



Förderprogramm Innenstadt Höchst

Richtlinien zur Förderung
der Umgestaltung von
gewerblichen Erdgeschoss-
zonen sowie der Aufwertung
des Geschäftsumfeldes in
der Innenstadt Höchst

Förderprogramm Innenstadt Höchst

Richtlinien zur Förderung der Umgestaltung von gewerblichen Erdgeschosszonen sowie der Aufwertung des Geschäftsumfeldes in der Innenstadt Höchst

Präambel: Die Förderrichtlinien aufgrund Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 2854 vom 21.06.2018 werden durch die vorliegenden geänderten Richtlinien ersetzt.

1. Ziele der Förderung

Ziel der Förderung ist die Stärkung der zentralen Funktion der Innenstadt Höchst. Über finanzielle Anreize in bauliche Investitionen sollen erdgeschossige Gewerbeflächen attraktiver gestaltet, bewährte Nutzungen verstetigt und Leerstand beseitigt werden. Mit den Investitionen soll zur Erhaltung wertvoller Bausubstanz und zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbilds der Immobilien sowie zur Stärkung des Geschäftsumfeldes beigetragen werden.

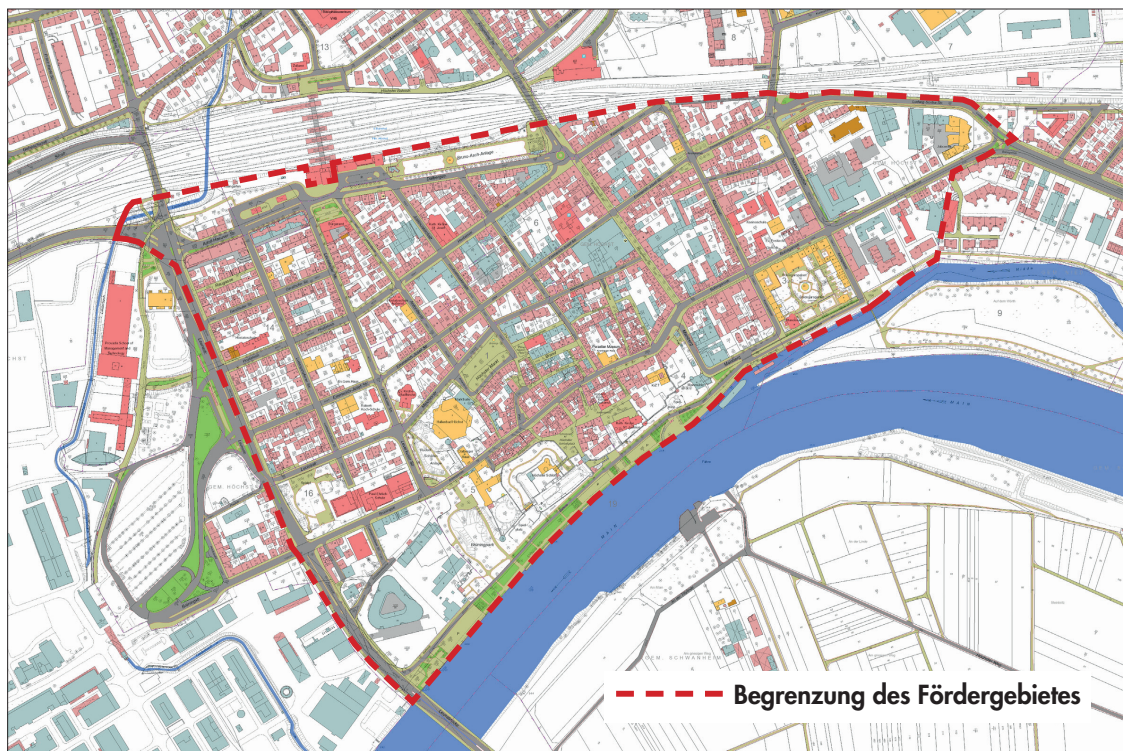
Mit diesem Programm gewährt die Stadt Frankfurt am Main Zuschüsse für Maßnahmen zur Umgestaltung von gewerblich genutzten Erdgeschosszonen sowie zur Aufwertung des Standortes.

2. Fördergebiet

Das Fördergebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Leunastraße,
- im Süden durch den Main bzw. die Nidda,
- im Osten durch die Stadtteilgrenze von Höchst (entlang westlich der Russinger- und der Bolongarostraße),
- im Norden durch die Ludwig-Scriba-Straße und die Gleisanlagen.

Eine detaillierte Abgrenzung ist dem beigefügten Ausschnitt der Stadtkarte zu entnehmen.



3. Förderfähige Maßnahmen

3.1 Maßnahmen im Gebäudebestand

Gefördert werden Maßnahmen von gewerblichen Nutzungen, die die Versorgungsfunktion der Innenstadt Höchst stärken. Von der Förderung ausgeschlossen sind Maßnahmen für gewerbliche Räume von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Wettbüros, Sexshops, Nachtlokale), Bordellen und reinen Wettannahmestellen. Sportsbars und Imbisse können nur in Ausnahmefällen gefördert werden.

3.1.1 Umgestaltung von erdgeschossigen Geschäftsflächen

Förderfähig sind in der Regel alle Umbau- und Anbaumaßnahmen zur Modernisierung und Aufwertung von gewerblichen Erdgeschossflächen inklusive der Einrichtung für Betriebe, die die zentrale Funktion der Innenstadt Höchst stärken (z.B. Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und andere Geschäftsflächen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen). Dazu gehören auch Maßnahmen in Eingangsbereichen, durch die die Erreichbarkeit des Gebäudes verbessert und möglichst eine barrierefreie Erschließung hergestellt wird. Maßnahmen in privaten Außenflächen sind nur im Zusammenhang mit den o. g. Umbaumaßnahmen förderfähig.

In Ausnahmefällen können entsprechende Modernisierungsmaßnahmen in gewerblichen Obergeschossflächen ebenfalls gefördert werden.

Im Falle der Beantragung von Fördermitteln für eine Umgestaltung der erdgeschossigen Geschäftsflächen bei stark sanierungsbedürftigen Häusern wird die gleichzeitige Herrichtung der gesamten Fassade gefordert.

Nicht förderfähig sind:

- Maßnahmen in Lagerräumen
- die Umwandlung von Wohnraum in Gewerbeflächen

3.1.2 Sanierung von Fassaden der gewerblichen Erdgeschosszone

Förderfähig sind alle Maßnahmen zur Herrichtung sowie zum Rückbau und Ersatz der Außenfassade im Erdgeschoss mit gewerblicher Nutzung im Sinne der Stadtbildpflege inklusive Werbeanlagen (z. B. bei sanierungsbedürftigen, verwaorsten Häusern oder zur Sicherung erhaltenswerter Gebäude).

Voraussetzung für die Förderung von erdgeschossigen Umgestaltungen ist die Berücksichtigung gesamtgestalterischer Ansätze für das Gebäude. Eine entsprechende Planung für die Gestaltung der gesamten Fassade ist ebenfalls förderfähig.

Nicht förderfähig sind Kunststofffenster bzw. -schaufensteranlagen.

Der Umfang der förderfähigen Fassadenfläche ist im Einzelfall zu definieren. In der Regel reicht sie von dem Straßenniveau bis zur Oberkante des Rohfußbodens des 1. Obergeschosses, maximal bis zum oberen Ende der Werbeanlage.

Zur gesamtheitlichen Betrachtung der Sanierung kann im Einzelfall eine untergeordnete Erdgeschosszone mit Wohnnutzung mitgefördert werden.

3.2 Maßnahmen im öffentlichen Raum

Gefördert werden Maßnahmen, die zur Aufwertung des Geschäftsumfeldes beitragen.

Dazu gehören u. a.:

3.2.1 Maßnahmen in Flächen, z. B.

- Neuordnung/Umgestaltung von Verkehrsflächen
- Begrünung von Freiflächen inklusive des evtl. notwendigen Aufnehmens von Pflasterbereichen

3.2.2 Stadtmobiliar, z. B. Aufstellen von Bänken, Pflanzkübeln oder Beleuchtung

Maßnahmen zur Unterhaltung von Flächen sind nicht förderfähig.

Die Maßnahmen sind mit der Stadt Frankfurt am Main abzustimmen.

Eine erfolgreiche Abstimmung der Umsetzung durch und/oder Beteiligung der für die jeweiligen Freiflächen zuständigen Fachämter sowie die Übernahme in deren Unterhaltung ist Voraussetzung für eine Förderzusage.

3.3 Gemeinschaftliche Aktivitäten

Gefördert wird die Organisation und Durchführung von Veranstaltungen und Maßnahmen durch private und öffentliche Initiatoren, wenn diese zur Imageverbesserung der Innenstadt Höchst beitragen. Eine Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ist erforderlich.

4. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung besteht aus einem einmaligen Zuschuss. Die Höhe richtet sich nach den förderfähigen Kosten, abhängig vom Umfang und von der Qualität der Maßnahmen. Die im Folgenden beschriebenen Fördersätze können kombiniert werden.

4.1 Maßnahmen im Gebäudebestand

4.1.1 Umgestaltung von erdgeschossigen Geschäftsflächen

Für die Umgestaltung von erdgeschossigen Geschäftsflächen sowie von privaten Außenflächen (Ziffer 3.1.1) beträgt die Förderhöhe 30 % der förderfähigen Gesamtkosten von max. € 500,- je m² Nutz- bzw. Freifläche.

Bei nutzungsbedingt erforderlichen Maßnahmen für die technische Gebäudeausrüstung sowie im Zusammenhang mit Brandschutz- oder Schallschutzanforderungen erhöht sich der Betrag der förderfähigen Gesamtkosten um max. € 500,- je m² Nutzfläche.

Im Falle von zusätzlichen Anforderungen bei denkmalgeschützten Gebäuden erhöht sich der Betrag der förderfähigen Gesamtkosten um max. € 250,- je m² Nutzfläche.

4.1.2 Sanierung von Fassaden der gewerblichen Erdgeschosszone

Für die Sanierung von Fassaden der gewerblichen Erdgeschosszone (Ziffer 3.1.2) beträgt die Förderhöhe 30 % der förderfähigen Gesamtkosten von max. € 500,- je m² Fassadenfläche.

Für die energetische Sanierung der EG-Fassaden unter Berücksichtigung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG in ihrer jeweils gültigen Fassung) erhöht sich der Betrag der förderfähigen Gesamtkosten um max. € 500,- je m² Fassadenfläche. Zu berücksichtigen sind dabei die bauphysikalischen Zusammenhänge sowie im Fall der Erneuerung der Fenster bzw. der Verglasung die Erstellung eines Lüftungskonzeptes.

Für die Sanierung der EG-Fassaden von denkmalgeschützten Gebäuden oder im Falle von zusätzlichen Anforderungen im Sinne der Stadtbildpflege erhöht sich der Betrag der förderfähigen Gesamtkosten um max. € 250,- je m² Fassadenfläche.

4.1.3 Maßnahmen, die die barrierefreie Zugänglichkeit zu den erdgeschossigen Flächen wesentlich verbessern, können zusätzlich bezuschusst werden. Der Zuschuss beträgt max. € 1.000 € je Nutzungseinheit.

4.1.4 Im Sinne einer ansprechenden Fassadengestaltung können die Planungskosten für ein gestalterisches Konzept zur Sanierung der Fassade zusätzlich mit bis zu 100 % der förderfähigen Kosten auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) bezuschusst werden. Bei Pauschalangeboten für die Planung unterhalb des Schwellenwertes für die Anwendbarkeit der HOAI betragen die max. förderfähigen Kosten € 150,- je m² Fassadenfläche.

4.2 Maßnahmen im öffentlichen Raum

4.2.1 Für Maßnahmen in öffentlichen Freiflächen, die zur Aufwertung des Geschäftsumfeldes beitragen (Ziffer 3.2.1), beträgt die Höhe des Zuschusses max. € 150 je m² Freifläche.

4.2.2 Das Aufstellen von Stadtmobiliar (Ziffer 3.2.2) kann in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt mit bis zu 100 % der förderfähigen Kosten bezuschusst werden.

4.3 Gemeinschaftliche Aktivitäten

Auf Grundlage eines Finanzierungs- und Durchführungskonzeptes können in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt die nicht gedeckten förderfähigen Kosten im allgemein gültigen Kostenrahmen bis zu 100 % bezuschusst werden. Personalkosten privater Initiatoren sind hiervon ausgenommen.

5. Zuwendungsbestimmungen

5.1 Voraussetzungen

- 5.1.1 Eine Förderung erfolgt auf Grundlage eines mit dem Stadtplanungsamt abgestimmten Konzeptes. Hierfür ist eine entsprechende Beratung vor Beginn der Maßnahme sowie deren Ergebnis bindend. Das Konzept wird Bestandteil des Förderbescheides.
- 5.1.2 Eine gesicherte Gesamtfinanzierung des Vorhabens muss nachgewiesen werden.
- 5.1.3 Für die Maßnahmen, die gefördert werden sollen, müssen alle notwendigen Genehmigungen vorliegen. Die Maßnahmen dürfen nicht gegen öffentlich-rechtliche Bestimmungen verstoßen. Hierzu gehören z. B. die Anforderungen der Hessischen Bauordnung, der Energieeinsparverordnung, der Gestaltungssatzung G1 Alt-Höchst und des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.
- 5.1.4 Eine Förderung von Maßnahmen im Gebäudebestand gemäß Ziffer 3.1 (ausgenommen Maßnahmen zur barrierefreien Erreichbarkeit gemäß Ziffer 3.1.1) und im öffentlichen Raum gemäß Ziffer 3.2 setzt eine Mindestinvestition von 5.000 Euro voraus.
- 5.1.5 Zur Förderung von gemeinschaftlichen Aktivitäten muss ein Finanzierungs- und Durchführungskonzept vorgelegt werden. Dieses wird Bestandteil des Förderbescheides.

5.2 Zweckbindung

- 5.2.1 Im Falle der Förderung von Maßnahmen zur Umgestaltung von erdgeschossigen Geschäftsflächen (Ziffer 3.1.1) müssen die Flächen für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren entsprechend der unter Ziffer 3.1.1 genannten Voraussetzungen genutzt werden. Entsprechende Mietverträge sind vorzulegen.
Im Falle einer Neuvermietung innerhalb des genannten Zeitraums ist die Nutzung mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.
- 5.2.2 Im Falle der Förderung von Maßnahmen zur Sanierung von erdgeschossigen Fassaden (Ziffer 3.1.2) müssen alle in einem Zeitraum von 10 Jahren folgenden Sanierungsmaßnahmen in diesem Bereich mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt werden.
- 5.2.3 Die Miethöhe nach der Modernisierung muss sich im ortsüblichen Rahmen bewegen. Die Kündigung bestehender Mietverhältnisse zur Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen ist ausgeschlossen.

5.3 Antragsberechtigung

- 5.3.1 Maßnahmen im Gebäudebestand
Antragsberechtigt sind Gebäudeeigentümer und Erbbauberechtigte, bei der Umgestaltung von Geschäftsflächen auch Mieter bzw. Pächter der Flächen des zu fördernden Objektes im Fördergebiet.
- 5.3.2 Maßnahmen im öffentlichen Raum
Antragsberechtigt sind private und öffentliche Initiatoren von förderfähigen Maßnahmen.
- 5.3.3 Gemeinschaftliche Aktivitäten
Antragsberechtigt sind private und öffentliche Initiatoren von förderfähigen Veranstaltungen und Maßnahmen.

5.4 Durchführung der Maßnahmen

- 5.4.1 Die Antragsberechtigten müssen die jeweils erforderlichen Abstimmungen im Vorfeld der Maßnahmen bzw. Veranstaltungen herbeiführen und die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung bieten.
- 5.4.2 Bei Umbaumaßnahmen in vermieteten/verpachteten Flächen ist die Zustimmung des Mieters bzw. Pächters vorzulegen.

- 5.4.3 Bei der Beantragung von Fördermitteln durch einen Mieter bzw. Pächter für Maßnahmen zur Umgestaltung von Geschäftsflächen ist die Zustimmung des Eigentümers vorzulegen.
- 5.4.4 Mit dem Vorhaben darf vor Antragsstellung nicht begonnen werden. In Einzelfällen kann auf Antrag beim Stadtplanungsamt eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.
- 5.4.5 Die Maßnahme ist innerhalb der in der Bewilligung festgelegten angemessenen Fertigstellungsfrist durchzuführen. In der Regel beträgt diese Frist ein Jahr.
- 5.4.6 Die Fassadensanierung ist durch Fachbetriebe durchzuführen.
- 5.4.7 In Einzelfällen können Maßnahmen gemäß Ziffer 3.1 und 3.2 auch in Selbsthilfe des Antragstellers durchgeführt werden. Neben den Materialaufwendungen können die durchgeführten Arbeitsleistungen mit 15 Euro brutto je Stunde nach prüfbareren Stundennachweis und Angaben zu den erbrachten Leistungen angerechnet werden. Ziff. 5.4.6 ist dabei zu beachten.

5.5 Ausschluss von Mehrfachförderung

- 5.5.1 In der Regel wird ein Objekt nur einmal hinsichtlich der Fassaden und der gewerblichen Nutzflächen gefördert.
- 5.5.2 Wurden für eine Maßnahme an der Fassade oder in der gewerblichen Nutzfläche des Objekts bereits eine Förderung aus dem Förderprogramm Innenstadt Höchst – Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 3555 vom 28.02.2008 – oder aus dem „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes“ in Anspruch genommen, ist eine weitere Förderung der gleichen Maßnahme in der Regel ausgeschlossen.
- 5.5.3 Die Kombination mit anderen Förderprogrammen ist möglich, soweit diese kein Kumulierungsverbot enthalten.

6. Antrag auf Förderung

- 6.1 Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Die Bewilligung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

6.2 **Anträge auf Förderung sind einzureichen bei:**
Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main
Abteilung Stadterneuerung und Wohnungsbau
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt am Main

6.3 **Dem Antrag für Maßnahmen gemäß Ziffer 3.1 sind folgende Unterlagen beizufügen:**

- Beschreibung der Bestandssituation inkl. Bestandsfotos sowie der geplanten Maßnahmen
- Durchführungs- und Finanzierungskonzept
- Unbeglaubigter, vollständiger Grundbuchauszug nach dem neusten Stand
- Lageplan
- Planungsunterlagen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Fassaden- bzw. Freiflächenplanung)
- Berechnung der Nutzflächen/Fassadenflächen/Freiflächen
- Prüfbarere Kostenaufstellung
- Baugenehmigung (sofern für die Maßnahme erforderlich)
- Bei energetischen Maßnahmen GEG - Nachweise

- 6.4 Die bei der Beantragung von Fördermitteln für Maßnahmen gemäß Ziffer 3.2 und 3.3 benötigten Unterlagen sind mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

7. Auszahlung der Förderung

- 7.1 Bei Maßnahmen gemäß Ziffer 3.1 wird der Zuschuss in einem einmaligen Betrag nach Vorlage der Schlussrechnungen und der Überweisungsbelege (Verwendungsnachweis) ausgezahlt, wenn die Baumaßnahmen abgeschlossen sind. Im Falle der Förderung von Maßnahmen gemäß Ziffer 3.1.1 ist ein Mietvertrag für eine entsprechend förderfähige Nutzung vorzulegen. Im Einzelfall können auf Antrag bis zu 2 Ratenzahlungen vor der Schlussauszahlung vereinbart werden.
- 7.2 Bei Förderungen von Maßnahmen gemäß Ziffer 3.2 und 3.3 erfolgt die Auszahlung des Zuschusses in der Regel in zwei Raten
- bis zu 70 % bei Vorlage des Nachweises zur Auftragserteilung
 - der Restförderbetrag bei Abschluss der Maßnahme und Vorlage des Verwendungsnachweises (Schlussrechnungen und Überweisungsbelege).

8. Kündigung und Widerruf

- 8.1 Wenn die Bewilligung der Fördermittel aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus diesen Förderrichtlinien verletzt wurden oder ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wird, kann die Bewilligung der Fördermittel ganz oder teilweise widerrufen werden, die ausgezahlten Mittel zurückgefordert und für den Zeitraum des Verstoßes verzinslich gestellt werden.
- 8.2 Die Fördermittel werden mit dem Rückforderungsbescheid fällig und sind sechs Wochen nach Eingang des Bescheids mit 6 % zu verzinsen.

9. Schlussbemerkung

In Fällen von besonderem öffentlichem Interesse kann von den Grundsätzen der Richtlinien durch Magistratesbeschluss abgewichen werden.

10. Inkrafttreten

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

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2020 (§ 6834), Frankfurt am Main

Ansprechpartner

Modernisierungsberatung für Maßnahmen am Gebäudebestand

Stadtteilbüro Höchst

Dipl.-Ing. Frank Ammon

Bolongarostraße 135

65929 Frankfurt am Main

Sprechzeiten:

Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr oder nach Vereinbarung

Telefon während der Sprechzeit:

069- 212 40802

Telefon außerhalb der Sprechzeit:

069- 63 30 71 76

Mail:

frank.ammon@ammonsturm.de

Beratung bei Maßnahmen im Öffentlichen Raum und Gemeinschaftlichen Aktionen

Stadtteilbüro Höchst

Dr. Jürgen Schmitt und M.Sc. Jenny Nußbaum, ProjektStadt

Bolongarstraße 135

65929 Frankfurt am Main

Sprechzeiten:

Di 13 – 16 Uhr, Mi 13 – 19 Uhr, Fr 10 – 13 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Telefon während der Sprechzeit:

069-212 40802

Mobil:

0178-600 1265

Mail:

quartier-hoechst@naheimst.de

Projektleitung

Stadtplanungsamt

Dipl.-Ing. Anne Lederer

Kurt-Schumacher-Str. 10

60311 Frankfurt am Main

Sprechzeiten:

Dienstag und Donnerstag 08.30 – 12.30 Uhr

Telefon:

069-212 34403

Mail:

anne.lederer@stadtfrankfurt.de

MAßNAHMEN IM GEBÄUDEBESTAND (Ziffer 4.1) - die einzelnen Ansätze sind kombinierbar

GRUNDFÖRDERUNG (ZUSCHUSSHÖHE BETRÄGT 30 % DER FÖRDERFÄHIGEN KOSTEN)

MAXIMAL FÖRDERFÄHIGE KOSTEN	Umgestaltung der erdgeschossigen Geschäftsflächen (Ziffer 4.1.1)			Sanierung von Fassaden der gewerblichen Erdgeschosszone (Ziffer 4.1.2)		
	Umbau-Maßnahmen	TGA, Brand- / Schallschutz	im Denkmalschutz	"einfach"	mit GEG-Anforderung	im Denkmalschutz
	500,- € je m ² Nutzfläche	zusätzlich 500,- € je m ² Nutzfläche	zusätzlich 250,- € je m ² Nutzfläche	500,- € je m ² Fassadenfläche	zusätzlich 500,- € je m ² Fassadenfläche	zusätzlich 250,- € je m ² Fassadenfläche

ZUSATZFÖRDERUNG (ZUSCHUSSHÖHE BETRÄGT BIS ZU 100 % DER FÖRDERFÄHIGEN KOSTEN)

MAXIMAL FÖRDERFÄHIGE KOSTEN	Maßnahmen zur barrierefreien Zugänglichkeit (Ziffer 4.1.3)	Planungskosten für Fassadenkonzept (Ziffer 4.1.4)
	max. 1.000,- € je Nutzungseinheit	Kosten nach HOAI (unterhalb des HOAI-Schwellenwertes: max. 150,- € je m ² Fassadenfläche)

MAßNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM (Ziffer 4.2)

ZUSCHUSSHÖHE	Maßnahmen in Freiflächen (Ziffer 4.2.1)	Stadtmobiliar (Ziffer 4.2.2)
	bis zu 150,- € je m ² Freifläche	bis zu 100 % der förderfähigen Kosten

GEMEINSCHAFTLICHE AKTIVITÄTEN (Ziffer 4.3)

ZUSCHUSSHÖHE	bis zu 100 % der nicht gedeckten förderfähigen Kosten
--------------	---