

**Richtlinie**  
**zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**  
**im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Saalgebiet“ der Stadt Ingelheim am Rhein**  
**vom 29. Juni 2006\***

**§ 1 Grundsatz**

- (1) Die Stadt Ingelheim am Rhein beabsichtigt, den Bereich „Saalgebiet“ durch Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung und der Modernisierung umfassend zu erhalten und in der Funktion zu stärken. Die Stadt fördert daher im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Saalgebiet“ die Durchführung privater Modernisierungsmaßnahmen.
- (2) Die Förderung ist nicht abhängig vom Einkommen des Eigentümers des zu modernisierenden Gebäudes. Die Stadt behält sich jedoch vor, Haushalte mit einem Familieneinkommen innerhalb der Grenzen des § 25 II. WoBauG vorrangig zu fördern.

**§ 2 Fördervoraussetzungen**

- (1) Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Ingelheim am Rhein. In dem Vertrag werden der Umfang der Maßnahmen, die Gesamtkosten, die Höhe des Förderbetrages und sonstige Bedingungen und weitere Modalitäten der Förderung festgelegt. Der Antrag ist bei der Stadt Ingelheim am Rhein zu stellen. Die Genehmigung wird durch die ADD - Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Neustadt – erteilt.
- (2) Maßnahmen, die lediglich der Instandsetzung bzw. Instandhaltung des Gebäudes dienen, können nicht gefördert werden.
- (3) Werden Maßnahmen vor Abschluss eines entsprechenden Vertrages begonnen, ist eine Förderung ausgeschlossen. Im Einzelfall besteht die Möglichkeit des Antrages auf Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns.
- (4) Über die in dieser Richtlinie geregelte Förderung hinaus können Eigentümer von im Sanierungsgebiet „Saalgebiet“ gelegenen Gebäuden steuerliche Absetzungen für Herstellungs- oder Anschaffungskosten im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für weitere Maßnahmen nach den §§ 7 h, 11 a und 10 f Einkommensteuergesetz / EStG) in Anspruch nehmen. Voraussetzung dafür ist ein bestehender Modernisierungs- / Instandsetzungsvertrag oder öffentlich-rechtlicher Vertrag (falls keine Förderung der Maßnahme im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes erfolgt) sowie die Erteilung einer vom Eigentümer schriftlich zu beantragenden Bescheinigung durch die Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein.

Wegen der Einzelheiten des Bescheinigungsverfahrens wird auf die Bescheinigungsrichtlinien des Ministeriums des Innern und für Sport (MdI) vom 16.04.1998, veröffentlicht im Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz Nr. 5 vom 15.05.1998, S. 131 ff, verwiesen.

Eine Beratung im Sinne des Steuerberatungsgesetzes findet durch die Stadt Ingelheim am Rhein nicht statt.

---

\* in der Fassung der Änderung vom 09.02.2010

- (5) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung erhalten bleiben sollen und nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung und Instandsetzung möglich ist.
- (6) Gefördert werden vorrangig Maßnahmen, die folgende Kriterien erfüllen:
1. Wohnraumwirksame Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, deren Kosten im Hinblick auf die Erhöhung des Gebäudewertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung seiner städtebaulichen Bedeutung und Funktion vertretbar sein müssen und die voraussichtlich nicht mehr als die Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen.
  2. Bestandserhaltende Modernisierungsmaßnahmen an städtebaulich und historisch bedeutenden Gebäuden sowie an Gebäuden in besonders stadtbildprägender Lage.
  3. Die in § 4 Abs. 2 dieser Richtlinie aufgeführten Einzelmaßnahmen sind i. d. R. nur förderfähig, wenn sich mehrere dieser Einzelmaßnahmen zu einer umfassenden Modernisierung des betr. Gebäudes ergänzen.
- (7) Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung können auch entsprechend notwendige Mehrkosten, die durch den besonderen Charakter des Gebäudes verursacht sind, einbezogen werden. Die Gesamtkosten können dann die Kosten eines vergleichbaren Neubaus überschreiten.
- (8) Im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung können auch Kosten für das Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliche Gewerbe gefördert werden.
- (9) Aus technischen, ökonomischen und sozialen Gründen kann die Gesamtmodernisierung und Instandsetzung im Einzelfall auch in mehreren Abschnitten (stufenweise Modernisierung und Instandsetzung) durchgeführt werden.
- (10) Maßnahmen mit Gesamtkosten unter 10.000,- EUR (brutto) werden nicht gefördert.

### **§ 3 Besondere Fördervoraussetzungen**

- (1) Diese Fördergrundsätze sind zwingender Bestandteil der jeweils zu schließenden Modernisierungsvereinbarung. Die Vereinbarung kann Nebenbestimmungen enthalten, die einer ordnungsgemäßen Durchführung dienlich sind.
- (2) Die jeweilige Modernisierungsvereinbarung und ggf. Zusatzvereinbarung wird vorbehaltlich der Zustimmung der ADD – Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Neustadt – (aufschiebende Bedingung) zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und der Stadt Ingelheim am Rhein geschlossen.
- (3) Voraussetzung für eine Förderung und den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung ist die rechtzeitige Abstimmung der Details der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme mit der Stadt Ingelheim am Rhein. Der Eigentümer verpflichtet sich, bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen. Die Stadt Ingelheim am Rhein verpflichtet sich, die betreffenden Maßnahmen zu fördern. Der Umfang der Förderung bestimmt sich nach § 5 dieser Richtlinie.

- (4) Rechtsansprüche auf die Gewährung von Fördermitteln werden durch diese Richtlinie nicht begründet. Fördermittel werden nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bereitgestellt.
- (5) Für private Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB gelten die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AN-Best.-P), Teil I/Anlage 3 zu § 44 der Verwaltungsvorschrift zur Landeshaushaltsordnung (VV-LHO) vom 20.12.2002 (Min.Bl. S. 22). Wenn die Zuwendung (Kostenerstattungsbetrag) oder bei der Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung mehr als 100.000,- EUR beträgt, besteht für den Bauherrn insbesondere die Verpflichtung zur Beachtung der geltenden Bestimmungen bei der Vergabe öffentlich geförderter Bauvorhaben. Hierzu zählen insbesondere die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), die Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) und die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF). Ferner sind die Bestimmungen für die bevorzugte Berücksichtigung bestimmter Bewerber bei der Vergabe öffentlicher Aufträge zu beachten.
- (6) Gemäß der Verwaltungsvorschrift „Öffentliches Auftragswesen in Rheinland-Pfalz“ vom 21.11.2001 (Min.Bl. S. 475) ist die Vergabe von Bauleistungen an General- und Totalunternehmer grundsätzlich nicht zulässig.
- (7) Bei der Durchführung des Vorhabens dürfen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht illegal beschäftigt werden. Werden zur Erfüllung des Verwendungszweckes Aufträge erteilt, reicht es grundsätzlich aus, wenn der Zuwendungsempfänger den Auftragnehmer vertraglich verpflichtet, keine illegal Beschäftigten einzusetzen.
- (8) Werden Mittel an Betriebe oder Unternehmen weitergegeben, so sind – soweit zutreffend – das Bundesgesetz gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen vom 29.07.1976 (BGBl. S. 2034) und das Landesgesetz gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen nach dem Landesrecht vom 07.06.1977 (GVBl. S. 168) zu beachten.
- (9) Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sind – soweit möglich und zumutbar – zu berücksichtigen.
- (10) Die ADD – Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Neustadt, der Rechnungshof Rheinland-Pfalz und die Stadt Ingelheim am Rhein sind berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Zuwendungsempfänger hat die erforderlichen Unterlagen bereit zu halten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

## § 4 Förderfähige Kosten\*

- (1) Förderfähig sind die Kosten einer Modernisierung und Instandsetzung, sofern sie im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes, wie sie nach der Modernisierung und Instandsetzung erwartet werden kann, vertretbar sind. Außerdem sind Kosten für bestandserhaltende Modernisierungsmaßnahmen an städtebaulich und historisch bedeutenden Gebäuden förderfähig. Bei der Ermittlung der Kosten können alle bauliche Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen, ortsüblich sind und bei Wohnraum den Ausstattungsstandard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht übersteigen.

Die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Stadt den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag). Dem Eigentümer sind die Kosten der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen insoweit zu erstatten, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann.

- (2) Die nachstehend genannten baulichen Maßnahmen können im Rahmen von Modernisierungsverträgen unter Beachtung der besonderen denkmalpflegerischen Belange gefördert werden:

### 1. Kosten der Planung

- 1.1 Honorare für Architekten auf der Grundlage der HOAI (Mindestsätze)
- 1.2 Honorare für Fachingenieure auf der Grundlage der HOAI (Mindestsätze)
- 1.3 Kosten für die Genehmigung von baulichen Maßnahmen nach dem Landesgebührengesetz
- 1.4 Sonstige Planungskosten

### 2. Kosten der Baudurchführung

#### 2.1 **Maßnahmen zur Sicherung von Gebäuden**

- 2.1.1 Maßnahmen gegen die Durchfeuchtung von Gebäuden
- 2.1.2 Sicherung von Bauteilen
- 2.1.3 Maßnahmen zur Verbesserung der Standsicherheit
- 2.1.4 Erneuerung schadhafter Dächer und Dachentwässerungssysteme
- 2.1.5 Sonstige Sicherungsmaßnahmen

#### 2.2 **Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung**

- 2.2.1 Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen an der Außenhaut
- 2.2.2 Wärmeschutzmaßnahmen an und unter der Dachhaut
- 2.2.3 Einbau von Wärmeschutzglasfenstern
- 2.2.4 Sonstige Dämmmaßnahmen an Gebäudeöffnungen (Türen usw.)

#### 2.3 **Maßnahmen zur Verbesserung der Grundrisse**

- 2.3.1 Teilentkernung von Gebäuden
- 2.3.2 Einbau von neuen Wänden
- 2.3.3 Beseitigung gefangener Räume
- 2.3.4 Ausbau von Dachgeschossen
- 2.3.5 Sonstige Maßnahmen

---

\* in der Fassung der Änderung vom 09.02.2010

## **2.4 Maßnahmen zur Sanierung von Fassaden**

- 2.4.1 Erneuerung von Wandputzen
- 2.4.2 Fassadenanstrich
- 2.4.3 Reparatur oder Austausch von Tür- und Fenstergewänden
- 2.4.4 Reparatur oder Austausch von Fenstern und Klappläden
- 2.4.5 Wiederherstellung der ursprünglichen Fassadengliederung
- 2.4.6 Erneuerung von Außentreppenanlagen
- 2.4.7 Sonstige Maßnahmen

## **2.5 Maßnahmen zur Verbesserung der Installation**

- 2.5.1 Erneuerung von Fallrohren in und an Gebäuden
- 2.5.2 Erneuerung von Steigrohren
- 2.5.3 Einbau und/oder Erneuerung von Bädern und WC-Anlagen
- 2.5.4 Modernisierung der Wasser-, Gas- und Elektroinstallation
- 2.5.5 Sonstige Maßnahmen

## **2.6 Maßnahmen zur Beheizung/Energiegewinnung**

- 2.6.1 Modernisierung der bestehenden Heizungsanlage
- 2.6.2 Einbau neuer Heizungsanlagen
- 2.6.3 Maßnahmen zur Energieeinsparung
- 2.6.4 Maßnahmen zur Energieversorgung
- 2.6.5 Sonstige Maßnahmen (z. B. Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse)

## **2.7 Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes**

- 2.7.1 Herstellung von Stellplätzen
- 2.7.2 Fassaden- und Dachbegrünung
- 2.7.3 Erneuerung bestehender Hofeinfriedungen
- 2.7.4 Reparatur und Erhaltung historischer Bauteile und –materialien
- 2.7.5 Sonstige Maßnahmen

## **2.8 Weitere Maßnahmen**

Die Förderung weiterer Maßnahmen bleibt ausdrücklich vorbehalten, sofern diese Maßnahmen im Einklang mit den Sanierungszielen stehen, ebenso bei einer Ergänzung oder Erweiterung derselben. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen im Interesse der Ortsbildpflege oder des Denkmalschutzes sowie für sonstige Maßnahmen, sofern sich diese als technisch oder stadtplanerisch notwendig erweisen.

- (3) Bei Selbsthilfe bzw. Eigenleistung wird eine angemessene Arbeitszeit und Stundenvergütung gemäß den geltenden Förderrichtlinien des Landes Rheinland-Pfalz (derzeit 10 €) berücksichtigt. Die Angemessenheit wird einseitig durch die Stadt Ingelheim am Rhein festgelegt. Die Arbeitsleistung des Bauherrn kann bis zu 30 v. H. der sonstigen berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten einschließlich Materialkosten anerkannt werden.

Nicht zu berücksichtigen sind die Kosten, die der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst zu tragen hat.

In die Kostenaufstellung ist die Umsatzsteuer einzubeziehen. Kann der Eigentümer die Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen, hat er dies zu tun. Die Umsatzsteuer, die nach den Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes als Vorsteuer abziehbar ist, ist anzugeben und gehört nicht zu den förderfähigen Kosten.

## § 5 Ermittlung des Förderumfangs (Kostenerstattungsbetrag)

- (1) Für die Ermittlung des vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrages werden prüffähige Unterlagen mit Kostenschätzung, aus denen sich die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten im Einzelnen ergeben, benötigt. Die entsprechenden Unterlagen müssen der Stadt Ingelheim am Rhein zur Verfügung gestellt werden.
- (2) Auf der Grundlage der vom Eigentümer eingereichten Unterlagen mit Kostenberechnung und den hier aufgestellten Fördergrundsätzen ermittelt die Stadt Ingelheim am Rhein die förderfähigen Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und den vorkalkulierten Kostenerstattungsbetrag.
- (3) Der vorkalkulierte Kostenerstattungsbetrag beträgt pauschal 25 % der förderfähigen Gesamtkosten, maximal jedoch EUR 25.000,-. Der vorkalkulierte Kostenerstattungsbetrag wird objektbezogen als pauschaler Höchstkostenerstattungsbetrag gewährt.
- (4) Spätestens zur Schlussabrechnung sind der Stadt Ingelheim am Rhein vom Eigentümer eine Aufstellung der tatsächlichen entstandenen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten sowie vollständige Originale der Rechnungen mit Nachweis des angewiesenen/bezahlten Rechnungsbetrages zu übergeben.
- (5) Die schriftlichen Mitteilungen über die einzelne Bewilligung oder Ablehnung von vorrangigen Fördermitteln sind ebenfalls spätestens mit der Aufstellung der tatsächlich entstandenen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten vorzulegen.
- (6) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird grundsätzlich auf Grundlage der förderfähigen Effektivkosten festgestellt. Die förderfähigen Effektivkosten werden aus dem vom Eigentümer vorzulegenden Kostennachweis nach Durchführung der Maßnahme (Schlussabrechnung) durch die Stadt Ingelheim am Rhein ermittelt:
  1. Überschreiten die tatsächlichen förderfähigen Kosten laut Schlussabrechnung den Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand nach der der Modernisierungsvereinbarung zugrunde liegenden Kostenberechnung, kann die Stadt Ingelheim am Rhein den endgültigen Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage der tatsächlichen förderfähigen Kosten neu feststellen. Eine eventuelle Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet jedoch keinen Anspruch auf eine höhere Förderung durch die Stadt Ingelheim am Rhein.
  2. Unterschreiten die tatsächlichen förderfähigen Kosten den Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand nach der der Modernisierungsvereinbarung zugrunde liegenden Kostenberechnung, wird die Stadt Ingelheim am Rhein den Kostenerstattungsbetrag neu berechnen.
- (7) Der endgültige Kostenerstattungsbetrag wird durch einseitige Erklärung der Stadt Ingelheim am Rhein Bestandteil der Modernisierungsvereinbarung.
- (8) Bei Unterschreitung der veranschlagten Kosten sind eventuelle Überzahlungen unverzüglich auszugleichen. Über- oder Rückzahlungen von Fördermitteln sind seit dem Tage der Auszahlung mit jährlich 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen und der Stadt Ingelheim am Rhein unverzüglich zu erstatten.
- (9) Sanierungsförderungsmittel dürfen stets nur nachrangig eingesetzt werden. Kann der Berechtigte in diesem Zusammenhang von anderer Seite einen Zuschuss oder eine sonstige Förderung erhalten, so sind diese Zuwendungen auf die Förderung anzurechnen.

## **§ 6 Zahlungsweise des Kostenerstattungsbetrages\***

- (1) Der Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel in 2 Teilzahlungen geleistet:
  1. Nach Vorliegen der Zustimmung der ADD – Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Neustadt und nach Vorlage einer ersten Zwischenabrechnung werden 50 v. H. der vereinbarten Förderungssumme geleistet. Die unter Zugrundelegung von Rechnungsbelegen zu führende Zwischenabrechnung muss mindestens 60 v. H. der veranschlagten förderfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten beinhalten.
  2. Der Restbetrag in Höhe von max. 50 v. H. wird innerhalb von 3 Monaten nach Vorlage der prüffähigen Schlussabrechnung über die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten bei der Stadt Ingelheim am Rhein und der Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages aufgrund der tatsächlich entstandenen Kosten ausgezahlt.
- (2) Ansprüche des Eigentümers auf Verzugsleistungen sind ausgeschlossen.
- (3) Bei Vertragsrücktritt oder bei Vertragskündigung ist § 5 Abs. 8 entsprechend anzuwenden, soweit Zahlungen durch die Stadt Ingelheim am Rhein geleistet wurden.

## **§ 7 Anwendungsbereich**

- (1) Die vorliegenden Grundsätze zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in privater Trägerschaft sind bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in dem Sanierungsgebiet „Saalgebiet“ der Stadt Ingelheim am Rhein anzuwenden.
- (2) Der Rat der Stadt Ingelheim am Rhein kann in Einzelfällen Ausnahmen von diesen Grundsätzen zulassen.

## **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Grundsätze treten am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ingelheim am Rhein, den 29. Juni 2006  
Stadtverwaltung

gez.  
Dr. Joachim Gerhard  
Oberbürgermeister

---

### Anmerkung:

1. Die öffentliche Bekanntmachung der Richtlinie erfolgte am: 03.07.2006
2. Tag des Inkrafttretens der Änderung vom 09.02.2010: 12.02.2010

---

\* in der Fassung der Änderung vom 09.02.2010