



# Förderungsrichtlinie Bahnhofsviertel Frankfurt am Main 2008

## Stadt Frankfurt am Main, Bahnhofsviertel

Förderungsgrundsätze für die Vergabe von Wohnungsbaumitteln zur Sanierung des Wohnungsbestandes, zur Schaffung neuen Wohnraumes durch Umwandlung von Gewerbe in Wohnen und zur Wohnumfeldverbesserung.

Wohnungsnahе Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sollen erhalten bleiben. Die Mittel sollen breit gestreut werden.

Wohnen im Sinne dieser Förderungsrichtlinie ist eine auf Dauer ausgelegte Lebensführung in Wohnungen (Lebensmittelpunkt).

Eine kurzfristige Nutzung von Wohnungen verbunden mit sowohl obligatorischen als auch fakultativen Nebenleistungen stellt kein Wohnen im Sinne dieser Richtlinie dar und schließt eine Förderung aus.

### Inhalt

- 1 Förderungsziel
- 2 Förderungsgebiet
- 3 Förderungsfähige Maßnahmen
- 4 Förderungsausschluss
- 5 Weitere Voraussetzung für die Förderung
- 6 Antragsberechtigung
- 7 Zweckbindung
- 8 Miethöhe
- 9 Art und Höhe der Förderung
- 10 Auszahlung der Förderungsmittel
- 11 Antrag auf Förderung
- 12 Kündigung und Widerruf
- 13 Inkrafttreten
- 14 Schlussbemerkung

## 1 Förderungsziel

Ziel der Förderung ist es, Anreize für Investitionen zur Stärkung der Wohnfunktion im Frankfurter Bahnhofsviertel zu geben. Bei der Vergabe der Fördermittel sollen Denkmalschutzbelange berücksichtigt werden. Der Leerstand von Wohnraum soll durch folgende Maßnahmen beseitigt bzw. verhindert werden:

- Leerstehende Wohnungen sollen durch eine Verbesserung des Wohnwertes wieder genutzt werden.
- Die vorhandene Bausubstanz und die vorhandenen Wohnungen sollen erhalten, instandgesetzt und modernisiert werden.
- Büro- und Gewerbeflächen sollen zu Wohnungen umgenutzt werden.
- Wohnraum soll durch Anbau, Um- und Ausbau bestehender Gebäude neu geschaffen werden.
- Das Wohnumfeld soll verbessert werden.
- Die geförderten baulichen Maßnahmen sollen zur Steigerung der Attraktivität des Förderungsgebietes beitragen.

## 2 Förderungsgebiet

Das Förderungsgebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Baseler Straße, Am Hauptbahnhof und die Düsseldorfer Straße,
- im Norden durch die Mainzer Landstraße,
- im Osten durch die Taunusanlage, Gallusanlage und Untermainanlage,
- im Süden durch den Untermainkai.

Die detaillierte Abgrenzung ist dem beigefügten Ausschnitt aus der Stadtkarte zu entnehmen (siehe Anlage).

## 3 Förderungsfähige Maßnahmen

3.1 Förderungsfähig sind Maßnahmen der Modernisierung bei bestehenden Wohngebäuden sowie Instandsetzungsmaßnahmen. Außerdem förderungsfähig sind der Neubau von Wohnungen, der Ausbau bestehender Wohngebäude und die Umwandlung von Büro- und Gewerbenutzungen in Wohnungen.

Die Erhaltung, Sanierung und Wiederherstellung von Wohnraum in denkmalgeschützter Bausubstanz wird bevorzugt gefördert.

3.2 Es werden gefördert:

3.2.1 Die **Verbesserung des Wohnwertes** soll insbesondere durch die Kombination nachfolgend genannter Maßnahmen erreicht werden:

- Einbau bzw. Erneuerung einer Heizungsanlage
- Erneuerung der Elektroinstallation

- Erneuerung der Be- und Entwässerungsanlagen
- Erneuerung der Fenster, insbesondere wenn damit eine Verbesserung des Wärmeschutzes und / oder des Schallschutzes erreicht wird
- Erneuerung der Außenfassade, insbesondere wenn damit eine Verbesserung des Wärmeschutzes erreicht wird
- Reparatur bzw. Erneuerung der Dachflächen
- Einbau von Sanitärräumen (Bad und WC)
- Veränderung in zeitgemäße Wohnungszuschnitte
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Sanierung und Anbau von Balkonen

3.2.2 Die **Umwandlung** von bisher nicht zu Wohnzwecken genehmigten Flächen in Wohnungen.

3.2.3 Die **Neuschaffung von Wohnraum** wie beispielsweise

- der Anbau an Gebäude,
- der Um- und Ausbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Bauteilen wie Dachgeschossen, Neben- und Hintergebäuden
- und / oder der Abriss von ehemals gewerblich genutzten Gebäuden zum Zwecke der Errichtung eines Neubaus zur Schaffung von Wohnraum, insofern kein Denkmalschutz tangiert wird oder für die städtebauliche Eigenart typische Bauten betroffen sind.

3.2.4 Die **Verbesserung des Wohnumfeldes** soll erreicht werden durch die Förderung von

- Entsiegelung und Begrünung von Hinterhöfen und sonstigen Freiflächen,
- Entkernung von Hinterhofbebauungen, es sei denn, es handelt sich um bewohnten bzw. bewohnbaren Wohnraum,
- Neuordnung von Müllplätzen,
- Begrünung von Fassaden und Dächern,
- barrierefreie Wegeführung,
- Verbesserung der Beleuchtung,
- vorzugsweise denkmalgeschützten Häusern, und zwar sowohl durch Erhaltung ihrer Fassaden als auch ihrer äußeren und inneren konstruktiven Strukturen.

Die Förderung zur Verbesserung des Wohnumfeldes setzt voraus, dass gleichzeitig Maßnahmen nach 3.2.1 und/oder 3.2.2 und/oder 3.2.3 durchgeführt werden.

3.2.5 **Maßnahmen im öffentlichen Raum** in untergeordnetem Umfang (z.B. Pflanzung eines Baumes)

3.3 Die Kombination mit anderen Förderungsprogrammen ist möglich, soweit diese kein Kumulierungsverbot enthalten.

## **4 Förderungsausschluss**

4.1 Von der Förderung ausgeschlossen sind:

4.1.1 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an einem Objekt, die zum Zeitpunkt der Antragstellung Gegenstand von einem durch den Magistrat der Stadt Frankfurt am Main eingeleiteten Verwaltungsverfahren sind. Dies gilt ebenfalls für reine Instandsetzungsmaßnahmen, zu deren Durchführung der Eigentümer oder Verfügungsberechtigte nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften verpflichtet ist.

Darüber hinausgehende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne dieser Richtlinie an demselben Objekt sind nicht von der Förderung ausgeschlossen.

4.1.2 Maßnahmen, die neben dem Wohnraum wohnunverträgliche Nutzungen enthalten.

4.1.3 Alle Maßnahmen im Sinne der Ziffer 3.2 an einem Objekt, dessen tatsächliche oder zuletzt ausgeübte Nutzung zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht der genehmigten Nutzung entspricht.

## **5 Weitere Voraussetzung für die Förderung**

5.1 Eine gesicherte Gesamtfinanzierung des Vorhabens muss nachgewiesen werden. Die Art des ausreichenden Nachweises wird von der Fördergeberin bestimmt.

5.2 Mit dem Vorhaben darf vor Antragstellung nicht begonnen worden sein.

5.3 Mit der Bewilligung der Förderungsmittel wird hinsichtlich der geförderten Maßnahme eine angemessene Fertigstellungsfrist festgelegt.

5.4 Die technischen Anforderungen an die Baumaßnahme und den Wohnraum richten sich nach den geltenden Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Bewilligung von Fördermitteln ersetzt nicht eine eventuell erforderliche Baugenehmigung nach der HBO.

## **6 Antragsberechtigung**

6.1 Antragsberechtigt als Bauherrschaft sind natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.

6.2 Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnung bieten.

## **7 Zweckbindung**

Für die über den planungsrechtlich zwingenden Wohnanteil hinaus, gemäß Ziff. 3.2.1; 3.2.2 und 3.2.3 geförderte Wohnungen (Verbesserung des Wohnwertes / Instandsetzung und die Neuschaffung von Wohnraum sowie die Umwandlung von bisher nicht zu Wohnzwecken genehmigten Flächen in Flächen mit Wohnnutzung), wird eine Zweckbindung festgelegt.

Für die Dauer der Zweckbindung müssen die Wohnungen als Wohnraum erhalten bleiben. Zur Sicherung der Zweckbindung ist die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde erforderlich.

Dieser Wohnraum ist für den Ausgleich des planungsrechtlich zwingenden Wohnanteils unbeachtlich.

### **7.1 Dauer der Zweckbindung**

#### **a) Bei Darlehensförderung**

Die Zweckbindung besteht mindestens 10 Jahre ab Tilgungsbeginn und im Übrigen bis zur planmäßigen Tilgung des städtischen Darlehens.

Im Falle der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens bleibt die Zweckbindung entsprechend Absatz 1 für mindestens 10 Jahre ab Tilgungsbeginn bestehen.

#### **b) Bei Zuschussförderung**

Die Zweckbindung besteht mindestens 20 Jahre ab Auszahlung der letzten Teilrate des Zuschusses.

### **7.2 Rechtsnachfolge**

Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte während der Dauer der Zweckbindung sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen.

## **8 Miethöhe**

8.1 Die Miethöhe richtet sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete auf der Grundlage des jeweils gültigen Mietpreisspiegels der Stadt Frankfurt am Main.

8.2 Bei bestehenden Wohnraummietverhältnissen dürfen die Kosten der geförderten Modernisierungsmaßnahme (§ 559a BGB) nicht auf die Mieter umgelegt werden

8.3 Soweit sich der Verfügungsberechtigte verpflichtet, den neugeschaffenen oder den verbesserten Wohnraum in Form einer abgeschlossenen Wohneinheit oder ggf. in Form mehrerer abgeschlossener Wohneinheiten auf die Dauer von 20 Jahren – gerechnet ab erstmaliger Vermietung und unbeschadet zwischenzeitlicher Mieterwechsel – jeweils an Personen zu vermieten, die nach dem Einkommen zum Bezug einer entsprechenden öffentlich geförderte Wohnung in Frankfurt am Main berechtigt sind, kann die unter Ziffer 9 festgelegte Förderung angemessen erhöht werden. Die Miethöhe entspricht in diesem Fall der jeweiligen Bewilligungsmiete für neu errichtete öffentlich geförderte Wohnungen (derzeit € 5/qm ohne Nebenkosten).

Die Mietpreis- und Belegungsbindung ist als beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

## **9 Art und Höhe der Förderung**

9.1 Die Förderung wird in der Regel als Darlehen gewährt. Das Darlehen ist die ersten zehn Jahre zinslos. Für die Restlaufzeit wird das Darlehen mit 2,5% verzinst. Die Tilgung beträgt 1% zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen, Tilgungsleistungen treten zum Quartalsende außer Verzinsung. Zinsen, Tilgung und Verwaltungs-kostenbeitrag (Ziffer 11.5) sind vierteljährlich nachträglich zu zahlen.

Eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens ist nur mit Zustimmung der Darlehensgeberin möglich.

9.2 Die Förderung setzt eine Mindestinvestition von € 10.000,- pro Liegenschaft voraus und beträgt in der Regel 85% der förderungsfähigen Gesamtkosten.

9.3 Für die Verbesserung des Wohnwertes (Modernisierung/Instandsetzung) und die Neuschaffung von Wohnraum (Maßnahmen nach 3.2.1, 3.2.3) betragen die förderungsfähigen Gesamtkosten max. € 500,- je qm förderungsfähiger Wohnfläche.

9.4 Sofern ein Gebäude nach 3.2.1, 3.2.3 oder 3.2.4 (Verbesserung des Wohnwertes Neuschaffung von Wohnraum und die Verbesserung des Wohnumfeldes) im Sinne einer Gesamtmaßnahme einschließlich Erscheinungsbild instand gesetzt, modernisiert oder neu errichtet wird, erhöhen sich die förderungsfähigen Gesamtkosten auf max. € 750,- je qm förderungsfähiger Wohnfläche.

9.5 Für die Umwandlung von bisher nicht zu Wohnzwecken genehmigten Flächen in Flächen mit Wohnnutzung (Maßnahme gemäß 3.2.2) beträgt die Höhe der förderungsfähigen Gesamtkosten € 750,- je qm förderungsfähiger Wohnfläche.

9.6 Hält der Grundstückseigentümer die wohnliche Nutzung nicht nur 10 Jahre, sondern 20 Jahre aufrecht, wird das Restdarlehen nach Ablauf der 20 Jahre in einen Zuschuss umgewandelt.

9.7 Die Förderung kann unter folgenden Voraussetzungen auch als Zuschuss gewährt werden:

- Der Zuschuss wird bei Antragstellung schriftlich und verbindlich beantragt.
- Die dauerhafte Wohnnutzung wird durch die Eintragung einer Baulast gesichert.

Die Höhe des Zuschusses beträgt 75% der errechneten Darlehenshöhe nach Ziff. 9.2.

## **10 Auszahlung der Förderungsmittel**

10.1 Der Förderungsgeber zahlt die Fördermittel aus, wenn

a) bei Darlehensförderung der Nachweis der grundbuchlichen Sicherung durch Eintragung einer Grundschuld an rangbereiter Stelle erbracht ist.  
Den für die Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln wird bei der grundbuchlichen Sicherung eines Darlehens Vorrang gewährt, aber Belastungen zugunsten von Eigentümern und ihren Verwandten müssen gegenüber dem städtischen Darlehen nachrangig sein.

b) bei Zuschussförderung die dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung durch die Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde erfolgt ist.

10.2 Die Fördermittel werden bis zu 90% entsprechend dem Bautenstand auf Nachweis in Raten ausgezahlt.

Die restlichen 10 % der Fördersumme werden nach Fertigstellung der Baumaßnahme ausgezahlt. Hierzu ist ein Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung / Vermietung der Wohnungen notwendig.

10.3 Die Auszahlungsanträge sind an die Fördergeberin zu richten. Den Anträgen sind die geforderten Nachweise beizufügen.

10.4 Bei Auszahlung der 1. Rate wird eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1% des Nennbetrages einbehalten.

10.5 Bei Darlehen wird ab Auszahlung der ersten Darlehensrate ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jährlich 0,3 % p.a. des Darlehensnennbetrages erhoben.

## **11 Antrag auf Förderung**

11.1 Die Förderung erfolgt im Rahmen vorhandener Mittel. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Förderungsmitteln besteht nicht. Die Bewilligung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

11.2 Mit dem Vorhaben darf vor Antragstellung nicht begonnen worden sein. In Einzelfällen kann auf Antrag bei der Bewilligungsstelle eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

11.3 Anträge auf Förderung sind einzureichen bei:

Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main,  
61.S 12 Wohnungsbauförderung und besondere Stadterneuerung  
Kurt-Schumacher-Str.10  
60311 Frankfurt am Main

11.4 Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- unbeglaubigter, vollständiger Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand
- Kopie eines Lageplans
- Planungsunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Beschreibung des Gebäudes
- Wohnflächenberechnung



- Bruttogeschossflächenberechnung
- prüfbare Kostenaufstellung mit Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen, getrennt nach Gewerken
- Bauschein mit genehmigten Bauplänen (sofern für die Maßnahmen erforderlich)
- Nachweis über die Gesamtfinanzierung der geplanten Maßnahmen

11.5 Verfahrensgrundlagen zur Objektausführung und zur Abrechnung sind gesondert in „Allgemeinen Bedingungen für die Bewilligung von Förderungsmitteln im Wohnungsbau – Darlehen, Zinszuschüsse, einmalige Zuschüsse und Prämien“ geregelt.

## **12 Kündigung und Widerruf**

12.1 Wenn die Bewilligung der Fördermittel aufgrund falscher Angaben erfolgt ist, wenn schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen Förderungsrichtlinien verletzt wurden oder das Projekt nicht bis zu dem im Bewilligungsbescheid festgelegten Zeitpunkt fertig gestellt wird, kann die Bewilligung der Fördermittel ganz oder teilweise widerrufen werden. Die Fördermittel können gekündigt und die ausgezahlten Mittel zurückgefordert und für den Zeitraum des Verstoßes verzinslich gestellt werden.

12.2 Fällig gestellte Fördermittel werden mit dem Rückforderungsbescheid zur Zahlung fällig. Sie sind ab dem Fälligkeitsdatum mit 6 % zu verzinsen.

12.3 Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen.

## **13 Inkrafttreten**

13.1 Diese Richtlinien treten an dem Tag nach der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung in Kraft.

## **14 Schlussbemerkung**

14.1 In Fällen von besonderem öffentlichem Interesse kann von den Grundsätzen der Richtlinien durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung abgewichen werden.

Frankfurt am Main, den 01.02.2008