

# Vereinbarung

über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch und den Städtebauförderungsrichtlinien

---

Zwischen Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG,  
Ludwigstr. 32, 85049 Ingolstadt  
- nachfolgend „**Eigentümerin**“ genannt -  
und der Stadt Ingolstadt, vertreten durch den  
Oberbürgermeister,  
- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

wird folgende Modernisierungsvereinbarung geschlossen:

## Vorbemerkung

Die Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG ist Eigentümerin der im Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt vorgetragenen Grundstücke der Gemarkung Ingolstadt, Flur-Nr. 3096/265 und 3096/11, Kavalier Dalwigk im Bereich Gießereigelände.

Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „P“. Bei dem Kavalier Dalwigk handelt es sich um ein Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes welches 1854 erbaut wurde. Es hat Missstände und Mängel i. S. des § 136 BauGB, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt werden sollen. Eine Fehlinvestition ist nicht zu befürchten.

## § 1

### Vertragsgegenstand

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, am Kavalier Dalwigk Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen, deren Umfang sich aus der Baugenehmigung vom 15.07.2019 mit den zugehörigen Eingabeplänen und der Kostenschätzung, aufgestellt am 10.07.2019 ergibt.
- (2) Die Stadt Ingolstadt verpflichtet sich, die Maßnahmen nach Absatz 1 gemäß § 4 dieses Vertrages zu fördern.

- (3) Die Eigentümerin benennt für die Durchführung der Maßnahmen das Architektenbüro ARGE Falk von Tettenborn und Gina Barcelona Architects, als betreuende Architekten.

## **§ 2**

### **Grundlagen**

Dieser Vereinbarung liegen zugrunde:

1. Ein Sanierungskonzept vom 22.11.2018, die Baugenehmigung vom 15.07.2019 und die Kostenschätzung vom 10.07.2019 sowie die Mietflächenberechnung mit Stand 22.08.2019.
2. Stadtratsbeschluss über die Übertragung des Eigentums am Kavalier Dalwigk auf die INKoBau GmbH & Co. KG
3. Die Kostenerstattungsbeitragsrechnung vom 13.08.2019, in der von der Regierung von Oberbayern geprüften Fassung und der Kostenaufstellung der öffentlichen Bereiche.

## **§ 3**

### **Durchführung der Baumaßnahme**

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die vorgesehenen Maßnahmen zügig durchzuführen.
- (2) Die Eigentümerin wird vor Beginn der Arbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere die erforderliche Baugenehmigung einholen. Genehmigungspflichtige Maßnahmen dürfen ohne Genehmigung nicht durchgeführt werden.
- (3) Die Eigentümerin hat eine ausreichende Gebäudebrandversicherung abzuschließen.
- (4) Für Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen sind die Vorschriften der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A) Abschnitt 1 und der Verfahrensordnung für die Vergabe öffentlicher Liefer- und Dienstleistungsaufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte (Unterschwellenvergabeordnung - UVgO) zu beachten. Soweit Maßnahmen die Standsicherheit und Funktionssicherheit eines Gebäudes betreffen, sind sie grundsätzlich nur von in der Handwerksrolle eingetragenen Fachbetrieben durchzuführen. Insbesondere dürfen Maßnahmen an Gas-, Elektro- und Trinkwasser-Anlagen nur von konzessionierten Fachbetrieben ausgeführt werden. Die Ausschreibungsergebnisse sind der Stadt Ingolstadt mitzuteilen und entsprechend nach DIN 276 fortzuschreiben.

- (5) Stellt die Stadt fest, dass die der Eigentümerin obliegenden Maßnahmen nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt sind, so kann die Stadt insoweit Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt die Eigentümerin dem Verlangen schuldhaft nicht fristgerecht nach, so gilt § 13 Abs. 2 entsprechend.
- (6) Die Eigentümerin wird während der Bauzeit ein Schild über den Einsatz und die Herkunft der Fördermittel gut sichtbar am Bauwerk anbringen. Insbesondere ist auf Bautafeln in geeigneter Weise auf die Förderung durch die Bundesrepublik Deutschland im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und den Freistaat Bayern hinzuweisen. Die Eigentümerin gestattet der Stadt und Vertretern des Landes, die Einhaltung der in diesem Vertrag von der Eigentümerin übernommenen Verpflichtungen und der damit verbundenen Auflagen selbst zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die Eigentümerin hat den Bediensteten der Stadt und deren Beauftragten Zugang zum Grundstück und zum Gebäude zur Erfüllung ihrer Aufgaben aus diesem Vertrag zu gestatten und entsprechende Einverständniserklärungen der Mieter einzuholen.
- (7) Für den Einsatz und die Verwendung der Städtebauförderungsmittel gelten neben den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Städtebauförderungsrichtlinien die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung und die Baufachlichen Nebenbestimmungen (Anlagen 2 und 4 b zu den VV zu Art. 44 BayHO), die diesem Vertrag als Anlage beigefügt sind. Abweichende Regelungen in dieser Vereinbarung gehen den vorgenannten Nebenbestimmungen vor.
- (8) Der Freistaat Bayern und die Stadt Ingolstadt haben das Recht, die geförderte Maßnahme zu dokumentieren oder in anderer Weise auszuwerten oder zu veröffentlichen. Mit dem Verwendungsnachweis ist eine Fotodokumentation (2-fach) vorzulegen, die den Zustand vor und nach der Erneuerung darstellt. Nach der Fertigstellung ist in Dokumentationen, Veröffentlichungen, Berichten und elektronischen Medien etc. über die Einzelmaßnahme deutlich auf die Förderung im Städtebauförderungsprogramm hinzuweisen.

## **§ 4**

### **Kostentragung und Förderung**

- (1) Die Eigentümerin trägt die Kosten der nach § 1 dieser Vereinbarung vorzunehmenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
- (2) Die Stadt Ingolstadt beteiligt sich an den Kosten der Maßnahmen nach § 1 Abs. 1 dieser Vereinbarung durch Gewährung eines Baukostenzuschusses (Kostenerstattungsbetrag nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB) in Höhe von

**3.667.000,-- EUR**

(in Worten: dreimillionensechshundertsevenundsechzigtausend EUR).

Dieser Betrag wird als Festbetragsfinanzierung festgelegt (Nr. 2.2 VVK und Nr. 5.1 StBauFR)

- (3) Die in Absatz 2 zugesagte Förderung ergibt sich aus einem Finanzierungsplan auf der Grundlage der Kostenerstattungsbetragsrechnung nach § 2 Ziff. 2. Der Kostenerstattungsbetrag ist ein Höchstbetrag, der im Sinne von § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB als Spitzenfinanzierung zur vorgesehenen Maßnahme bereitgestellt wird. Er wird nur in der Höhe ausgezahlt, in der sich nach Prüfung der Schlussabrechnung ein Bedarf in der Gesamtfinanzierung ergibt. Verringern sich die nachgewiesenen Kosten gegenüber denen der Kostenberechnung nach § 2, verringert sich der Kostenerstattungsbetrag entsprechend. Eine Kostensteigerung ist durch erhöhte Eigenmittel der Eigentümerin zu finanzieren.

Die Stadt Ingolstadt erhält für die Gewährung dieser Förderung Landesfinanzhilfen in Höhe von 60 % des Kostenerstattungsbetrages.

- (4) Innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung der Arbeiten ist der Stadt eine Schlussabrechnung vorzulegen. Die Schlussabrechnung ist analog der Kostengliederung, die dem Zuwendungsantrag zugrunde liegt, aufzubauen; die Rechnungen sind gewerkeweise, die Zahlungsbelege chronologisch geordnet mit Zuweisung zu den einzelnen Rechnungen vorzulegen. Die endgültige Höhe der entstandenen Kosten und der Sanierungsfördermittel wird von der Stadt festgestellt. Evtl. Überzahlungen wird die Eigentümerin der Stadt innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung erstatten. Verspätet gezahlte Erstattungsbeträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit 6 v. H. zu verzinsen. Dasselbe gilt für Fördermittel, die aufgrund unrichtiger Angaben der Eigentümerin bereitgestellt wurden, ab dem Tage ihrer Auszahlung. Die Eigentümerin kann sich nicht auf den Wegfall der Bereicherung gemäß § 818 Abs. 3 BGB berufen.
- (5) Im Verkaufsfalle ist der Zuschuss in der bis dahin ausbezahlten Höhe zur Rückzahlung fällig.

## **§ 5**

### **Änderung der baulichen Maßnahmen**

- (1) Beabsichtigt die Eigentümerin von den in § 1 vorgesehenen Maßnahmen abzuweichen, so bedarf es hierzu der schriftlichen Einwilligung der Stadt sowie die Beteiligung der Regierung von Oberbayern.
- (2) Bei Änderungen ohne Einwilligung der Stadt ist diese zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 13.
- (3) Werden die vereinbarten Maßnahmen quantitativ und qualitativ nicht vollständig erbracht, kann die Stadt anstelle des Rücktritts die Förderungsbeträge nach § 4 soweit kürzen, wie sie bei Kenntnis dieser Änderungen von Anfang an vereinbart worden wären. Gleiches gilt, wenn sich herausstellt, dass vereinbarte Maßnahmen nicht genehmigungsfähig sind.
- (4) Werden umfangreichere oder qualitativ bessere als die vereinbarten Maßnahmen durchgeführt, erhöhen sich die Förderungsbeträge nach § 4 nicht.

## **§ 6**

### **Zahlungsweise**

Die Fördermittel gemäß § 4 werden auf Antrag der Eigentümerin in Raten wie folgt ausgezahlt:

1. Bis zu 95 % nach Beginn der Bauarbeiten gemäß Baufortschritt und Nachweis der Kosten durch Belege sowie den Nachweis über eine ausreichende Gebäudebrandversicherung und unter Berücksichtigung der Mittelbereitstellung durch den Stadtrat.
2. 5 % nach Feststellung der vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahmen, Vorlage und Prüfung der Schlussabrechnung sowie der Nachweise zur Anwendung der VOB/A Abschnitt1, VOL/A Abschnitt 1 und der Verwendungsnachweise gemäß § 4 Abs. 4 dieser Vereinbarung, sowie Vorlage einer Fotodokumentation, die den Zustand der geförderten Objekte vor und nach der Sanierung darstellt.

## **§ 7**

### **Vermietung**

Die Vermietung der modernisierten und instandgesetzten Räume erfolgt während des Bindungszeitraumes (§ 15) in Abstimmung mit der Stadt.

## **§ 8**

### **Miethöhe**

Bei einer Vermietung der Räumlichkeiten (Erstvermietung) ist der in der Kostenerstattungsbeitragsrechnung der Stadt Ingolstadt vom 13.08.2019 und der dem Bewilligungsbescheid der Regierung von Oberbayern zugrunde liegende Mietzins maßgebend. Die Eigentümerin verpflichtet sich, diesen Mietzins für die Dauer von fünf Jahren nach Abschluss der Modernisierung beizubehalten. Darüber hinaus dürfen Mieterhöhungen und Neuvermietungen nur im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete vorgenommen werden.

## **§ 9**

### **Auskunfts- und Anzeigepflicht**

- (1) Die Eigentümerin wird die Stadt über Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, unterrichten und ihr auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen und Einsicht in die Unterlagen geben.

- (2) Die Eigentümerin wird der Stadt unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten die vertragsgemäße Durchführung der ihnen nach Vertrag obliegenden Maßnahmen anzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.
- (3) Die Eigentümerin verpflichtet sich insbesondere, der Stadt anzuzeigen, wenn
- sie für die geförderten Maßnahmen (§ 1 Absatz 1) durch andere Stellen Mittel aus öffentlichen Haushalten erhält.
  - sich für die Durchführung dieses Vertrages maßgebliche Umstände ändern oder wegfallen
  - ein Insolvenzverfahren gegen sie beantragt oder eröffnet wird.

## **§ 10**

### **Unterhaltungs- und Instandsetzungspflichten**

Die Eigentümerin verpflichtet sich, die modernisierten und instandgesetzten Räume und Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wieder in Stand zu setzen.

## **§ 11**

### **Eigentümerwechsel**

Für den Fall eines Wechsels im Eigentum an dem Grundstück (nicht Verkauf; siehe hierzu § 4 Abs. 5) wird die Eigentümerin den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen und etwaige weitere Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

## **§ 12**

### **Kündigung**

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllt.
- (2) Dieser Vertrag kann von Seiten der Stadt insbesondere gekündigt werden, wenn
1. die Eigentümerin in dem Antrag oder in den Nachweisen und Unterlagen unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit der Modernisierungsmaßnahmen von Bedeutung waren,
  2. die Arbeiten nicht nach den der Bewilligung zugrunde liegenden Plänen, Baubeschreibungen und sonstigen Unterlagen durchgeführt werden,
  3. die Finanzierung nicht mehr gesichert ist,

4. Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass die Eigentümerin nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen in der Lage ist,
5. die Wohnungen nicht den Bestimmungen der §§ 7 und 8 dieses Vertrages entsprechend vermietet werden,
6. erhebliche Verstöße gegen die Pflicht zur Anwendung der DIN-Normen in der Bauwirtschaft festgestellt werden,
7. die Modernisierungsarbeiten nicht gemäß § 3 Absatz 1 des Vertrages begonnen und fertig gestellt werden.

## **§ 13**

### **Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages**

- (1) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die die Eigentümerin nicht zu vertreten hat, so kann die Eigentümerin verlangen, dass die Stadt ihr die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihr im Vertrauen auf die Durchführung des Vertrages entstanden sind. Die der Eigentümerin aufgrund des Vertrages entstandenen Vorteile sind anzurechnen. Soweit Maßnahmen nach § 1 bereits durchgeführt sind, verbleibt es insoweit bei der in § 4 vereinbarten Förderung, und zwar in Höhe des Anteils, in dem die Kosten der durchgeführten Maßnahmen gemäß Kostenberechnung zu den Gesamtkosten der nach § 1 Abs. 1 vereinbarten Maßnahmen stehen. Ausgezahlte Förderungsbeträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb von zwei Monaten nach Feststellung der Überzahlung an die Stadt zurückzuzahlen. Verspätet gezahlte Beträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit 6 v. H. verzinsen.
- (2) Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die die Eigentümerin zu vertreten hat, so sind die ausgezahlten Förderungsbeträge sofort zurückzuzahlen und vom Tage der Auszahlung an mit 6 v. H. zu verzinsen.

## **§ 14**

### **EDV**

Die Eigentümerin erklärt sich damit einverstanden, dass die sich aus diesem Vertrag und den hierzu einzureichenden Unterlagen ergebenden persönlichen Daten in einer Datei gespeichert, verändert oder gelöscht werden. Die Stadt verpflichtet sich, die Bestimmungen des Datenschutzes zu gewährleisten.

## **§ 15**

### **Bindungszeitraum der Förderung**

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag gelten bis zum Ablauf von 25 Jahren nach Schlussabnahme der vereinbarten Baumaßnahme durch die Stadt.

## § 16

### Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

Die Vertragspartner sind sich einig, dass ein Formmangel die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Sollte ein Teil des Vertrages nichtig sein, so bleibt der übrige Teil davon unberührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, für den nichtigen Teil eine Ersatzlösung zu suchen, die der im § 1 genannten Zielsetzung entspricht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

## § 17

### Ausfertigung des Vertrages

Diese Vereinbarung wird in zwei Exemplaren ausgefertigt. Ein Exemplar erhält die Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, eine Ausfertigung die Stadt Ingolstadt.

#### **Hinweis:**

**Bitte lesen Sie die beigelegten „Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-K)“ und die ebenfalls beigelegten „Bau fachlichen Nebenbestimmungen (NBest-Bau)“. Beide sind Bestandteil dieses Vertrages.**

Ingolstadt, den  
STADT INGOLSTADT

Ingolstadt, den

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

Nicolai Fall  
Geschäftsführer INKoBau