist vergleichsweise gering, auch liegen die Quoten der nicht-deutschen Bewohner und der Alleinerziehenden-Haushalte unter den Werten für die Stadt gesamt.

Die aktuelle soziodemografische Struktur der Wohnbevölkerung in dem Gebiet kann im Zusammenhang mit den Entwicklungstendenzen der letzten Jahre als Ergebnis des bereits seit längerem andauernden Segregationsprozesses angesehen werden. Aufgrund der Befunde lässt die Fortsetzung der sozial selektiven Bevölkerungswanderung folgende Entwicklungstrends erwarten:

- Reduzierung der Haushalte mit geringerer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, zugunsten höherer Einkommensgruppen,
- Rückgang des Anteils von Haushalten, die für ihren Lebensunterhalt staatliche Transferleistungen erhalten,
- Veränderung der Haushaltsstruktur zugunsten kleinerer Ein- und Zweipersonenhaushalte,
- Verdrängung von Familien mit Kindern,
- Anwachsen der mittleren Alterskohorten und der Erwerbsbevölkerung,
- Rückgang des Anteils der Haushalte mit Personen ausländischer Nationalität und/oder mit Migrationshintergrund.

Zielsetzung der Anwendung der Milieuschutzsatzung in dem Gebiet ist die Vermeidung der zu befürchtenden einseitigen Bevölkerungsentwicklung und der Schutz der Wohnbevölkerung des Gebiets in der derzeitigen demografischen und sozialen Zusammensetzung aus städtebaulichen Gründen.

Die aktuelle, noch heterogene Bewohnerstruktur aus Haushalten mit unterschiedlichem sozialen Status und demografischer Zusammensetzung wird durch die Aufwertungsprozesse erheblich gestört und die derzeitige gebietstypische soziale Mischung zugunsten eines weiteren Anwachsens der gehobenen Mittelschicht verändert. Es ist zu befürchten, dass hierdurch die auf der derzeitigen sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebiets beruhenden sozial-räumlichen Bindungen und Zusammenhänge der Wohnbevölkerung und die darauf beruhenden Hilfesysteme überfordert werden.

Einem besonderen Schutz vor einer Verdrängung bedürfen hierbei neben den Haushalten mit niedriger Mietzahlungsfähigkeit, insbesondere auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsgruppen wie Bewohner mit Migrationshintergrund, Alleinerziehende und Empfänger von Transferleistungen. Zum Erhalt der Bevölkerungsstruktur in der derzeitigen Zusammensetzung ist darüber hinaus auch eine Schutzwirkung für Haushalte (und hier insbesondere Familien mit Kindern) mit mittleren Einkommen erforderlich, die bereits jetzt eine hohe Mietbelastung zu tragen haben und die befürchten müssen, weitere Mietsteigerungen in der Folge von baulichen Aufwertungsprozessen nicht mehr tragen zu können.

5 Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur

Voraussetzung für den Erlass einer Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zum Schutz der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung.

Auf der Grundlage der dargestellten Analyse der Wohnungsversorgung und der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der zu erwartenden baulich-städtebaulichen Entwicklung des Gebiets müssen somit bei einem Verzicht auf eine Erhaltungssatzung erhebliche städtebauliche Nachteile befürchtet werden.

Der Verlust preiswerten Wohnraums in dem Satzungsgebiet kann im Angebotsmarkt in Frankfurt am Main nicht hinreichend ausgeglichen werden, weil sich auf allen Wohnungsteilmärkten Frankfurts das Angebot an preiswerten Mietwohnungen zunehmend reduziert. In der Folge besteht die Notwendigkeit der Schaffung verbilligter Ersatzbauten. Zur Vermeidung beziehungsweise Minderung öffentlicher Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, planungsrechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

Die Verdrängung von größeren Teilen der Bewohnerschaft führt zudem zu verstärkten Segregationsprozessen in Gebieten, in denen noch für sie bezahlbare Wohnungsbestände zu finden sind. Hierdurch kann es zur Überforderung lokaler Sozialsysteme kommen. Zur Sicherung der Chancengleichheit und gleicher Lebensverhältnisse entstehen Anpassungserfordernisse an die Infrastruktur in diesen Gebieten und gegebenenfalls die Notwendigkeit von Investitionen im Bereich „Soziale Stadt“ oder ähnlichen Programmen. Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass die verdrängte Bevölkerung andernorts Verdrängungsdruck auf die dort befindliche Bevölkerung ausübt und eine Art „Verdrängungskette“ auslösen kann, die sich zusätzlich auf weitere Gebiete der Stadt städtebaulich negativ auswirkt.

Das Gebiet ist mit mehreren Jugend- wie auch Senioreneinrichtungen, zahlreichen Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, drei Grundschulen sowie vor allem im Umfeld liegenden öffentlichen Grünflächen infrastrukturell sehr gut ausgestattet. Das Angebot deckt die spezifische quartiersbezogene Nachfrage und ist auf die Wohnbedürfnisse abgestimmt. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere im Altersaufbau mit geringeren Kinderzahlen und Seniorenanteilen, würde wegen Minderauslastung eine Anpassung der sozialen Infrastruktur im Gebiet und Ersatzinvestitionen in anderen Gebieten der Stadt notwendig machen.

Mit dem Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen erhöht sich darüber hinaus in der Regel auch der Motorisierungsgrad mit der Folge eines verstärkten Parkdrucks. Aktuell ist der Kraftfahrzeugbestand (KFZ-Bestand) je 1.000 Einwohner in den betroffenen Stadtbezirken noch unterdurchschnittlich ausgeprägt, während die Versorgungslage mit Haltestellen des ÖPNV im Gebiet sehr gut ist. Eine Zunahme des KFZ-Bestands und damit eine weitere Verknappung des bereits jetzt unzureichenden Parkplatzangebots im zentralen Bereich Nordends würde das Erfordernis zusätzlicher Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur verstärken.

6 Ziele der Milieuschutzsatzung

In der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass im Gebiet „Nordend-Mitte“ sowohl ein Aufwertungspotenzial als auch ein Aufwertungsdruck vorliegen und Teile der derzeitigen Wohnbevölkerung verdrängungsbedroht sind. Gleichzeitig hat die Untersuchung ergeben, dass ein aufeinander abgestimmtes Verhältnis von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung besteht, das durch weitere bauliche Aufwertungs- und Veränderungsmaßnahmen gestört wird. Der Erlass einer Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist darauf gerichtet, eine Zunahme der Verdrängung der Wohnbevölkerung und eine weitere soziale Entmischung zu verhindern. Der Verdrängungsschutz erhält in dem Gebiet auch deshalb eine besondere Bedeutung, weil die Aufwertungsprozesse in dem Quartier bereits so weit fortgeschritten sind, dass die, der mittleren und unteren sozialen Schicht zuzuordnenden Bevölkerungsteile stark reduziert sind. Eine weitere soziale Entmischung würde dazu führen, dass das Satzungsgebiet seinen Charakter als Wohngebiet für breite Schichten der Bevölkerung verliert und dass durch die obengenannten städtebaulichen Folgewirkungen der Entmischung öffentliche Investitionen erforderlich wären.

Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung im Satzungsgebiet ist dadurch gefährdet, dass durch Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie durch überzogene Modernisierungen die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Begründung von Wohneigentum weitere strukturelle Veränderungen des Mietwohnungsangebots bewirkt werden. Diese wohnungsstrukturellen Veränderungen führen zu einer weiteren sozialen Entmischung im Gebiet „Nordend-Mitte“, wodurch sich die bestehende Eigenart des Gebietes nachhaltig verändern würde.

Ziel der Milieuschutzsatzung ist die Vermeidung der Verdrängung sozialschwächerer Bevölkerungsgruppen und die Erhaltung von in Ausstattung und Mietpreis angemessenem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen.

Im Einzelnen sind folgende Ziele zu benennen:

- die Vermeidung einer in der Alters-, Haushalts- und Einkommensstruktur unausgewogenen sozialen Struktur,
- die Erhaltung eines in Wohnungsgrößen, Wohnstandards und der Miethöhe breit gefächerten Mietwohnungsangebots,
- die Verhinderung von Modernisierungsmaßnahmen, die einen den zeitgemäßen Standard übersteigenden Wohnkomfort zum Ziel haben und zu einer Verdrängung führen können,

- die Vermeidung einer Verdrängung, die durch das Entfallen preisgünstigen Wohnraums und die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen bewirkt werden, und derentwegen an anderer Stelle Wohnraumersatz geschaffen werden müsste,
- die Vermeidung einer Verdrängung von einkommensschwachen Einwohner, durch die die Stadt Frankfurt am Main im Rahmen der Wohnungsvermittlung tätig werden müsste,
- die Vermeidung einer Verdrängung, durch die an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Konzentration von Sozialgruppen eintreten würde, für die die Stadt durch die Bereitstellung von Infrastrukturen oder durch Maßnahmen der sozialen Stadtentwicklung tätig werden müsste.

Ziel ist es auch zu verhindern, dass durch die Verdrängung in andere, periphere Stadtgebiete in diesen eine Konzentration von Haushalten entsteht, die sozialer Fürsorge (wie der Kinder- und Jugendhilfe, der Altenpflege und der Wohnungsfürsorge) bedürfen.

7 Kriterienkatalog für die Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen aufgrund des § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Milieuschutzsatzung stellt einen Genehmigungsvorbehalt dar: Ein Vorhaben, das im Geltungsbereich der Milieuschutzsatzung liegt, wird im Einzelfall daraufhin überprüft, ob der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung mit den Zielen der Milieuschutzsatzung übereinstimmt. Diese Vorhaben sind auch dann genehmigungspflichtig, wenn sie keiner Genehmigung nach der Hessischen Bauordnung bedürfen.

Im Einzelfall sind bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit die planungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien zu Grunde zu legen. So ist insbesondere bei Nutzungsänderung - zum Beispiel von Wohnen in Büro - der planungsrechtlich maßgebliche Gebietscharakter zu wahren.

Liegen bei der Prüfung Hinweise vor, dass die bauliche Maßnahme zu einer nachteiligen Veränderung der sozialen Zusammensetzung führt oder die Verdrängung verstärken würde, ist das Vorhaben als Verstoß gegen die Ziele der Milieuschutzsatzung zu bewerten und unter Berücksichtigung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien gegebenenfalls zu versagen.

Bauliche Maßnahmen, die in der Regel zu einer Veränderung der sozialen Struktur führen können, sind:

- Abbruch und Rückbau - auch die teilweise Beseitigung - von Wohnungen beziehungsweise Wohngebäuden,
- Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe,
- Änderungen bestehender Wohnungen (baulicher Anlagen), wenn der allgemein übliche Frankfurter Standard von (Miet-)Wohnungen überschritten wird,
  - Schaffung einer Wohnung (auch durch Dachgeschossausbau), wenn sie größer als 130 m^2 ist,
  - Zusammenlegung von Wohnungen zu einer Großwohnung von mehr als 130 m^2,
  - neue Balkone, Dachterrassen und Wintergärten größer als 8 m^2,
  - Personenaufzüge, die nur einzelne, obere Geschosse erschließen.

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (§ 172 (4) Satz 2 BauGB).

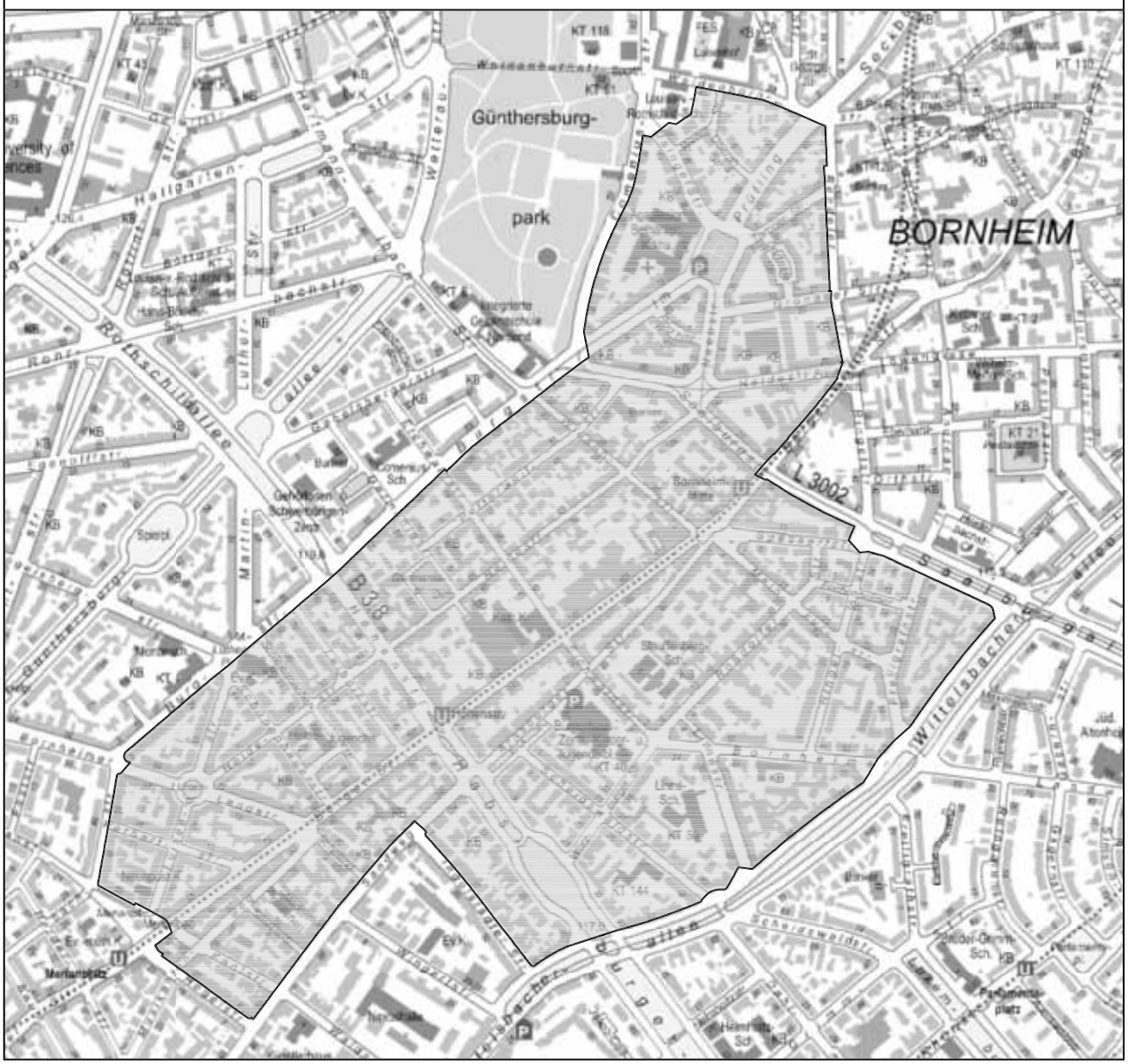
Zu genehmigen sind (§ 172 (4) Satz 3 Nr.1 und Nr. 1a BauGB) bauliche Modernisierungsmaßnahmen wie

- ein zeitgemäßer Ausstattungszustand entsprechend dem Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen im Satzungsgebiet (Grundausstattung im Hinblick auf Sanitär- und Elektroinstallation sowie zentrale Heizungsversorgungsanlagen),
- energiesparende Maßnahmen (Erfüllung der EnEV-Mindestanforderungen),
- Maßnahmen, die der Barrierefreiheit beziehungsweise der besseren Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Wohnungen dienen,
- Balkone und Dachterrassen kleiner als 8 m^2,
- bauordnungsrechtliche Mindeststandards.

Bauliche Maßnahmen, die darauf gerichtet sind, vorhandene Instandhaltungsmängel zu beseitigen oder die Wohnverhältnisse durch Modernisierung an einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard heranzuführen und dabei eine durchschnittliche Ausstattung des Wohnraums nicht überschreiten, dienen der Erhaltung der Wohnfunktion des Gebietes und damit der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Sie können zwar qualitativ aufwertende Baumaßnahmen darstellen, dennoch verhindert der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht die Herstellung eines bauordnungsrechtlichen Mindeststandards oder eines zeitgemäßen, durchschnittlichen Wohnbaustandards.

Satzung der Stadt Frankfurt am Main

Erhaltungssatzung Nr. 51
- Berger Straße -



Geobasisdaten:© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 09.2015

Gemäß § 5 Hessische Gemeindeordnung, § 172 (1) Nr. 2 Baugesetzbuch hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main am 08.11.2018 § 3339 die Erhaltungssatzung als Satzung beschlossen.

gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

Die Beschlussfassung über die Erhaltungssatzung als Satzung wird hiermit bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Erhaltungssatzung in Kraft.

Die Erhaltungssatzung wird im Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main, Planungsdezernate, 60311 Frankfurt am Main, Kurt-Schumacher-Straße 10, Bauteil C, Raum 212 vom Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung an während der folgenden Dienststunden

dienstags und donnerstags von 08:30 Uhr - 12:30 Uhr

sowie nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 069 / 212 - 44 116 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Der Text der oben bekanntgemachten Satzung lautet wie folgt:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Erhaltungssatzung Nr. 51 - Frankfurt am Main - Berger Straße - gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:2.000 vom 18.10.2016 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Karte mit der Erhaltungssatzung wird vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main - Stadtplanungsamt - verwahrt.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB).

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 (1) Satz 1 BauGB).

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1 BauGB),

1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1a BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 (5) Satz 2 bis 5 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 3 (2) bezeichneten Belange entschieden (§ 173 (1) BauGB).

(2) Der Antrag ist schriftlich beim Magistrat der Stadt Frankfurt am Main zu stellen und bei der Bauaufsicht - Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main - einzureichen.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern sowie Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören (§ 173 (3) BauGB).

§ 5 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 213 (1) Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die Genehmigung nach § 3 eingeholt zu haben.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 (3) BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

§ 6 Andere Vorschriften

Die bei einem beantragten Vorhaben anderen anzuwendenden Rechtsvorschriften, wie zum Beispiel die Hessische Bauordnung, bleiben durch diese Satzung unberührt.

Frankfurt am Main, den 27.11.2018

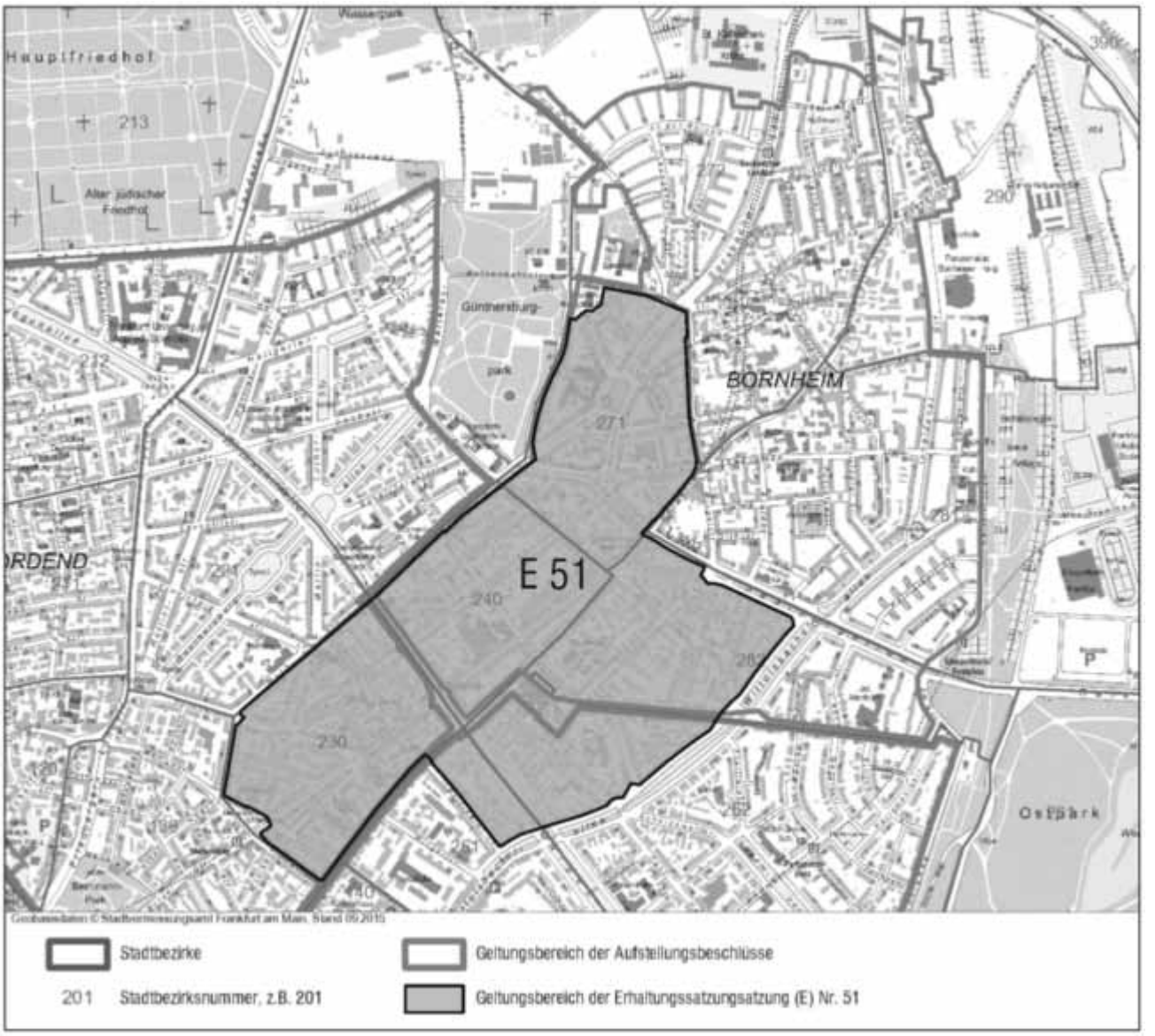
Der Magistrat
gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

1 Einleitung

Für die Gebiete „Nordend III“, „Bornheim“ und „Ostend“ in Frankfurt am Main hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.02.2015 Aufstellungsbeschlüsse für Satzungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die Abgrenzung erfolgte auf einer ersten Einschätzung, dass in diesem Bereich ein Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eventuell gefährdet sein könnte. In einem weiteren Schritt wurden Datenbestände eines kleinräumigen Monitorings hinzugezogen. Im Zuge der Aufstellung der Satzungen wurde dann für die Bereiche Nordend III, Bornheim und Ostend eine vertiefende sozialräumliche Studie erstellt und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie der Wohnungsbestand erhoben. Auf diesen Grundlagen wurde die Abgrenzung der Gebiete überprüft und modifiziert.

Der Untersuchungsraum umfasst die Stadtbezirke beziehungsweise Teilräume der Stadtbezirke

- „Nordend III“ mit den Stadtbezirken 120, 130, 201, 203, 211, 212, 221, 222 und 230,
- „Bornheim“ mit den Stadtbezirken 240, 271, 272, 281, 281 und 290 sowie
- „Ostend“ mit den Stadtbezirken 140, 251, 252 und 261.



Im Rahmen der genannten Untersuchungen wurde festgestellt, dass für weite Teile der ursprünglichen Untersuchungskulisse „Bornheims“ die Anwendungsvoraussetzungen nicht gegeben sind:

Im Norden des ursprünglichen Geltungsbereichs (Großteil des Stadtbezirks 272 und Bereiche des Stadtbezirks 290) befinden sich überwiegend Zeilenbauten der 1970er Jahre sowie im östlichen Randbereich Großwohnsiedlungsstrukturen. Diese Teilräume haben ausweislich der Indikatorenanalyse nur ein geringes Aufwertungspotenzial und einen geringen Aufwertungsdruck.

Im zentralen und zentral-östlichen Bereich (südlicher Teil der Stadtbezirke 272 und 290 sowie westlicher Teil des Stadtbezirks 281) konnten im Rahmen der Indikatorenanalyse aufgrund der zum Teil bestehenden Einfa-

milienhaus- und Siedlungsstrukturen insgesamt nur ein geringes Aufwertungspotenzial und ein sehr geringer Aufwertungsdruck festgestellt werden.

Im östlichen Bereich (Östliche Bereiche der Stadtbezirke 281 und 282) sind überwiegend Siedlungsstrukturen der 1920er Jahre (May-Siedlung Bornheimer Hang) ohne Aufwertungspotenzial oder -druck vorzufinden. Im Südosten befinden sich zudem Einfamilienhausstrukturen ohne erhaltungsrechtliche Relevanz.

Für die übrigen Bereiche des Untersuchungsgebiets „Bornheim“ mit den Stadtbezirken beziehungsweise Teilräumen der Stadtbezirke 240, 271 und 282 wurde das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB festgestellt.

Zugleich wurden in das Satzungsgebiet Teilbereiche der Kulissen von „Nordend III“ (Stadtbezirk 230) und „Ostend“ (Teilräume der Stadtbezirke 251 und 252) integriert und infolgedessen die Satzung in „Berger Straße“ umbenannt. Das Satzungsgebiet für die Erhaltungssatzung „Berger Straße“ setzt sich somit aus Teilbereichen folgender ursprünglicher Untersuchungskulissen zusammen: Bornheim, Nordend III und Ostend.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten bau- und stadtstrukturelle sowie funktionale und sozialräumliche Zusammenhänge festgestellt werden, die über die administrativen Grenzen sowie jene der Untersuchungsgebietskulissen hinweggehen. Das bezeichnete Gebiet ist überwiegend durch gründerzeitliche Blockrandstrukturen geprägt. Die Berger Straße, die sowohl durch Bornheim als auch Nordend verläuft, stellt dabei als Versorgungszentrum ein verbindendes Element dar, das die hier berücksichtigten Wohnbereiche in einen funktionalen Zusammenhang stellt.

Anhaltspunkt für eine sachgerechte Gebietsabgrenzung bei einer Erhaltungssatzung sind gemäß Stock (BauGB Kommentar, 2014, § 172 Rn. 64) insbesondere die Massierung von Gebäuden mit Bewohnern, die den Erlass einer solchen Satzung rechtfertigen. Wie fortfolgend dargelegt, konnte im Rahmen der Untersuchungen für das Gebiet eine sich aus einem Aufwertungspotenzial und einem Aufwertungsdruck voraussichtlich ergebende Verdrängungsgefahr für weite Teile der Gebietsbevölkerung festgestellt werden. Der größte Verdrängungsdruck liegt dabei auf den Bewohnern im gründerzeitlichen Altbaubestand, der den baustrukturellen Charakter des Gebiets bildet.

Im Folgenden werden die Anwendungsvoraussetzungen für das Gebiet „Berger Straße“ begründet sowie die Ziele der Erhaltungssatzung erläutert. Darüber hinaus wird für die Satzung ein Kriterienkatalog als Grundlage für die einzelfallbezogene Prüfung der Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen im Sinne des § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB dargelegt.

Die Begründung der Notwendigkeit einer Satzung zum Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Berger Straße“ beruht auf den Ergebnissen

- der Analyse soziodemografischer, sozial- und wohnungsstruktureller sowie wohnungswirtschaftlicher Indikatoren,
- einer baulich-städtebaulichen Bestandsaufnahme und
- der Bewertung von Bedarf und Ausstattung des Gebiets mit öffentlichen Angeboten und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

2 Methodik

Grundlage für die Abgrenzung der mit Aufstellungsbeschlüssen vom 26.02.2015 zum möglichen Erlass einer Erhaltungssatzung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (im Folgenden „Milieuschutzsatzung“) festgelegten Untersuchungsbereiche „Nordend III“, „Bornheim“ und „Ostend“ sind die Ergebnisse der „Pilotstudie zu Anforderungen an ein kleinräumiges Monitoring „Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefährdung in Frankfurt am Main“[1] (im Folgenden „Pilotstudie“). Die Pilotstudie stellt ein standardisiertes, empirisch abgesichertes Verfahren zur laufenden Beobachtung der „Aufwertungsgefahr und Verdrängungsgefährdung“ der Stadtbezirke auf Grundlage der in Frankfurt am Main verfügbaren und fortschreibungsfähigen sekundärstatistischen Daten zur Verfügung.

Die Ergebnisse der Pilotstudie ermöglichen einen vergleichenden Überblick über den quantitativen Umfang von Gentrifizierungsprozessen in den einzelnen Stadtbezirken zum Zeitpunkt der Datenstände (in der Regel 2013) und können für ein „Grobscreening“ von Verdachtsgebieten für Milieuschutzsatzungen genutzt werden. Sie liefern Indizien für „Gefährdungslagen“ der Wohnbevölkerung in einzelnen Stadtbezirken und können insbesondere für die Abwägung, für welche Stadtbezirke vertiefende Untersuchungen durchgeführt beziehungsweise welche Stadtbezirke unter einen „Beobachtungsstatus“ gestellt werden sollten, herangezogen werden. Zusätzlich stellt die Pilotstudie mit den Daten, die in die einzelnen Indikatorenausprägungen eingegangen sind, auch die Datenbasis für die unter Kapitel 4 im Einzelnen dargelegte Begründung von Milieuschutzsatzungen zur Verfügung.

[1] „Pilotstudie zu Anforderungen an ein kleinräumiges Monitoring „Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefährdung“ in Frankfurt am Main“: S.T.E.R.N. GmbH / argus gmbh im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt; Berlin, 2016

Zur Bestimmung des Gebiets, in dem aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden soll, werden in der Pilotstudie die Ausprägungen von insgesamt 21 Einzelindikatoren analysiert, die geeignet sind, die Phänomene „**Aufwertungspotenzial** im Wohnungsbestand“, „**Aufwertungsdruck** auf den Wohnungsbestand und die Wohnbevölkerung des Stadtbezirks“ und „**Verdrängungsgefahr** der Wohnbevölkerung des Stadtbezirks“ quantitativ zu beschreiben.

Für die drei Cluster werden überwiegend aus amtlichen Angaben

- wohnungswirtschaftliche Indikatoren (Baualter, Angebotsmieten, Wohnungsschlüssel, Mietwohnungsanteil, Eigentümerstruktur, Umwandlungsquoten, Wohndauer und andere),
- demographische Indikatoren (Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Staatsangehörigkeit, Haushaltsgrößen und andere) sowie
- sozialstrukturelle Indikatoren (sozialversicherungspflichtige Einkommen, Anteile Transferempfänger und andere)

genutzt. In den Ausprägungen der Cluster Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefahr werden aktuelle Datenstände (Statusindikatoren), in dem Cluster Aufwertungsdruck Verlaufsdaten (Dynamikindikatoren) berücksichtigt.

Zur Zusammenfassung der Ergebnisse der einzelnen Cluster werden die jeweiligen Indikatorenausprägungen standardisiert[2]. Als Bewertungsreferenz dienen die Werte der einzelnen Indikatoren für die Stadt Frankfurt am Main (gesamt). Entsprechend erhält die standardisierte Ausprägung den Wert 0, wenn der Wert dem arithmetischen Mittel der Stadt insgesamt entspricht; positive Werte bedeuten eine überdurchschnittliche, negative Werte hingegen eine unterdurchschnittliche Ausprägung. Die Clusterergebnisse werden in vier Kategorien zwischen „gering“, „durchschnittlich“, „hoch“ und „sehr hoch“ bewertet[3].

Für die **vertiefenden Untersuchungen** in dem Gebiet des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung zum Zeitpunkt der Aufstellung wurde im Wesentlichen auf den vorhandenen Datenapparat der Pilotstudie mit den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial, zum Aufwertungsdruck und zur Verdrängungsgefährdung sowie den darüber hinaus ermittelten, nicht in das Bewertungscluster aufgenommenen Indikatoren, zurückgegriffen.

Die zusätzlich herangezogenen Indikatoren basieren auf ergänzenden und vertiefenden Recherchen und untersuchungszielbezogene Auswertungen. Zur Ermittlung von Aufwertungsspielräumen im Gebäudebestand, Umnutzungstendenzen sowie endogenen und exogenen Aufwertungspotentialen wurden in Gebietsbegehungen systematische qualitative und quantitative Erhebungen der baulich-städtebaulichen Strukturen durchgeführt. Nach Augenschein wurden auch typische Zeichen der Aufwertung beziehungsweise eines bestehenden Aufwertungsdrucks erfasst (zum Beispiel Dachgeschossausbau, Balkon- und Fahrstuhlanbau, aufwendige Fassadengestaltungen, Veränderung der Gewerbestruktur). Die Ergebnisse der Gebietsbegehungen stellen die wesentliche Grundlage zur räumlichen Abgrenzung des Satzungsgebiets dar.

Anhand vorhandener Fachplanungen und statistischer Unterlagen zur infrastrukturellen Ausstattung der Stadtbezirke beziehungsweise Stadtteile wurden darüber hinaus Erkenntnisse zur Bewertung des Bedarfs und der Ausstattung des Gebiets mit Angeboten und Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur gewonnen. Hierzu gehören etwa das Angebot an Bildungs- oder nutzergruppenspezifischen Einrichtungen oder aber die Versorgung mit Grün- und Spielflächen.

3 Abgrenzung des Satzungsgebietes

Für das Gebiet „Berger Straße“ konnten städtebauliche und sozialstrukturelle Zusammenhänge festgestellt werden, die über die Grenzen der Untersuchungsbereiche beziehungsweise Stadtteile hinausgehen. Unter Berücksichtigung der baustrukturellen und sozialräumlichen Zusammenhänge setzt sich das Satzungsgebiet aus Teilbereichen der verschiedenen Untersuchungskulissen zusammen.

3.1 Beschreibung der Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich wird

- im Westen ab Ecke Merianstraße von der Elkenbachstraße,
- im Nordwesten von der Burgstraße und Comeniusstraße,
- im Norden von der Weidenbornstraße,
- im Osten von der Rendeler Straße und Berger Straße, Saalburgstraße und Saalburgallee,
- im Südosten von der Wittelsbacherallee,
- im Süden von der Ingolstädter Straße und Sandweg
- sowie im Südwesten von der Hegelstraße und dem nördlichen Bereich des Merianplatzes begrenzt.

---

[2] Die Standardisierung der Ausprägungen erfolgt methodisch mittels z-Transformation der Ausprägungen, die Bildung der Clusterwerte durch Addition der standardisierten Indikatorenausprägungen des jeweiligen Clusters.

[3] Die Einordnung der Ergebnisse in Bewertungsklassen erfolgt anhand der Standardabweichung mit einem dynamischen, aus der Datentabelle abgeleiteten Bewertungsmodell (bis zur Hälfte des negativen Werts der Standardabweichung „gering“, oberhalb des vorgenannten Werts bis zur Hälfte des positiven Werts der Standardabweichung „durchschnittlich“, oberhalb des vorgenannten Werts bis zur Hälfte der Differenz zwischen dem Maximalwert der Wertetabelle und der Hälfte der Standardabweichung „hoch“, oberhalb des vorgenannten Werts „sehr hoch“).

3.2 Beschreibung des Gebiets

Das sich über eine Fläche von circa 0,85 km² erstreckende Gebiet Berger Straße umfasst rund 11.500 Wohnungen mit rund 18.400 Einwohnern (Stand 2011 / 2013). Die Berger Straße verbindet als längste Einkaufsstraße Frankfurts die Innenstadt mit den Stadtteilen Nordend, Bornheim und Seckbach. Der Großteil des Satzungsgebiets liegt im südwestlichen Bereich des Stadtteils Bornheim. Angrenzende Bereiche der Stadteile Nordend und Ostend wurden aufgrund ihres funktionalen, stadtstrukturellen und städtebaulichen Zusammenhangs in eine Gebietskulisse integriert.

1877 wurde Bornheim von der Stadt Frankfurt eingemeindet und dehnte sich insbesondere im südwestlichen Bereich als dicht bebautes Wohngebiet in der folgenden Gründerzeit schnell aus. Auch heute ist das Gebiet noch überwiegend durch gründerzeitliche Blockrandstrukturen geprägt, wobei der bauliche Bestand gemischt ist und neben den Gründerzeitbauten auch Lückenschließungen überwiegend aus den 60er und 70er Jahren zu finden sind.

Die Wohnbebauung im Satzungsgebiet wird, entsprechend dem Mietspiegel 2016, der „gehobenen Wohnlage“ zugeordnet. Lediglich ein kleiner Bereich im nördlichen Grenzgebiet östlich des Günthersburgpark ist als „sehr gute Wohnlage“ klassifiziert. Zudem ist der westliche Teil-bereich des Gebiets, der sich im Stadtteil Nordend befindet (Stadtbezirk 230) als „zentrale Wohnlage“ gekennzeichnet und mit einem „Zentralitätszuschlag“ belegt.

Im Gebiet befinden sich vier Jugendeinrichtungen (unter anderem Jugendhaus Heideplatz, Jugendladen Bornheim) sowie zahlreiche Senioreneinrichtungen. Letztere liegen hauptsächlich im zentral-westlichen/südwestlichen Bereich des Gebiets. Bei den Einrichtungen handelt es sich um Altentagesstätten und kirchliche Angebote für ältere Menschen. Weitere Senioreneinrichtungen liegen zudem in unmittelbarer Nähe des Satzungsgebiets.

Über das gesamte Satzungsgebiet verteilt befinden sich zahlreiche Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, sowohl was Krippen-, Kita- als auch Hortplätze betrifft. Zur Grundschulversorgung gibt es im Süden des Gebiets die Linné-Grundschule sowie darüber hinaus noch drei weitere Grundschulen im direkten Umfeld. Im Norden des Gebiets befindet sich die Louise-von-Rothschild-Oberschule und direkt angrenzend außerhalb des Gebiets die Integrierte Gesamtschule (IGS) Nordend.

Insbesondere in dem im Stadtbezirk Bornheim liegenden Teil des Satzungsgebietes ist die Grünflächenversorgung durch die Nähe zum Günthersburgpark und Ostpark mit einem Versorgungsgrad von 100 % als sehr gut zu bewerten.

Das Angebot an Spielplätzen ist im Gebiet dagegen nicht ausreichend. Es befinden sich im Gebiet lediglich im westlichen Bereich am Germaniaplatz und am Heideplatz öffentliche Spielplätze. In allen betroffenen Stadtbezirken, insbesondere im östlichen Bereich des Gebiets, wird die Anzahl an Spielplätzen je 100 Kinder daher als unterdurchschnittlich bewertet.

Das Gebiet ist durch die Einkaufszone in der Berger Straße mit Angeboten des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungsangeboten sehr gut versorgt. In der Berger Straße und den Seitenstraßen sind zahlreiche Fachgeschäfte, Discounter, Handyläden, Boutiquen, Buchhandlungen und ein Bio-Supermarkt zu finden. Besonders im südlichen Bereich der Straße haben sich in den letzten Jahren zunehmend „Szene-Geschäfte“ und Gastronomieeinrichtungen angesiedelt, die ein junges, urbanes Publikum ansprechen.

Die Erschließung des Satzungsgebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist sehr gut. Nahezu alle Gebietsbewohner der Bornheimer und Ostender Teilbereiche wohnen maximal 300 Meter entfernt von einer Haltestellte des ÖPNV.

4. Untersuchungsergebnisse

Die Untersuchungen und Analysen zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen von § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB haben für das Gebiet „Berger Straße“ zusammenfassend folgende Befunde ergeben:

4.1 Aufwertungspotenzial

Mit einem Clusterindex von 2,3 weist das Gebiet in der Pilotstudie insgesamt ein deutlich überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial des untersuchten Wohnungsbestandes im Vergleich zu den Referenzgebieten „Innere Stadt“ (Clusterwert 1,1) und „Frankfurt am Main gesamt“ (Clusterwert 0,0) auf. Besonders ausgeprägt sind die Aufwertungsmöglichkeiten in den Teilbereichen der Stadtbezirke Nordend-Ost (230) sowie Bornheim (240 und 271).

Die Aufwertungspotenziale des Wohnungsbestandes im Gebiet „Berger Straße“ ergeben sich ausweislich der Indikatorenanalyse insbesondere aus dem hohen Altbauanteil, dem überdurchschnittlichen Anteil an Gebäuden mit 11 und mehr Wohnungen sowie einem überproportionalen Anteil an Mietwohnungen.

Die baulich-städtebaulichen Erhebungen in dem Gebiet weisen das innenstadtnahe Wohnquartier im Zusammenhang mit dem Grünflächenangebot, der guten Infrastrukturausstattung und Erschließung durch den ÖPNV als einen attraktiven Wohnstandort aus.

Geringfügige Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen bestehen lediglich durch Konzentration von Kleingewerbe im Versorgungszentrum Berger Straße und den Nebenstraßen sowie Verkehrsemissionen durch Hauptstraßen im Gebiet. Der repräsentative Wohnungsbestand in der gründerzeitlichen Bebauung (57 % des Wohnungsbestands) verfügt über einen hohen Wohnwert.

Der Wohnungsbestand insgesamt ist nach Augenschein überwiegend durchschnittlich instandgehalten. Sowohl der Anteil an Gebäuden mit Instandhaltungsrückstau als auch der von Gebäuden, die in den letzten fünf Jahren erneuert wurden, sind gering. Im nördlichen und östlichen Bereich des Gebiets ist ein um circa 2 €/m² geringeres Mietniveau bei Neuvermietung von Wohnungen als in anderen innenstadtnahen Teilbereichen zu verzeichnen, so dass hier noch deutliche Mietsteigerungspotenziale bestehen.

Aufwertungspotenziale im Altbaubestand bestehen neben der Instandsetzung von Fassaden insbesondere durch:

- kostenaufwendige, mietumlagefähige Wertverbesserungen (unter anderem Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen, Verbesserung der Sanitärausstattung der Wohnungen insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen, energetische Gebäudesanierung über den EnEV-Standard hinaus),
- die Zusammenlegung von Kleinwohnungen (16 % sind derzeit 1- und 2-Zimmer-Wohnungen) zu attraktiven größeren Einheiten,
- den Dachgeschoss-/Mansardenausbau und die Zusammenlegung der neugeschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten.

Auch in den Nachkriegsbeständen, zumeist Bauten der 60er und 70er Jahre, (43 % des Wohnungsbestands) können noch erhebliche Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden:

- Abriss, insbesondere der „Schlichtbauten“, und Erstellung von Neubauten mit hochwertigem Wohnungsbestand,
- Dachausbau und zum Teil auch Aufstockung von Wohngebäuden,
- Modernisierung des Bestandes, insbesondere durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen, den Ein-/Anbau von Fahrstuhlanlagen, den Anbau von Balkonen, die Erneuerung der Sanitärzellen sowie aufwendige, über den EnEV-Standard hinausgehende, energetische Gebäudesanierung.

Derzeit sind in dem Gebiet circa 33 % des Wohnungsbestandes Eigentumswohnungen. Dennoch besteht bei den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen noch ein Umwandlungspotenzial (circa 7.500 Wohneinheiten), das in der Regel im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird.

4.2 Aufwertungsdruck

Nach den Ergebnissen der Pilotstudie liegt der Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand des Gebiets „Berger Straße“ mit 0,5 noch im Bewertungsbereich „durchschnittlich“, jedoch etwas über dem Vergleichswert für „Frankfurt am Main gesamt“ (0,0).

Anhaltspunkte für Aufwertungsprozesse im Gebiet liefern in der Pilotstudie

- die im Auswertungszeitraum 2007, 2011 bis 2013 deutlich erhöhte Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen als rechtliche Voraussetzung zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (2,0 %, Frankfurt am Main 1,1%),
- das im Vergleich zu der Stadt insgesamt leicht erhöhte Niveau der Neuvermietungsmieten (12,25 €/m², Frankfurt am Main 11,47 €/m² Median brutto-kalt in 2013)
- sowie nachfolgende sozialstrukturelle Veränderungen der Bewohnerschaft unter anderem durch einen überproportionalen Rückgang von Beziehern staatlicher Transferleistungen zugunsten einer wirtschaftlich leistungsfähigeren Bevölkerung (Veränderung des Anteils der 15- bis 65-jährigen Leistungsempfänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-jährigen zwischen 2007 bis 2013 um -3,5 %-Punkte, Frankfurt am Main -2,0 %-Punkte).

Vertiefende Datenauswertungen und die Ergebnisse der Gebietsbegehungen zeigen, dass das Gebiet „Berger Straße“ bereits einen mehrjährigen Aufwertungsprozess vollzogen hat. Anzeichen hierfür sind insbesondere die hohe Wohneigentumsquote, die im Gebietsdurchschnitt bei etwa 33 %, in Teilbereichen des Gebiets aber bei über 37 % liegt. Die Lagegunst und baulich-städtebauliche Attraktivität des Wohnungsbestandes des Gebiets wird auch in den gehäuft zu beobachtenden Bau- und Modernisierungsaktivitäten insbesondere im Altbaubestand des Gebiets deutlich.

Aufwertungsprozesse im Wohnungsbestand bedingen in der Regel Interdependenzen mit der Entwicklung des Gebietsgewerbes. Die Berger Straße selbst, aber auch ein Teil der Querstraßen stellen sich als ein attraktives Ortsteilzentrum mit einem prosperierenden vitalen Gewerbestandort dar. Kreativwirtschaftliche Gewerbenutzungen, die auf junges zahlungskräftiges Publikum zielenden gastronomischen Angebote und „Szeneläden“ sowie die Vollvermietung der Gewerbeflächen sind ein gesicherter Anhalt für einen fortgeschrittenen Aufwertungsprozess, der auch auf das umliegende Wohnquartier ausstrahlt.

Auswirkungen des Aufwertungsprozesses im Wohnungs- und Gewerbebestand des Gebiets auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind neben dem (überproportionalen) Rückgang von Bevölkerungsteilen, die auf staatliche Unterstützungsleistungen angewiesen sind, auch an einer veränderten Wanderungsdynamik im Gebiet abzulesen. Der in der Pilotstudie festgestellte, negative Wanderungssaldo kann in einem Wohngebiet mit gleichbleibendem Wohnungsbestand auf die Zunahme des Wohnflächenverbrauchs zurückgeführt werden. Bei dem in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Mietniveau ist daher eine sozialstrukturelle Veränderung der Bevölkerung zugunsten einkommensstärkerer Gruppen mit höheren Wohnflächenansprüchen festzustellen.

Im Zusammenhang mit der Lagegunst zur Frankfurter Innenstadt einerseits und den Qualitäten des Wohnungsbestandes andererseits sowie den vorstehend dargelegten Aufwertungspotenzialen im Wohnungsbestand ist daher davon auszugehen, dass sich unter der Annahme des Fortbestands der wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingen auch der Aufwertungsprozess im Gebiet „Berger Straße“ zumindest mittelfristig fortsetzen wird.

4.3 Verdrängungsgefahr

Der Indexwert „Verdrängungsgefahr“ der Pilotstudie misst den sozialen Status (2013) der Wohnbevölkerung des Gebiets im Vergleich zu „Frankfurt am Main gesamt“ und „Innere Stadt“. Er weist für das Gebiet „Berger Straße“ im Durchschnitt eine etwas geringere soziale Belastung der Bevölkerung aus (-0,4) als für die Stadt gesamt; d.h. es bestehen Anhaltspunkte, dass die Verdrängungsgefahr durch Aufwertungsprozesse im Wohnungsbestand insgesamt etwas geringer ist als für Frankfurt insgesamt. Im Vergleich zu den Stadtbezirken der „Inneren Stadt“ (-1,6) liegt die soziale Belastung der „Berger Straße“ allerdings etwas höher.

Der sozialstrukturelle und demographische Status der Bevölkerung des Gebiets „Berger Straße“ entspricht auf der Ebene des Durchschnitts mit nur geringen Abweichungen der Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main insgesamt:

- etwas höherer Anteil an nicht-deutscher Stammbevölkerung mit hoher Wohndauer (9 Jahre, Frankfurt am Main 7 Jahre)
- etwas geringerer Anteil an Seniorinnen und Senioren im Alter von 65 Jahren und höher (14 %, Frankfurt am Main 16 %)
- geringer Anteil an Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (22 %, Frankfurt am Main 28 %)
- verminderter Anteil Alleinerziehender (2,7 %, Frankfurt am Main 3,8 %)
- erhöhter Anteil an Personen, die Grundsicherungsleistung im Alter in Anspruch nehmen (19 %, Frankfurt am Main 13 %).

Lediglich bezüglich der sozialversicherungspflichtigen Monatsbruttoeinkommen bestehen zwischen dem Gebiet „Berger Straße“ und der Stadt Frankfurt signifikante Unterschiede: Die Gebietsbewohner verdienen im Median monatlich 4.100 €, die Einwohner von Frankfurt am Main 3.600 €.

Die Bevölkerungsentwicklung des Gebiets stellt sich als Ergebnis eines bereits seit längerem anhaltenden Aufwertungsprozesses des Gebiets dar. Als Ursachen können die Verteuerung von Wohnraum durch bauliche Aufwertungen, die Preisentwicklung auf dem innerstädtischen Wohnungsmarkt, die Wohnungsknappheit in innerstädtischen Lagen und die Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung angesehen werden.

Die Tendenz der Bevölkerungsentwicklung geht signifikant in Richtung eines Bevölkerungsaustausches sozial schwächerer Bevölkerungsteile zugunsten wirtschaftlich leistungsfähigerer Haushalte. Indikatoren hierfür sind die Entwicklung der Einkommensstruktur mit überproportionalen Einkommenszuwächsen, die „Verjüngung“ der Altersstruktur durch Zuwanderung von Erwerbsbevölkerung, die Verminderung von Transferempfängern und der Wegzug von Einwohnern mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit.

Hinter den Mittel- und Durchschnittswerten muss eine sozialstrukturell heterogene Bevölkerungsstruktur unterschieden werden. So können teilräumliche Unterschiede der Sozialstruktur festgestellt werden: ungünstigere wirtschaftliche Verhältnisse liegen bei den Bewohnern im Teilbereich des Stadtbezirks Bornheim (282) und - mit besonderer Ausprägung - im Teilbereich des Stadtbezirks Ostend (251) vor. Die konkrete Ausformung der Gemengelage zwischen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichem sozialem Status ist von ausschlaggebender Bedeutung zur quantitativen Einschätzung der Verdrängungsgefährdung durch Aufwertungsprozesse in dem Gebiet.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen.

Verdrängungsgefährdet sind daher in erster Linie Haushalte in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen. Im Gebiet verfügen 18 % der Haushalte (entsprechend circa 2.000 Haushalte) über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.100 €. Unter diesen Einwohnern sind erfahrungsgemäß insbesondere die Alleinerziehenden und alleinstehenden Seniorinnen und Senioren auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Tabelle: Zusammenfassung der Befunde der Pilotstudie zur Festlegungskulisse[4]

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ...		
	Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungsgefahr
230 Nordend-Ost	2,3	1,5	-1,0
240 Bornheim	2,9	1,6	-1,0
251 Ostend	0,7	0,5	4,2
252 Ostend	0,2	-1,3	-2,8
271 Bornheim	2,5	-0,5	-2,8
282 Bornheim	1,8	-0,6	4,8
Festlegungskulisse gesamt	**2,3**	**0,5**	**-0,4**
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0
Interpretation standardisierte Clusterwerte:	0 = Durchschnitt, größer 0 = überdurchschnittlich, kleiner 0 = unterdurchschnittlich		

Als zweite größere Gruppen sind einer besonderen Verdrängungsgefährdung die circa. 11 % der Haushalte des Gebiets ausgesetzt, die zur Bestreitung des Lebensunterhalts auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind. Als weitere, verdrängungsgefährdete Gruppe sind Personen anzusehen, die auf dem Wohnungsmarkt als Wohnungsnachfrager unterprivilegiert sind. Neben Haushalten in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen sind dies insbesondere die Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (22 % der Einwohner). Nicht zuletzt besteht aber auch eine Verdrängungsgefahr für Haushalte (und hier insbesondere Familien mit Kindern), die trotz guter wirtschaftlicher Voraussetzungen bereits eine hohe Mietbelastung haben, so dass ihr Spielraum für weitere Preissteigerungen erschöpft ist.

5 Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur

Voraussetzung für den Erlass einer Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zum Schutz der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung.

In der Zukunft ist aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage des Gebiets „Berger Straße“, der Entwicklungspotenziale im Gebiet und im Umfeld sowie der Beschaffenheit des Wohnungsbestands mit weiteren Aufwertungen zu rechnen.

Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck im Gebiet ergebende Verdrängungsgefahr betrifft vorrangig Teile der Bevölkerung mit geringerer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Die Fortsetzung des - wie dargelegt - bereits fortgeschrittenen Prozesses der sozialen Entmischung lässt erhebliche negative Folgen für die sozial schwächeren Bevölkerungsteile erwarten. Hierdurch werden die derzeitige soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die hierauf beruhenden sozialen Zusammenhänge und Hilfesysteme in Frage gestellt.

Auf der Grundlage der dargestellten Analyse der Wohnungsversorgung und der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der zu erwartenden baulich-städtebaulichen Entwicklung des Gebiets müssen somit bei einem Verzicht auf eine Erhaltungssatzung erhebliche städtebauliche Nachteile befürchtet werden.

Der Verlust preiswerten Wohnraums in dem Satzungsgebiet kann im Angebotsmarkt in Frankfurt am Main nicht hinreichend ausgeglichen werden, weil sich auf allen Wohnungsteilmärkten Frankfurts das Angebot an preiswerten Mietwohnungen zunehmend reduziert. In der Folge besteht die Notwendigkeit der Schaffung verbilligter Ersatzbauten. Zur Vermeidung beziehungsweise Minderung öffentlicher Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, planungsrechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

Die Verdrängung von größeren Teilen der Bewohnerschaft führt zudem zu verstärkten Segregationsprozessen in Gebieten, in denen noch für sie bezahlbare Wohnungsbestände zu finden sind. Hierdurch kann es zur Überforderung lokaler Sozialsysteme führen. Zur Sicherung der Chancengleichheit und gleicher Lebensverhältnisse entstehen Anpassungserfordernisse an die Infrastruktur in diesen Gebieten und gegebenenfalls die Notwendigkeit von Investitionen im Bereich „Soziale Stadt“ oder ähnlichen Programmen.

[4] Standardisierte Clusterwerte, räumlicher Bezug Festlegungskulisse interpoliert

Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass die verdrängte Bevölkerung andernorts Verdrängungsdruck auf die dort befindliche Bevölkerung ausübt und eine Art „Verdrängungskette“ auslösen kann, die sich zusätzlich auf weitere Gebiete der Stadt städtebaulich negativ auswirkt.

Das Gebiet ist mit vier Jugendeinrichtungen, zahlreichen Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, einer Grundschule (und drei im direkten Umfeld) und einer Oberschule (und einer direkt angrenzend) sowie vor allem im Umfeld liegenden öffentlichen Grünflächen infrastrukturell sehr gut ausgestattet. Besonders auffällig ist die hohe Anzahl an Senioreneinrichtungen im Gebiet. Das Angebot deckt die spezifische quartiersbezogene Nachfrage und ist auf die Wohnbedürfnisse abgestimmt. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere im Altersaufbau mit geringeren Kinderzahlen und Seniorenanteilen, würde wegen Minderauslastung eine Anpassung der sozialen Infrastruktur im Gebiet und Ersatzinvestitionen in anderen Gebieten der Stadt notwendig machen.

Mit dem Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen erhöht sich darüber hinaus in der Regel auch der Motorisierungsgrad mit der Folge eines verstärkten Parkdrucks. Aktuell ist der private PKW-Bestand mit 285 PKW je 1.000 Einwohner[5] im Satzungsgebiet noch unterdurchschnittlich ausgeprägt, während die Versorgungslage mit Haltestellen des ÖPNV im Gebiet sehr gut ist. Eine Zunahme des KFZ-Bestands und damit eine weitere Verknappung des bereits jetzt unzureichenden Parkplatzangebots rund um die Berger Straße würde das Erfordernis zusätzlicher Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur verstärken.

6 Ziele der Milieuschutzsatzung

In der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass im Gebiet „Berger Straße“ ein hohes Aufwertungspotenzial als auch ein durchschnittlicher Aufwertungsdruck vorliegen und Teile der derzeitigen Wohnbevölkerung durch weitere Aufwertungsmaßnahmen in dem Gebiet verdrängungsbedroht sind. Gleichzeitig hat die Untersuchung ergeben, dass ein aufeinander abgestimmtes Verhältnis von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung besteht, das durch weitere bauliche Aufwertungs- und Veränderungsmaßnahmen bedroht ist. Zudem sind negative Folgen für andere Wohnungsteilmärkte und Quartiere bei verstärktem Aufkommen von Verdrängungsprozessen zu erwarten. Der Erlass einer Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist darauf gerichtet, eine Verschärfung der Verdrängung und eine weitere soziale Entmischung zu verhindern. Eine weitere Entmischung würde dazu führen, dass das Satzungsgebiet seinen Charakter als Wohngebiet für breite Schichten der Bevölkerung verliert und dass durch die obengenannten städtebaulichen Folgewirkungen der Entmischung öffentliche Investitionen erforderlich wären.

Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung im Satzungsgebiet ist dadurch gefährdet, dass durch Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie durch überzogene Modernisierungen, die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Begründung von Wohneigentum weitere strukturelle Veränderungen des Mietwohnungsangebots bewirkt werden. Diese wohnungsstrukturellen Veränderungen führen zu einer weiteren sozialen Entmischung im Gebiet „Berger Straße“, wodurch sich die bestehende Eigenart des Gebietes nachhaltig verändern würde.

Ziel der Milieuschutzsatzung ist die Vermeidung der Verdrängung sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen und die Erhaltung von in Ausstattung und Mietpreis angemessenem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen.

Im Einzelnen sind folgende Ziele zu benennen:

- die Vermeidung einer in der Alters-, Haushalts- und Einkommensstruktur unausgewogenen sozialen Struktur,
- die Erhaltung eines in Wohnungsgrößen, Wohnstandards und der Miethöhe breit gefächerten Mietwohnungsangebots,
- die Verhinderung von Modernisierungsmaßnahmen, die einen den zeitgemäßen Standard übersteigenden Wohnkomfort zum Ziel haben und zu einer Verdrängung führen können,
- die Vermeidung einer Verdrängung, die durch das Entfallen preisgünstigen Wohnraums und die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen bewirkt werden, und derentwegen an anderer Stelle Wohnraumersatz geschaffen werden müsste,
- die Vermeidung einer Verdrängung von einkommensschwachen Einwohnern, durch die die Stadt Frankfurt am Main im Rahmen der Wohnungsvermittlung tätig werden müsste,
- die Vermeidung einer Verdrängung, durch die an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Konzentration von Sozialgruppen eintreten würde, für die die Stadt durch die Bereitstellung von Infrastrukturen oder durch Maßnahmen der sozialen Stadtentwicklung tätig werden müsste.

Ziel ist es auch zu verhindern, dass durch die Verdrängung in andere, periphere Stadtgebiete in diesen eine Konzentration von Haushalten entsteht, die sozialer Fürsorge (wie der Kinder- und Jugendhilfe, der Altenpflege und der Wohnungsfürsorge) bedürfen.

---

[5] Räumlicher Bezug Festlegungskulisse interpoliert

7 Kriterienkatalog für die Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen aufgrund des § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Milieuschutzsatzung stellt einen Genehmigungsvorbehalt dar: Ein Vorhaben, das im Geltungsbereich der Milieuschutzsatzung liegt, wird im Einzelfall daraufhin überprüft, ob der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung mit den Zielen der Milieuschutzsatzung übereinstimmt. Diese Vorhaben sind auch dann genehmigungspflichtig, wenn sie keiner Genehmigung nach der Hessischen Bauordnung bedürfen. Im Einzelfall sind bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit die planungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien zu Grunde zu legen. So ist insbesondere bei Nutzungsänderung - zum Beispiel von Wohnen in Büro - der planungsrechtlich maßgebliche Gebietscharakter zu wahren.

Liegen bei der Prüfung Hinweise vor, dass die bauliche Maßnahme zu einer nachteiligen Veränderung der sozialen Zusammensetzung führt oder die Verdrängung verstärken würde, ist das Vorhaben als Verstoß gegen die Ziele der Milieuschutzsatzung zu bewerten und unter Berücksichtigung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien gegebenenfalls zu versagen.

Bauliche Maßnahmen, die in der Regel zu einer Veränderung der sozialen Struktur führen können, sind:

- Abbruch und Rückbau - auch die teilweise Beseitigung - von Wohnungen beziehungsweise Wohngebäuden,
- Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe,
- Änderungen bestehender Wohnungen (baulicher Anlagen), wenn der allgemein übliche Frankfurter Standard von (Miet-)Wohnungen überschritten wird,
  - Schaffung einer Wohnung (auch durch Dachgeschossausbau), wenn sie größer als 130 m² ist,
  - Zusammenlegung von Wohnungen zu einer Großwohnung von mehr als 130 m²,
  - Neue Balkone, Dachterrassen und Wintergärten größer als 8 m²,
  - Personenaufzüge, die nur einzelne, obere Geschosse erschließen.

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (§ 172 (4) Satz 2 BauGB).

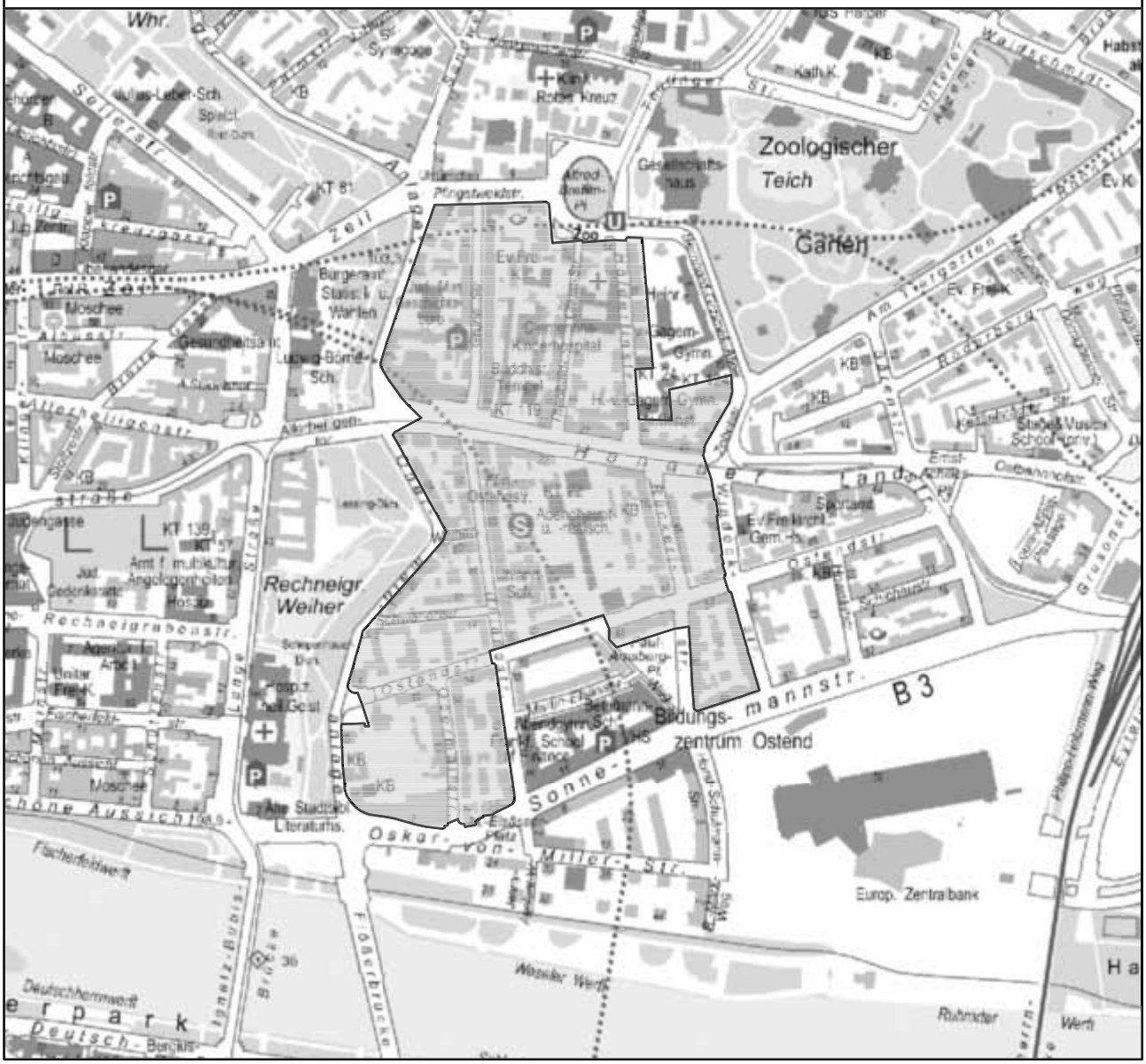
Zu genehmigen sind (§ 172 (4) Satz 3 Nr.1 und 1a BauGB) bauliche Modernisierungsmaßnahmen wie

- ein zeitgemäßer Ausstattungszustand entsprechend dem Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen im Satzungsgebiet (Grundausstattung im Hinblick auf Sanitär- und Elektroinstallation sowie zentrale Heizungsversorgungsanlagen),
- energiesparende Maßnahmen (Erfüllung der EnEV-Mindestanforderungen),
- Maßnahmen, die der Barrierefreiheit beziehungsweise der besseren Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Wohnungen dienen,
- Balkone und Dachterrassen kleiner als 8 m²,
- bauordnungsrechtliche Mindeststandards.

Bauliche Maßnahmen, die darauf gerichtet sind, vorhandene Instandhaltungsmängel zu beseitigen oder die Wohnverhältnisse durch Modernisierung an einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard heranzuführen und dabei eine durchschnittliche Ausstattung des Wohnraums nicht überschreiten, dienen der Erhaltung der Wohnfunktion des Gebietes und damit der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Sie können zwar qualitativ aufwertende Baumaßnahmen darstellen, dennoch verhindert der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht die Herstellung eines bauordnungsrechtlichen Mindeststandards oder eines zeitgemäßen, durchschnittlichen Wohnbaustandards.

Satzung der Stadt Frankfurt am Main

Erhaltungssatzung Nr. 52
- Westliches Ostend -



Geobasisdaten:© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 09.2015

Gemäß § 5 Hessische Gemeindeordnung, § 172 (1) Nr. 2 Baugesetzbuch hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main am 08.11.2018 § 3340 die Erhaltungssatzung als Satzung beschlossen.

gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

Die Beschlussfassung über die Erhaltungssatzung als Satzung wird hiermit bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Erhaltungssatzung in Kraft.

Die Erhaltungssatzung wird im Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main, Planungsdezernate, 60311 Frankfurt am Main, Kurt-Schumacher-Straße 10, Bauteil C, Raum 212 vom Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung an während der folgenden Dienststunden

dienstags und donnerstags von 08:30 Uhr - 12:30 Uhr

sowie nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 069 / 212 - 44 116 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Der Text der oben bekanntgemachten Satzung lautet wie folgt:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Erhaltungssatzung Nr. 52 - Frankfurt am Main - Westliches Ostend - gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:1.000 vom 14.10.2016 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Karte mit der Erhaltungssatzung wird vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main - Stadtplanungsamt - verwahrt.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB).

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 (1) Satz 1 BauGB).

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1 BauGB),

1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1a BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 (5) Satz 2 bis 5 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 3 (2) bezeichneten Belange entschieden (§ 173 (1) BauGB).

(2) Der Antrag ist schriftlich beim Magistrat der Stadt Frankfurt am Main zu stellen und bei der Bauaufsicht - Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main - einzureichen.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern sowie Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören (§ 173 (3) BauGB).

§ 5 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 213 (1) Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die Genehmigung nach § 3 eingeholt zu haben.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 (3) BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

§ 6 Andere Vorschriften

Die bei einem beantragten Vorhaben anderen anzuwendenden Rechtsvorschriften, wie zum Beispiel die Hessische Bauordnung, bleiben durch diese Satzung unberührt.

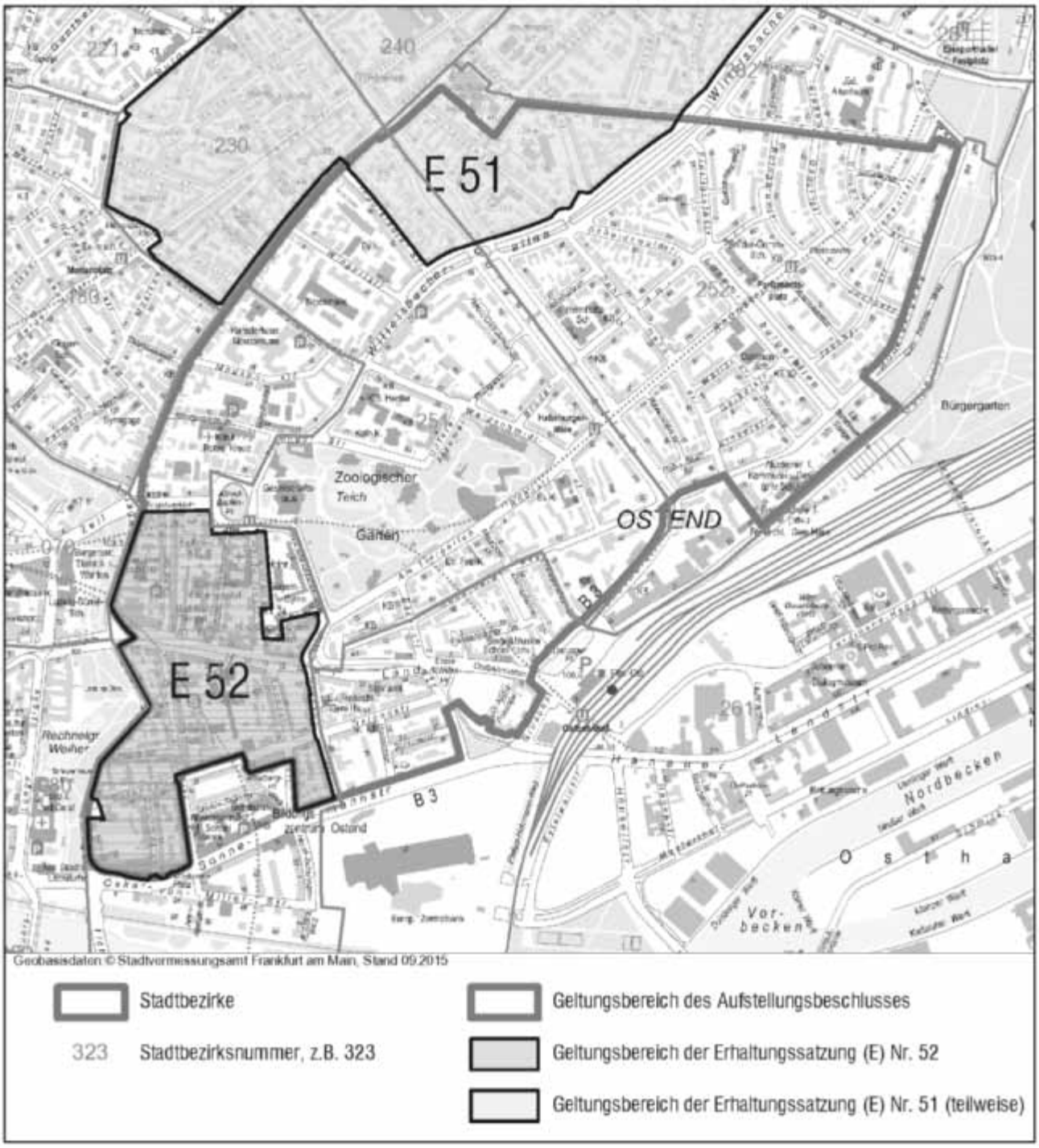
Frankfurt am Main, den 27.11.2018

Der Magistrat
gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

1 Einleitung

Für das Gebiet „Ostend“ in Frankfurt am Main hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.02.2015 einen Aufstellungsbeschluss für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die Abgrenzung erfolgte auf einer ersten Einschätzung, dass in diesem Bereich ein Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eventuell gefährdet sein könnte. In einem weiteren Schritt wurden Datenbestände eines kleinräumigen Monitorings hinzugezogen. Im Zuge der Aufstellung der Satzung wurde dann für den Bereich „Ostend“ eine vertiefende sozialräumliche Studie erstellt und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie der Wohnungsbestand erhoben. Auf diesen Grundlagen wurde die Abgrenzung des Gebiets überprüft und entsprechend geändert.

Der Untersuchungsraum umfasst die Stadtbezirke beziehungsweise Teilräume der Stadtbezirke 140, 251, 252 und 261.



Die Untersuchung des im Aufstellungsbeschluss „Ostend“ festgelegten Gebiets hat ergeben, dass für weite Teilbereiche die Anwendungsvoraussetzungen aufgrund der Ergebnisse der Indikatorenanalyse (geringes Aufwertungspotenzial und sehr geringer Aufwertungsdruck) und der vertiefenden Untersuchungen nicht gegeben sind.

Die Wohnbebauung besteht zu großen Teilen aus gut instandgehaltenen Siedlungsbeständen, für die ein Aufwertungspotenzial nicht erkennbar ist. Im zentralen Bereich liegen der Frankfurter Zoo und angrenzende Quartiere, überwiegend mit Nachkriegsbebauung (Stadtbezirk 251), für die ein geringes Aufwertungspotential festgestellt wurde. Im östlichen Teilgebiet (Bereiche des Stadtbezirks 252) befinden sich zudem neben sanierten Zeilenbauten aus den 1960/70er Jahren Einfamilienhausstrukturen mit geringem Mietwohnungsanteil in gutem baulichem Zustand ohne erhaltungsrechtliche Relevanz.

Für Teilbereiche der Stadtbezirke 140 sowie 251 und 252 wurde demgegenüber das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB festgestellt.

Aufgrund bau- und stadtstruktureller sowie funktionaler Zusammenhänge ist ein nördlicher Abschnitt, bestehend aus Teilbereichen der Stadtbezirke 251 und 252 des ursprünglichen Geltungsbereichs für das Gebiet „Ostend“ im Geltungsbereich der Satzung „Berger Straße“ enthalten.

Im Folgenden werden die Anwendungsvoraussetzungen für das Gebiet „Westliches Ostend“ begründet sowie die Ziele der Milieuschutzsatzung erläutert. Darüber hinaus wird für die Satzung ein Kriterienkatalog als Grundlage für die einzelfallbezogene Prüfung der Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen im Sinne des § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB dargelegt.

Die Begründung der Notwendigkeit einer Satzung zum Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Westliches Ostend“ beruht auf den Ergebnissen

- der Analyse soziodemografischer, sozial- und wohnungsstruktureller sowie wohnungswirtschaftlicher Indikatoren,
- einer baulich-städtebaulichen Bestandsaufnahme und
- der Bewertung von Bedarf und Ausstattung des Gebiets mit öffentlichen Angeboten und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

2 Methodik

Grundlage für die Abgrenzung des mit Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2015 zum möglichen Erlass einer Erhaltungssatzung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (im Folgenden „Milieuschutzsatzung“) festgelegten Untersuchungsbereichs „Ostend“ sind die Ergebnisse der „Pilotstudie zu Anforderungen an ein kleinräumiges Monitoring „Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefährdung in Frankfurt am Main“[1] (im Folgenden „Pilotstudie“). Die Pilotstudie stellt ein standardisiertes, empirisch abgesichertes Verfahren zur laufenden Beobachtung der „Aufwertungsgefahr und Verdrängungsgefährdung“ der Stadtbezirke auf Grundlage der in Frankfurt am Main verfügbaren und fortschreibungsfähigen sekundärstatistischen Daten zur Verfügung.

Die Ergebnisse der Pilotstudie ermöglichen einen vergleichenden Überblick über den quantitativen Umfang von Gentrifizierungsprozessen in den einzelnen Stadtbezirken zum Zeitpunkt der Datenstände (in der Regel 2013) und können für ein „Grobscreening“ von Verdachtsgebieten für Milieuschutzsatzungen genutzt werden. Sie liefern Indizien für „Gefährdungslagen“ der Wohnbevölkerung in einzelnen Stadtbezirken und können insbesondere für die Abwägung, für welche Stadtbezirke vertiefende Untersuchungen durchgeführt beziehungsweise welche Stadtbezirke unter einen „Beobachtungsstatus“ gestellt werden sollten, herangezogen werden. Zusätzlich stellt die Pilotstudie mit den Daten, die in die einzelnen Indikatorenausprägungen eingegangen sind, auch die Datenbasis für die unter Kapitel 4 im Einzelnen dargelegte Begründung der Milieuschutzsatzung zur Verfügung.

Zur Bestimmung des Gebiets, in dem aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden soll, werden in der Pilotstudie die Ausprägungen von insgesamt 21 Einzelindikatoren analysiert, die geeignet sind, die Phänomene „**Aufwertungspotenzial** im Wohnungsbestand“, „**Aufwertungsdruck** auf den Wohnungsbestand und die Wohnbevölkerung des Stadtbezirks“ und „**Verdrängungsgefahr** der Wohnbevölkerung des Stadtbezirks“ quantitativ zu beschreiben.

Für die drei Cluster werden überwiegend aus amtlichen Angaben

- wohnungswirtschaftliche Indikatoren (Baualter, Angebotsmieten, Wohnungsschlüssel, Mietwohnungsanteil, Eigentümerstruktur, Umwandlungsquoten, Wohndauer und andere),
- demographische Indikatoren (Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Staatsangehörigkeit, Haushaltsgrößen und andere) sowie
- sozialstrukturelle Indikatoren (sozialversicherungspflichtige Einkommen, Anteile Transferempfänger und andere)

genutzt. In den Ausprägungen der Cluster Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefahr werden aktuelle Datenstände (Statusindikatoren), in dem Cluster Aufwertungsdruck Verlaufsdaten (Dynamikindikatoren) berücksichtigt.

---

[1] „Pilotstudie zu Anforderungen an ein kleinräumiges Monitoring „Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefährdung“ in Frankfurt am Main“: S.T.E.R.N. GmbH / argus gmbh im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt; Berlin, 2016

Zur Zusammenfassung der Ergebnisse der einzelnen Cluster werden die jeweiligen Indikatorenausprägungen standardisiert[2]. Als Bewertungsreferenz dienen die Werte der einzelnen Indikatoren für die Stadt Frankfurt am Main (gesamt). Entsprechend erhält die standardisierte Ausprägung den Wert 0, wenn der Wert dem arithmetischen Mittel der Stadt insgesamt entspricht; positive Werte bedeuten eine überdurchschnittliche, negative Werte hingegen eine unterdurchschnittliche Ausprägung. Die Clusterergebnisse werden in vier Kategorien zwischen „gering“, „durchschnittlich“, „hoch“ und „sehr hoch“ bewertet[3].

Für die **vertiefenden Untersuchungen** in dem Gebiet des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung zum Zeitpunkt der Aufstellung wurde im Wesentlichen auf den vorhandenen Datenapparat der Pilotstudie mit den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial, zum Aufwertungsdruck und zur Verdrängungsgefährdung sowie den darüber hinaus ermittelten, nicht in das Bewertungscluster aufgenommenen Indikatoren, zurückgegriffen.

Die zusätzlich herangezogenen Indikatoren basieren auf ergänzenden und vertiefenden Recherchen und untersuchungszielbezogene Auswertungen. Zur Ermittlung von Aufwertungsspielräumen im Gebäudebestand, Umnutzungstendenzen sowie endogenen und exogenen Aufwertungspotentialen wurden in Gebietsbegehungen systematische qualitative und quantitative Erhebungen der baulich-städtebaulichen Strukturen durchgeführt. Nach Augenschein wurden auch typische Zeichen der Aufwertung beziehungsweise eines bestehenden Aufwertungsdrucks erfasst (zum Beispiel Dachgeschossausbau, Balkon- und Fahrstuhlanbau, aufwendige Fassadengestaltungen, Veränderung der Gewerbestruktur). Die Ergebnisse der Gebietsbegehungen stellen die wesentliche Grundlage zur räumlichen Abgrenzung des Satzungsgebiets dar.

Anhand vorhandener Fachplanungen und statistischer Unterlagen zur infrastrukturellen Ausstattung der Stadtbezirke beziehungsweise Stadtteile wurden darüber hinaus Erkenntnisse zur Bewertung des Bedarfs und der Ausstattung des Gebiets mit Angeboten und Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur gewonnen. Hierzu gehören etwa das Angebot an Bildungs- oder nutzergruppenspezifischen Einrichtungen oder aber die Versorgung mit Grün- und Spielflächen.

3 Abgrenzung des Satzungsgebietes

Im Zuge der vertiefenden Untersuchungen wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Ostend“ überprüft und für die Erhaltungssatzung Nr. 52 auf einen Teilbereich des Stadtbezirks Ostend (140) beschränkt. In Folge wurde die Satzung von ursprünglich „Ostend“ in „Westliches Ostend“ unbenannt. Die konkrete Abgrenzung ist der oben eingefügten Karte zu entnehmen und wird im Folgenden beschrieben.

3.1 Beschreibung der Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich wird

- im Westen von der Obermainanlage und der Friedberger Anlage,
- im Norden von der Pfingstweidstraße, dem Alfred-Brehm-Platz und der Bernhard-Grzimek-Allee,
- im Osten weiter von der Bernhard-Grzimek-Allee, der Zobelstraße und der Windeckstraße sowie
- im Süden von der Oskar-von-Miller-Straße, Sonnemannstraße, Uhlandstraße, Ostendstraße, Paul-Arnsberg-Platz, Rückertstraße und wieder Sonnemannstraße begrenzt.

3.2 Beschreibung des Gebiets

Das sich über eine Fläche von circa 0,29 km² erstreckende Gebiet „Westliches Ostend“ umfasst rund 2.600 Wohnungen mit rund 5.000 Einwohnern (Stand 2011 / 2013). Es liegt im westlichen Bereich des Stadtteils Ostend zwischen der Obermainanlage beziehungsweise Friedberger Anlage, dem Zoo und der Sonnenmannstraße und wird von der Hanauer Landstraße durchquert. Das Satzungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Volkshochschule, zur Frankfurt School of Finance & Management und zum Hauptquartier der Europäischen Zentralbank (EZB).

Der Stadtteil Ostend entstand aus der sogenannten östlichen Außenstadt, die sich im 19. Jahrhundert entwickelte. Aufgrund seiner Nähe zum Osthafen und zur Großmarkthalle galt der Stadtteil lange als Arbeiterviertel. Durch die Tertiärisierung und damit einhergehende Neubauentwicklung hat das Gebiet über die letzten Jahrzehnte zunehmend an Attraktivität gewonnen. Nicht zuletzt durch die stadträumliche Lage unmittelbar zur Innenstadt, zum Zoo und zum Mainufer sowie die Eröffnung des EZB-Hauptquartiers im Jahr 2015 erfolgen im südlichen Teil des Ostends verstärkt bauliche Investitionen. Auch die Aufwertung des verbindenden Grüngürtels zwischen Ostpark und Mainufer führt zu einer Attraktivitätssteigerung angrenzender Wohngebiete.

Der Stadtteil Ostend erlebte eine vergleichsweise starke Kriegszerstörung, sodass der Anteil an Altbauwohnungen stark reduziert wurde und geringer ist als in den benachbarten Stadtteilen Nordend und Bornheim. Heute ist der Stadtteil von einer heterogenen Baustruktur geprägt, die neben den gründerzeitlichen Altbauten auch einen hohen Anteil an Wohnbebauung der 60er und 70er Jahre, wie auch neuerer Neubauten aufweist.

---

[2] Die Standardisierung der Ausprägungen erfolgt methodisch mittels z-Transformation der Ausprägungen, die Bildung der Clusterwerte durch Addition der standardisierten Indikatorenausprägungen des jeweiligen Clusters.

[3] Die Einordnung der Ergebnisse in Bewertungsklassen erfolgt anhand der Standardabweichung mit einem dynamischen, aus der Datentabelle abgeleiteten Bewertungsmodell (bis zur Hälfte des negativen Werts der Standardabweichung „gering“, oberhalb des vorgenannten Werts bis zur Hälfte des positiven Werts der Standardabweichung „durchschnittlich“, oberhalb des vorgenannten Werts bis zur Hälfte der Differenz zwischen dem Maximalwert der Wertetabelle und der Hälfte der Standardabweichung „hoch“, oberhalb des vorgenannten Werts „sehr hoch“).

Die Wohnbebauung im Satzungsgebiet wird, entsprechend dem Mietspiegel 2016, nördlich der Hanauer Landstraße der „gehobenen Wohnlage“ und damit der zweiten von drei Kategorien zugeordnet. Südlich der Hanauer Landstraße ist das Gebiet hingegen als „mittlere, einfache oder sehr einfache Wohnlage“ klassifiziert. Dem Gebiet wurde im Mietspiegel kein „Zentralitätszuschlag“ zugeordnet.

Trotz der vergleichsweise geringen Ausdehnung des Gebiets befinden sich im Quartier zwei Jugendeinrichtungen (Jugendtreffs KidS Ostend und Café Müller) sowie drei Senioreneinrichtungen. Es handelt es sich dabei um Einrichtungen der Freien Wohlfahrtspflege und um ein Nachbarschaftszentrum. Zwei weitere Senioreneinrichtungen liegen zudem unmittelbarer angrenzend an das Gebiet.

Im Satzungsgebiet sind sechs Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung lokalisiert. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Krippen-, Kita- und Hort-Einrichtungen in der näheren Umgebung. Die Schulversorgung im Gebiet erfolgt durch die Uhlandschule (Grundschule), das Heinrich-von-Gagern-Gymnasium sowie eine Abendschule.

Die Grünflächenversorgung des betreffenden Stadtbezirks 140 ist mit der Nähe zur Obermainanlage beziehungsweise Friedberger Anlage, dem Rechneigrabenweiher und dem Alfred-Behm-Platz mit einem Versorgungsgrad von circa 97 % als sehr gut zu bewerten. Auch das Angebot an Spielplätzen ist mit vier Spielplätzen im Stadtbezirk gut. Die Anzahl an Spielplätzen je 100 Kinder liegt damit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Das Gebiet „Westliches Ostend“ ist mit Angeboten des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungsangeboten nur mäßig versorgt. Einen Einzelhandelsschwerpunkt bildet die Hanauer Landstraße mit einer Reihe von Geschäften. Darüber hinaus bietet die an das Gebiet angrenzende und fußläufig gut erreichbare Innenstadt ein vielfältiges Einzelhandelssortiment und ein großes, abwechslungsreiches gastronomisches Angebot.

In den letzten Jahren haben sich in dem Gebiet einige „Szene“-Geschäfte und Gastronomieeinrichtungen angesiedelt, die ein junges, urbanes Publikum ansprechen.

Die Erschließung des Satzungsgebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist recht gut, liegt aber etwas unter dem städtischen Niveau. 88,9 % aller Gebietsbewohner wohnen maximal 300 Meter entfernt von einer Haltestellte des ÖPNV.

4. Untersuchungsergebnisse

Die Untersuchungen und Analysen zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen von § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB haben für das Gebiet „Westliches Ostend“ zusammenfassend folgende Befunde ergeben:

4.1 Aufwertungspotenzial

Das Gebiet „Westliches Ostend“ weist in der Pilotstudie einen Clusterindex von 1,5 auf und wird damit als ein Gebiet mit einem hohen Aufwertungspotenzial bewertet. Die Ausprägung des Clusterwertes liegt deutlich über den Werten der Referenzgebiete „Innere Stadt“ (Clusterwert 1,1) und „Frankfurt am Main gesamt“ (Clusterwert 0,0).

Die Aufwertungspotenziale des Wohnungsbestandes im Gebiet „Westliches Ostend“ ergeben sich ausweislich der Indikatorenanalyse insbesondere aus dem hohen Anteil an Gebäuden mit 11 und mehr Wohnungen, dem überdurchschnittlichen Anteil an Mietwohnungen sowie dem großen Anteil an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen.

Der Wohnungsbestand des Gebiets wird durch die überwiegend in Blockrandbebauung, im Raster der ursprünglichen Grundstücksbildung erstellten Nachkriegs- und Neubauten geprägt. Circa 50 % der Wohnungen des Gebiets wurden zwischen 1949 und 1979 in der Regel in einfacher, schlichter Bauweise erstellt. Ein erheblicher Teil dieses Wohnungsbestandes ist nach Augenschein nur mäßig instandgehalten und befindet sich, von einzelnen modernisierten Gebäuden abgesehen, noch auf dem ursprünglichen Ausstattungsniveau der Gebäudeerstellung.

Von den nach 1980 gebauten Wohnungen sind nur etwa 8 % des Gesamtbestandes bis 1995 gebaut worden. Nach 1996 hat in dem Gebiet offenkundig eine rege Bautätigkeit eingesetzt, in der weitere 22 % des Wohnungsbestandes erstellt wurden. Die Neubauten der neueren Baujahre haben in der Regel eine anspruchsvollere Architektur, befinden sich in einem guten bis sehr guten baulichen Erhaltungszustand, sind häufig mit Balkonen versehen.

Wie aus der baulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung des Gebiets nach 1996 ersichtlich ist, war die Aufwertung des Wohnungsbestandes im Wesentlichen von dem Abriss von Wohnbauten aus der Nachkriegszeit und Ersatzbauten in höherwertiger Ausstattung und Qualität in der Regel in Verbindung mit Eigentumsmaßnahmen geprägt. Diese Entwicklung ist bei einem „Restbestand“ im einfachen Nachkriegsneubau von circa 1.600 Wohneinheiten in dem Gebiet bei den derzeit attraktiven Rahmenbedingungen für bauliche Investitionen nicht abgeschlossen. Hierbei können Aufwertungspotenziale insbesondere ausgeschöpft werden durch:

- Abriss, insbesondere der „Schlichtbauten“ und Erstellung von Neubauten mit hochwertigem Wohnungsbestand,
- Dachausbau und zum Teil auch Aufstockung von Wohngebäuden,

- Modernisierung des Bestandes, insbesondere durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen, den Ein-/Anbau von Fahrstuhlanlagen, den Anbau von Balkonen, die Erneuerung der Sanitärzellen sowie aufwendige, über den EnEV-Standard hinausgehende, energetische Gebäudesanierung.

Als baulicher Residualbestand in dem Gebiet existiert noch circa 20 % gründerzeitlicher Altbau, meist in die geschlossene Randbebauung der Nachkriegsbauten eingefügt, zum Teil auch als freistehende attraktive Stadtvillen. Ein erheblicher Teil des Altbaubestandes wurde in den 70er Jahren aufgewertet und ist nach Augenschein überwiegend durchschnittlich instandgehalten. Sowohl der Anteil an Altbauten mit Instandhaltungsrückstau als auch der von Gebäuden, die in den letzten fünf Jahren erneuert wurden, sind gering. Aufwertungspotenziale in diesem Bestand (circa 320 Wohneinheiten) bestehen neben der Instandsetzung von Fassaden insbesondere durch:

- kostenaufwendige, mietumlagefähige Wertverbesserungen (unter anderem Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen, Verbesserung der Sanitärausstattung der Wohnungen insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen, energetische Gebäudesanierung über den EnEV-Standard hinaus),
- die Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu attraktiven größeren Einheiten,
- den Dachgeschoss-/Mansardenausbau und die Zusammenlegung der neugeschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten.

Derzeit sind in dem Gebiet circa 32 % des Wohnungsbestandes Eigentumswohnungen. Es besteht daher bei den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen noch ein erhebliches Umwandlungspotenzial (circa 1.800 Wohneinheiten), das in der Regel im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird.

4.2 Aufwertungsdruck

Nach den Ergebnissen der Pilotstudie liegt auf dem Wohnungsbestand des Gebiets „Westliches Ostend“ mit einem Indexwert von 2,3 ein hoher Aufwertungsdruck.

Anhaltspunkte für Aufwertungsprozesse im Gebiet liefern in der Pilotstudie

- das bereits hohe Mietniveau bei der Neuvermietung von Wohnungen (13,01 €/m², Frankfurt am Main 11,47 €/m², Median brutto-kalt, 2013),
- die im Auswertungszeitraum 2007 bis 2013 hohe Quote an Verkaufsfällen von Eigentumswohnungen (7,3 % der Wohnungen des Gebiets haben den Eigentümer gewechselt oder wurden nach Umwandlung veräußert; Frankfurt am Main 3,7 %)
- sowie nachfolgende sozialstrukturelle Veränderungen der Bewohnerschaft unter anderem durch eine hohe Mobilität der Wohnbevölkerung (Wanderungsvolumen 139 % der Bevölkerung von 2006, Frankfurt am Main 131 %) sowie einen überproportionalen Rückgang von Beziehern staatlicher Transferleistungen zugunsten einer wirtschaftlich leistungsfähigeren Bevölkerung (Veränderung des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsempfänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-jährigen zwischen 2007 bis 2013 um -3,6 %-Punkte, Frankfurt am Main -2,0 %-Punkte).

Zusätzlich zu dem, durch die Gebietsentwicklung selbst entstandenen Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand kann aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage des Gebiets „Westliches Ostend“ auch von einem signifikanten Aufwertungsdruck durch baulich-städtebauliche Entwicklungen im unmittelbaren Verflechtungsbereich ausgegangen werden. Die gewerbliche Entwicklung insbesondere durch die Ansiedlung der EZB mit einer großen Zahl gut dotierter Arbeitsplätze, die forcierte kulturelle und bauliche Entwicklung in der angrenzenden Innenstadt sowie die Entwicklung des Wohnquartiers an der Oskar-von-Miller- und Horst-Schulmann-Straße stärken in erheblichem Maße auch den Wohnstandort „Westliches Ostend“ und führen, wie die Entwicklung belegt, zu einem verstärkten Nachfragedruck auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund kann eine nachhaltige Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in dem Wohnungsbestand des Gebiets als wohnungswirtschaftlich in besonderem Maße risikoarme und gleichzeitig rentierliche Maßnahme erwartet werden.

4.3 Verdrängungsgefahr

Der Indexwert Verdrängungsgefahr der Pilotstudie misst den sozialen Status (2013) der Wohnbevölkerung des Gebiets im Vergleich zu „Frankfurt am Main gesamt“ und „Innere Stadt“. Er weist für das Gebiet „Westliches Ostend“ mit dem Indexwert von 0,3 eine etwas höhere soziale Belastung der Bevölkerung aus, als für die Stadt gesamt (0,0) und die Innere Stadt (-1,6). Im Vergleich zum Referenzwert Frankfurt am Main gesamt liegt der Wert noch in der „durchschnittlichen“ Werteskala.

Die soziale und demographische Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebiets ist deutlich erkennbar von den sozialstrukturellen Auswirkungen des vorstehend dargestellten Aufwertungsprozesses des Wohnungsbestands, insbesondere der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und der Verteuerung der noch vorhandenen Mietwohnungen unter anderem durch Neuvermietung nach Mieterwechsel und Modernisierung geprägt.

Auf der Ebene der Durchschnittswerte (Stand 2013) handelt es sich im Vergleich zu der Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main gesamt um

- eine mobile (deutsche) Bevölkerung mit einer vergleichsweise geringen mittleren Wohndauer (9 Jahre, Frankfurt am Main 13 Jahre),
- verminderte Anteile Alleinerziehender (2,7 % der Haushalte, Frankfurt am Main 3,8 %) und
- unterdurchschnittliche Anteile an Empfängern staatlicher Transferleistungen (8,4 % Empfänger Grundsicherung SGB II, Frankfurt am Main 9,5 %).

Aus den Daten zur Bevölkerungsentwicklung kann geschlossen werden, dass der Entwicklungstrend verstärkt in Richtung eines Bevölkerungsaustausches sozial schwächerer Bevölkerungsteile zugunsten wirtschaftlich leistungsfähigerer Haushalte geht. Indikatoren hierfür sind die Entwicklung der Einkommensstruktur mit überdurchschnittlichen Einkommenszuwächsen, die „Verjüngung“ der Altersstruktur durch Zuwanderung von Erwerbsbevölkerung und die Verminderung von Transferempfängern.

Hinter den Mittel- und Durchschnittswerten muss jedoch die sozialstrukturell heterogene Bevölkerungsstruktur differenzierter betrachtet werden. So ist insbesondere die konkrete Ausformung der Gemengelage zwischen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichem sozialem Status wichtig zur quantitativen Einschätzung der Verdrängungsgefährdung durch Aufwertungsprozesse in dem Gebiet.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen.

Verdrängungsgefährdet sind daher in erster Linie Haushalte in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen. Im Gebiet verfügen 15 % der Haushalte über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.100 €. Unter diesen Einwohnern sind erfahrungsgemäß insbesondere die Alleinerziehenden und alleinstehenden Seniorinnen und Senioren auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Darüber hinaus sind einer besonderen Verdrängungsgefährdung die circa 8 % der Haushalte des Gebiets ausgesetzt, die zur Bestreitung des Lebensunterhalts auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind. Als weitere, verdrängungsgefährdete Gruppe sind Personen anzusehen, die auf dem Wohnungsmarkt als Wohnungsnachfrager unterprivilegiert sind. Neben Haushalten in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen sind dies insbesondere die Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (28 % der Einwohner). Nicht zuletzt besteht aber auch eine Verdrängungsgefahr für Haushalte (und hier insbesondere Familien mit Kindern), die trotz guter wirtschaftlicher Lage bereits eine hohe Mietbelastung haben, so dass ihr Spielraum für weitere Preissteigerungen erschöpft ist.

Tabelle: Zusammenfassung der Befunde der Pilotstudie zur Festlegungskulisse[4]

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ...		
	Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungsgefahr
Festlegungskulisse gesamt	**1,5**	**2,3**	**0,3**
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0
Interpretation standardisierte Clusterwerte:	0 = Durchschnitt, größer 0 = überdurchschnittlich, kleiner 0 = unterdurchschnittlich		

5 Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur

Voraussetzung für den Erlass einer Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zum Schutz der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung.

In der Zukunft ist aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage des Gebiets „Westliches Ostend“, der Entwicklungspotenziale im Gebiet und im Umfeld sowie der Beschaffenheit des Wohnungsbestands mit weiteren Aufwertungen zu rechnen.

Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck im Gebiet ergebende Verdrängungsgefahr betrifft vorrangig Teile der Bevölkerung mit geringerer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Die Fortsetzung des - wie dargelegt - bereits fortgeschrittenen Prozesses der sozialen Entmischung lässt erhebliche negativen Folgen für die sozial schwächeren Bevölkerungsteile erwarten. Aufgrund des hohen Aufwertungsdrucks sind zudem weitere Haushalte mit bereits hoher Mietbelastung gefährdet. Hierdurch werden die derzeitige soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die hierauf beruhenden sozialen Zusammenhänge und Hilfesysteme in Frage gestellt.

[4] Standardisierte Clusterwerte, räumlicher Bezug Festlegungskulisse interpoliert

Auf der Grundlage der dargestellten Analyse der Wohnungsversorgung und der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der zu erwartenden baulich-städtebaulichen Entwicklung des Gebiets müssen somit bei einem Verzicht auf eine Erhaltungssatzung erhebliche städtebauliche Nachteile befürchtet werden:

Der Verlust preiswerten Wohnraums in dem Satzungsgebiet kann im Angebotsmarkt in Frankfurt am Main nicht hinreichend ausgeglichen werden, weil sich auf allen Wohnungsteilmärkten Frankfurts das Angebot an preiswerten Mietwohnungen zunehmend reduziert. In der Folge besteht die Notwendigkeit der Schaffung verbilligter Ersatzbauten. Zur Vermeidung beziehungsweise Minderung öffentlicher Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, planungsrechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

Die Verdrängung von größeren Teilen der Bewohnerschaft führt zudem zu verstärkten Segregationsprozessen in Gebieten, in denen noch für sie bezahlbare Wohnungsbestände zu finden sind. Hierdurch kann es zur Überforderung lokaler Sozialsysteme führen. Zur Sicherung der Chancengleichheit und gleicher Lebensverhältnisse entstehen Anpassungserfordernisse an die Infrastruktur in diesen Gebieten und gegebenenfalls die Notwendigkeit von Investitionen im Bereich „Soziale Stadt“ oder ähnlichen Programmen. Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass die verdrängte Bevölkerung andernorts Verdrängungsdruck auf die dort befindliche Bevölkerung ausübt und eine Art „Verdrängungskette“ auslösen kann, die sich zusätzlich auf weitere Gebiete der Stadt städtebaulich negativ auswirkt.

Das Gebiet ist mit mehreren Jugend- wie auch Senioreneinrichtungen und Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, einer Grundschule, einem Gymnasium sowie vor allem im Umfeld liegenden öffentlichen Grünflächen infrastrukturell gut ausgestattet. Das Angebot deckt die spezifische quartiersbezogene Nachfrage und ist auf die Wohnbedürfnisse abgestimmt. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere im Altersaufbau mit geringeren Kinderzahlen und Seniorenanteilen, würde wegen Minderauslastung eine Anpassung der sozialen Infrastruktur im Gebiet und Ersatzinvestitionen in anderen Gebieten der Stadt notwendig machen.

Mit dem Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen erhöht sich darüber hinaus in der Regel auch der Motorisierungsgrad mit der Folge eines verstärkten Parkdrucks. Aktuell ist der private PKW-Bestand mit 248 PKW je 1.000 Einwohner[5] im Satzungsgebiet noch unterdurchschnittlich ausgeprägt. Eine Zunahme des KFZ-Bestands und damit eine weitere Verknappung des bereits jetzt unzureichenden Parkplatzangebots im südwestlichen Bereich des Ostends würde das Erfordernis zusätzlicher Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur verstärken.

6 Ziele der Milieuschutzsatzung

In der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass im Gebiet „Westliches Ostend“ sowohl ein Aufwertungspotenzial als auch ein erheblicher Aufwertungsdruck vorliegen und Teile der derzeitigen Wohnbevölkerung durch weitere Aufwertungsmaßnahmen in dem Gebiet verdrängungsbedroht sind. Gleichzeitig hat die Untersuchung ergeben, dass ein aufeinander abgestimmtes Verhältnis von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung besteht, das durch weitere bauliche Aufwertungs- und Veränderungsmaßnahmen gestört wird. Zudem sind negative Folgen für andere Wohnungsteilmärkte und Quartiere bei verstärkten Aufkommen von Verdrängungsprozessen zu erwarten. Der Erlass einer Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist darauf gerichtet, eine Zunahme der Verdrängung der Wohnbevölkerung und eine weitere soziale Entmischung zu verhindern. Der Verdrängungsschutz erhält in dem Gebiet auch deshalb eine besondere Bedeutung, weil die Aufwertungsprozesse in dem Quartier bereits so weit fortgeschritten sind, dass die, der mittleren und unteren sozialen Schicht zuzuordnenden Bevölkerungsteile stark reduziert sind. Eine weitere soziale Entmischung würde dazu führen, dass das Satzungsgebiet seinen Charakter als Wohngebiet für breite Schichten der Bevölkerung verliert und dass durch die obengenannten städtebaulichen Folgewirkungen der Entmischung öffentliche Investitionen erforderlich wären.

Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung im Satzungsgebiet ist dadurch gefährdet, dass durch Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie durch überzogene Modernisierungen, die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Begründung von Wohneigentum weitere strukturelle Veränderungen des Mietwohnungsangebots bewirkt werden. Diese wohnungsstrukturellen Veränderungen führen zu einer weiteren sozialen Entmischung im Gebiet „Westliches Ostend“, wodurch sich die bestehende Eigenart des Gebietes nachhaltig verändern würde.

Ziel der Milieuschutzsatzung ist die Vermeidung der Verdrängung sozialschwächerer Bevölkerungsgruppen und die Erhaltung von in Ausstattung und Mietpreis angemessenem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen.

Im Einzelnen sind folgende Ziele zu benennen:

- die Vermeidung einer in der Alters-, Haushalts- und Einkommensstruktur unausgewogenen sozialen Struktur,

[5] Räumlicher Bezug Festlegungskulisse interpoliert

- die Erhaltung eines in Wohnungsgrößen, Wohnstandards und der Miethöhe breit gefächerten Mietwohnungsangebots,
- die Verhinderung von Modernisierungsmaßnahmen, die einen den zeitgemäßen Standard übersteigenden Wohnkomfort zum Ziel haben und zu einer Verdrängung führen können,
- die Vermeidung einer Verdrängung, die durch das Entfallen preisgünstigen Wohnraums und die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen bewirkt werden, und derentwegen an anderer Stelle Wohnraumersatz geschaffen werden müsste,
- die Vermeidung einer Verdrängung von einkommensschwachen Einwohnern, durch die die Stadt Frankfurt am Main im Rahmen der Wohnungsvermittlung tätig werden müsste,
- die Vermeidung einer Verdrängung, durch die an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Konzentration von Sozialgruppen eintreten würde, für die die Stadt durch die Bereitstellung von Infrastrukturen oder durch Maßnahmen der sozialen Stadtentwicklung tätig werden müsste.

Ziel ist es auch zu verhindern, dass durch die Verdrängung in andere, periphere Stadtgebiete in diesen eine Konzentration von Haushalten entsteht, die sozialer Fürsorge (wie der Kinder- und Jugendhilfe, der Altenpflege und der Wohnungsfürsorge) bedürfen.

7 Kriterienkatalog für die Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen aufgrund des § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Milieuschutzsatzung stellt einen Genehmigungsvorbehalt dar: Ein Vorhaben, das im Geltungsbereich der Milieuschutzsatzung liegt, wird im Einzelfall daraufhin überprüft, ob der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung mit den Zielen der Milieuschutzsatzung übereinstimmt. Diese Vorhaben sind auch dann genehmigungspflichtig, wenn sie keiner Genehmigung nach der Hessischen Bauordnung bedürfen.

Im Einzelfall sind bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit die planungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien zu Grunde zu legen. So ist insbesondere bei Nutzungsänderung - zum Beispiel von Wohnen in Büro - der planungsrechtlich maßgebliche Gebietscharakter zu wahren.

Liegen bei der Prüfung Hinweise vor, dass die bauliche Maßnahme zu einer nachteiligen Veränderung der sozialen Zusammensetzung führt oder die Verdrängung verstärken würde, ist das Vorhaben als Verstoß gegen die Ziele der Milieuschutzsatzung zu bewerten und unter Berücksichtigung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien gegebenenfalls zu versagen.

Bauliche Maßnahmen, die in der Regel zu einer Veränderung der sozialen Struktur führen können, sind:

- Abbruch und Rückbau - auch die teilweise Beseitigung - von Wohnungen beziehungsweise Wohngebäuden,
- Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe,
- Änderungen bestehender Wohnungen (baulicher Anlagen), wenn der allgemein übliche Frankfurter Standard von (Miet-)Wohnungen überschritten wird,
  - Schaffung einer Wohnung (auch durch Dachgeschossausbau), wenn sie größer als 130 m^2 ist,
  - Zusammenlegung von Wohnungen zu einer Großwohnung von mehr als 130 m^2,
  - Neue Balkone, Dachterrassen und Wintergärten größer als 8 m^2,
  - Personenaufzüge, die nur einzelne, obere Geschosse erschließen.

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (§ 172 (4) Satz 2 BauGB).

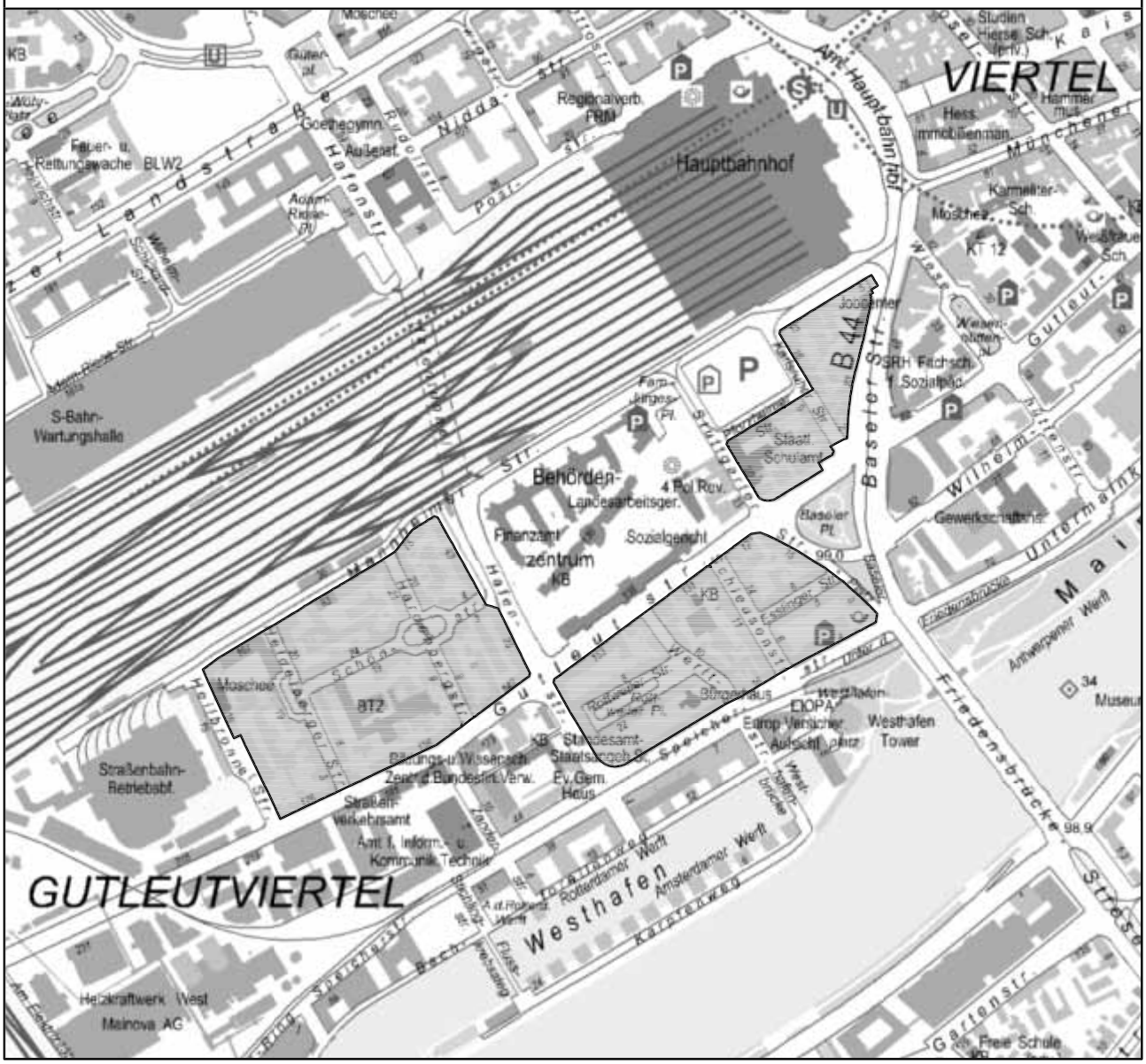
Zu genehmigen sind (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1 und 1a BauGB) bauliche Modernisierungsmaßnahmen wie

- ein zeitgemäßer Ausstattungszustand entsprechend dem Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen im Satzungsgebiet (Grundausstattung im Hinblick auf Sanitär- und Elektroinstallation sowie zentrale Heizungsversorgungsanlagen),
- energiesparende Maßnahmen (Erfüllung der EnEV-Mindestanforderungen),
- Maßnahmen, die der Barrierefreiheit beziehungsweise der besseren Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Wohnungen dienen,
- Balkone und Dachterrassen kleiner als 8 m^2,
- bauordnungsrechtliche Mindeststandards.

Bauliche Maßnahmen, die darauf gerichtet sind, vorhandene Instandhaltungsmängel zu beseitigen oder die Wohnverhältnisse durch Modernisierung an einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard heranzuführen und dabei eine durchschnittliche Ausstattung des Wohnraums nicht überschreiten, dienen der Erhaltung der Wohnfunktion des Gebietes und damit der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Sie können zwar qualitativ aufwertende Baumaßnahmen darstellen, dennoch verhindert der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht die Herstellung eines bauordnungsrechtlichen Mindeststandards oder eines zeitgemäßen, durchschnittlichen Wohnbaustandards.

Satzung der Stadt Frankfurt am Main

Erhaltungssatzung Nr. 53
- Gutleutviertel -



Geobasisdaten:© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 09.2015

Gemäß § 5 Hessische Gemeindeordnung, § 172 (1) Nr. 2 Baugesetzbuch hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main am 08.11.2018 § 3341 die Erhaltungssatzung als Satzung beschlossen.

gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

Die Beschlussfassung über die Erhaltungssatzung als Satzung wird hiermit bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Erhaltungssatzung in Kraft.

Die Erhaltungssatzung wird im Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main, Planungsdezernate, 60311 Frankfurt am Main, Kurt-Schumacher-Straße 10, Bauteil C, Raum 212 vom Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung an während der folgenden Dienststunden

dienstags und donnerstags von 08:30 Uhr - 12:30 Uhr

sowie nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 069 / 212 - 44 116 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Der Text der oben bekanntgemachten Satzung lautet wie folgt:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Erhaltungssatzung Nr. 53 - Frankfurt am Main - Gutleutviertel - gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:1.000 vom 13.10.2016 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Karte mit der Erhaltungssatzung wird vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main - Stadtplanungsamt - verwahrt.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB).

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 (1) Satz 1 BauGB).

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1 BauGB),

1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1a BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 (5) Satz 2 bis 5 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 3 (2) bezeichneten Belange entschieden (§ 173 (1) BauGB).

(2) Der Antrag ist schriftlich beim Magistrat der Stadt Frankfurt am Main zu stellen und bei der Bauaufsicht - Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main - einzureichen.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern sowie Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören (§ 173 (3) BauGB).

§ 5 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 213 (1) Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die Genehmigung nach § 3 eingeholt zu haben.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 (3) BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

§ 6 Andere Vorschriften

Die bei einem beantragten Vorhaben anderen anzuwendenden Rechtsvorschriften, wie zum Beispiel die Hessische Bauordnung, bleiben durch diese Satzung unberührt.

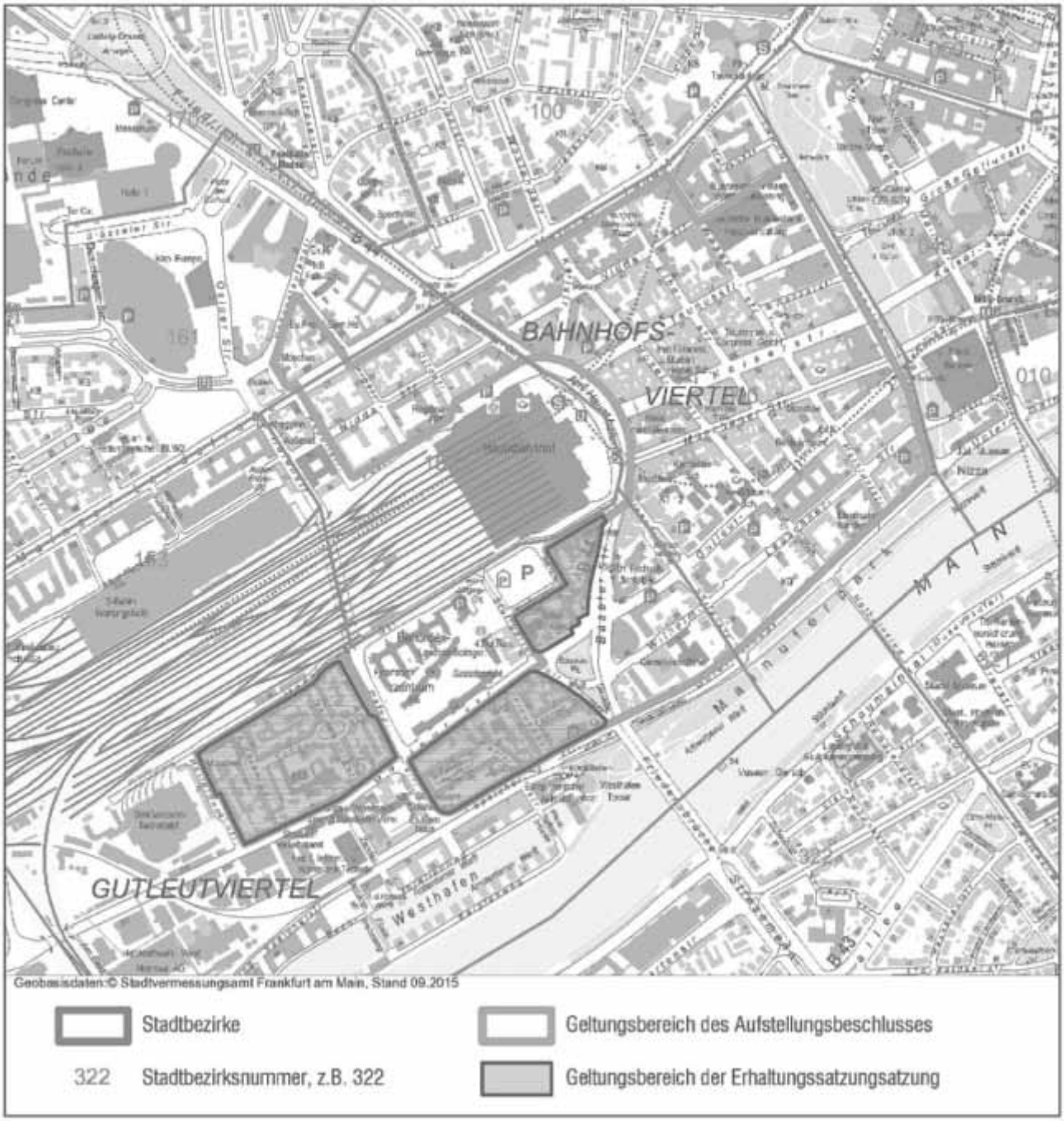
Frankfurt am Main, den 27.11.2018

Der Magistrat
gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

1 Einleitung

Für das Gebiet „Bahnhofsviertel / Gutleutviertel / Gallus“ in Frankfurt am Main hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.02.2015 den Aufstellungsbeschluss für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die Abgrenzung erfolgte auf einer ersten Einschätzung, dass in diesem Bereich ein Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eventuell gefährdet sein könnte. In einem weiteren Schritt wurden Datenbestände eines kleinräumigen Monitorings hinzugezogen. Im Zuge der Aufstellung der Satzung wurde dann für den Bereich „Bahnhofsviertel / Gutleutviertel / Gallus“ eine vertiefende sozialräumliche Studie erstellt und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie der Wohnungsbestand erhoben. Auf diesen Grundlagen wurde die Abgrenzung des Gebiets überprüft und entsprechend geändert.

Der Untersuchungsraum umfasst Teilräume der Stadtbezirke 90, 151, 152 und 161.



Im Rahmen der genannten Untersuchungen wurde für die nachfolgend beschriebenen Gebiete des ursprünglichen Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses für das Gebiet „Bahnhofsviertel / Gutleutviertel / Gallus“ festgestellt, dass die Anwendungsvoraussetzungen als nicht hinreichend zu beurteilen sind:

Das Bahnhofsviertel (Stadtbezirk 090) ist ein Quartier mit Mischnutzung, in dem über das Gebiet verteilte Wohnanteile nur als Residualnutzungen ohne Wohnquartierscharakter bestehen.

Eine große Anzahl von Wohngebäuden werden zweckfremd gewerblich genutzt. Nach den Ergebnissen der Indikatorenanalyse handelt sich bei der Bewohnerschaft um eine instabile Bevölkerungsstruktur mit hoher Bevölkerungsfluktuation und sehr geringem Kinderanteil. Im Hinblick auf die bestehende städtebauliche Situation und die Entwicklungspotenziale wird der Einsatz des Erhaltungsrechts als ungeeignet bewertet. Aufgrund der geringen Bevölkerungsanzahl und dessen disperser Verteilung können zudem voraussichtliche negative städtebauliche Folgen von Verdrängungsprozessen nicht nachgewiesen werden beziehungsweise sind für die Begründung einer Erhaltungssatzung nicht hinreichend.

Der im ursprünglichen Geltungsbereich befindliche Teil des Stadtteils Gallus (Stadtbezirke 152 und Teilbereich 161) besteht aus zwei, durch die Mainzer Landstraße stadträumlich getrennten Quartieren. Überwiegende Wohnnutzung besteht in den ansonsten gewerblich genutzten Quartieren lediglich noch in vier Blöcken. Stadt- oder sozialräumliche Verflechtungen der Wohnblöcke zum Gutleutviertel sind nicht erkennbar. Bei den hier gelegenen 1.200 Wohnungen handelt es sich überwiegend um Neubau mit geringem Aufwertungspotenzial. Aufgrund der geringen Bevölkerungsanzahl können zudem negative städtebauliche Folgen von Verdrängungsprozessen kaum zum Tragen kommen beziehungsweise sind für die Begründung einer Erhaltungssatzung nicht hinreichend.

Von der Festlegung des Erhaltungsgebiets ausgenommen wurden des Weiteren die drei östlich des Gutleutviertel liegenden Blöcke zwischen Baseler Straße und Wiesenhüttenstraße, die überwiegend gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen aufweisen und daher keine erhaltungsrechtliche Relevanz haben.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wurde demgegenüber für das Gebiet „Gutleutviertel“ in Teilräumen des Stadtbezirks Gutleutviertel (151) das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB festgestellt.

Im Folgenden werden die Anwendungsvoraussetzungen für das Gebiet „Gutleutviertel“ begründet sowie die Ziele der Milieuschutzsatzung erläutert. Darüber hinaus wird für die Satzung ein Kriterienkatalog als Grundlage für die einzelfallbezogene Prüfung der Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen im Sinne des § 172 (1) Nr. 2 BauGB dargelegt.

Die Begründung der Notwendigkeit einer Satzung zum Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Gutleutviertel“ beruht auf den Ergebnissen

- der Analyse soziodemografischer, sozial- und wohnungsstruktureller sowie wohnungswirtschaftlicher Indikatoren,
- einer baulich-städtebaulichen Bestandsaufnahme und
- der Bewertung von Bedarf und Ausstattung des Gebiets mit öffentlichen Angeboten und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

2 Methodik

Grundlage für die Abgrenzung des mit Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2015 zum möglichen Erlass einer Erhaltungssatzung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (im Folgenden „Milieuschutzsatzung“) festgelegten Untersuchungsbereichs Bahnhofsviertel / Gutleutviertel / Gallus sind die Ergebnisse der „Pilotstudie zu Anforderungen an ein kleinräumiges Monitoring „Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefährdung in Frankfurt am Main“[1] (im Folgenden „Pilotstudie“). Die Pilotstudie stellt ein standardisiertes, empirisch abgesichertes Verfahren zur laufenden Beobachtung der „Aufwertungsgefahr und Verdrängungsgefährdung“ der Stadtbezirke auf Grundlage der in Frankfurt am Main verfügbaren und fortschreibungsfähigen sekundärstatistischen Daten zur Verfügung.

Die Ergebnisse der Pilotstudie ermöglichen einen vergleichenden Überblick über den quantitativen Umfang von Gentrifizierungsprozessen in den einzelnen Stadtbezirken zum Zeitpunkt der Datenstände (in der Regel 2013) und können für ein „Grobscreening“ von Verdachtsgebieten für Milieuschutzsatzungen genutzt werden. Sie liefern Indizien für „Gefährdungslagen“ der Wohnbevölkerung in einzelnen Stadtbezirken und können insbesondere für die Abwägung, für welche Stadtbezirke vertiefende Untersuchungen durchgeführt beziehungsweise welche Stadtbezirke unter einen „Beobachtungsstatus“ gestellt werden sollten, herangezogen werden. Zusätzlich stellt die Pilotstudie mit den Daten, die in die einzelnen Indikatorenausprägungen eingegangen sind, auch die Datenbasis für die unter Kapitel 4 im Einzelnen dargelegte Begründung der Milieuschutzsatzung zur Verfügung.

Zur Bestimmung des Gebiets, in dem aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden soll, werden in der Pilotstudie die Ausprägungen von insgesamt 21 Einzelindikatoren analysiert, die geeignet sind, die Phänomene „**Aufwertungspotenzial** im Wohnungsbestand“, „**Aufwertungsdruck** auf den Wohnungsbestand und die Wohnbevölkerung des Stadtbezirks“ und „**Verdrängungsgefahr** der Wohnbevölkerung des Stadtbezirks“ quantitativ zu beschreiben.

---

[1] „Pilotstudie zu Anforderungen an ein kleinräumiges Monitoring „Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefährdung“ in Frankfurt am Main“: S.T.E.R.N. GmbH / argus gmbh im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt; Berlin, 2016

Für die drei Cluster werden überwiegend aus amtlichen Angaben

- wohnungswirtschaftliche Indikatoren (Baualter, Angebotsmieten, Wohnungsschlüssel, Mietwohnungsanteil, Eigentümerstruktur, Umwandlungsquoten, Wohndauer und andere),
- demographische Indikatoren (Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Staatsangehörigkeit, Haushaltsgrößen und andere) sowie
- sozialstrukturelle Indikatoren (sozialversicherungspflichtige Einkommen, Anteile Transferempfänger und andere)

genutzt. In den Ausprägungen der Cluster Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefahr werden aktuelle Datenstände (Statusindikatoren), in dem Cluster Aufwertungsdruck Verlaufsdaten (Dynamikindikatoren) berücksichtigt.

Zur Zusammenfassung der Ergebnisse der einzelnen Cluster werden die jeweiligen Indikatorenausprägungen standardisiert[2]. Als Bewertungsreferenz dienen die Werte der einzelnen Indikatoren für die Stadt Frankfurt am Main (gesamt). Entsprechend erhält die standardisierte Ausprägung den Wert 0, wenn der Wert dem arithmetischen Mittel der Stadt insgesamt entspricht; positive Werte bedeuten eine überdurchschnittliche, negative Werte hingegen eine unterdurchschnittliche Ausprägung. Die Clusterergebnisse werden in vier Kategorien zwischen „gering“, „durchschnittlich“, „hoch“ und „sehr hoch“ bewertet[3].

Für die **vertiefenden Untersuchungen** in dem Gebiet des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung zum Zeitpunkt der Aufstellung wurde im Wesentlichen auf den vorhandenen Datenapparat der Pilotstudie mit den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial, zum Aufwertungsdruck und zur Verdrängungsgefährdung sowie den darüber hinaus ermittelten, nicht in das Bewertungscluster aufgenommenen Indikatoren, zurückgegriffen.

Die zusätzlich herangezogenen Indikatoren basieren auf ergänzenden und vertiefenden Recherchen und untersuchungszielbezogene Auswertungen. Zur Ermittlung von Aufwertungsspielräumen im Gebäudebestand, Umnutzungstendenzen sowie endogenen und exogenen Aufwertungspotentialen wurden in Gebietsbegehungen systematische qualitative und quantitative Erhebungen der baulich-städtebaulichen Strukturen durchgeführt. Nach Augenschein wurden auch typische Zeichen der Aufwertung beziehungsweise eines bestehenden Aufwertungsdrucks erfasst (zum Beispiel Dachgeschossausbau, Balkon- und Fahrstuhlanbau, aufwendige Fassadengestaltungen, Veränderung der Gewerbestruktur). Die Ergebnisse der Gebietsbegehungen stellen die wesentliche Grundlage zur räumlichen Abgrenzung des Satzungsgebiets dar.

Anhand vorhandener Fachplanungen und statistischer Unterlagen zur infrastrukturellen Ausstattung der Stadtbezirke beziehungsweise Stadtteile wurden darüber hinaus Erkenntnisse zur Bewertung des Bedarfs und der Ausstattung des Gebiets mit Angeboten und Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur gewonnen. Hierzu gehören etwa das Angebot an Bildungs- oder nutzergruppenspezifischen Einrichtungen oder aber die Versorgung mit Grün- und Spielflächen.

3 Abgrenzung des Satzungsgebietes

Im Zuge der vertiefenden Untersuchungen wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Bahnhofsviertel / Gutleutviertel / Gallus überprüft und auf einen Teilbereich des Stadtbezirks Gutleutviertel (151) beschränkt. Die konkrete Abgrenzung ist der oben eingefügten Karte zu entnehmen und wird im Folgenden beschrieben.

3.1 Beschreibung der Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich besteht aus drei benachbarten Teilbereichen, die durch die Gutleut-, Hafen-, beziehungsweise Stuttgarter Straße voneinander getrennt werden.

- Der westliche Teilbereich wird im Westen von der Heilbronner Straße, im Norden von der Mannheimer Straße, im Osten von der Hafenstraße und im Süden von der Gutleutstraße begrenzt.
- Der mittlere Teilbereich wird im Westen von der Hafenstraße, im Norden von der Gutleutstraße, im Osten von der Stuttgarter Straße und dem Baseler Platz sowie im Süden von der Speicherstraße begrenzt.
- Der nordöstliche Teilbereich wird im Westen von der Stuttgarter Straße, im Norden von der Pforzheimer, Karlsruher und der Mannheimer Straße, im Osten von der Baseler Straße und im Süden von der Speicherstraße begrenzt.

3.2 Beschreibung des Gebiets

Das sich über eine Fläche von circa 0,15 km² erstreckende Gebiet „Gutleutviertel“ umfasst etwa 1.200 Wohnungen mit rund 2.500 Einwohnern (Stand 2011 / 2013). Es liegt im gleichnamigen Stadtteil zwischen dem Hauptbahnhof beziehungsweise den nach Westen führenden Bahngleisen und dem nördlichen Mainufer.

---

[2] Die Standardisierung der Ausprägungen erfolgt methodisch mittels z-Transformation der Ausprägungen, die Bildung der Clusterwerte durch Addition der standardisierten Indikatorenausprägungen des jeweiligen Clusters.

[3] Die Einordnung der Ergebnisse in Bewertungsklassen erfolgt anhand der Standardabweichung mit einem dynamischen, aus der Datentabelle abgeleiteten Bewertungsmodell (bis zur Hälfte des negativen Werts der Standardabweichung „gering“, oberhalb des vorgenannten Werts bis zur Hälfte des positiven Werts der Standardabweichung „durchschnittlich“, oberhalb des vorgenannten Werts bis zur Hälfte der Differenz zwischen dem Maximalwert der Wertetabelle und der Hälfte der Standardabweichung „hoch“, oberhalb des vorgenannten Werts „sehr hoch“).

Die bis ins 19. Jahrhundert lediglich landwirtschaftlich genutzte Fläche „vor den Toren der Stadt“ wurde nach Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen und einer Kaserne Ende des 19. Jahrhundert von zuziehender Wohnbevölkerung als Arbeiterviertel besiedelt. In den 1980er und 90er Jahren wurde das Gutleutviertel im sogenannten „vereinfachten“ Verfahren saniert und wurde im Bundesforschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ gefördert. Ziel der Sanierung war die „Erhaltung und die Fortentwicklung der Wohnnutzung, sowie eine Verbesserung des Wohnumfeldes“. Die größte Baumaßnahme in diesem Rahmen stellte die Bebauung des Rottweiler Platzes dar, wo auf einer früheren großen Parkplatzfläche mehr als 100 Sozialwohnungen, ein Bürgertreff und ein Bürogebäude für städtische Ämter entstanden. Im Vergleich, etwa zum ehemaligen Sanierungsgebiet Bockenheim, waren die bereitgestellten Mittel für die Sanierungsmaßnahmen im Gutleutviertel jedoch bedeutend geringer.

Das Gutleutviertel hatte über viele Jahre das Image eines Arbeiterviertels. Durch die Entwicklung des Westhafengeländes unter dem Motto „Wohnen und Arbeiten am Fluss“ mit Apartmenthäusern und hochwertigem Eigentumswohnungsbau in den Quartieren „Westhafen Pier“ und „Westhafen Tower“ sowie die gewerbliche Entwicklung des Gebiets mit großen Verwaltungen (unter anderem Behördenzentrum der Stadt Frankfurt am Main, Westhafen Tower) befinden sich auch die angrenzenden Bestandsquartiere des Gutleutviertels in einem Wandel und sind einem verstärkten Nachfragedruck auf dem lokalen Wohnungsmarkt ausgesetzt.

Die gesamte Wohnbebauung im Satzungsgebiet wird, entsprechend dem Mietspiegel 2016, der „mittleren, einfachen oder sehr einfachen Wohnlage“ zugeordnet. Das Gebiet ist jedoch als „zentrale Wohnlage“ gekennzeichnet und mit einem „Zentralitätszuschlag“ belegt.

Trotz der vergleichsweise geringen Ausdehnung des Gebiets befinden sich im Quartier zwei Jugendeinrichtungen (Schülerhilfe und Jugendzentrum). Zwei Senioreneinrichtungen liegen unmittelbar angrenzend an das Gebiet.

Im Satzungsgebiet sind keine Schulen und nur eine Einrichtung zur Kindertagesbetreuung lokalisiert. Drei weitere Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich jedoch in der näheren Umgebung. Eine Grundschule und eine Förderschule liegen ebenfalls östlich unweit des Satzungsgebiets.

Die Grünflächenversorgung des Gebiets ist mit der Nähe zum Mainufer als relativ gut zu bewerten. Das Angebot an Spielplätzen ist im genannten Stadtbezirk ebenfalls sehr gut. Die Anzahl an Spielplätzen je 100 Kinder liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Bereits im relativ kleinen Satzungsgebiet befinden sich drei Spielplätze.

Das Gebiet „Gutleutviertel“ ist mit Angeboten des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungsangeboten gut versorgt. Darüber hinaus bietet das an das Gebiet angrenzende und fußläufig gut erreichbare Bahnhofsviertel ein erweitertes Einzelhandelssortiment. Am Westhafengelände besteht zudem ein größeres Gastronomieangebot.

Die Erschließung des Satzungsgebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist sehr gut. 99,6 % der Gebietsbewohner des betreffenden Stadtbezirks wohnen maximal 300 Meter entfernt von einer Haltestelle des ÖPNV. Zudem besteht eine fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof der Stadt.

4 Untersuchungsergebnisse

Die Untersuchungen und Analysen zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen von § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB haben für das Gebiet „Gutleutviertel“ zusammenfassend folgende Befunde ergeben:

4.1 Aufwertungspotenzial

Das Gebiet „Gutleutviertel“ weist in der Pilotstudie einen Clusterindex von 1,5 auf und wird damit als ein Gebiet mit einem hohen Aufwertungspotenzial bewertet. Die Ausprägung des Clusterwertes liegt deutlich über den Werten der Referenzgebiete „Innere Stadt“ (Clusterwert 1,1) und „Frankfurt am Main gesamt“ (Clusterwert 0,0).

Die Aufwertungspotenziale des Wohnungsbestandes im Gebiet „Gutleutviertel“ ergeben sich ausweislich der Indikatorenanalyse insbesondere aus dem überdurchschnittlichen Anteil an Altbauten, dem hohen Anteil an Gebäuden mit 11 und mehr Wohnungen, dem überdurchschnittlichen Anteil an Mietwohnungen sowie dem großen Anteil an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen.

Das in drei Teilbereiche geteilte Satzungsgebiet ist baustrukturell jeweils zu einem Drittel von gründerzeitlicher Bebauung, Nachkriegsbauten aus der Wiederaufbauphase nach 1949 sowie nach 1989 erstelltem Miet- und Eigentumswohnungsbau geprägt.

Der Instandhaltungszustand der Gebäude insbesondere des Altbaus ist in den östlichen Teilgebieten, im Zusammenhang mit den zwischen 1985 bis 1990 durchgeführten öffentlich geförderten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Schnitt etwas besser als in dem westlichen Teilgebiet, wobei sich die Bauförderung der Wohngebäude im Sanierungsgebiet Gutleutviertel im Wesentlichen auf die Erneuerung der Fassaden beschränkt hat.

In dem Altbaubestand, der insgesamt circa 400 Wohnungen umfasst, bestehen neben der Instandsetzung von Fassaden erhebliche Aufwertungspotenziale insbesondere durch:

- kostenaufwendige, mietumlagefähige Wertverbesserungen (unter anderem Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen, Verbesserung der Sanitärausstattung der Wohnungen insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen, energetische Gebäudesanierung über den EnEV-Standard hinaus),

- die Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu attraktiven größeren Einheiten,
- den Dachgeschoss- / Mansardenausbau und die Zusammenlegung der neugeschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten.

Ergänzt wird der Gebäudebestand des Satzungsgebiets durch den älteren Neubau, mit ebenfalls circa 400 Wohnungen. Hierbei handelt es sich meist um in einfacher, schlichter Bauweise erstellte Mietshäuser ohne Fassadengliederung und Balkone. Ein Teil dieses Bestandes ist nach Augenschein nur mäßig instandgehalten und befindet sich häufig noch auf dem ursprünglichen Ausstattungsniveau der Gebäudeerstellung.

Die Aufwertungspotenziale in diesem Bestand liegen primär im Abriss der Gebäude und dem Neubau hochwertiger, gut ausgestatteter Wohnungen in der Regel in Verbindung mit Eigentumsmaßnahmen. Unter Erhalt der Bausubstanz können in diesem, in der Regel besonders preiswerten Mietwohnungsbestand, jedoch auch durch bauliche Aufwertungen erhebliche Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden durch:

- Dachausbau und zum Teil auch Aufstockung von Wohngebäuden,
- Modernisierung des Bestandes, insbesondere durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen, den Ein-/Anbau von Fahrstuhlanlagen, den Anbau von Balkonen, die Erneuerung der Sanitärzellen sowie aufwendige, über den EnEV-Standard hinausgehende, energetische Gebäudesanierung.

Derzeit sind in dem Gebiet circa 25 % des Wohnungsbestandes Eigentumswohnungen. Es besteht daher bei den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen noch ein erhebliches Umwandlungspotenzial (circa 1.000 Wohneinheiten), das in der Regel im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird.

4.2 Aufwertungsdruck

Nach den Ergebnissen der Pilotstudie liegt auf dem Wohnungsbestand des Gebiets „Gutleutviertel“ mit einem Indexwert von 5,0 ein hoher Aufwertungsdruck.

Anhaltspunkte für Aufwertungsprozesse im Gebiet liefern in der Pilotstudie

- das bereits hohe Mietniveau bei der Neuvermietung von Wohnungen (13,69 €/m², Frankfurt am Main 11,47 €/m² Median brutto-kalt in 2013),
- die im Auswertungszeitraum 2007 bis 2013 hohe Quote an Verkaufsfällen von Eigentumswohnungen (6,9 % der Wohnungen des Gebiets haben den Eigentümer gewechselt oder wurden nach Umwandlung veräußert; Frankfurt am Main 3,7 %)
- sowie nachfolgende sozialstrukturelle Veränderungen der Bewohnerschaft unter anderem durch eine hohe Mobilität der Wohnbevölkerung (Wanderungsvolumen 2007 bis 2013 von 223 % des Bevölkerungsstands 2006, Frankfurt am Main 131 %; Wanderungssaldo Zuwachs 14 % des Bevölkerungsstandes von 2006, Frankfurt 4,9 %) und einen stark überproportionalen Rückgang von Beziehern staatlicher Transferleistungen zugunsten einer wirtschaftlich leistungsfähigeren Bevölkerung (Veränderung des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsempfänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-jährigen zwischen 2007 bis 2013 um -6,7 %-Punkte, Frankfurt am Main -2,0 %-Punkte).

Zusätzlich zu dem, durch die Gebietsentwicklung selbst entstandenen Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand kann aufgrund der besonderen stadträumlichen Lage des Gebiets „Gutleutviertel“ auch von einem signifikanten Aufwertungsdruck durch baulich-städtebauliche Entwicklungen im unmittelbaren Verflechtungsbereich ausgegangen werden.

Die dargestellte baulich-städtebauliche Entwicklung des benachbarten Westhafengeländes in Verbindung mit der Ansiedlung einer großen Zahl hochwertiger Arbeitsplätze stärken in erheblichem Maße auch den Wohnstandort des Satzungsgebiets „Gutleutviertel“ und führen, wie belegt, zu einem verstärkten Nachfragedruck auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Vor diesem Hintergrund kann zumindest mittelfristig auch eine weitere Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in dem Wohnungsbestand des Gebiets erwartet werden.

4.3 Verdrängungsgefahr

Der Indexwert Verdrängungsgefahr der Pilotstudie misst den sozialen Status (2013) der Wohnbevölkerung des Gebiets im Vergleich zu „Frankfurt am Main gesamt“ (Clusterwert 0,0) und „Innere Stadt“ (Clusterwert -1,6). Er weist für das Gebiet „Gutleutviertel“ mit dem Indexwert von 2,7 eine hohe soziale Belastung der Bevölkerung aus.

Beim Satzungsgebiet „Gutleutviertel“ handelt es sich auf der Ebene der Durchschnittswerte (Stand 2013) im Vergleich zu der Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main gesamt um

- eine Bevölkerung mit einem hohen Anteil nicht-deutscher Personen (38,6 %, Frankfurt am Main 27,7%),
- überdurchschnittliche Anteile an Empfängern staatlicher Transferleistungen (10,2 % Empfänger Grundsicherung SGB II, Referenz Frankfurt am Main 9,5 %) und um
- eine mehr als doppelt so hohe Altersarmutsquote im Gebiet (17,9 % der Seniorenhaushalte sind auf staatliche Unterstützung angewiesen, Frankfurt am Main 8,5 %).

Aus der Entwicklung der Ausprägung der sozialstrukturellen Indikatoren seit 2007 kann geschlossen werden, dass der Trend signifikant in Richtung einer Verminderung sozial schwächerer Bevölkerungsteile zugunsten wirtschaftlich leistungsfähigerer Haushalte geht. Indikatoren hierfür sind Veränderungen im Altersaufbau („Verjüngung“ der Bevölkerung durch Zuwanderung von Erwerbsbevölkerung) sowie die Verminderung der Anteile ausländischer Bevölkerung, der Alleinerziehenden und der Transferempfänger im erwerbsfähigen Alter.

Hinter den Mittel- und Durchschnittswerten muss jedoch die sozialstrukturell heterogene Bevölkerungsstruktur differenzierter betrachtet werden. So ist insbesondere die konkrete Ausformung der Gemengelage zwischen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichem sozialem Status wichtig zur quantitativen Einschätzung der Verdrängungsgefährdung durch Aufwertungsprozesse in dem Gebiet.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen.

Verdrängungsgefährdet sind daher in erster Linie Haushalte in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen. Im Gebiet verfügen 23 % der Haushalte über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.100 €. Unter diesen Einwohnern sind erfahrungsgemäß insbesondere die Alleinerziehenden und alleinstehenden Senioreninnen und Senioren auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Als zweite größere Gruppe sind einer besonderen Verdrängungsgefährdung die circa 10 % (Empfänger SGB II, siehe oben) der Haushalte des Gebiets ausgesetzt, die zur Bestreitung des Lebensunterhalts auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind. Als weitere, verdrängungsgefährdete Gruppe sind Personen anzusehen, die auf dem Wohnungsmarkt als Wohnungsnachfrager unterprivilegiert sind. Neben Haushalten in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen sind dies insbesondere die Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (38,6 % der Einwohner). Nicht zuletzt besteht aber auch eine Verdrängungsgefahr für Haushalte (und hier insbesondere Familien mit Kindern), die trotz guter wirtschaftlicher Lage bereits eine hohe Mietbelastung haben, so dass ihr Spielraum für weitere Preissteigerungen erschöpft ist.

Tabelle: Zusammenfassung der Befunde der Pilotstudie zur Festlegungskulisse[4]

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ...		
	Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungsgefahr
Festlegungskulisse gesamt	**1,5**	**5,0**	**2,7**
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0
Interpretation standardisierte Clusterwerte:	0 = Durchschnitt, größer 0 = überdurchschnittlich, kleiner 0 = unterdurchschnittlich		

5 Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur

Voraussetzung für den Erlass einer Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zum Schutz der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung.

In der Zukunft ist aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage des Gebiets „Gutleutviertel“, der Entwicklungspotenziale im Gebiet und im Umfeld sowie der Beschaffenheit des Wohnungsbestands mit weiteren Aufwertungen zu rechnen.

Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck voraussichtlich ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ohne deren Erlass Veränderungen der Bevölkerungsstruktur zu verursachen. Dies betrifft vorrangig Teile der Bevölkerung mit geringerer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit.

Auf der Grundlage der dargestellten Analyse der Wohnungsversorgung und der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der zu erwartenden baulich-städtebaulichen Entwicklung des Gebiets ist die derzeitige soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erheblich gefährdet. Aufgrund dessen müssen bei einem Verzicht auf eine Erhaltungssatzung gewichtige städtebauliche Nachteile befürchtet werden:

Der Verlust preiswerten Wohnraums in dem Satzungsgebiet kann im Angebotsmarkt in Frankfurt am Main nicht hinreichend ausgeglichen werden, weil sich auf allen Wohnungsteilmärkten Frankfurts das Angebot an preiswerten Mietwohnungen zunehmend reduziert. In der Folge besteht die Notwendigkeit der Schaffung verbilligter Ersatzbauten. Zur Vermeidung beziehungsweise Minderung öffentlicher Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, planungsrechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

[4] Standardisierte Clusterwerte, räumlicher Bezug Festlegungskulisse interpoliert

Die Verdrängung von größeren Teilen der Bewohnerschaft führt zudem zu verstärkten Segregationsprozessen in Gebieten, in denen noch für sie bezahlbare Wohnungsbestände zu finden sind. Hierdurch kann es zur Überforderung lokaler Sozialsysteme führen. Zur Sicherung der Chancengleichheit und gleicher Lebensverhältnisse entstehen Anpassungserfordernisse an die Infrastruktur in diesen Gebieten und ggf. die Notwendigkeit von Investitionen im Bereich „Soziale Stadt“ oder ähnlichen Programmen. Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass die verdrängte Bevölkerung andernorts Verdrängungsdruck auf die dort befindliche Bevölkerung ausübt und eine Art „Verdrängungskette“ auslösen kann, die sich zusätzlich auf weitere Gebiete der Stadt städtebaulich negativ auswirkt.

Das Gebiet ist mit zwei Jugend- wie auch benachbarten Senioreneinrichtungen und im Umfeld liegenden Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, einer Grundschule, einer Förderschule sowie Spielplätzen und vor allem im Umfeld liegenden öffentlichen Grünflächen infrastrukturell gut ausgestattet. Das Angebot deckt die spezifische quartiersbezogene Nachfrage und ist auf die Wohnbedürfnisse abgestimmt. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere im Altersaufbau mit geringeren Kinderzahlen und Seniorenanteilen, würde wegen Minderauslastung eine Anpassung der sozialen Infrastruktur im Gebiet und Ersatzinvestitionen in anderen Gebieten der Stadt notwendig machen.

Mit dem Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen erhöht sich darüber hinaus in der Regel auch der Motorisierungsgrad mit der Folge eines verstärkten Parkdrucks. Aktuell ist der private PKW-Bestand mit 239 PKW je 1.000 Einwohner[5] im Satzungsgebiet noch unterdurchschnittlich ausgeprägt. Eine Zunahme des KFZ-Bestands und damit eine weitere Verknappung des bereits jetzt unzureichenden Parkplatzangebots im bahnhofsnahen Bereich des Gutleutviertels würde das Erfordernis zusätzlicher Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur verstärken.

6 Ziele der Milieuschutzsatzung

In der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass im Gebiet „Gutleutviertel“ sowohl ein hohes Aufwertungspotenzial als auch ein erheblicher Aufwertungsdruck vorliegen und weite Teile der derzeitigen Wohnbevölkerung durch Aufwertungsprozesse verdrängungsbedroht sind. Gleichzeitig hat die Untersuchung ergeben, dass ein aufeinander abgestimmtes Verhältnis von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung besteht, das durch weitere bauliche Aufwertungs- und Veränderungsmaßnahmen gestört wird. Zudem sind negative Folgen für andere Wohnungsteilmärkte und Quartiere bei verstärkten Aufkommen von Verdrängungsprozessen zu erwarten. Der Erlass einer Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist darauf gerichtet, eine Zunahme der Verdrängung der Wohnbevölkerung und eine weitere soziale Entmischung zu verhindern. Bei zunehmenden Verdrängungsprozessen würde das Satzungsgebiet seinen Charakter als Wohngebiet für breite Schichten der Bevölkerung verlieren und durch die obengenannten städtebaulichen Folgewirkungen der Entmischung wären öffentliche Investitionen erforderlich.

Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung im Satzungsgebiet ist dadurch gefährdet, dass durch Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie durch überzogene Modernisierungen, die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Begründung von Wohneigentum weitere strukturelle Veränderungen des Mietwohnungsangebots bewirkt werden. Diese wohnungsstrukturellen Veränderungen führen zu einer weiteren sozialen Entmischung im Gebiet „Gutleutviertel“, wodurch sich die bestehende Eigenart des Gebietes nachhaltig verändern würde.

Ziel der Milieuschutzsatzung ist die Vermeidung der Verdrängung sozialschwächerer Bevölkerungsgruppen und die Erhaltung von in Ausstattung und Mietpreis angemessenem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen.

Im Einzelnen sind folgende Ziele zu benennen:

- die Vermeidung einer in der Alters-, Haushalts- und Einkommensstruktur unausgewogenen sozialen Struktur,
- die Erhaltung eines in Wohnungsgrößen, Wohnstandards und der Miethöhe breit gefächerten Mietwohnungsangebots,
- die Verhinderung von Modernisierungsmaßnahmen, die einen den zeitgemäßen Standard übersteigenden Wohnkomfort zum Ziel haben und zu einer Verdrängung führen können,
- die Vermeidung einer Verdrängung, die durch das Entfallen preisgünstigen Wohnraums und die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen bewirkt werden, und derentwegen an anderer Stelle Wohnraumersatz geschaffen werden müsste,
- die Vermeidung einer Verdrängung von einkommensschwachen Einwohnern, durch die die Stadt Frankfurt am Main im Rahmen der Wohnungsvermittlung tätig werden müsste,
- die Vermeidung einer Verdrängung, durch die an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Konzentration von Sozialgruppen eintreten würde, für die die Stadt durch die Bereitstellung von Infrastrukturen oder durch Maßnahmen der sozialen Stadtentwicklung tätig werden müsste.

---

[5] Räumlicher Bezug Festlegungskulisse interpoliert

Ziel ist es auch zu verhindern, dass durch die Verdrängung in andere, periphere Stadtgebiete in diesen eine Konzentration von Haushalten entsteht, die sozialer Fürsorge (wie der Kinder- und Jugendhilfe, der Altenpflege und der Wohnungsfürsorge) bedürfen.

7 Kriterienkatalog für die Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen aufgrund des § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Milieuschutzsatzung stellt einen Genehmigungsvorbehalt dar: Ein Vorhaben, das im Geltungsbereich der Milieuschutzsatzung liegt, wird im Einzelfall daraufhin überprüft, ob der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung mit den Zielen der Milieuschutzsatzung übereinstimmt. Diese Vorhaben sind auch dann genehmigungspflichtig, wenn sie keiner Genehmigung nach der Hessischen Bauordnung bedürfen.

Im Einzelfall sind bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit die planungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien zu Grunde zu legen. So ist insbesondere bei Nutzungsänderung - zum Beispiel von Wohnen in Büro - der planungsrechtlich maßgebliche Gebietscharakter zu wahren.

Liegen bei der Prüfung Hinweise vor, dass die bauliche Maßnahme zu einer nachteiligen Veränderung der sozialen Zusammensetzung führt oder die Verdrängung verstärken würde, ist das Vorhaben als Verstoß gegen die Ziele der Milieuschutzsatzung zu bewerten und unter Berücksichtigung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien gegebenenfalls zu versagen.

Bauliche Maßnahmen, die in der Regel zu einer Veränderung der sozialen Struktur führen können, sind:

- Abbruch und Rückbau - auch die teilweise Beseitigung - von Wohnungen beziehungsweise Wohngebäuden,
- Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe,
- Änderungen bestehender Wohnungen (baulicher Anlagen), wenn der allgemein übliche Frankfurter Standard von (Miet-)Wohnungen überschritten wird,
  - Schaffung einer Wohnung (auch durch Dachgeschossausbau), wenn sie größer als 130 m^2 ist,
  - Zusammenlegung von Wohnungen zu einer Großwohnung von mehr als 130 m^2,
  - Neue Balkone, Dachterrassen und Wintergärten größer als 8 m^2,
  - Personenaufzüge, die nur einzelne, obere Geschosse erschließen.

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (§ 172 (4) Satz 2 BauGB).

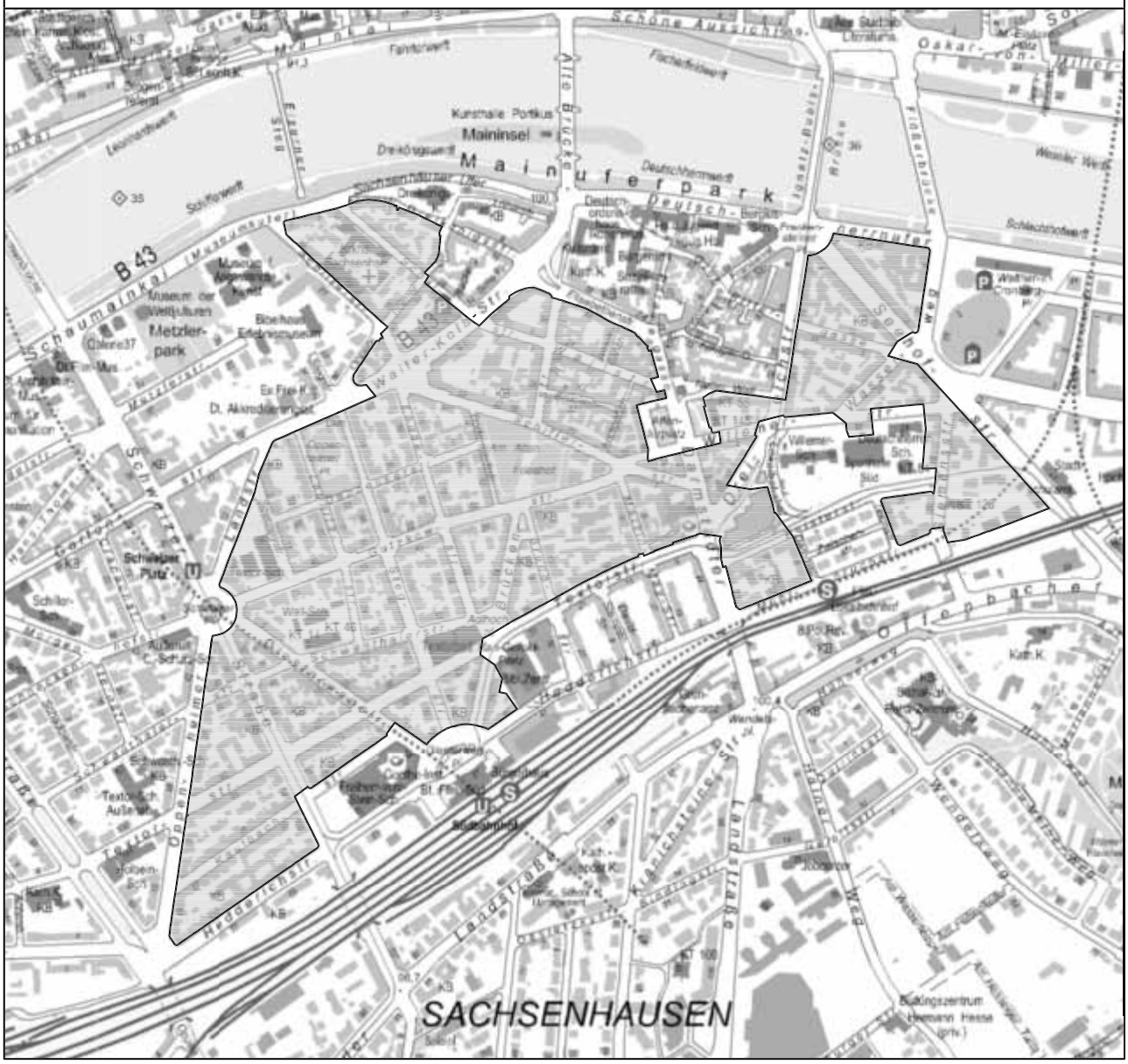
Zu genehmigen sind (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1 und 1a BauGB) bauliche Modernisierungsmaßnahmen wie

- ein zeitgemäßer Ausstattungszustand entsprechend dem Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen im Satzungsgebiet (Grundausstattung im Hinblick auf Sanitär- und Elektroinstallation sowie zentrale Heizungsversorgungsanlagen),
- energiesparende Maßnahmen (Erfüllung der EnEV-Mindestanforderungen),
- Maßnahmen, die der Barrierefreiheit beziehungsweise der besseren Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Wohnungen dienen,
- Balkone und Dachterrassen kleiner als 8 m^2,
- bauordnungsrechtliche Mindeststandards.

Bauliche Maßnahmen, die darauf gerichtet sind, vorhandene Instandhaltungsmängel zu beseitigen oder die Wohnverhältnisse durch Modernisierung an einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard heranzuführen und dabei eine durchschnittliche Ausstattung des Wohnraums nicht überschreiten, dienen der Erhaltung der Wohnfunktion des Gebietes und damit der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Sie können zwar qualitativ aufwertende Baumaßnahmen darstellen, dennoch verhindert der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht die Herstellung eines bauordnungsrechtlichen Mindeststandards oder eines zeitgemäßen, durchschnittlichen Wohnbaustandards.

Satzung der Stadt Frankfurt am Main

Erhaltungssatzung Nr. 55
- Sachsenhausen-Nord -



Geobasisdaten:© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 09.2015

Gemäß § 5 Hessische Gemeindeordnung, § 172 (1) Nr. 2 Baugesetzbuch hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main am 08.11.2018 § 3342 die Erhaltungssatzung als Satzung beschlossen.

gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

Die Beschlussfassung über die Erhaltungssatzung als Satzung wird hiermit bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Erhaltungssatzung in Kraft.

Die Erhaltungssatzung wird im Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main, Planungsdezernate, 60311 Frankfurt am Main, Kurt-Schumacher-Straße 10, Bauteil C, Raum 212 vom Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung an während der folgenden Dienststunden

dienstags und donnerstags von 08:30 Uhr - 12:30 Uhr

sowie nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 069 / 212 - 44 116 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Der Text der oben bekanntgemachten Satzung lautet wie folgt:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Erhaltungssatzung Nr. 55 - Frankfurt am Main - Sachsenhausen-Nord - gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:2.000 vom 13.10.2016 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Karte mit der Erhaltungssatzung wird vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main - Stadtplanungsamt - verwahrt.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB).

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 (1) Satz 1 BauGB).

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (§ 172 (4) Satz 2 BauGB). Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1 BauGB),

1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1a BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 (5) Satz 2 bis 5 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 3 (2) bezeichneten Belange entschieden (§ 173 (1) BauGB).

(2) Der Antrag ist schriftlich beim Magistrat der Stadt Frankfurt am Main zu stellen und bei der Bauaufsicht - Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main - einzureichen.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern sowie Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören (§ 173 (3) BauGB).

§ 5 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 213 (1) Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die Genehmigung nach § 3 eingeholt zu haben.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 (3) BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

§ 6 Andere Vorschriften

Die bei einem beantragten Vorhaben anderen anzuwendenden Rechtsvorschriften, wie zum Beispiel die Hessische Bauordnung, bleiben durch diese Satzung unberührt.

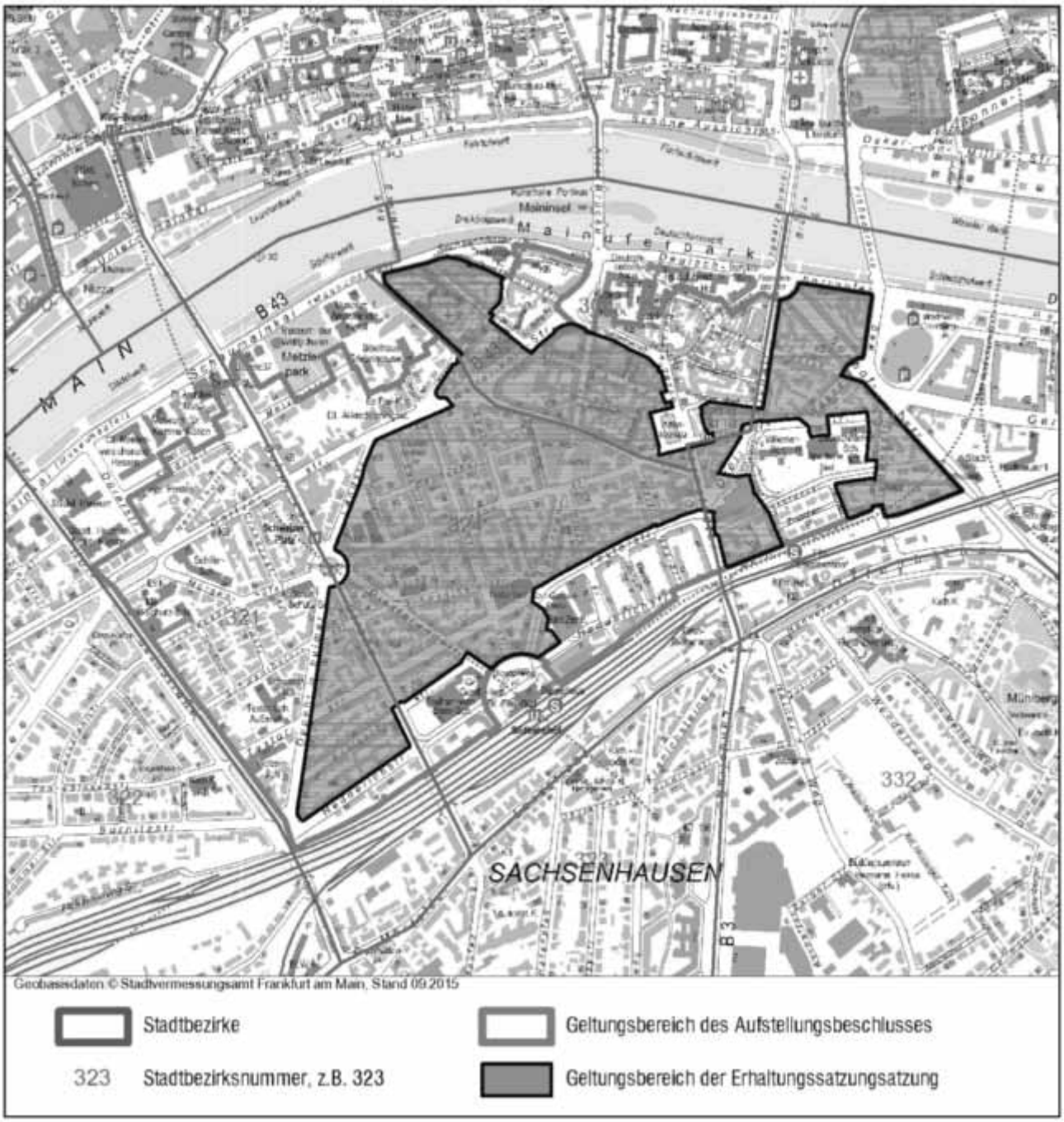
Frankfurt am Main, den 27.11.2018

Der Magistrat
gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

1 Einleitung

Für das Gebiet „Sachsenhausen-Nord“ in Frankfurt am Main hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.02.2015 (§ 5651) den Aufstellungsbeschluss für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die Abgrenzung erfolgte auf einer ersten Einschätzung, dass in diesem Bereich ein Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eventuell gefährdet sein könnte. In einem weiteren Schritt wurden Datenbestände eines kleinräumigen Monitorings hinzugezogen. Im Zuge der Aufstellung der Satzung wurde dann für den Bereich „Sachsenhausen-Nord“ die vorliegende vertiefende sozialräumliche Studie erstellt und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie der Wohnungsbestand erhoben. Auf diesen Grundlagen wurde die Abgrenzung des Gebiets überprüft und entsprechend geändert.

Der Untersuchungsraum umfasst Teilräume der Stadtbezirke 300, 321, 324 und 331.



Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wurde für das Gebiet „Sachsenhausen-Nord“ in Teilräumen der Stadtbezirke Sachsenhausen-Nord (300, 321, 324 und 331) das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB festgestellt.

Für die sonstigen Gebiete des ursprünglichen Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses wurde festgestellt, dass die Anwendungsvoraussetzungen als nicht hinreichend zu beurteilen sind.

Im Nordwesten des ursprünglichen Geltungsbereichs (Teilbereiche der Stadtbezirke 321 und 324) konnte aufgrund der besonderen baulichen Struktur mit gründerzeitlichen Stadtvillen und zum Teil neueren Townhäusern in sehr gutem baulichem Zustand sowie weitgehend ausgeschöpften Aufwertungsmöglichkeiten des Wohnungsbestands ein insgesamt nur noch sehr geringes Aufwertungspotenzial festgestellt werden. Der hochwertige Wohnungsbestand korrespondiert im Übrigen mit der sehr geringen Verdrängungsgefährdung einer im Durchschnitt wirtschaftlich besonders leistungsfähigen Wohnbevölkerung.

Das bereits aufgrund seiner städtebaulichen Eigenart erhaltungsrechtlich unter Schutz stehende Alt-Sachsenhausen (Bereich im Stadtbezirk 300) stellt einen baustrukturell deutlich abgegrenzten, kleinteiligen Bereich zum Teil mit dörflichem Charakter dar, der zahlreiche Fachwerkgebäude und Baudenkmäler aufweist. Das Quartier wird durch gewerbliche Nutzungen im Sektor Gastronomie und Tourismus geprägt und hat nur einen niedrigen Wohnungsanteil. In diesem sind nur ein unwesentliches Aufwertungspotenzial und ein geringer Aufwertungsdruck feststellbar, sodass eine erhaltungsrechtliche Festlegung nicht begründet werden kann.

Zwei weitere Blöcke im Norden des Stadtbezirks 300 südlich und nördlich der Dreikönigsstraße bestehen überwiegend aus umfassend sanierten Wohngebäuden der 1950 bis 1970er Jahre sowie neueren Ergänzungsbauten. Lediglich bei einzelnen Grundstücken mit älterer Bebauung sind Aufwertungspotenziale feststellbar. Aufgrund des überwiegend guten bis sehr guten baulichen Zustands der Wohngebäude sind diese Blöcke vom Geltungsbereich der Satzung auszunehmen.

Der nicht festgelegte Bereich nördlich der Bahnanlagen umfasst - von West nach Ost - an der Hedderichstraße einige wenige Neubauten beziehungsweise wenige ältere Gebäude ebenfalls in einem guten bis sehr guten baulichen Zustand, daran angrenzend erhaltungsrechtlich nicht relevante Standorte öffentlicher Einrichtungen (Areal der Freiherr-von-Stein-Schule, Goethe-Institut sowie weiter östlich das Bibliothekszentrum), südlich angrenzend eine Reihe Neubauten, weiter eine im guten baulichen Zustand und im städtischen Besitz befindliche ehemalige Eisenbahnerwohnanlage an der Textorstraße und schließlich die privatisierte Eisenbahnsiedlung am alten Lokalbahnhof. Ein erhaltungsrechtlich relevanter Wohnungsbestand besteht damit in diesem Bereich nicht.

Bei den Flächen des Affentorplatzes sowie der Willemerschule und der benachbarten Deutschherrenschule handelt es sich ausschließlich um Infrastrukturstandorte. Diese sind aufgrund ebenfalls fehlender erhaltungsrechtlicher Relevanz nicht Teil des Geltungsbereichs der Satzung.

Im Folgenden werden die Anwendungsvoraussetzungen für das Gebiet „Sachsenhausen-Nord“ begründet sowie die Ziele der Milieuschutzsatzung dargestellt. Darüber hinaus wird für die Satzung ein Kriterienkatalog als Grundlage für die einzelfallbezogene Prüfung der Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen im Sinne des § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB dargelegt.

Die Begründung der Notwendigkeit einer Satzung zum Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Sachsenhausen-Nord“ beruht auf den Ergebnissen

- der Analyse soziodemografischer, sozial- und wohnungsstruktureller sowie wohnungswirtschaftlicher Indikatoren,
- einer baulich-städtebaulichen Bestandsaufnahme und
- der Bewertung von Bedarf und Ausstattung des Gebiets mit öffentlichen Angeboten und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

2 Methodik

Grundlage für die Abgrenzung des mit Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2015 zum möglichen Erlass einer Erhaltungssatzung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (im Folgenden „Milieuschutzsatzung“) festgelegten Untersuchungsbereichs Sachsenhausen-Nord sind die Ergebnisse der „Pilotstudie zu Anforderungen an ein kleinräumiges Monitoring „Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefährdung“ in Frankfurt am Main“[1] (im Folgenden „Pilotstudie“). Die Pilotstudie stellt ein standardisiertes, empirisch abgesichertes Verfahren zur laufenden Beobachtung der „Aufwertungsgefahr und Verdrängungsgefährdung“ der Stadtbezirke auf Grundlage der in Frankfurt am Main verfügbaren und fortschreibungsfähigen sekundärstatistischen Daten zur Verfügung.

Die Ergebnisse der Pilotstudie ermöglichen einen vergleichenden Überblick über den quantitativen Umfang von Gentrifizierungsprozessen in den einzelnen Stadtbezirken zum Zeitpunkt der Datenstände (in der Regel 2013) und können für ein „Grobscreening“ von Verdachtsgebieten für Milieuschutzsatzungen genutzt werden. Sie liefern Indizien für „Gefährdungslagen“ der Wohnbevölkerung in einzelnen Stadtbezirken und können insbesondere für die Abwägung, für welche Stadtbezirke vertiefende Untersuchungen durchgeführt beziehungsweise welche Stadtbezirke unter einen „Beobachtungsstatus“ gestellt werden sollten, herangezogen werden. Zusätzlich stellt die Pilotstudie mit den Daten, die in die einzelnen Indikatorenausprägungen eingegangen sind, auch die Datenbasis für die unter Kapitel 4 im Einzelnen dargelegte Begründung von Milieuschutzsatzungen zur Verfügung.

[1] „Pilotstudie zu Anforderungen an ein kleinräumiges Monitoring „Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefährdung“ in Frankfurt am Main“: S.T.E.R.N. GmbH / argus gmbh im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt; Berlin, 2016

Zur Bestimmung des Gebiets, in dem aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden soll, werden in der Pilotstudie die Ausprägungen von insgesamt 21 Einzelindikatoren analysiert, die geeignet sind, die Phänomene „**Aufwertungspotenzial** im Wohnungsbestand“, „**Aufwertungsdruck** auf den Wohnungsbestand und die Wohnbevölkerung des Stadtbezirks“ und „**Verdrängungsgefahr** der Wohnbevölkerung des Stadtbezirks“ quantitativ zu beschreiben.

Für die drei Cluster werden überwiegend aus amtlichen Angaben

- wohnungswirtschaftliche Indikatoren (Baualter, Angebotsmieten, Wohnungsschlüssel, Mietwohnungsanteil, Eigentümerstruktur, Umwandlungsquoten, Wohndauer und andere),
- demographische Indikatoren (Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Staatsangehörigkeit, Haushaltsgrößen und andere) sowie
- sozialstrukturelle Indikatoren (sozialversicherungspflichtige Einkommen, Anteile Transferempfänger und andere)

genutzt. In den Ausprägungen der Cluster Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefahr werden aktuelle Datenstände (Statusindikatoren), in dem Cluster Aufwertungsdruck Verlaufsdaten (Dynamikindikatoren), berücksichtigt.

Zur Zusammenfassung der Ergebnisse der einzelnen Cluster werden die jeweiligen Indikatorenausprägungen standardisiert[2]. Als Bewertungsreferenz dienen die Werte der einzelnen Indikatoren für die Stadt Frankfurt am Main (gesamt). Entsprechend erhält die standardisierte Ausprägung den Wert 0, wenn der Wert dem arithmetischen Mittel der Stadt insgesamt entspricht; positive Werte bedeuten eine überdurchschnittliche, negative Werte hingegen eine unterdurchschnittliche Ausprägung. Die Clusterergebnisse werden in vier Kategorien zwischen „gering“, „durchschnittlich“, „hoch“ und „sehr hoch“ bewertet[3].

Für die **vertiefenden Untersuchungen** in dem Gebiet des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung zum Zeitpunkt der Aufstellung wurde im Wesentlichen auf den vorhandenen Datenapparat der Pilotstudie mit den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial, zum Aufwertungsdruck und zur Verdrängungsgefährdung sowie den darüber hinaus ermittelten, nicht in das Bewertungscluster aufgenommenen Indikatoren, zurückgegriffen.

Die zusätzlich herangezogenen Indikatoren basieren auf ergänzenden und vertiefenden Recherchen und untersuchungszielbezogenen Auswertungen. Zur Ermittlung von Aufwertungsspielräumen im Gebäudebestand, Umnutzungstendenzen sowie endogenen und exogenen Aufwertungspotenzialen wurden in Gebietsbegehungen systematische qualitative und quantitative Erhebungen der baulich-städtebaulichen Strukturen durchgeführt. Nach Augenschein wurden auch typische Zeichen der Aufwertung beziehungsweise eines bestehenden Aufwertungsdrucks erfasst (zum Beispiel Dachgeschossausbau, Balkon- und Fahrstuhlanbau, aufwendige Fassadengestaltungen, Veränderung der Gewerbestruktur). Die Ergebnisse der Gebietsbegehungen stellen die wesentliche Grundlage zur räumlichen Abgrenzung des Satzungsgebiets dar.

Anhand vorhandener Fachplanungen und statistischer Unterlagen zur infrastrukturellen Ausstattung der Stadtbezirke beziehungsweise Stadtteile wurden darüber hinaus Erkenntnisse zur Bewertung des Bedarfs und der Ausstattung des Gebiets mit Angeboten und Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur gewonnen. Hierzu gehören etwa das Angebot an bildungs- oder nutzergruppenspezifischen Einrichtungen oder aber die Versorgung mit Grün- und Spielflächen.

3 Abgrenzung und Struktur des Satzungsgebietes

Im Zuge der vertiefenden Untersuchungen wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Sachsenhausen-Nord“ überprüft und modifiziert. Die konkrete Abgrenzung ist der Karte zur Erhaltungssatzung Nr. 55 zu entnehmen.

3.1 Beschreibung der Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich wird

- im Westen von der Oppenheimer Landstraße, dem Schweizer Platz, der Oppenheimer Landstraße, Gartenstraße, Oppenheimer Straße und Schifferstraße,
- im Norden vom Schaumainkai, der Färberstraße, Oppenheimer Straße, Schulstraße und Walter-Kolb-Straße, im Nordosten von der Elisabethenstraße, Paradiesgasse, dem Affentorplatz, dem Neuen Wall, der Dreieichstraße und dem Deutschherrnufer,
- im Osten vom Wasserweg und der Seehofstraße sowie
- im Süden von der Hedderichstraße, Schweizer Straße, Kaulbachstraße, Diesterwegstraße, dem Diesterwegplatz, der Hedderichstraße bis zur Stadtbücherei, der Brückenstraße, Textorstraße, Darmstädter Landstraße, Mühlbruchstraße, Dammstraße, Lokalbahnhof, Dreieichstraße, Willemerstraße, Siemensstraße, Heisterstraße, Teichstraße, Mühlbruchstraße und der Bahnstrecke nördlich der Offenbacher Landstraße begrenzt.

---

[2] Die Standardisierung der Ausprägungen erfolgt methodisch mittels z-Transformation der Ausprägungen, die Bildung der Clusterwerte durch Addition der standardisierten Indikatorenausprägungen des jeweiligen Clusters.

[3] Die Einordnung der Ergebnisse in Bewertungsklassen erfolgt anhand der Standardabweichung mit einem dynamischen, aus der Datentabelle abgeleiteten Bewertungsmodell (bis zur Hälfte des negativen Werts der Standardabweichung „gering“, oberhalb des vorgenannten Werts bis zur Hälfte des positiven Werts der Standardabweichung „durchschnittlich“, oberhalb des vorgenannten Werts bis zur Hälfte der Differenz zwischen dem Maximalwert der Wertetabelle und der Hälfte der Standardabweichung „hoch“, oberhalb des vorgenannten Werts „sehr hoch“).

3.2 Beschreibung des Gebiets

Das sich über eine Fläche von circa 0,54 km² erstreckende Gebiet „Sachsenhausen-Nord“ umfasst rund 9.400 Wohnungen mit rund 17.000 Einwohnern (Stand 2011 / 2013). Es liegt im zentralen Bereich des gleichnamigen Stadtteils zwischen Oppenheimer Landstraße und dem Wasserweg beziehungsweise der Seehofstraße und wird unter anderem von der Stegstraße, der Brückenstraße und der Darmstädter Landstraße durchquert. Das Satzungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum südlichen Mainufer und zu Alt-Sachsenhausen.

Der Stadtteil Sachsenhausen-Nord gehört bereits seit dem Mittelalter zum Frankfurter Stadtgebiet und lag innerhalb der Stadtbefestigung am südlichen Mainufer. Nach dem Abriss der Befestigungsanlagen im 19. Jahrhundert zogen vermehrt wohlhabende Frankfurter Bürger nach Sachsenhausen und es entstanden entlang des Mains zahlreiche Villen.

Im 2. Weltkrieg wurde Sachsenhausen-Nord – wie auch weite Teile Frankfurts – durch Bombenangriffe stark zerstört. Neben erhaltenen und mehr oder weniger zusammenhängenden gründerzeitlichen Baustrukturen prägen eingestreute Nachkriegsbauten das Gebiet. Insbesondere der östliche Teil von Sachsenhausen-Nord ist sehr stark durch Durchgangsverkehre belastet.

In der Nachkriegszeit wurde Sachsenhausen-Nord durch seine zahlreichen Apfelweinschenken bekannt und sowohl für die Frankfurter als auch überregional zu einem beliebten Ausflugsziel. Im nicht in das Satzungsgebiet einbezogenen alten Ortskern von Sachsenhausen-Nord befinden sich eine große Zahl von Schenken und Amüsierbetrieben. In den letzten Jahren wurde dieser Bereich auch durch gehobene Gastronomieangebote ergänzt.

Die Wohnbebauung im Satzungsgebiet wird, nach dem Mietspiegel 2016, überwiegend der „gehobenen Wohnlage“ und damit der zweiten von drei Kategorien zugeordnet. Lediglich der Bereich östlich der Elisabethenstraße beziehungsweise Darmstädter Landstraße wird als „mittlere, einfache oder sehr einfache Wohnlage“ klassifiziert. Zudem ist im Mietspiegel das gesamte Gebiet als „zentrale Wohnlage“ gekennzeichnet und mit einem „Zentralitätszuschlag“ belegt.

Im Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ befinden sich drei Senioreneinrichtungen (Einrichtungen der Freien Wohlfahrtspflege beziehungsweise ein Begegnungszentrum). Einige weitere Senioreneinrichtungen liegen zudem in unmittelbarer Nähe zum Gebiet. Jugendeinrichtungen gibt es im Gebiet selbst nicht, jedoch drei im sehr nahen Umfeld, wie das „Jugendbüro Sachsenhausen“ und ein Jugendtreff.

Im Satzungsgebiet und im unmittelbaren Umfeld sind zahlreiche Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung (Krippen-, Kita- und Hort-Plätze) angesiedelt. Die Schulversorgung im Gebiet erfolgt durch die Willemerschule (Grundschule), die Deutschherrenschule (Oberstufe) und eine Förderschule sowie einer weiteren Grundschule, drei Gymnasien und zwei Oberschulen im westlich angrenzenden Verflechtungsbereich des Satzungsgebiets.

Die Grünflächenversorgung im Gebiet ist mit dem Affentorplatz, der Grünfläche am Alten Friedhof, dem Oppenheimer Platz sowie der Nähe zum Metzlerpark und zum Mainufer mit einem Versorgungsgrad von 100 Prozent in allen betreffenden Stadtbezirken als sehr gut zu bewerten. Das Angebot an öffentlichen Spielplätzen ist hingegen eher unzureichend. Die Anzahl der Spielplätze je 100 Kinder liegt unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Gleichwohl besteht mit dem Spielplatz am „Alten Friedhof“ ein großer und gut ausgestatteter Spielplatz im Gebietszentrum zur Verfügung.

Das gesamte Gebiet „Sachsenhausen-Nord“ ist mit Einzelhandelsangeboten für den täglichen Bedarf sowie Dienstleistungsangeboten sehr gut versorgt. In den letzten Jahren haben sich in dem Gebiet, insbesondere im Bereich der Schweizer Straße, am Adlhochplatz und im Umfeld der Wallstraße eine Vielzahl spezialisierter Einzelhandelsgeschäfte und eine „gehobene Gastronomie“ angesiedelt, die ein junges, urbanes Publikum ansprechen und auch überörtliche Bedeutung haben.

Die Erschließung des Satzungsgebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist als sehr gut zu bewerten. Nahezu 100 Prozent aller Gebietsbewohner der betreffenden Stadtbezirke wohnen maximal 300 Meter entfernt von einer Haltestelle des ÖPNV.

4 Untersuchungsergebnisse

Die Untersuchungen und Analysen zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen von § 172 (1) Nr. 2 BauGB haben für das Gebiet „Sachsenhausen-Nord“ zusammenfassend folgende Befunde ergeben:

4.1 Aufwertungspotenzial

Das Gebiet „Sachsenhausen-Nord“ weist in der Pilotstudie einen Clusterindex von 1,5 auf und wird damit als ein Gebiet mit einem hohen Aufwertungspotenzial bewertet. Die Ausprägung des Clusterwertes liegt damit deutlich über den Werten der Referenzgebiete „Innere Stadt“ (Clusterwert 1,1) und „Frankfurt am Main gesamt“ (Clusterwert 0,0).

Es bestehen jedoch zwischen den einzelnen, im Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ liegenden Stadtbezirksteilen unterschiedlich ausgeprägte Aufwertungspotenziale.

Zwar liegen alle Indexwerte über dem Durchschnittswert der Stadt Frankfurt am Main, jedoch sind, wegen unterschiedlicher wohnungsstruktureller Verhältnisse (unter anderem hoher Altbauanteil in privatem Eigentum) die Indexwerte in den Stadtbezirken Sachsenhausen-Nord 300 (Indexwert 1,7) und 321 (Indexwert 2,2) deutlich höher.

Die Aufwertungspotenziale des Wohnungsbestandes im Gebiet „Sachsenhausen-Nord“ ergeben sich ausweislich der Indikatorenanalyse insbesondere aus dem hohen Anteil an Altbauten sowie den überdurchschnittlichen Anteilen an Wohnungen in privater Verfügbarkeit und Kleinwohnungen mit ein- und zwei Zimmern.

Der bauliche Charakter des Gebiets wird durch die überwiegend in Blockrandbebauung erstellte gründerzeitliche Bebauung geprägt. Baustrukturell zerfällt das Satzungsgebiet entlang der Elisabethenstraße in einen östlichen Teil (Teile der Stadtbezirke 300 und 331) und einen westlichen Teil (Teile der Stadtbezirke 321 und 324). Während im östlichen, teils stark verkehrsbelasteten Teilgebiet eher schlichte Altbauten mit etwas höheren Anteilen an Nachkriegsbauten zu finden sind, handelt es sich im westlichen Teil des Satzungsgebiets zum großen Teil um einen attraktiven, hochwertigen Altbaubestand mit reich gegliederten Fassaden zum Teil in Sandstein ausgeführt. Viele Gebäude sind mit Erkern und Balkonen versehen und verfügen meist über gepflegte Vorgärten. In einem Teil der Altbauten wurden die Mansardendächer zu Wohnzwecken ausgebaut.

Der Instandhaltungszustand der Gebäude ist insbesondere im westlichen Teilgebiet, von wenigen Fällen abgesehen, nach Augenschein gepflegt. Der Anteil der Altbauten, die in den letzten Jahren aufwendig saniert wurden, ist jedoch gering. Allerdings signalisieren einzelne Baustelleneinrichtungen und Baugerüste, dass derzeit verstärkt Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden. Vom Gesamtwohnungsbestand des Satzungsgebiets liegen 59 Prozent, entsprechend circa 4.200 Einheiten, im vor 1948 erstellten Altbau.

In dem Wohnungsbestand bestehen neben der Instandsetzung von Fassaden erhebliche Aufwertungspotenziale insbesondere durch:

- kostenaufwendige, mietumlagefähige Wertverbesserungen (unter anderem Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen, Verbesserung der Sanitärausstattung der Wohnungen insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen, energetische Gebäudesanierung über den EnEV-Standard hinaus),
- die Zusammenlegung von Kleinwohnungen zu attraktiven größeren Einheiten sowie
- den Dachgeschoss-/Mansardenausbau und die Zusammenlegung der neugeschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten.

Ergänzt wird der Gebäudebestand des Satzungsgebiets durch überwiegend in den Altbaubestand eingestreute ältere, zwischen 1949 und 1979 erstellte Neubauten die, bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand, einen Anteil von circa 28 Prozent, entsprechend circa 1.960 Einheiten, ausmachen. Hierbei handelt es sich meist um in einfacher, schlichter Bauweise erstellte Mietshäuser ohne Fassadengliederung und Balkone. Ein Teil dieses Bestandes ist nach Augenschein nur mäßig instandgehalten und befindet sich, von einzelnen modernisierten Gebäuden abgesehen, noch auf dem ursprünglichen Ausstattungsniveau der Gebäudeerstellung. Die Aufwertungspotenziale in diesem Bestand liegen primär im Abriss der Gebäude und dem Neubau hochwertiger, gut ausgestatteter Wohnungen in der Regel in Verbindung mit Eigentumsmaßnahmen.

Von den 1980 und später erstellen Gebäuden im Satzungsgebiet (circa 13 Prozent des Wohnungsbestandes, entsprechend circa 1.000 Wohneinheiten) dürfte, von einzelnen Baulückenschließungen und der Arrondierung neuer Bauflächen abgesehen, der größte Teil als Ersatzbauten abgeräumter Nachkriegsbauten entstanden sein.

Wie an einzelnen im älteren Neubau erstellten Gebäuden ersichtlich ist, können in diesem, in der Regel besonders preiswerten Mietwohnungsbestand, jedoch auch durch bauliche Aufwertungen im Bestand erhebliche Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden durch:

- Dachausbau und zum Teil auch Aufstockung von Wohngebäuden,
- Modernisierung des Bestandes, insbesondere durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen, den Ein-/Anbau von Fahrstuhlanlagen, den Anbau von Balkonen, die Erneuerung der Sanitärzellen sowie aufwendige, über den EnEV-Standard hinausgehende, energetische Gebäudesanierung.

Derzeit sind in dem Gebiet circa 32 Prozent des Wohnungsbestandes Eigentumswohnungen. Es besteht daher bei den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen noch ein erhebliches Umwandlungspotenzial (circa 4.800 Wohneinheiten), das in der Regel im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird.

4.2 Aufwertungsdruck

Nach den Ergebnissen der Pilotstudie liegt auf dem Wohnungsbestand des Gebiets „Sachsenhausen-Nord“ mit einem Indexwert von 2,2 im Vergleich zur Stadt Frankfurt am Main gesamt ein hoher Aufwertungsdruck. Für alle Teilbereiche des Satzungsgebiets (Teilflächen der Stadtbezirke Sachsenhausen-Nord 300, 321, 324 und 331) schwankt die Ausprägung gering um den Indexwert, bis auf dem Stadtbezirk Sachsenhausen-Nord (331). Dieser, am östlichen Rand des Satzungsgebiets liegende Teilbereich, verfügt zu großen Teilen über einen einfacher ausgestatteten und gestalteten Altbaubestand mit höheren Anteilen an Neubauten aus der Nachkriegszeit. Hier besteht ein niedrigeres mittleres Mietniveau und deutlich reduzierte Eigentumswohnungskauf- und verkaufs- sowie Umwandlungsaktivitäten.

Anhaltspunkte für Aufwertungsprozesse im Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ liefern in der Pilotstudie

- das bereits hohe Mietniveau bei der Neuvermietung von Wohnungen (13,13 €/m², Frankfurt am Main 11,47 €/m², Median brutto-kalt, 2013),
- die im Auswertungszeitraum 2007, 2011 bis 2013 hohe Anzahl ausgestellter Abgeschlossenheitsbescheinigung als Indiz reger Umwandlungsaktivitäten (für 2,9 Prozent der Gebäude wurden Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt; Frankfurt am Main 1,1 Prozent),
- die hohe Quote an Verkaufsfällen von Eigentumswohnungen (5,1 Prozent der Wohnungen des Gebiets haben den Eigentümer gewechselt oder wurden nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung veräußert; Frankfurt am Main 3,7 Prozent) sowie
- nachfolgende sozialstrukturelle Veränderungen der Bewohnerschaft unter anderem durch eine hohe Mobilität der Wohnbevölkerung (Wanderungsvolumen 2007 bis 2013 von 158 Prozent des Bevölkerungsstandes von 2006, Frankfurt am Main 131 Prozent) sowie einem stark überproportionalen Rückgang von Beziehern staatlicher Transferleistungen zugunsten einer wirtschaftlich leistungsfähigeren Bevölkerung (Veränderung des Anteils der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsempfänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-jährigen zwischen 2007 bis 2013 um minus 3,4 Prozent-Punkte, Frankfurt am Main minus 2,0 Prozent-Punkte).

Das Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ hat, neben den Qualitäten des Gebiets selbst, unter anderem durch die besondere Beschaffenheit des Wohnungsbestands, die homogene städtebauliche Anmutung eines Altbauviertels, das hochwertige, prosperierende Einzelhandels- und Gastronomieangebot, auch durch die Lage am Grünzug des Mainufers mit dem Museumsviertel, der Nähe zur City und zum Bankenviertel einen bedeutenden Aufwertungsdruck im unmittelbaren Verflechtungsbereich. Das Gebiet gilt neben dem Westend, Nordend und Ostend auf dem lokalen Wohnungsmarkt als ein besonders attraktives innerstädtisches Wohnquartier. Bei der gegebenen Lage auf dem innerstädtischen Wohnungsmarkt kann daher davon ausgegangen werden, dass die aufgezeigten Aufwertungsprozesse in dem Satzungsgebiet auch weiter andauern werden.

4.3 Verdrängungsgefahr

Der Indexwert Verdrängungsgefahr der Pilotstudie misst den sozialen Status (2013) der Wohnbevölkerung des Gebiets im Vergleich zu „Frankfurt am Main gesamt“ (0,0) und „Innere Stadt“ (minus 1,6). Er weist für das Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ mit dem Indexwert von minus 3,1 eine im Vergleich zu den Referenzgebieten geringe soziale Belastung der Bevölkerung aus. Auch bezüglich der Verdrängungsgefahr sind in dem Gebiet teilräumliche Unterschiede auszumachen.

Die beiden im Osten des Satzungsgebiets liegenden Stadtbezirke „Sachsenhausen-Nord“ 300 und 331 haben mit Indexwerten von minus 2,3 und 0,4 eine bedeutend höhere Verdrängungsgefahr als der westliche Bereich des Gebiets („Sachsenhausen-Nord“ 321 Indexwert minus 5,1 und „Sachsenhausen-Nord“ 324 Indexwert minus 5,5). Den vorstehend dargestellten Unterschieden in der baulichen Struktur der beiden Teilgebiete des Satzungsgebiets entsprechen auch unterschiedliche sozialstrukturelle Merkmale der jeweiligen Bewohner. Während die Bewohnerschaft im westlichen Teilgebiet im Durchschnitt als eine wirtschaftlich besonders leistungsfähige Bewohnerschaft mit hohem Einkommen und einem hohen Anteil an selbstnutzenden Wohnungseigentümern, geringem Ausländeranteil und sehr geringen Anteilen an Empfängern staatlicher Transferleistungen beschrieben werden kann, weisen die Bewohner des östlichen Teilgebiets im Durchschnitt sozialstrukturelle Merkmale auf, die stärker am Durchschnitt der Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main insgesamt orientiert sind.

Die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren im Cluster Verdrängungsgefahr belegen für alle Teilbereiche des Satzungsgebiets eine soziale und demographische Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, die deutlich von den sozialstrukturellen Auswirkungen des bereits seit vielen Jahren laufenden Aufwertungsprozesses des Wohnungsbestands, insbesondere der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlungen und der Verteuerung der noch vorhandenen Mietwohnungen unter anderem durch Neuvermietung nach Mieterwechsel und Modernisierung, geprägt sind.

Auf der Ebene der Durchschnittswerte für das Gebiet insgesamt (Stand 2013) handelt es sich im Vergleich zu der Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main um

- eine „junge Bevölkerung“ mit hohen Anteilen an Personen im erwerbsfähigen Alter und verminderten Seniorenanteilen (13,2 Prozent Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr, Frankfurt am Main 15,7 Prozent),
- Personen mit vergleichsweise hohen Einkommen (Median der monatlichen sozialversicherungspflichtigen Bruttoarbeitsentgelte 4.400,- €, Frankfurt am Main 3.600,- €),
- eine mobile (deutsche) Bevölkerung mit einer vergleichsweise geringen mittleren Wohndauer (11 Jahre, Frankfurt am Main 12,2 Jahre)
- verminderte Anteilen nicht-deutscher Bevölkerung (24,1 Prozent, Frankfurt am Main 27,7 Prozent),
- verminderte Anteile Alleinerziehender (2,6 Prozent der Haushalte, Frankfurt am Main 3,8 Prozent) und

- um deutlich unterdurchschnittliche Anteile an Empfängern staatlicher Transferleistungen (4,8 Prozent Empfänger Grundsicherung SGB II, Frankfurt am Main 9,5 Prozent).

Aus den Daten zur Bevölkerungsentwicklung kann geschlossen werden, dass der Entwicklungstrend verstärkt in Richtung eines Bevölkerungsaustausches sozial schwächerer Bevölkerungsteile zugunsten wirtschaftlich leistungsfähigerer Haushalte geht. Indikatoren hierfür sind die Entwicklung der Einkommensstruktur mit überdurchschnittlichen Einkommenszuwächsen, die „Verjüngung“ der Altersstruktur durch Zuwanderung von Erwerbsbevölkerung und die Verminderung von Transferempfängern.

Hinter den Mittel- und Durchschnittswerten muss jedoch die sozialstrukturell heterogene Bevölkerungsstruktur differenzierter betrachtet werden. So ist insbesondere die konkrete Ausformung der Gemengelage zwischen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichem sozialem Status wichtig zur quantitativen Einschätzung der Verdrängungsgefährdung durch Aufwertungsprozesse in dem Gebiet.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen.

Verdrängungsgefährdet sind daher zunächst Haushalte in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen. Im Gebiet verfügen 13 Prozent der Haushalte über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.100 €. Unter diesen Einwohnern sind erfahrungsgemäß insbesondere die Alleinerziehenden und alleinstehenden Senioreninnen und Senioren auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Des Weiteren sind einer besonderen Verdrängungsgefährdung die circa 5 Prozent der Haushalte des Gebiets ausgesetzt, die zur Bestreitung des Lebensunterhalts auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind. Als weitere, verdrängungsgefährdete Gruppe sind Personen anzusehen, die auf dem Wohnungsmarkt als Wohnungsnachfrager unterprivilegiert sind. Neben Haushalten in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen sind dies insbesondere die Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (25 Prozent der Einwohner).

Darüber hinaus besteht aber besonders in einem unter so hohen Aufwertungsdruck stehenden Gebiet, wie Sachsenhausen-Nord, auch eine erhebliche Verdrängungsgefahr für Haushalte (und hier insbesondere Familien mit Kindern), die trotz guter wirtschaftlicher Lage bereits eine hohe Mietbelastung tragen, so dass ihr Spielraum für weitere Preissteigerungen erschöpft ist.

Tabelle: Zusammenfassung der Befunde der Pilotstudie zur Festlegungskulisse[4]

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ...		
	Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungsgefahr
300 Sachsenhausen-Nord	1,7	3,0	0,4
321 Sachsenhausen-Nord	2,2	3,0	-5,1
324 Sachsenhausen-Nord	0,9	2,2	-5,5
331 Sachsenhausen-Nord	1,3	-0,1	-2,3
Festlegungskulisse gesamt	**1,5**	**2,2**	**-3,1**
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0
Interpretation standardisierte Clusterwerte:	0 = Durchschnitt, größer 0 = überdurchschnittlich, kleiner 0 = unterdurchschnittlich		

4.4 Zusammenfassung

Das Gebiet „Sachsenhausen-Nord“ ist ein attraktives innerstädtisches Wohngebiet. Der gefragte Wohnungsbestand wird im Mietspiegel überwiegend als „gehobene Wohnlage“ mit einem „Zentralitätszuschlag“ ausgewiesen. Mit mehreren Senioreneinrichtungen und zahlreichen Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, einigen Schulen im Gebiet oder im nahen Umfeld sowie mit öffentlichen Grünflächen und einer sehr guten ÖPNV-Versorgung kann von einer bedarfsgerechten Infrastrukturausstattung des Gebiets gesprochen werden.

Der Wohngebäudebestand ist in großen Teilen durch gründerzeitliche Bebauung geprägt. Der Instandhaltungszustand dieser Gebäude ist zwar überwiegend gepflegt, der Anteil der Altbauten, die in den letzten Jahren umfassend modernisiert wurden, ist nach Augenschein jedoch gering. Dies betrifft auch Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung. Der Wohnungsbestand des Gebiets weist daher noch erhebliche bauliche Aufwertungspotenziale auf, für deren Ausschöpfung bei einem Anteil von 58 Prozent Mietwohnungen in privatem Streubesitz oder im Eigentum privatwirtschaftlicher Unternehmen günstige Voraussetzungen bestehen.

[4] Die standardisierten Clusterwerte wurden zum räumlichen Bezug auf Festlegungskulisse interpoliert.

In einem großen Teil der Altbauten sind somit noch kostenaufwendige mietumlagefähige Wertverbesserungsmaßnahmen wie zum Beispiel die Verbesserung der Sanitär- und Küchenausstattung, der Einbau zweiter Sanitärzellen, der Anbau von Aufzugsanlagen und Balkonen sowie eine energetische Gebäudesanierung möglich. In circa 17 Prozent des Wohnungsbestandes können darüber hinaus noch kleinere Wohnungen mit ein und zwei Zimmern zu attraktiven größeren Einheiten zusammengelegt werden. Weitere Investitionsanreize im Altbaubestand des Gebiets bieten der Ausbau von Dachgeschossen und die Zusammenlegung der neuen Einheiten zu attraktiven Maisonette-Wohnungen.

Zusätzliche erhebliche Aufwertungspotenziale bestehen in dem Gebiet darüber hinaus auch in den – überwiegend in den Altbau eingestreuten – Wohnungsbeständen aus der Nachkriegszeit (circa 28 Prozent aller Wohnungen). Neben der umfassenden Modernisierung, Anbau von Balkonen und der Zusammenlegung der in diesem Bestand besonders häufigen Kleinwohnungen liegen hier besondere Wertschöpfungsmöglichkeiten in dem Abriss, insbesondere der Schlichtbauten, und dem Neubau hochwertiger Wohneigentumsanlagen.

Circa 32 Prozent der Wohnungen des Gebiets befinden sich derzeit im Wohneigentum. Die bauliche Aufwertung von Mietwohnungsbeständen und der damit erzielbare höhere Verkaufserlös gelten im Allgemeinen als Voraussetzung zur Aufteilung in Einzeleigentum. Aufgrund der attraktiven Innenstadtlage des Wohnungsbestandes und der zunehmend starken Nachfrage nach Wohneigentum in der Stadt Frankfurt am Main ist davon auszugehen, dass auf den circa 4.800 Mietwohnungen im Gebiet weiterhin ein hoher Umwandlungsdruck liegt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen belegen, dass in den vergangenen Jahren in dem Satzungsgebiet „Sachsenhausen-Nord“ Aufwertungsprozesse in Teilen des Wohnungsbestands stattgefunden haben. Neben der Lagequalität, der besonderen Beschaffenheit und der äußerlichen Erscheinung des Wohnungsbestands sprechen auch das hohe Mietniveau bei der Neuvermietung, rege Umwandlungs- und Verkaufsaktivitäten sowie bereits in den letzten Jahren eingetretene Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur zugunsten einer wirtschaftlich leistungsfähigeren Wohnbevölkerung für einen hohen, anhaltenden Aufwertungsdruck auf das Gebiet. Augenscheinlich auffällig sind zudem aktuell stattfindende oder kürzlich abgeschlossene Modernisierungstätigkeiten am Wohnungsbestand sowie ein prosperierender Einzelhandels- und Gastronomiebesatz mit Angeboten für junge zahlungskräftige Bevölkerungsgruppen. Mit einem Andauern der erhaltungsrechtlich relevanten Aufwertungsprozesse ist unter Berücksichtigung der noch bestehenden Aufwertungspotenziale daher auch künftig zu rechnen.

Die derzeitige Bewohnerschaft des Gebiets „Sachsenhausen-Nord“ lässt sich insgesamt als eine gemischte, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur beschreiben, die im Vergleich zu Frankfurt gesamt auf der Ebene der Durchschnittswerte etwas „jünger“ ist und überproportional viele Erwerbstätige hat. Der Anteil der Haushalte, die staatliche Transferleistungen beziehen ist vergleichsweise gering, auch liegen die Quoten der nicht-deutschen Bewohner und der Alleinerziehenden-Haushalte unter den Werten für die Stadt gesamt. Diese Feststellungen treffen insbesondere auf die westlichen Teilbereiche des Gebietes zu, während die Bevölkerung im Osten des Gebiets bezüglich ihrer Kenndaten zur Sozialstruktur näher am Frankfurter Durchschnitt liegt.

Im Zusammenhang mit den Entwicklungstendenzen der letzten Jahre kann die aktuelle soziodemografische Struktur der Wohnbevölkerung in dem Gebiet als Ergebnis der bereits seit längerem andauernden Segregationsprozesse angesehen werden. Die Befunde lassen die Fortsetzung der sozial selektiven Bevölkerungswanderung erwarten, das heißt, dass der Anteil der Haushalte mit Migrationshintergrund und/oder geringerer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, zugunsten höherer Einkommensgruppen weiter zurückgeht und auch der Anteil an Haushalten, die für ihren Lebensunterhalt staatliche Transferleistungen erhalten weiter sinken wird. Die Haushaltsstruktur wird sich zudem zugunsten kleinerer Ein- und Zwei-Personen Haushalte verändern mit der Folge, dass Familien mit Kindern - und dabei insbesondere solche, die auf Transferleistungen angewiesen sind - abnehmen werden.

Mit dem Erlass einer Milieuschutzsatzung für das Gebiet werden die Vermeidung der zu befürchtenden einseitigen Bevölkerungsentwicklung und der Schutz der Wohnbevölkerung des Gebiets in der derzeitigen demografischen und sozialen Zusammensetzung verfolgt. Die aktuelle heterogene Bewohnerstruktur, die sich aus Haushalten mit unterschiedlichem sozialen Status und Alter zusammensetzt, wird durch die Aufwertungsprozesse erheblich gestört und die derzeitige gebietstypische soziale Mischung zugunsten eines weiteren Anwachsens der wirtschaftlich leistungsfähigeren Bevölkerungsgruppen verändert. Damit ergibt sich aus den vorstehend dargelegten baulichen und wohnungswirtschaftlichen Aufwertungspotenzialen sowie dem anhaltenden Aufwertungsdruck auf das Gebiet eine erhebliche Verdrängungsgefährdung von Teilen der Wohnbevölkerung mit der Gefahr einer grundlegenden Veränderung der sozialen Gebietscharakteristik und Zusammensetzung. Es ist zu befürchten, dass hierdurch die auf der derzeitigen sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebiets beruhenden sozial-räumlichen Bindungen und das ausgewogene Verhältnis zwischen Bewohnerschaft und Infrastrukturbesatz bedroht werden.

Die sich durch das Erhaltungsrecht ergebende Schutzwirkung vor einer Verdrängung ist neben den Haushalten mit niedriger Mietzahlungsfähigkeit, insbesondere für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsgruppen wie nicht-deutsche Bewohner, Alleinerziehende und (insbesondere ältere) Empfänger von Transferleistungen von hoher Bedeutung. Zum Erhalt der Bevölkerungsstruktur in der derzeitigen Zusammensetzung ist darüber hinaus auch eine Schutzwirkung für Haushalte (und hier insbesondere Familien mit Kindern) mit mittleren Einkommen erforderlich, die bereits jetzt eine hohe Mietbelastung zu tragen haben und die befürchten müssen, weitere Mietsteigerungen in der Folge von baulichen Aufwertungsprozessen nicht mehr tragen zu können.

5 Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur

Voraussetzung für den Erlass einer Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zum Schutz der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung.

Auf der Grundlage der dargestellten Analyse der Wohnungsversorgung und der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der zu erwartenden baulich-städtebaulichen Entwicklung des Gebiets müssen somit bei einem Verzicht auf eine Erhaltungssatzung erhebliche städtebauliche Nachteile befürchtet werden.

Der Verlust preiswerten Wohnraums in dem Satzungsgebiet kann im Angebotsmarkt in Frankfurt am Main nicht hinreichend ausgeglichen werden, weil sich auf allen Wohnungsteilmärkten Frankfurts das Angebot an preiswerten Mietwohnungen zunehmend reduziert. In der Folge besteht die Notwendigkeit der Schaffung verbilligter Ersatzbauten. Zur Vermeidung beziehungsweise Minderung öffentlicher Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, planungsrechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

Die Verdrängung von größeren Teilen der Bewohnerschaft führt zudem zu verstärkten Segregationsprozessen in Gebieten, in denen noch für sie bezahlbare Wohnungsbestände zu finden sind. Hierdurch kann es zur Überforderung lokaler Sozialsysteme führen. Zur Sicherung der Chancengleichheit und gleicher Lebensverhältnisse entstehen Anpassungserfordernisse an die Infrastruktur in diesen Gebieten und gegebenenfalls die Notwendigkeit von Investitionen im Bereich „Soziale Stadt“ oder ähnlichen Programmen. Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass die verdrängte Bevölkerung andernorts Verdrängungsdruck auf die dort befindliche Bevölkerung ausübt und eine Art „Verdrängungskette“ auslösen kann, die sich zusätzlich auf weitere Gebiete der Stadt städtebaulich negativ auswirkt.

Das Gebiet ist mit mehreren Senioreneinrichtungen und zahlreichen Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, einigen Schulen im Gebiet oder im nahen Umfeld sowie mit öffentlichen Grünflächen infrastrukturell sehr gut ausgestattet. Das Angebot deckt die spezifische quartiersbezogene Nachfrage und ist auf die Wohnbedürfnisse abgestimmt. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere im Altersaufbau mit geringeren Kinderzahlen und Seniorenanteilen, würde wegen Minderauslastung eine Anpassung der sozialen Infrastruktur im Gebiet und Ersatzinvestitionen in anderen Gebieten der Stadt notwendig machen.

Mit dem Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen erhöht sich darüber hinaus in der Regel auch der Motorisierungsgrad mit der Folge eines verstärkten Parkdrucks. Aktuell ist der private Personenkraftwagenbestand mit 309 Personenkraftwagen je 1.000 Einwohner[5] im Satzungsgebiet noch unterdurchschnittlich ausgeprägt. Eine Zunahme des Kraftfahrzeugbestands und damit eine weitere Verknappung des bereits jetzt unzureichenden Parkplatzangebots im zentralen Bereich Sachsenhausen-Nord würde das Erfordernis zusätzlicher Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur verstärken.

6 Ziele der Milieuschutzsatzung

In der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass im Gebiet „Sachsenhausen-Nord“ sowohl ein hohes Aufwertungspotenzial als auch ein erheblicher Aufwertungsdruck vorliegen und Teile der derzeitigen Wohnbevölkerung durch weitere Aufwertungsmaßnahmen in dem Gebiet verdrängungsbedroht sind. Gleichzeitig hat die Untersuchung ergeben, dass ein aufeinander abgestimmtes Verhältnis von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung besteht, das durch weitere bauliche Aufwertungs- und Veränderungsmaßnahmen gestört wird. Der Erlass einer Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist darauf gerichtet, eine Zunahme der Verdrängung der Wohnbevölkerung und eine weitere soziale Entmischung zu verhindern. Der Verdrängungsschutz erhält in dem Gebiet auch deshalb eine besondere Bedeutung, weil die Aufwertungsprozesse in dem Quartier bereits so weit fortgeschritten sind, dass die, der mittleren und unteren sozialen Schicht zuzuordnenden Bevölkerungsteile stark reduziert sind. Eine weitere soziale Entmischung würde dazu führen, dass das Satzungsgebiet seinen Charakter als Wohngebiet für breite Schichten der Bevölkerung verliert und dass durch die obengenannten städtebaulichen Folgewirkungen der Entmischung öffentliche Investitionen erforderlich wären.

Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung im Satzungsgebiet ist dadurch gefährdet, dass durch Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie durch überzogene Modernisierungen, die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Begründung von Wohneigentum weitere strukturelle Veränderungen des Mietwohnungsangebots bewirkt werden. Diese wohnungsstrukturellen Veränderungen führen zu einer weiteren sozialen Entmischung im Gebiet „Sachsenhausen-Nord“, wodurch sich die bestehende Eigenart des Gebietes nachhaltig verändern würde.

Ziel der Milieuschutzsatzung ist die Vermeidung der Verdrängung sozialschwächerer Bevölkerungsgruppen und die Erhaltung von in Ausstattung und Mietpreis angemessenem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen.

---

[5] Räumlicher Bezug Festlegungskulisse interpoliert

Im Einzelnen sind folgende Ziele zu benennen:

- die Vermeidung einer in der Alters-, Haushalts- und Einkommensstruktur unausgewogenen sozialen Struktur,
- die Erhaltung eines in Wohnungsgrößen, Wohnstandards und der Miethöhe breit gefächerten Mietwohnungsangebots,
- die Verhinderung von Modernisierungsmaßnahmen, die einen den zeitgemäßen Standard übersteigenden Wohnkomfort zum Ziel haben und zu einer Verdrängung führen können,
- die Vermeidung einer Verdrängung, die durch das Entfallen preisgünstigen Wohnraums und die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen bewirkt werden, und derentwegen an anderer Stelle Wohnraumersatz geschaffen werden müsste,
- die Vermeidung einer Verdrängung von einkommensschwachen Einwohner, durch die die Stadt Frankfurt am Main im Rahmen der Wohnungsvermittlung tätig werden müsste,
- die Vermeidung einer Verdrängung, durch die an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Konzentration von Sozialgruppen eintreten würde, für die die Stadt durch die Bereitstellung von Infrastrukturen oder durch Maßnahmen der sozialen Stadtentwicklung tätig werden müsste.

Ziel ist es auch zu verhindern, dass durch die Verdrängung in andere, periphere Stadtgebiete in diesen eine Konzentration von Haushalten entsteht, die sozialer Fürsorge (wie der Kinder- und Jugendhilfe, der Altenpflege und der Wohnungsfürsorge) bedürfen.

7 Kriterienkatalog für die Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen aufgrund des § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Milieuschutzsatzung stellt einen Genehmigungsvorbehalt dar: Ein Vorhaben, das im Geltungsbereich der Milieuschutzsatzung liegt, wird im Einzelfall daraufhin überprüft, ob der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung mit den Zielen der Milieuschutzsatzung übereinstimmt. Diese Vorhaben sind auch dann genehmigungspflichtig, wenn sie keiner Genehmigung nach der Hessischen Bauordnung bedürfen.

Im Einzelfall sind bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit die planungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien zu Grunde zu legen. So ist insbesondere bei Nutzungsänderung - zum Beispiel von Wohnen in Büro - der planungsrechtlich maßgebliche Gebietscharakter zu wahren.

Liegen bei der Prüfung Hinweise vor, dass die bauliche Maßnahme zu einer nachteiligen Veränderung der sozialen Zusammensetzung führt oder die Verdrängung verstärken würde, ist das Vorhaben als Verstoß gegen die Ziele der Milieuschutzsatzung zu bewerten und unter Berücksichtigung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien gegebenenfalls zu versagen.

Bauliche Maßnahmen, die in der Regel zu einer Veränderung der sozialen Struktur führen können, sind:

- Abbruch und Rückbau - auch die teilweise Beseitigung - von Wohnungen beziehungsweise Wohngebäuden,
- Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe,
- Änderungen bestehender Wohnungen (baulicher Anlagen), wenn der allgemein übliche Frankfurter Standard von (Miet-)Wohnungen überschritten wird,
  - Schaffung einer Wohnung (auch durch Dachgeschossausbau), wenn sie größer als 130 m² ist,
  - Zusammenlegung von Wohnungen zu einer Großwohnung von mehr als 130 m²,
  - Neue Balkone, Dachterrassen und Wintergärten größer als 8 m²,
  - Personenaufzüge, die nur einzelne, obere Geschosse erschließen.

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (§ 172 (4) Satz 2 BauGB).

Zu genehmigen sind (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1 und Nr. 1a BauGB) bauliche Modernisierungsmaßnahmen wie

- ein zeitgemäßer Ausstattungszustand entsprechend dem Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen im Satzungsgebiet (Grundausstattung im Hinblick auf Sanitär- und Elektroinstallation sowie zentrale Heizungsversorgungsanlagen),
- energiesparende Maßnahmen (Erfüllung der EnEV-Mindestanforderungen),
- Maßnahmen, die der Barrierefreiheit beziehungsweise der besseren Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Wohnungen dienen,
- Balkone und Dachterrassen kleiner als 8 m²,
- bauordnungsrechtliche Mindeststandards.

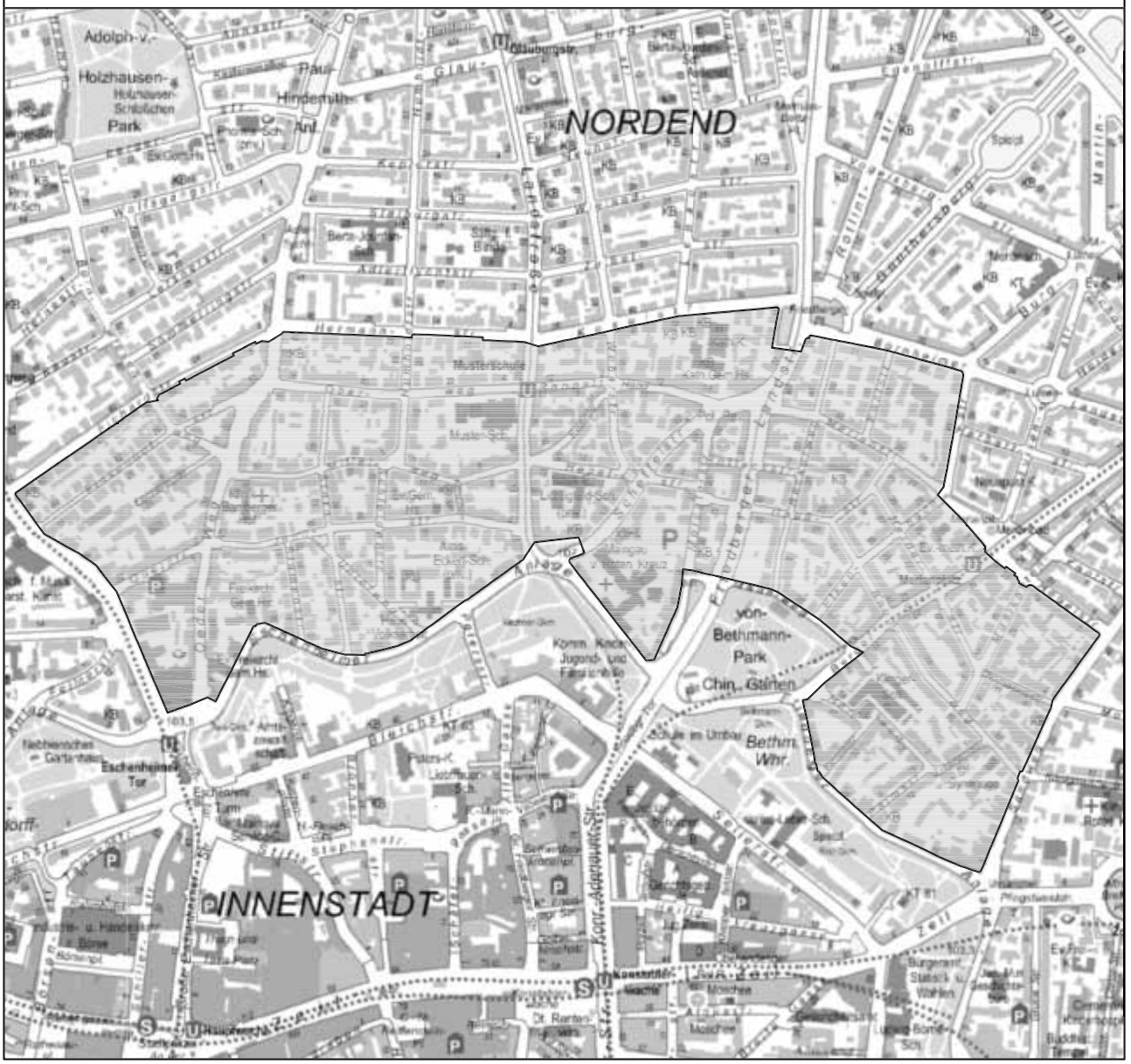
Bauliche Maßnahmen, die darauf gerichtet sind, vorhandene Instandhaltungsmängel zu beseitigen oder die Wohnverhältnisse durch Modernisierung an einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard heranzuführen und da-

bei eine durchschnittliche Ausstattung des Wohnraums nicht überschreiten, dienen der Erhaltung der Wohnfunktion des Gebietes und damit der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Sie können zwar qualitativ aufwertende Baumaßnahmen darstellen, dennoch verhindert der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht die Herstellung eines bauordnungsrechtlichen Mindeststandards oder eines zeitgemäßen, durchschnittlichen Wohnbaustandards.

Satzung der Stadt Frankfurt am Main

Erhaltungssatzung Nr. 56

- Nordend-Süd -



Geobasisdaten:© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 09.2015

Gemäß § 5 Hessische Gemeindeordnung, § 172 (1) Nr. 2 Baugesetzbuch hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main am 08.11.2018 § 3343 die Erhaltungssatzung als Satzung beschlossen.

gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

Die Beschlussfassung über die Erhaltungssatzung als Satzung wird hiermit bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Erhaltungssatzung in Kraft.

Die Erhaltungssatzung wird im Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main, Planungsdezernate, 60311 Frankfurt am Main, Kurt-Schumacher-Straße 10, Bauteil C, Raum 212 vom Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung an während der folgenden Dienststunden

dienstags und donnerstags von 08:30 Uhr - 12:30 Uhr

sowie nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 069 / 212 - 44 116 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Magistrat
Stadtplanungsamt

Der Text der oben bekanntgemachten Satzung lautet wie folgt:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Erhaltungssatzung Nr. 56 - Frankfurt am Main - Nordend-Süd - gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:2.000 vom 12.10.2016 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Karte mit der Erhaltungssatzung wird vom Magistrat der Stadt Frankfurt am Main - Stadtplanungsamt - verwahrt.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB).

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 (1) Satz 1 BauGB).

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (§ 172 (4) Satz 2 BauGB). Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1 BauGB),

1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1a BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 (5) Satz 2 bis 5 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 3 (2) bezeichneten Belange entschieden (§ 173 (1) BauGB).

(2) Der Antrag ist schriftlich beim Magistrat der Stadt Frankfurt am Main zu stellen und bei der Bauaufsicht - Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main - einzureichen.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern sowie Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören (§ 173 (3) BauGB).

§ 5 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 213 (1) Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die Genehmigung nach § 3 eingeholt zu haben.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 (3) BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

§ 6 Andere Vorschriften

Die bei einem beantragten Vorhaben anderen anzuwendenden Rechtsvorschriften, wie zum Beispiel die Hessische Bauordnung, bleiben durch diese Satzung unberührt.

Frankfurt am Main, den 27.11.2018

Der Magistrat
gez. Peter Feldmann
Oberbürgermeister

1 Einleitung

Für das Gebiet „Nordend III“ in Frankfurt am Main hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.02.2015 einen Aufstellungsbeschluss für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Im Zuge der Aufstellung der Satzungen wurde für den Bereich „Nordend III“ eine vertiefende sozialräumliche Studie erstellt und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie der Wohnungsbestand erhoben. Auf dieser Grundlage wurde die Abgrenzung der Gebiete überprüft und in der Form geändert, dass in dem Bereich nunmehr zwei Erhaltungssatzungen beschlossen werden sollen - die Erhaltungssatzung Nr. 50 - Nordend-Mitte und die Erhaltungssatzung Nr. 56 - Nordend-Süd.

Der Untersuchungsraum umfasst die Stadtbezirke beziehungsweise Teilräume der Stadtbezirke 120, 130, 201, 203, 211, 212, 221, 222 und 230.

Die Untersuchung des im Aufstellungsbeschluss „Nordend III“ festgelegten Gebiets hat ergeben, dass für Teilbereiche die Anwendungsvoraussetzungen nicht gegeben sind:

Im Nordwesten des ursprünglichen Geltungsbereichs (Westlicher Teilbereich des Stadtbezirks 201 und Großteil des Stadtbezirks 203) besteht nach den Ergebnissen der Indikatorenanalyse insgesamt ein geringes bis sehr geringes Aufwertungspotenzial. Es handelt sich bei dem Gebiet in großen Teilen um eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Stadtvillen, die sich überwiegend in sehr gutem baulichem Zustand befinden. Die Wohnbevölkerung zeichnet sich im Mittel durch eine überdurchschnittlich hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit aus, entsprechend weist die Indikatorenanalyse nur eine sehr geringe Verdrängungsgefahr für die Stadtbezirke 201 und 203 aus.

Im Norden und Nordosten des Untersuchungsgebiets (Teilbereiche der Stadtbezirke 212 und 222) wurden in der Indikatorenanalyse ebenfalls nur ein geringes Aufwertungspotenzial und ein geringer Aufwertungsdruck festgestellt.

Die städtebauliche Struktur dieser Teilbereiche wird in großen Teilen durch Nachkriegsbebauung oder ältere Siedlungsstrukturen geprägt, die durch eine Eigenheimsiedlung im nordöstlichen Randbereich ergänzt wird. Zudem sind größere Flächen mit öffentlicher Infrastruktur belegt. Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend in einem guten Instandhaltungszustand.

Für die übrigen Bereiche des Untersuchungsgebietes „Nordend III“ mit den Stadtbezirken beziehungsweise Teilräumen der Stadtbezirke Nordend-West und Nordend-Ost wurde das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB festgestellt.

Aufgrund der kleinräumlichen bau- und wohnungsstrukturellen Besonderheiten und der sozialräumlichen Zusammenhänge der Quartiere werden für das Untersuchungsgebiet „Nordend III“ die Satzungsgebiete „Nordend-Mitte“, „Nordend-Süd“ sowie „Berger Straße“ (auch als Teilbereich der Aufstellungsbeschlüsse für die Gebiete „Bornheim“ und „Ostend“) abgegrenzt.

Die beiden Satzungsgebiete „Nordend-Mitte“ und „Nordend-Süd“ grenzen direkt aneinander an. Das Gebiet „Nordend-Mitte“ ist in großen Teilen durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Demgegenüber stellt das Gebiet „Nordend-Süd“ ein städtebaulich heterogenes Quartier dar, in dem neben Altbauten auch viele Bauten der 60er- und 70er-Jahre zu finden sind. In dem Gebiet „Nordend-Süd“ wurde ein höheres Aufwertungspotenzial und ein signifikant geringerer Aufwertungsdruck als im Gebiet „Nordend-Mitte“ festgestellt.

Die unterschiedlichen bau- und bevölkerungsstrukturellen Verhältnisse in den beiden Gebieten lassen in den nächsten Jahren auch unterschiedliche Entwicklungsverläufe erwarten. Die gesonderte Festlegung von zwei Erhaltungsgebieten ermöglicht es, im Rahmen der Überprüfung der Erhaltungsgebiete, ein Gebiet, in dem die Anwendungsvoraussetzungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr bestehen, aufzuheben, ohne die Satzung des anderen Teilraums ändern zu müssen.

Der zentrale und zentral-östliche Bereich (Stadtbezirke beziehungsweise Teilräume der Stadtbezirke 201, 203, 211, 212, 221 und 222) des ursprünglichen Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses für das Gebiet „Nordend III“ wird in der Erhaltungssatzung „Nordend-Mitte“ berücksichtigt. Der Stadtbezirk 230 ist Teil des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Berger Straße“.

Im Folgenden werden die Anwendungsvoraussetzungen für das Gebiet „Nordend-Süd“ begründet sowie die Ziele der Milieuschutzsatzung erläutert. Darüber hinaus wird für die Satzung ein Kriterienkatalog als Grundlage für die einzelfallbezogene Prüfung der Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen im Sinne des § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB dargelegt.

Die Begründung der Notwendigkeit einer Satzung zum Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Nordend-Süd“ beruht auf den Ergebnissen

- der Analyse soziodemografischer, sozial- und wohnungsstruktureller sowie wohnungswirtschaftlicher Indikatoren,
- einer baulich-städtebaulichen Bestandsaufnahme und
- der Bewertung von Bedarf und Ausstattung des Gebiets mit öffentlichen Angeboten und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

2 Methodik

Grundlage für die Abgrenzung des mit Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2015 zum möglichen Erlass einer Erhaltungssatzung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (im Folgenden „Milieuschutzsatzung“) festgelegten Untersuchungsbereichs „Nordend III“ sind die Ergebnisse der „Pilotstudie zu Anforderungen an ein kleinräumiges Monitoring „Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefährdung in Frankfurt am Main“[1] (im Folgenden „Pilotstudie“). Die Pilotstudie stellt ein standardisiertes, empirisch abgesichertes Verfahren zur laufenden Beobachtung der „Aufwertungsgefahr und Verdrängungsgefährdung“ der Stadtbezirke auf Grundlage der in Frankfurt am Main verfügbaren und fortschreibungsfähigen sekundärstatistischen Daten zur Verfügung.

Die Ergebnisse der Pilotstudie ermöglichen einen vergleichenden Überblick über den quantitativen Umfang von Gentrifizierungsprozessen in den einzelnen Stadtbezirken zum Zeitpunkt der Datenstände (in der Regel 2013) und können für ein „Grobscreening“ von Verdachtsgebieten für Milieuschutzsatzungen genutzt werden. Sie liefern Indizien für „Gefährdungslagen“ der Wohnbevölkerung in einzelnen Stadtbezirken und können insbesondere für die Abwägung, für welche Stadtbezirke vertiefende Untersuchungen durchgeführt beziehungsweise welche Stadtbezirke unter einen „Beobachtungsstatus“ gestellt werden sollten, herangezogen werden. Zusätzlich stellt die Pilotstudie mit den Daten, die in die einzelnen Indikatorenausprägungen eingegangen sind, auch die Datenbasis für die unter Kapitel 4 im Einzelnen dargelegte Begründung der Milieuschutzsatzung zur Verfügung.

---

[1] „Pilotstudie zu Anforderungen an ein kleinräumiges Monitoring „Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefährdung“ in Frankfurt am Main“: S.T.E.R.N. GmbH / argus gmbh im Auftrag der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt; Berlin, 2016

Zur Bestimmung des Gebiets, in dem aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden soll, werden in der Pilotstudie die Ausprägungen von insgesamt 21 Einzelindikatoren analysiert, die geeignet sind, die Phänomene „**Aufwertungspotenzial** im Wohnungsbestand“, „**Aufwertungsdruck** auf den Wohnungsbestand und die Wohnbevölkerung des Stadtbezirks“ und „**Verdrängungsgefahr** der Wohnbevölkerung des Stadtbezirks“ quantitativ zu beschreiben.

Für die drei Cluster werden überwiegend aus amtlichen Angaben

- wohnungswirtschaftliche Indikatoren (Baualter, Angebotsmieten, Wohnungsschlüssel, Mietwohnungsanteil, Eigentümerstruktur, Umwandlungsquoten, Wohndauer und andere)
- demographische Indikatoren (Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Staatsangehörigkeit, Haushaltsgrößen und andere) sowie
- sozialstrukturelle Indikatoren (sozialversicherungspflichtige Einkommen, Anteile Transferempfänger und andere)

genutzt. In den Ausprägungen der Cluster Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefahr werden aktuelle Datenstände (Statusindikatoren), in dem Cluster Aufwertungsdruck Verlaufsdaten (Dynamikindikatoren) berücksichtigt.

Zur Zusammenfassung der Ergebnisse der einzelnen Cluster werden die jeweiligen Indikatorenausprägungen standardisiert[2]. Als Bewertungsreferenz dienen die Werte der einzelnen Indikatoren für die Stadt Frankfurt am Main (gesamt). Entsprechend erhält die standardisierte Ausprägung den Wert 0, wenn der Wert dem arithmetischen Mittel der Stadt insgesamt entspricht; positive Werte bedeuten eine überdurchschnittliche, negative Werte hingegen eine unterdurchschnittliche Ausprägung. Die Clusterergebnisse werden in vier Kategorien zwischen „gering“, „durchschnittlich“, „hoch“ und „sehr hoch“ bewertet[3].

Für die **vertiefenden Untersuchungen** in dem Gebiet des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung zum Zeitpunkt der Aufstellung wurde im Wesentlichen auf den vorhandenen Datenapparat der Pilotstudie mit den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial, zum Aufwertungsdruck und zur Verdrängungsgefährdung sowie den darüber hinaus ermittelten, nicht in das Bewertungscluster aufgenommenen Indikatoren, zurückgegriffen.

Die zusätzlich herangezogenen Indikatoren basieren auf ergänzende und vertiefende Recherchen und untersuchungszielbezogene Auswertungen. Zur Ermittlung von Aufwertungsspielräumen im Gebäudebestand, Umnutzungstendenzen sowie endogenen und exogenen Aufwertungspotentialen wurden in Gebietsbegehungen systematische qualitative und quantitative Erhebungen der baulich-städtebaulichen Strukturen durchgeführt. Nach Augenschein wurden auch typische Zeichen der Aufwertung beziehungsweise eines bestehenden Aufwertungsdrucks erfasst (zum Beispiel Dachgeschossausbau, Balkon- und Fahrstuhlanbau, aufwendige Fassadengestaltungen, Veränderung der Gewerbestruktur). Die Ergebnisse der Gebietsbegehungen stellen die wesentliche Grundlage zur räumlichen Abgrenzung des Satzungsgebiets dar.

Anhand vorhandener Fachplanungen und statistischer Unterlagen zur infrastrukturellen Ausstattung der Stadtbezirke beziehungsweise Stadtteile wurden darüber hinaus Erkenntnisse zur Bewertung des Bedarfs und der Ausstattung des Gebiets mit Angeboten und Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur gewonnen. Hierzu gehören etwa das Angebot an Bildungs- oder nutzergruppenspezifischen Einrichtungen oder aber die Versorgung mit Grün- und Spielflächen.

3 Abgrenzung des Satzungsgebietes

Für das Gebiet „Nordend-Süd“ konnten städtebauliche und sozialstrukturelle Zusammenhänge festgestellt werden, die über die Grenzen der Stadtbezirke hinausgehen. Unter Berücksichtigung der baustrukturellen und sozialräumlichen Zusammenhänge setzt sich das Satzungsgebiet aus jeweils einem Stadtbezirk der Stadtteile Nordend-West und Nordend-Ost zusammen.

3.1 Beschreibung der Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung entspricht den äußeren Grenzen der Stadtbezirke 120 und 130. Er wird

- im Westen von der Eschenheimer Landstraße,
- im Norden von der Fichardstraße, Hermannstraße, Koselstraße und Bornheimer Landstraße,
- im Osten von der Elkenbachstraße, dem südlichen Bereich des Merianplatzes, der Hegelstraße und dem Sandweg
- sowie im Süden von der Friedberger Anlage, der Berger Straße, dem Mauerweg, der Mercatorstraße und der Eschenheimer Anlage begrenzt.

---

[2] Die Standardisierung der Ausprägungen erfolgt methodisch mittels z-Transformation der Ausprägungen, die Bildung der Clusterwerte durch Addition der standardisierten Indikatorenausprägungen des jeweiligen Clusters.

[3] Die Einordnung der Ergebnisse in Bewertungsklassen erfolgt anhand der Standardabweichung mit einem dynamischen, aus der Datentabelle abgeleiteten Bewertungsmodell (bis zur Hälfte des negativen Werts der Standardabweichung „gering“, oberhalb des vorgenannten Werts bis zur Hälfte des positiven Werts der Standardabweichung „durchschnittlich“, oberhalb des vorgenannten Werts bis zur Hälfte der Differenz zwischen dem Maximalwert der Wertetabelle und der Hälfte der Standardabweichung „hoch“, oberhalb des vorgenannten Werts „sehr hoch“).

3.2 Beschreibung des Gebiets

Das sich über eine Fläche von circa 0,68 km² erstreckende Gebiet „Nordend-Süd“ umfasst rund 7.500 Wohnungen mit etwa 12.300 Einwohnern (Stand 2011 / 2013). Es erstreckt sich im südlichen Bereich der Stadtteile Nordend-West und Nordend-Ost zwischen der Eschenheimer Landstraße und dem Sandweg und wird durchquert durch den Oeder Weg, die Eckenheimer Landstraße, die Friedberger Landstraße und die Berger Straße.

Der Stadtteil Nordend entstand in der Gründerzeit als nördliche Ausdehnung der städtischen Bebauung als dichtes Wohngebiet mit meist vierstöckigen Häuserzeilen. „Nordend-Süd“ ist auch heute noch ein hoch verdichtetes Wohngebiet, das sich durch seine innerstädtische Lage auszeichnet. Der südliche Teil des Nordends ist jedoch weniger stark durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt als im nördlich anschließenden Teil des Nordends. Vielmehr stellt es ein städtebaulich heterogenes Quartier dar, in dem neben Altbauten auch viele Bauten der 60er- und 70er-Jahre zu finden sind.

Die Wohnbebauung im Satzungsgebiet wird, entsprechend dem Mietspiegel 2016, überwiegend der „gehobenen Wohnlage“ und damit der zweiten von drei Kategorien zugeordnet. Lediglich Bereiche entlang der lauten Straßen Eschenheimer Landstraße und Oeder Weg sind als „mittlere, einfache oder sehr einfache Wohnlage“ klassifiziert. Zudem ist das gesamte Gebiet als „zentrale Wohnlage“ gekennzeichnet und mit einem „Zentralitätszuschlag“ belegt.

Über das gesamte Satzungsgebiet verteilt, mit Konzentration im zentralen und östlichen Bereich, befinden sich mehrere Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, sowohl was Krippen- als auch Kitaplätze betrifft. Zur Grundschulversorgung gibt es im Gebiet selbst keine Schule, jedoch mehrere Grundschulen im näheren Umfeld. Im Gebiet befinden sich zwei Privatschulen, eine Berufsschule sowie das Gymnasium „Musterschule“. Jugendpflegeangebote sind unmittelbar im Gebiet nicht vorhanden. Zwei kirchliche Einrichtungen im Gebiet bieten Tagesangebote für Senioren. Weitere Senioren- und Jugendprojekte liegen zudem in unmittelbarer Nähe des Satzungsgebiets.

Die Grünflächenversorgung im Satzungsgebiet ist mit dem Von-Bethmann-Park sowie der angrenzenden Eschenheimer- beziehungsweise Friedberger Anlage mit einem Versorgungsgrad von circa 97 Prozent als sehr gut zu bewerten und liegt leicht über dem Frankfurter Durchschnitt. Das Spielplatzangebot ist hingegen mit lediglich drei Spielplätzen im Gebiet - auch im Hinblick auf den gesamtstädtischen Durchschnitt - als unzureichend zu beurteilen.

Das Gebiet „Nordend-Süd“ ist mit Angeboten des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungseinrichtungen sehr gut versorgt. Insbesondere entlang der größeren Straßen befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister. In den letzten Jahren haben sich in einigen Kernbereichen, wie etwa am Oeder Weg oder an der Berger Straße, zunehmend „Szene“-Geschäfte und auch Gastronomieeinrichtungen angesiedelt, die ein junges, urbanes Publikum ansprechen.

Die Erschließung des Satzungsgebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gut bis sehr gut. Alle Gebietsbewohner im westlichen Satzungsbereich wohnen maximal 300 Meter entfernt von einer Haltestellte des ÖPNV, im östlichen Teil sind es zumindest 94,1 Prozent, was auch noch über dem Durchschnitt aller Stadtteile Frankfurts liegt.

4 Untersuchungsergebnisse

Die Untersuchungen und Analysen zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen von § 172 (1) Nr. 2 BauGB haben für das Gebiet „Nordend-Süd“ zusammenfassend folgende Befunde ergeben:

4.1 Aufwertungspotenzial

Mit einem Clusterindex von 0,9 weist das Gebiet in der Pilotstudie insgesamt ein etwa gleich ausgeprägtes Aufwertungspotenzial des untersuchten Wohnungsbestandes wie das Referenzgebiet „Innere Stadt“ und ein leicht überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial im Vergleich zu „Frankfurt am Main gesamt“ auf. Die Aufwertungsmöglichkeiten sind in den beiden Stadtbezirken des Gebiets jedoch unterschiedlich ausgeprägt. Während der Stadtbezirk Nordend West (120) mit einem Indexwert von 2,1 über ein vergleichsweise starkes Aufwertungspotenzial verfügt, hat der Stadtbezirk Nordend Ost (130) lediglich einen Indexwert von -0,2, liegt also etwas unter dem Durchschnitt der Stadt insgesamt.

Die Aufwertungspotenziale des Wohnungsbestandes im Gebiet „Nordend-Süd“ ergeben sich ausweislich der Indikatorenanalyse insbesondere aus dem hohen Altbauanteil (37 Prozent zu 30,7 Prozent in Frankfurt am Main), der für Eigentümer einen besonderen Anreiz für kostenträchtige bauliche Investitionen bietet. Ein weiterer Indikator ist der überdurchschnittliche Anteil an Mietwohnungen (81,9 Prozent zu 77,2 Prozent in der „Inneren Stadt“), der sich zudem überdurchschnittlich (50,5 Prozent zu 46,7 Prozent in Frankfurt am Main) im Eigentum von Privatpersonen bzw. privatwirtschaftlichen Unternehmen befindet (ohne Eigentumswohnungen). Ein gewichtiger Indikator ist weiterhin der hohe Anteil an Wohnungen mit ein und zwei Zimmern (23,5 Prozent zu 14,4 Prozent in Frankfurt am Main), die zu größeren Einheiten zusammengelegt und modernisiert werden können.

Die baulich-städtebaulichen Erhebungen in dem Gebiet weisen das innenstadtnahe Wohnquartier im Zusammenhang mit dem Grünflächenangebot entlang der Eschenheimer Anlage sowie dem Von-Bethmann-Park, der guten Infrastrukturausstattung und Erschließung durch den ÖPNV als einen attraktiven Wohnstandort aus. Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen bestehen lediglich durch Verkehrsemissionen entlang der verkehrsbelasteten Hauptstraßen Eschersheimer und Eckenheimer Landstraße sowie der Bockenheimer und Eschenheimer Anlage. Der Wohnungsbestand in der gründerzeitlichen Bebauung verfügt ganz überwiegend über einen hohen Wohnwert.

Der bereits in den 70er Jahren aufgewertete Wohnungsbestand des Gebiets ist nach Augenschein überwiegend durchschnittlich bis gut instandgehalten. Sowohl der Anteil an Gebäuden mit größerem Instandhaltungsrückstau als auch der von Gebäuden, die in den letzten Jahren erneuert wurden, ist gering.

Aufwertungspotenziale im Altbaubestand bestehen neben der Instandsetzung von Fassaden insbesondere durch:

- kostenaufwendige, mietumlagefähige Wertverbesserungen (unter anderem Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen, Verbesserung der Sanitärausstattung der Wohnungen, insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen, energetische Gebäudesanierung über den EnEV-Standard hinaus),
- die Zusammenlegung von Kleinwohnungen (23 Prozent sind derzeit Wohnungen mit ein und zwei Zimmern) zu attraktiven größeren Einheiten,
- den Dachgeschoss-/Mansardenausbau und die Zusammenlegung der neugeschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten.

Besonders in den Nachkriegsbeständen, zumeist Bauten der 60er und 70er Jahre, (63 Prozent des Wohnungsbestands) können noch erhebliche Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden:

- Abriss, insbesondere der „Schlichtbauten“ und Erstellung von Neubauten mit hochwertigem Wohnungsbestand,
- Dachausbau und zum Teil auch Aufstockung von Wohngebäuden,
- Modernisierung des Bestandes, insbesondere durch Zusammenlegung von Kleinwohnungen, den Ein-/Anbau von Fahrstuhlanlagen, den Anbau von Balkonen, die Erneuerung der Sanitärzellen sowie aufwendige, über den EnEV-Standard hinausgehende, energetische Gebäudesanierung.

Im Ergebnis der bereits stattgefundenen Aufwertungsprozesse sind bereits 41 Prozent der Wohnungen Eigentumswohnungen. Dennoch besteht bei den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen noch ein Umwandlungspotenzial (circa 4.500 Wohneinheiten), das in der Regel im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird.

4.2 Aufwertungsdruck

Nach den Ergebnissen der Pilotstudie liegt mit einem Indexwert von 5,8 im Vergleich zur „Inneren Stadt“ und zur „Stadt Frankfurt am Main gesamt“ ein hoher Aufwertungsdruck auf dem Wohnungsbestand des Gebiets. Die Ausprägung des Indexwertes ist für die beiden Teilräume Stadtbezirk Nordend West (120) und Nordend Ost (130) mit circa einen Punkt Differenz nur geringfügig unterschiedlich.

In der Pilotstudie sind im Auswertungszeitraum 2011 bis 2013 die starken Aufwertungsprozesse in dem Gebiet vor allem begründet

- mit dem hohen Niveau der Neuvermietungsmieten (Median brutto-kalt 13,60 €/m^2, 2013),
- der sehr hohen Anzahl von Kauf-/Verkaufsfällen (18 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes haben zwischen 2007 und 2013 den Eigentümer gewechselt),
- der hohen Anzahl von erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen sowie
- nachfolgenden sozialstrukturellen Veränderungen der Bewohnerschaft unter anderem durch einen überproportionalen Rückgang von Beziehern staatlicher Transferleistungen zugunsten einer wirtschaftlich leistungsfähigeren Bevölkerung (minus 2,7 Prozent-Punkte Anteil der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsempfänger (SGB II) an den 15- bis unter 65-jährigen zwischen 2007 bis 2013, Frankfurt am Main minus 2,0 Prozent-Punkte).

Vertiefende Datenauswertungen und die Ergebnisse der Gebietsbegehungen zeigen, dass das Gebiet „Nordend-Süd“ bereits einen mehrjährigen Aufwertungsprozess vollzogen hat. Anzeichen hierfür sind insbesondere die hohe Wohneigentumsquote (Anteil Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand (2011) 40,6 Prozent im Vergleich zu 27 Prozent in Frankfurt am Main). Dass die Umwandlung in Eigentumswohnungen anhält, zeigt die hohe Zahl von Abgeschlossenheitsbescheinigungen zwischen 2007 und 2013 von durchschnittlich 3,5 Prozent des Wohnungsbestandes von 2011 (Frankfurt am Main 1,1 Prozent) sowie die sehr hohe Anzahl von Kauf-/Verkaufsfällen im selben Zeitraum. Die Lagegunst und baulich-städtebauliche Attraktivität des Wohnungsbestandes des Gebiets wird auch in den gehäuft zu beobachtenden Bau- und Modernisierungsaktivitäten insbesondere im Altbaubestand des Gebiets bestätigt.

Im Zusammenhang mit der Lagegunst zur Frankfurter Innenstadt einerseits und den Qualitäten des Wohnungsbestandes andererseits sowie den vorstehend dargelegten Aufwertungspotenzialen im Wohnungsbestand ist davon auszugehen, dass sich unter der Annahme des Fortbestands der wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingen auch der Aufwertungsprozess im Gebiet „Nordend-Süd“ zumindest mittelfristig fortsetzen wird.

4.3 Verdrängungsgefahr

Der Indexwert Verdrängungsgefahr der Pilotstudie misst den sozialen Status (2013) der Wohnbevölkerung des Gebiets im Vergleich zu „Frankfurt am Main gesamt“ und „Innere Stadt“. Er weist für das Gebiet „Nordend-Süd“ im Durchschnitt eine etwas geringere soziale Belastung der Bevölkerung aus (standardisierter Clusterwert von minus 3,5), als für die Stadt gesamt und die Innere Stadt.

Innerhalb des Gebiets bestehen jedoch deutliche regionale Unterschiede: So hat der Teilbereich des Stadtbezirks Nordend West (120) mit einem Indexwert von minus 6,3 eine deutlich geringere Verdrängungsgefährdung als der Teilbereich des Stadtbezirks Nordend Ost (130) mit minus 0,7, da hier unter anderem eine ältere Bevölkerung, mehr Empfänger staatlicher Transferleistungen und Einwohner mit geringeren sozialversicherungspflichtigen Einkommen wohnen. Aus den Verlaufsdaten von 2007 bis 2013 ist jedoch ersichtlich, dass sich die sozial-strukturellen Verhältnisse zunehmend an den Stadtbezirk Nordend West (120) angleichen.

An der sozialen und demographischen Zusammensetzung und Entwicklung der Wohnbevölkerung des Gebiets ist deutlich erkennbar, dass die dargestellten Aufwertungsprozesse des Wohnungsbestands bereits zu Segregationsprozessen mit der Folge sozialstruktureller Veränderungen der Bewohnerschaft geführt haben.

Auf der Ebene der Durchschnittswerte handelt es sich um

- eine vergleichsweise „junge Bewohnerschaft“ mit einem hohen Anteil an Erwerbstätigen,
- eine wirtschaftlich überdurchschnittlich leistungsfähige Wohnbevölkerung mit vergleichsweise hohen Einkommen (Median sozialversicherungspflichtiges Einkommens 4.480 €, Frankfurt am Main 3.603 €) und verminderten Anteilen an Empfängern staatlicher Transferleistungen,
- eine insbesondere im Teilbereich Stadtbezirk Nordend West (130) mobile (deutsche) Bevölkerung mit einer vergleichsweise geringen Wohndauer,
- eine Haushaltsstruktur mit verminderten Anteilen von Haushalten mit Alleinerziehenden (2,3 Prozent gegenüber 3,8 Prozent in Frankfurt am Main) sowie
- eine Bevölkerung mit verminderten Anteilen nicht-deutscher Einwohner (22,7 Prozent gegenüber 27,7 Prozent in Frankfurt am Main).

Aus den Daten zur Bevölkerungsentwicklung kann geschlossen werden, dass der Entwicklungstrend signifikant in Richtung eines Bevölkerungsaustausches sozial schwächerer Bevölkerungsteile zugunsten wirtschaftlich leistungsfähigerer Haushalte geht. Indikatoren hierfür sind die Entwicklung der Einkommensstruktur mit überdurchschnittlichen Einkommenszuwächsen, die „Verjüngung“ der Altersstruktur durch Zuwanderung von Erwerbsbevölkerung, die Verminderung von Transferempfängern und der Wegzug von Einwohnern mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit.

Hinter den Mittel- und Durchschnittswerten muss jedoch die sozialstrukturell heterogene Bevölkerungsstruktur differenzierter betrachtet werden. So ist neben den vorgenannten teilräumlichen Unterschieden insbesondere die konkrete Ausformung der Gemengelage zwischen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichem sozialem Status von erheblicher Bedeutung zur quantitativen Einschätzung der Verdrängungsgefährdung durch Aufwertungsprozesse in dem Gebiet.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung in Wohnungseigentum einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen.

Verdrängungsgefährdet sind daher jedenfalls zunächst Haushalte in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen. Im Gebiet verfügen 14 Prozent der Haushalte (entsprechend circa 1.000 Haushalte) über ein Nettoeinkommen von weniger als 1.100 €. Unter diesen Einwohnern sind erfahrungsgemäß insbesondere die Alleinerziehenden und alleinstehenden Seniorinnen und Senioren auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Darüber hinaus sind einer besonderen Verdrängungsgefährdung die circa 8 Prozent der Haushalte des Gebiets ausgesetzt, die zur Bestreitung des Lebensunterhalts auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind. Als weitere, verdrängungsgefährdete Gruppe sind Personen anzusehen, die auf dem Wohnungsmarkt als Wohnungsnachfrager unterprivilegiert sind. Neben Haushalten in prekären wirtschaftlichen Verhältnissen sind dies insbesondere die Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit (23 Prozent der Einwohner).

Darüber hinaus besteht in dem Gebiet jedoch auch eine Verdrängungsgefahr für Haushalte mit mittlerem Einkommen (und hier insbesondere Familien mit Kindern), die trotz guter wirtschaftlicher Voraussetzungen bereits eine hohe Mietbelastung haben, so dass ihr Haushaltsbudget weitere Preissteigerungen nicht zulässt.

Tabelle: Zusammenfassung der Befunde der Pilotstudie zur Festlegungskulisse[4]

Region	Standardisierte Werte für das Cluster ...		
	Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungsgefahr
120 Nordend-West	2,1	6,2	-6,3
130 Nordend-Ost	-0,2	5,3	-0,7
Festlegungskulisse gesamt	**0,9**	**5,8**	**-3,5**
Innere Stadt	1,1	2,1	-1,6
Stadt gesamt	0,0	0,0	0,0
Interpretation standardisierte Clusterwerte:	0 = Durchschnitt, größer 0 = überdurchschnittlich, kleiner 0 = unterdurchschnittlich		

4.4 Zusammenfassung

Das innerstädtische Wohngebiet „Nordend-Süd“ wird durch eine Gemengelage aus gründerzeitlicher Bebauung und neuerer Bebauung vorwiegend der 60er und 70er Jahre geprägt. Der attraktive Wohnungsbestand wird im Mietspiegel überwiegend als „gehobene Wohnlage“ mit einem „Zentralitätszuschlag“ qualifiziert. Mit einer Reihe von Kindertagesstätten, verschiedenen weiterführenden Schulen und kirchlichen Einrichtungen, vorwiegend für Senioren, sowie weiteren Bildungs- und Sozialeinrichtungen im Einzugsbereich entspricht die soziale Infrastrukturausstattung des Gebiets in hohem Maße den Bedarfen der Wohnbevölkerung. Die Grünflächenversorgung ist mit dem Von-Bethmann-Park sowie der angrenzenden Eschenheimer-/Friedberger Anlage sehr gut. Das Gebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut erschlossen. Es befinden sich im Gebiet selbst und in unmittelbarer Nähe eine Vielzahl von Angeboten mit Waren und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf.

Die Wohngebäude des Gebiets sind überwiegend in einem mittleren bis guten Unterhaltungszustand. Die Mehrzahl der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an dem Gebäudebestand wurde nach Augenschein allerdings bereits in den 70er-Jahren durchgeführt. Der Anteil der Gebäude, die in den letzten Jahren baulich erneuert oder einer umfassenden energetischen Gebäudesanierung unterzogen wurden ist gering. Der Wohnungsbestand des Gebiets weist daher noch erhebliche bauliche Aufwertungspotenziale auf. Die Ausschöpfung dieser Potenziale ist grundsätzlich bei circa 50 Prozent der Wohnungen, die sich in privatem Streubesitz oder im Eigentum privatwirtschaftlicher Unternehmen befinden, möglich.

Der überwiegend repräsentative Altbaubestand, der circa 37 Prozent des gesamten Wohnungsbestands des Gebiets umfasst, bietet einen besonders hohen Wohnwert. In einem großen Teil der Altbauten sind potentiell noch kostenaufwendige mietumlagefähige Modernisierungsmaßnahmen durch Verbesserung der Sanitär- und Küchenausstattung, den Einbau zweiter Sanitärzellen, den Anbau von Aufzugsanlagen und Balkonen sowie eine energetische Gebäudesanierung über den EnEV-Standard hinaus möglich. Weitere Investitionsanreize im Altbaubestand des Gebiets bieten der Ausbau von Dachgeschossen und die Zusammenlegung der neuen Einheiten zu attraktiven Maisonette-Wohnungen.

Ein hohes Aufwertungspotenzial besteht darüber hinaus in dem hohen Anteil an Wohnungen der 60er und 70er Jahre, die circa 63 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes des Gebiets umfassen. Der Anteil an Kleinwohnungen mit ein- oder zwei Zimmern ist in diesen Baualtersklassen besonders hoch (im Gebiet insgesamt beträgt er circa 24 Prozent). Durch die umfassende Modernisierung und Zusammenlegung dieser Wohnungen zu größeren Einheiten bestehen hier besondere Aufwertungsmöglichkeiten. Des Weiteren bietet der Gebäudebestand aus der Nachkriegszeit, wie in dem Gebiet bereits häufig zu beobachten, besondere Wertschöpfungsmöglichkeiten durch Abriss, insbesondere der Schlichtbauten und den Ersatzbau von hochwertigen Mietwohnungs- oder Wohneigentumsanlagen.

Zwar befinden sich - als Folge der Aufwertungsprozesse der vergangenen Jahre - bereits circa 41 Prozent der Wohnungen des Gebiets im Wohneigentum, jedoch bestehen erhebliche weitere Umwandlungspotenziale. Die bauliche Aufwertung von Mietwohnungsbeständen und der damit erzielbare höhere Verkaufserlös gelten im Allgemeinen als erster Schritt zur Aufteilung in Einzeleigentum. Aufgrund der attraktiven Innenstadtlage des Wohnungsbestandes und der starken Nachfrage nach Wohneigentum in der Stadt Frankfurt am Main kann davon ausgegangen werden, dass in dem Gebiet weiterhin ein hoher Umwandlungsdruck auf den Mietwohnungen liegt.

Die Entwicklungen im Gewerbebestand und die wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen in den letzten Jahren liefern im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung des Gebiets und der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Frankfurt insgesamt, eine Reihe von Anhaltspunkten für einen erheblichen Aufwertungsdruck auf das Quartier „Nordend-Süd“.

---

[4] Die standardisierten Clusterwerte wurden auf den räumlichen Bezug auf Festlegungskulisse interpoliert

Dieser ist unter anderem mit den wohnungswirtschaftlichen Parametern - hohes Niveau der Angebotsmieten, starker Grundstücksverkehr und hohe Anzahl von Abgeschlossenheitsbescheinigungen - als rechtliche Voraussetzung zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen belegt.

Der überproportionale Rückgang der Transferempfänger in dem Gebiet kann als Folge der Aufwertung und Verteuerung der Mietwohnungsbestände angesehen werden. In Teilen des Gebiets ist darüber hinaus die für Aufwertungsprozesse typische Veränderung des Gewerbebestands durch Ansiedlung von anspruchsvoller Gastronomie, Feinkostgeschäften, „Szene-Läden“ und kulturwirtschaftlichen Nutzungen für junge solvente Bewohner zu beobachten.

Aufgrund der aufgezeigten Entwicklungstrends des Gebiets in den letzten Jahren muss im Zusammenhang mit der günstigen stadträumlichen Lage, der Entwicklungspotenziale im Gebiet und im Umfeld sowie der Beschaffenheit des Wohnungsbestands mit weiteren Aufwertungsprozessen gerechnet werden.

Aus den vorstehend dargelegten baulichen und wohnungswirtschaftlichen Aufwertungspotenzialen sowie dem anhaltenden Aufwertungsdruck auf das Gebiet ergibt sich für die künftige bevölkerungsstrukturelle Entwicklung eine erhebliche Verdrängungsgefährdung von Teilen der Wohnbevölkerung mit der Gefahr einer grundlegenden Veränderung der sozialen Gebietscharakteristik.

Bei den derzeitigen Bewohnern in dem Gebiet „Nordend-Süd“ handelt es sich im Vergleich zu Frankfurt gesamt auf der Ebene der Durchschnittswerte um eine „junge Bevölkerung“ mit einem hohen Anteil an Erwerbstätigen. Dominierend in dem Gebiet ist die „gehobene Mittelschicht“ mit einer wirtschaftlich überdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit. Der Anteil der Haushalte, die staatliche Transferleistungen beziehen ist im Vergleich zur Stadt Frankfurt am Main gesamt relativ gering, auch liegen die Quoten der nicht-deutschen Bewohner und der Alleinerziehenden-Haushalte etwas unter den Werten für die Stadt gesamt.

Die aktuelle soziodemografische Struktur der Wohnbevölkerung in dem Gebiet kann im Zusammenhang mit den Entwicklungstendenzen der letzten Jahre als Ergebnis des bereits seit längerem andauernden Segregationsprozess angesehen werden. Aufgrund der Befunde lässt die Fortsetzung der sozial selektiven Bevölkerungswanderung folgende Entwicklungstrends erwarten:

- Reduzierung der Haushalte mit geringerer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit zugunsten höherer Einkommensgruppen,
- Rückgang des Anteils von Haushalten, die für ihren Lebensunterhalt staatliche Transferleistungen erhalten,
- Veränderung der Haushaltsstruktur zugunsten kleinerer Haushalte,
- Verdrängung von Familien mit Kindern,
- Anwachsen der mittleren Alterskohorten und der Erwerbsbevölkerung,
- Rückgang des Anteils der Haushalte mit Personen ausländischer Nationalität und/oder mit Migrationshintergrund.

Zielsetzung der Anwendung der Erhaltungssatzung in dem Gebiet ist die Vermeidung der zu befürchtenden einseitigen Bevölkerungsentwicklung und der Schutz der Wohnbevölkerung des Gebiets in der derzeitigen demografischen und sozialen Zusammensetzung aus städtebaulichen Gründen.

Die aktuelle, noch heterogene Bewohnerstruktur aus Haushalten mit unterschiedlichem sozialen Status und demografischer Zusammensetzung wird durch die Aufwertungsprozesse erheblich gestört und die derzeitige gebietstypische soziale Mischung zugunsten eines weiteren Anwachsens der gehobenen Mittelschicht verändert. Es ist zu befürchten, dass hierdurch die auf der derzeitigen sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebiets beruhenden sozialräumlichen Bindungen und Zusammenhänge der Wohnbevölkerung beeinträchtigt sowie die darauf beruhenden Hilfesysteme überfordert werden.

Einem besonderen Schutz vor einer Verdrängung bedürfen hierbei neben den Haushalten mit niedriger Mietzahlungsfähigkeit, insbesondere auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsgruppen wie Bewohner mit Migrationshintergrund, Alleinerziehende und Empfänger von Transferleistungen. Zum Erhalt der Bevölkerungsstruktur in der derzeitigen Zusammensetzung ist darüber hinaus auch eine Schutzwirkung für Haushalte (und hier insbesondere Familien mit Kindern) mit mittleren Einkommen erforderlich, die bereits jetzt eine hohe Mietbelastung zu tragen haben und die befürchten müssen, weitere Mietsteigerungen in der Folge von baulichen Aufwertungsprozessen nicht mehr tragen zu können.

5 Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur

Voraussetzung für den Erlass einer Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zum Schutz der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung.

Aufgrund der derzeitigen Wohnungsversorgung und der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der zu erwartenden baulich-städtebaulichen Entwicklung des Gebiets müssen somit bei einem Verzicht auf eine Erhaltungssatzung erhebliche städtebauliche Nachteile befürchtet werden:

Der Verlust preiswerten Wohnraums in dem Satzungsgebiet kann im Angebotsmarkt in Frankfurt am Main nicht hinreichend ausgeglichen werden, weil sich auf allen Wohnungsteilmärkten Frankfurts das Angebot an

preiswerten Mietwohnungen zunehmend reduziert. In der Folge besteht die Notwendigkeit der Schaffung verbilligter Ersatzbauten. Zur Vermeidung beziehungsweise Minderung öffentlicher Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, planungsrechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

Die Verdrängung von größeren Teilen der Bewohnerschaft führt zudem zu verstärkten Segregationsprozessen in Gebieten, in denen noch für sie bezahlbare Wohnungsbestände zu finden sind. Hierdurch kann es zur Überforderung lokaler Sozialsysteme kommen. Zur Sicherung der Chancengleichheit und gleicher Lebensverhältnisse entstehen Anpassungserfordernisse an die Infrastruktur in diesen Gebieten und gegebenenfalls die Notwendigkeit von Investitionen im Bereich „Soziale Stadt“ oder ähnlichen Programmen. Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass die verdrängte Bevölkerung andernorts Verdrängungsdruck auf die dort befindliche Bevölkerung ausübt und eine Art „Verdrängungskette“ auslösen kann, die sich zusätzlich auf weitere Gebiete der Stadt städtebaulich negativ auswirkt.

Das Gebiet ist mit Senioreneinrichtungen, Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, gebietsnahen Schulen sowie öffentlichen Grünflächen infrastrukturell weitgehend bedarfsgerecht ausgestattet. Das Angebot deckt im Wesentlichen die spezifische quartiersbezogene Nachfrage und ist auf die Wohnbedürfnisse abgestimmt. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere im Altersaufbau mit geringeren Kinderzahlen und Seniorenanteilen, würde wegen Minderauslastung eine Anpassung der sozialen Infrastruktur im Gebiet und Ersatzinvestitionen in anderen Gebieten der Stadt notwendig machen.

Mit dem Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen erhöht sich darüber hinaus in der Regel auch der Motorisierungsgrad mit der Folge eines verstärkten Parkdrucks. Aktuell ist der Kraftfahrzeugbestand (KFZ-Bestand) je 1.000 Einwohner in den betroffenen Stadtbezirken noch unterdurchschnittlich ausgeprägt, während die Versorgungslage mit Haltestellen des ÖPNV im Gebiet sehr gut ist. Eine Zunahme des KFZ-Bestands und damit eine weitere Verknappung des bereits jetzt unzureichenden Parkplatzangebots im südlichen Bereich des Nordends würde das Erfordernis zusätzlicher Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur verstärken.

6 Ziele der Milieuschutzsatzung

In der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass im Gebiet „Nordend-Süd“ ein Aufwertungspotenzial, insbesondere aber ein hoher Aufwertungsdruck vorliegen und Teile der derzeitigen Wohnbevölkerung durch weitere Aufwertungsmaßnahmen in dem Gebiet verdrängungsbedroht sind. Gleichzeitig hat die Untersuchung ergeben, dass ein aufeinander abgestimmtes Verhältnis von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung besteht, das durch weitere bauliche Aufwertungs- und Veränderungsmaßnahmen gestört wird. Zudem sind negative Folgen für andere Wohnungsteilmärkte und Quartiere bei verstärktem Aufkommen von Verdrängungsprozessen zu erwarten. Der Erlass einer Milieuschutzsatzung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist darauf gerichtet, eine Verstärkung der Verdrängung und eine weitere soziale Entmischung zu verhindern. Der Verdrängungsschutz erhält in dem Gebiet auch deshalb eine besondere Bedeutung, weil die Aufwertungsprozesse in dem Quartier bereits so weit fortgeschritten sind, dass die, der mittleren und unteren sozialen Schicht zuzuordnenden Bevölkerungsteile bereits reduziert sind. Eine weitere soziale Entmischung würde dazu führen, dass das Satzungsgebiet seinen Charakter als Wohngebiet für breite Schichten der Bevölkerung verliert und dass durch die obengenannten städtebaulichen Folgewirkungen der Entmischung öffentliche Investitionen erforderlich wären.

Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung im Satzungsgebiet ist dadurch gefährdet, dass durch Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie durch überzogene Modernisierungen die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Begründung von Wohneigentum weitere strukturelle Veränderungen des Mietwohnungsangebots bewirkt werden. Diese wohnungsstrukturellen Veränderungen führen zu einer weiteren sozialen Entmischung im Gebiet „Nordend-Süd“, wodurch sich die bestehende Eigenart des Gebietes nachhaltig verändern würde.

Ziel der Milieuschutzsatzung ist die Vermeidung der Verdrängung sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen und die Erhaltung von in Ausstattung und Mietpreis angemessenem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen.

Im Einzelnen sind folgende Ziele zu benennen:

- die Vermeidung einer in der Alters-, Haushalts- und Einkommensstruktur unausgewogenen sozialen Struktur,
- die Erhaltung eines in Wohnungsgrößen, Wohnstandards und der Miethöhe breit gefächerten Mietwohnungsangebots,
- die Verhinderung von Modernisierungsmaßnahmen, die einen den zeitgemäßen Standard übersteigenden Wohnkomfort zum Ziel haben und zu einer Verdrängung führen können,

- die Vermeidung einer Verdrängung, die durch das Entfallen preisgünstigen Wohnraums und die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen bewirkt werden, und derentwegen an anderer Stelle Wohnraumersatz geschaffen werden müsste,
- die Vermeidung einer Verdrängung von einkommensschwachen Einwohnern, durch die die Stadt Frankfurt am Main im Rahmen der Wohnungsvermittlung tätig werden müsste,
- die Vermeidung einer Verdrängung, durch die an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Konzentration von Sozialgruppen eintreten würde, für die die Stadt durch die Bereitstellung von Infrastrukturen oder durch Maßnahmen der sozialen Stadtentwicklung tätig werden müsste.

Ziel ist es auch zu verhindern, dass durch die Verdrängung in andere, periphere Stadtgebiete in diesen eine Konzentration von Haushalten entsteht, die sozialer Fürsorge (wie der Kinder- und Jugendhilfe, der Altenpflege und der Wohnungsfürsorge) bedürfen.

7 Kriterienkatalog für die Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen aufgrund des § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Milieuschutzsatzung stellt einen Genehmigungsvorbehalt dar: Ein Vorhaben, das im Geltungsbereich der Milieuschutzsatzung liegt, wird im Einzelfall daraufhin überprüft, ob der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung mit den Zielen der Milieuschutzsatzung übereinstimmt. Diese Vorhaben sind auch dann genehmigungspflichtig, wenn sie keiner Genehmigung nach der Hessischen Bauordnung bedürfen.

Im Einzelfall sind bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit die planungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien zu Grunde zu legen. So ist insbesondere bei Nutzungsänderung - zum Beispiel von Wohnen in Büro - der planungsrechtlich maßgebliche Gebietscharakter zu wahren.

Liegen bei der Prüfung Hinweise vor, dass die bauliche Maßnahme zu einer nachteiligen Veränderung der sozialen Zusammensetzung führt oder die Verdrängung verstärken würde, ist das Vorhaben als Verstoß gegen die Ziele der Milieuschutzsatzung zu bewerten und unter Berücksichtigung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Kriterien gegebenenfalls zu versagen.

Bauliche Maßnahmen, die in der Regel zu einer Veränderung der sozialen Struktur führen können, sind:

- Abbruch und Rückbau - auch die teilweise Beseitigung - von Wohnungen beziehungsweise Wohngebäuden,
- Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe,
- Änderungen bestehender Wohnungen (baulicher Anlagen), wenn der allgemein übliche Frankfurter Standard von (Miet-)Wohnungen überschritten wird,
  - Schaffung einer Wohnung (auch durch Dachgeschossausbau), wenn sie größer als 130 m^2 ist,
  - Zusammenlegung von Wohnungen zu einer Großwohnung von mehr als 130 m^2,
  - Neue Balkone, Dachterrassen und Wintergärten größer als 8 m^2,
  - Personenaufzüge, die nur einzelne, obere Geschosse erschließen.

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (§ 172 (4) Satz 2 BauGB).

Zu genehmigen sind (§ 172 (4) Satz 3 Nr.1 und 1a BauGB) bauliche Modernisierungsmaßnahmen wie

- ein zeitgemäßer Ausstattungszustand entsprechend dem Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen im Satzungsgebiet (Grundausstattung im Hinblick auf Sanitär- und Elektroinstallation sowie zentrale Heizungsversorgungsanlagen),
- energiesparende Maßnahmen (Erfüllung der EnEV-Mindestanforderungen),
- Maßnahmen, die der Barrierefreiheit beziehungsweise der besseren Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Wohnungen dienen,
- Balkone und Dachterrassen kleiner als 8 m^2,
- bauordnungsrechtliche Mindeststandards.

Bauliche Maßnahmen, die darauf gerichtet sind, vorhandene Instandhaltungsmängel zu beseitigen oder die Wohnverhältnisse durch Modernisierung an einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard heranzuführen und dabei eine durchschnittliche Ausstattung des Wohnraums nicht überschreiten, dienen der Erhaltung der Wohnfunktion des Gebietes und damit der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Sie können zwar qualitativ aufwertende Baumaßnahmen darstellen, dennoch verhindert der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht die Herstellung eines bauordnungsrechtlichen Mindeststandards oder eines zeitgemäßen, durchschnittlichen Wohnbaustandards.

Die Stadtverwaltung Frankfurt am Main gedenkt ehrend ihrer Verstorbenen

Im Ruhestand verstorben

01.10.2018	Eirich, Martin Stadtschulamt 82 Jahre
02.10.2018	Homburg, Helmut ehem. Hafenbetriebe 88 Jahre
02.10.2018	Hundt, Hildegard KFH – Klinikum Frankfurt Höchst 83 Jahre
02.10.2018	Peter, Heinrich Amt für Straßenbau und Erschließung 91 Jahre
04.10.2018	Magdziak, Gerda Kulturamt 83 Jahre
04.10.2018	Schmitt, Elfriede Stadtschulamt 86 Jahre
06.10.2018	Hofmeister, Curt Ordnungsamt 86 Jahre
07.10.2018	Weinhardt, Leo Branddirektion 83 Jahre
11.10.2018	Ersöz, Sükriye KFH - Klinikum Frankfurt Höchst 75 Jahre
11.10.2018	Henrich, Stila Sportamt 57 Jahre
11.10.2018	Kunkel, Gerd-Peter Bürgeramt, Statistik und Wahlen 76 Jahre
12.10.2018	Pelkmann, Ilse Jüdisches Museum 78 Jahre
17.10.2018	Frei, Gertrud Stadtschulamt 85 Jahre
19.10.2018	Adelberg, Hartwig Stadtbücherei 93 Jahre
19.10.2018	Emmel, Bernd-Thomas Kassen- und Steueramt 56 Jahre
19.10.2018	Emmerling, Dieter Volkshochschule Frankfurt am Main 80 Jahre
21.10.2018	Gliesch, Bodo Historisches Museum 85 Jahre
22.10.2018	Klein, Helmut Grünflächenamt 78 Jahre
24.10.2018	Uenal, Nesli Stadtschulamt 68 Jahre
27.10.2018	Woitzik, Werner Branddirektion 80 Jahre
29.10.2018	Sahm, Gregor Grünflächenamt 89 Jahre
31.10.2018	Schulte, Günter Ordnungsamt 75 Jahre

www.frankfurt.de

Vertretungsbefugnis für den Eigenbetrieb „Kita Frankfurt“
(Abgabe rechtsverbindlicher Erklärungen/Bestellbefugnis)

Stand: 26.11.2018

Gemäß § 3 Eigenbetriebsgesetz (EigBGes) in der Fassung vom 09.06.1989 (GVBl. I, S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBl. I.S. 218) in Verbindung mit § 14 Abs. 3 der Betriebssatzung für den Betrieb „Kita Frankfurt“ vom 20.07.2008 (Amtsblatt Nr. 32 vom 05.08.2008, S.856-859) werden für den Betrieb Kita Frankfurt am Main nachfolgende Vertretungs- und Anordnungsbefugnisse für verpflichtende Erklärungen/ Bestellbefugnis geändert bzw. erteilt:

Erteilung Vertretungsbefugnis

Zentrale Kita Frankfurt

Bezeichnung	Name	Vorname	*Org.-Einheit*	Befugnis(brutto)	Datum
Sachbearbeitung	Betz	Ute	48.11.2	10.000 €	15.11.18
Sachbearbeitung	Schekelinski	Stefan	48.13.2	10.000 €	

Kinderzentren Kita Frankfurt

Bezeichnung	Name	Vorname	*Org.-Einheit*	Befugnis(brutto)	Datum
Leitung	Lehmann	Jutta	78.26	3.000 €	01.11.18
Stellv. Leitung	Gromek	Alexander	ESB 204	3.000 €	13.11.18
Stellv. Leitung	Heinebrodt	Tina	KiZ 13	3.000 €	23.08.18
Stellv. Leitung	Karg	Daniel	KiZ 25	3.000 €	14.03.18
Stellv. Leitung	Bülbül	Okan	KiZ 32	3.000 €	10.07.18
Leitung	Yillah	Dorothea	KiZ 54	3.000 €	04.07.18
Stellv. Leitung	Zakari	Lahaoussine	KiZ 27	3.000 €	07.09.18
Stellv. Leitung	Crecelius	Alexandra	KiZ 54	3.000 €	08.10.18
Leitung	Hart	Monika	KiZ 58	3.000 €	01.07.18
Stellv. Leitung	Quirin	Susanne	KiZ 69	3.000 €	
Stellv. Leitung	Küster	Cornelia	KiZ 60	3.000 €	29.11.18
Stellv. Leitung	Gehrke	Ilona	KiZ 71	3.000 €	28.05.18
Stellv. Leitung	Erhard	Jessica	KiZ 90	3.000 €	13.04.18
Stellv. Leitung	Mertsch	Jennifer	KiZ 96	3.000 €	16.08.18
Leitung	Kohlhöfer	Melanie	KiZ 97	3.000 €	19.09.18
Leitung	Müller	Jutta	KiZ 107	3.000 €	08.05.18
Stellv. Leitung	Hauschild	Melanie	KiZ 113	3.000 €	08.10.18
Stellv. Leitung	Schary	Katrin	KiZ 114	3.000 €	15.11.18
Stellv. Leitung	Kunath	Stefanie	KiZ 131	3.000 €	01.07.18
Leitung	Stolz	Jana	KiZ 143	3.000 €	01.08.18

Kinderzentren Kita Frankfurt					
Bezeichnung	**Name**	**Vorname**	***Org.-Einheit***	**Befugnis(brutto)**	**Datum**
Leitung	Kreuzer	Lena	ESB 205	3.000 €	15.09.18
Leitung	Flucke-Leber	Diana	KiZ 5	3.000 €	04.07.18
Stellv. Leitung	Hörichs	Sebastian	KiZ 5	3.000 €	01.10.18
Stellv. Leitung	Zentgraf	Michel	KiZ 20	3.000 €	15.11.18

Widerruf Vertretungsbefugnis

Kinderzentren Kita Frankfurt					
Bezeichnung	**Name**	**Vorname**	***Org.-Einheit***	**Befugnis(brutto)**	**Datum**
Leitung	Bauer	Angelika	KiZ 6	3.000 €	24.09.18
Leitung	Breining	Ruth	KiZ 58	3.000 €	31.06.18
Leitung	Frankenberger	Petra	KiZ 93	3.000 €	01.11.18

In Ihren Büros und im Aktenkeller haben Sie keinen Platz mehr für Ihre Dokumente und Unterlagen und möchten wissen, wie das Verfahren bei der Aktenaussonderung funktioniert?

INSTITUT FÜR STADTGESCHICHTE
IM KARMELITERKLOSTER
FRANKFURT AM MAIN

Das Hessische Archivgesetz verpflichtet die Stellen der Stadtverwaltung, nicht mehr benötigte Unterlagen dem zuständigen Archiv zur Archivierung anzubieten. Dies gilt nicht nur für Akten, sondern auch für Karten, Pläne, Fotos und digitale Materialien. Das Institut für Stadtgeschichte entscheidet in seiner Funktion als Stadtarchiv, welche dieser Unterlagen dauerhaft und fachgerecht aufzubewahren sind und stellt sie der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung.

Sie möchten Ihre Verwaltungsunterlagen abgeben? Dann nehmen Sie mit uns Kontakt auf! Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Institut für Stadtgeschichte:
Münzgasse 9. 60311 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212 - 33 374
Email: info.amt47@stadt-frankfurt.de
Homepage: http://www.stadtgeschichte-ffm.de

Hergestellte Erschließungsanlage

Es wird bekannt gegeben, dass die nachstehende Erschließungsanlage im Sinne von § 11 der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 18.09.1975 endgültig hergestellt ist:

Dieburger Straße
- Stichweg bei Hs.-Nr. 10/12 -

Damit ist die Beitragspflicht gemäß § 133 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBL. I, S. 2253) in der jeweils gültigen Fassung entstanden.
Die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten der Grundstücke, die der Beitragspflicht unterliegen, werden zu Erschließungsbeiträgen herangezogen.

DER MAGISTRAT
Amt für Straßenbau
und Erschließung

In eigener Sache

Änderung des Redaktionsschlusses (Weihnachtsfeiertage)

Der Redaktionsschluss der Amtsblattausgabe Nr. 52 vom 24.12.2018 wird auf Grund der Weihnachtsfeiertage von Mittwoch, 19.12.2018, 10.00 Uhr

auf Dienstag, den 18.12.2018, 10.00 Uhr

vorverlegt.

Amtsblattredaktion:
Susana Pletz
Telefon: 069 / 212 - 35 674
E-Mail: amtsblatt@stadt-frankfurt.de

Stadt Frankfurt am Main –
Hauptamt und Stadtmarketing
60021 Frankfurt, Postfach 102121 – 4811 –

(Anschriftenfeld)

Inhalt

- Die Stadt Frankfurt am Main trauert um ihren Stadtältesten Paul Labonté
  (Seite 1755)
- Öffentliche Sitzungen der Stadtverordnetenausschüsse
  (auf den Seiten 1756 bis 1758)
- Öffentliche Ausschreibungen
  (auf den Seiten 1759 bis 1779)
- Satzungen der Stadt Frankfurt am Main
  – Erhaltungssatzung Nr. 50 - Nordend-Mitte
  – Erhaltungssatzung Nr. 51 - Berger Straße
  – Erhaltungssatzung Nr. 52 - Westliches Ostend
  – Erhaltungssatzung Nr. 53 - Gutleutviertel
  – Erhaltungssatzung Nr. 55 - Sachsenhausen-Nord
  – Erhaltungssatzung Nr. 56 - Nordend-Süd
  (auf den Seiten 1780 bis 1846)
- Die Stadtverwaltung Frankfurt am Main gedenkt ehrend ihrer Verstorbenen
  (Seite 1847)
- Vertretungsbefugnis für den Eigenbetrieb „Kita Frankfurt“ - Abgabe rechtsverbindlicher Erklärungen/Bestellbefugnis)
  (auf den Seiten 1848 bis 1849)
- Hergestellt Erschließungsanlage
  (Seite 1850)
- In eigener Sache
  Änderung des Redaktionsschlusses
  (Seite 1850)

Impressum

Herausgeber: Magistrat der Stadt Frankfurt am Main.
Redaktion: Hauptamt und Stadtmarketing, Römerberg 32, 60311 Frankfurt am Main, Susana Pletz, Telefon: 069 / 212 - 35 674, Telefax: 069 / 212 - 34 124, E-Mail: amtsblatt@stadt-frankfurt.de, Internet: www.frankfurt.de. Herstellung, Druck und Abonnementverwaltung: LINUS WITTICH Medien KG, Industriestraße 9 - 11, 36358 Herbstein. Abonnement: 52 Ausgaben pro Jahr, 104 Euro (inkl. 7 % MwSt.). Einzelbezug: 2 Euro zzgl. 1,45 Euro Versandkosten, über Hauptamt und Stadtmarketing (Adresse siehe Redaktion). Kündigung des Abonnements: schriftlich, sechs Wochen voraus zum 1. Juli oder 1. Januar jeden Jahres, über Hauptamt und Stadtmarketing. Anschriftenänderung, Reklamation und sonstige Änderung an den Bezieherdaten: über Hauptamt und Stadtmarketing: Neubestellung jederzeit möglich, über Hauptamt und Stadtmarketing. Der Redaktionsschluss für die Veröffentlichungen im Amtsblatt ist jeweils mittwochs 10.00 Uhr. Änderungen werden rechtzeitig bekannt gegeben.