

**Richtlinie**  
**der Stadt Hildesheim über die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungs-**  
**maßnahmen in den Programmgebieten der Städtebauförderung (Fassaden- und**  
**Hofförderrichtlinie)**

(Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim 2023, S. 872, in Kraft seit 28.12.2023)

**Präambel**

Im Rahmen der Städtebauförderung können in den Programmgebieten „Sozialer Zusammenhalt“, „Lebendige Zentren“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ nach § 164a Abs. 3 i. V. m. § 177 Abs. 4 BauGB sowie Ziff. 5.3.3.1 der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF 2022, sh. Runderlass des MW vom 14.12.2022) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bezuschusst werden.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind bauliche Maßnahmen und dienen der Beseitigung von Missständen im Sinne von § 177 Abs. 4 BauGB, der Verbesserung des Gebrauchswertes von Gebäuden und baulichen Anlagen einschließlich dazugehöriger Außenanlagen oder der Beseitigung von baulichen Mängeln.

**§ 1**

**Räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich**

- (1) Eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist ausschließlich in den Fördergebieten zulässig, für die vom Rat der Stadt Hildesheim eine Gebietsabgrenzung, ein gebietsbezogenes integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und die Anwendung dieser Richtlinie beschlossen wurde.
- (2) Diese Richtlinie tritt nach Beschluss durch den Rat der Stadt Hildesheim am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie ersetzt die „Richtlinie der Stadt Hildesheim zur finanziellen Förderung der Herrichtung privater Hausfassaden und Hofflächen in städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen“ vom 28.08.2017.
- (3) Die Anwendung dieser Richtlinie auf die jeweiligen Fördergebiete beginnt mit dem Inkrafttreten dieser Richtlinie. Sie ist auf den Förderzeitraum des jeweiligen Fördergebietes begrenzt und endet spätestens mit dem Beschluss des Rates über dessen Aufhebung.

**§ 2**

**Förderfähige Maßnahmen**

- (1) Für die Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen von Liegenschaften (Gebäude, bauliche Anlagen einschließlich dazugehörige Freianlagen) können Maßnahmen an Dächern, Fassaden und Freiflächen sowie hiermit verbundene Baunebenkosten als förderfähig anerkannt werden:

- (2) Fassaden und Dächer  
Maßnahmen zur äußerlichen Modernisierung und Instandsetzung von Fassaden und Dächern, sofern diese der Verbesserung des Stadtbildes, des Stadtklimas oder der Energieeffizienz dienen
- (3) Private Freiflächen
- a. Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der direkten Gebäudfunktion stehen,
  - b. Flächen, die dauerhaft und vertraglich abgesichert sind und für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen oder
  - c. Maßnahmen, die einer ökologischen Aufwertung dienen und öffentlich wirksam sind

### **§ 3**

#### **Förderbedingungen**

- (1) Eine Förderung nach dieser Richtlinie ist ausgeschlossen, wenn für eine Liegenschaft innerhalb von 30 Jahren vor Vertragsabschluss Mittel aus der Städtebauförderung bezogen wurden oder mit der Umsetzung einer Maßnahme bereits vor Vertragsabschluss begonnen wurde.
- (2) Ausgaben für Maßnahmen, für die ein anderes Förderprogramm des Bundes, des Landes oder der EU besteht, sind nicht förderfähig. (Nachrangigkeit der Städtebauförderung, s. R-StBauF 2022, Ziff. 4, Absatz 2).
- (3) Maßnahmen müssen mit den beschlossenen Sanierungszielen der einzelnen Fördergebiete (ISEK) übereinstimmen.
- (4) Maßnahmen müssen erforderlich, sinnvoll und wirtschaftlich sein, dem örtlichen Baurecht und den geltenden technischen und energetischen Standards entsprechen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleisten.
- (5) Der Bestand muss sich in einem verwertbaren Zustand befinden und eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen.
- (6) Mit Ausnahme von Maßnahmen an Baudenkmalen dürfen die Kosten für Maßnahmen den finanziellen Aufwand eines vergleichbaren Neubaus nicht übersteigen.
- (7) Geförderte Maßnahmen müssen mindestens zehn Jahre im geförderten Zustand erhalten werden (Zweckbindungsfrist).
- (8) Ein Rechtsanspruch auf Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen besteht nicht. Eine Förderung kann nur gewährt werden, sofern innerhalb der Gesamtmaßnahme ausreichend Finanzmittel vorhanden sind.

## **§ 4**

### **Höhe der Förderung**

- (1) Die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt gem. R-StBauF 2022 abhängig von der Höhe der Kosten (Bau- und Baunebenkosten) auf der Grundlage einer einzelfallbezogenen Pauschale oder einer Gesamtertragsberechnung.
- (2) Pauschalförderung
  - a. Bei Maßnahmen mit förderfähigen Kosten bis zu 100.000 EUR beträgt der Zuschuss 30 % der förderfähigen Kosten (höchstens 30.000 EUR zzgl. Baupreisindexsteigerung).
  - b. Bei Baudenkmalen im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes mit förderfähigen Kosten bis zu 125.000 EUR beträgt die Pauschale 40 % der förderfähigen Kosten (höchstens 50.000 EUR zzgl. Baupreisindexsteigerung).
- (3) Die Gesamtertragsberechnung ist bei Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von mehr als 100.000 EUR bzw. von mehr als 125.000 EUR (bei Baudenkmalen) anzuwenden. Ohne Anwendung der Gesamtertragsberechnung ist eine Bezuschussung von höchstens 30.000 EUR nach Absatz 2 a bzw. höchstens 50.000 EUR nach Absatz 2 b möglich.
- (4) Die Förderung wird als (nicht rückzahlbarer) Zuschuss gewährt.
- (5) Maßnahmen mit weniger als 3.000 EUR förderfähige Kosten werden nicht bezuschusst.

## **§ 5**

### **Antragstellung, vertragliche Grundsätze**

- (1) Die Stadt Hildesheim entscheidet über eingereichte Anträge auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF 2022) und dieser Richtlinie.
- (2) Antragsberechtigt sind die Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften (Gebäude, bauliche Anlagen einschließlich dazugehörige Außenanlagen) innerhalb eines Fördergebietes, ihnen rechtlich gleichgestellte (Erbbauberechtigte) oder vertretungsbevollmächtigte natürliche oder juristische Personen. Zuschüsse sind bei der Stadt Hildesheim zu beantragen.
- (3) Empfangsberechtigt sind die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Liegenschaften und ihnen rechtlich gleichgestellte natürliche oder juristische Personen (z.B. Erbbauberechtigte).
- (4) Nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit sind vom Antragssteller für geplante Maßnahmen jeweils mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen. Das wirtschaftlichste Angebot dient, unabhängig von einer Auftragsvergabe der Antragstellerinnen und der Antragsteller, als Grundlage für die Ermittlung der förderfähigen Kosten durch die Stadt Hildesheim.
- (5) Eine Förderung von einzelnen Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage einer mit der Stadt Hildesheim abgestimmten Maßnahmenplanung und eines mit der Stadt Hildesheim abgeschlossenen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages. Die Abstimmung umfasst mindestens einen protokollierten persönlichen Beratungstermin. Verträge bedürfen

in Abhängigkeit von ihrem Kostenvolumen im Einzelfall einer Beschlussfassung durch den Rat der Stadt.

- (6) Erlaubnisse oder Genehmigungen auf Grund anderer Vorschriften (z.B. Baugenehmigungen, denkmalrechtliche Genehmigungen, Sondernutzungserlaubnisse) werden durch Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge nach dieser Richtlinie nicht ersetzt. Die Antragstellerinnen und Antragsteller sind verpflichtet, alle erforderlichen Erlaubnisse oder Genehmigungen frühzeitig einzuholen, um eine Umsetzung ihrer Maßnahmen sicherzustellen.
- (7) Mit der Umsetzung von Maßnahmen darf, mit Ausnahme vorbereitender Gutachten und Planungsleistungen, nicht vor Vertragsabschluss begonnen werden (sh. auch § 3 Abs. 1).
- (8) Änderungen bei der Durchführung der vertraglich festgelegten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Stadt Hildesheim und je nach Fallkonstellation ggf. einer Vertragsanpassung.
- (9) Der Zeitrahmen für die Durchführung von Maßnahmen beträgt längstens zwei Jahre ab Vertragsabschluss, in begründeten Einzelfällen können längere Durchführungszeiträume vereinbart werden. Werden festgelegte Durchführungszeiträume in Verantwortung der Zuschussempfängerinnen und -empfänger überschritten, ist die Stadt Hildesheim berechtigt, vereinbarte Zuschüsse zu versagen oder ausgezahlte Zuschüsse zurückzufordern.
- (10) Die Zuschussempfängerinnen und -empfänger sind verpflichtet, die Stadt Hildesheim über den Abschluss einer Maßnahme in Kenntnis zu setzen.
- (11) Nach Abschluss sind der Stadt Hildesheim alle für eine öffentliche Dokumentation einer Maßnahme erforderlichen Informationen und Unterlagen kostenfrei zur Verfügung zu stellen.
- (12) Die Zulässigkeit von Mietpreissteigerungen richtet sich nach den geltenden rechtlichen Bestimmungen. Nach dieser Förderrichtlinie vereinbarte oder ausgezahlte Zuschüsse dürfen dabei nicht herangezogen werden.
- (13) Bei Veräußerung von Liegenschaften, für die Zuschüsse nach dieser Förderrichtlinie in Anspruch genommen worden sind, sind die Zuschussempfängerinnen und -empfänger verpflichtet, die aus dem Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag resultierenden Pflichten an die Rechtsnachfolgerinnen und -nachfolger verbindlich weiterzugeben. Diese Verpflichtung kann durch Grundbucheintrag ersetzt werden.

## **§ 6**

### **Verwendungsprüfung, Auszahlung**

- (1) Eine Verwendungsprüfung erfolgt ausschließlich auf Grundlage der vollständigen Rechnungsbelege und der Dokumentation einer Maßnahme. Diese Unterlagen sind der Stadt Hildesheim innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss einer Maßnahme vorzulegen.

- (2) Die Auszahlung von Zuschüssen erfolgt nach erfolgreicher Verwendungsprüfung und Abnahme einer Maßnahme bis zur Höhe des vertraglich vereinbarten Zuschusses.
- (3) Zuschüsse können in Abhängigkeit vom dokumentierten Fortschritt einer Maßnahme und gegen Vorlage der Rechnungen bis zu 80 % der vereinbarten Zuschusshöhe ausgezahlt werden.

Hildesheim, 18.12.2023

gez. Dr. Ingo Meyer  
Oberbürgermeister