

PROTOKOLL

der außerordentlichen Eigentümerversammlung

der Wohnungseigentümergeinschaft WEG 643 - Konrad-Adenauer Str. 46-54, 72108 Rottenburg

vom: **Mittwoch, den 16.04.2025**
 Versammlungsort: **Haus der Bürgerwache, Tübinger Straße 39, 72108 Rottenburg**
 Versammlungsleiter: **Herr Cavallari**
 Beisitz: **Herr Braun**
 Versammlungsbeginn: **19.05 Uhr**
 Versammlungsende: **20.48 Uhr**

Anwesenheit: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit.

Herr Cavallari (Versammlungsleitung) begrüßt die anwesenden Eigentümer und eröffnet die Versammlung. Gegen Form, Frist und die vorliegende Tagesordnung der Einladung wurden keine Einwände erhoben. Es sind 115 von 141 Stimmen vertreten, davon 20 durch Vollmacht.

Abstimmung: Erfolgt nach dem Kopfprinzip
 Versammlungsleitung + Protokoll: Herr Cavallari als Vertreter der Verwaltungsgesellschaft
 Protokollzeugen: Herr Weihing, Herr Müller, Frau Jaros und Herr Martin

TOP 1 Komponenten der Sanierung - Besprechung

1. Umsetzung der Fassadensanierung. Darstellung der Finanzierung.

Darstellung der geplanten Maßnahmen an der Fassade durch die Firma Baumanagement Nickel GmbH. Präsentation der vorliegenden Kostenkalkulationen, der Finanzierungsoptionen sowie möglicher Fördermittel und Zuschüsse. Erörterung der Finanzierungsstrategie und weiteren Vorgehensweise durch die Hausverwaltung ags Immobilien GmbH. Festlegung des finanziellen Rahmens, der Auswahl geeigneter Maßnahmen zur Mittelbeschaffung und der weiteren Schritte zur Realisierung der Fassadensanierung.

Finanzierungsplan

Position	Brutto
Förderfähige Kosten (Bausumme)	12.159.605,54 €*
Bundesförderungen	-2.188.000,00 €
<u>Eigenkapital (Rücklagen)</u>	<u>-2.500.000,00 €</u>
Kalkulierte Gesamtinvestition	= 7.471.605,54 €
Finanzierungssumme (KfW-Kredit = Sonderumlage)	7.500.000,00 €

Zur Rückführung des zinslosen Darlehens wird eine Sonderumlage erhoben, die über die Laufzeit des Darlehens monatlich anteilig fällig wird. Die Teilungserklärung verwendet als Verteilungsschlüssel für die meisten Kosten des Objekts das Verhältnis der Wohnflächen, soweit nicht Direktberechnung stattfindet (z.B. Heizkosten). Aufgrund einiger Ausnahmen hiervon, die nicht sinnvoll von anderen Kostenbestandteilen abgetrennt werden können (z.B. Kosten der Beleuchtung und Versicherungen), soll die Kostenverteilung für die gesamte Maßnahme einheitlich nach dem Wohnflächenschlüssel erfolgen.

2. Beauftragung der Baumanagement Nickel GmbH.

Für die Durchführung der unter dem TOP 1 Nr. 1 beschriebenen energetischen Sanierung sind umfassende Leistungen wie Planung, Ausschreibung, Bauüberwachung, Sicherheitskontrollen, Bauabnahme und weitere erforderliche Aufgaben notwendig. Zu diesem Zweck empfiehlt die Hausverwaltung, die Firma Baumanagement Nickel GmbH mit der Erbringung dieser Leistungen zu beauftragen. Die Honorarsumme beläuft sich inkl. SiGeKo und Vermessung auf 1.531.501,08 € inkl. gesetzl. MwSt.

3. Sonderleistungen der ags Immobilien GmbH.

Für die Fassadensanierung wird für die Sonderleistung der Verwaltung – ags Immobilien GmbH als Vertreter der WEG – im Rahmen der Baubetreuung, Organisation und Abwicklung eine Vergütung in Höhe von aktuell 159.263,23 € inkl. gesetzl. MwSt. (1,5 % der Netto-Baukosten in Höhe von 8.922.309,71 € zzgl. gesetzl. MwSt.) nach Abrechnung vorgesehen.

4. Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei mit der rechtlichen Begleitung.

Die Eigentümergeinschaft soll über die Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei Andrea Schilling, Rottenburg, zur rechtlichen Begleitung der geplanten Fassadensanierung entscheiden. Die Kanzlei soll insbesondere bei der Ausschreibung, der Vertragsgestaltung sowie der baubegleitenden Rechtsberatung unterstützen, um eine rechtssichere Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten.

Herr Nickel und Herr Josten von der Baumanagement Nickel GmbH verlassen die Eigentümerversammlung.

Geschäftsordnungsantrag der Hausverwaltung: Zulassung von Begleitpersonen zur Eigentümerversammlung
Einige Eigentümer sind in Begleitung anwesend. Die Eigentümerversammlung ist gemäß § 23 Abs. 1 WEG grundsätzlich nicht öffentlich. Eine Teilnahme Dritter – auch von Begleitpersonen – ist daher nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Eigentümerversammlung zulässig.
Die Hausverwaltung stellt den Antrag, die anwesenden Begleitpersonen der Eigentümer für die Dauer der Versammlung zuzulassen.

Der Antrag wird ohne Gegenstimmen angenommen.

TOP 2 Ausführungsbeschluss – Bau- und Verteilungsdoppelbeschluss

Vor der Verlesung des Antrags erläutert Herr Cavallari die Modalitäten der anstehenden Abstimmung.

Die Abstimmung erfolgt in geheimer Form. Jeder anwesende stimmberechtigte Eigentümer erhält einen Abstimmzettel, der nach Ausfüllung gefaltet in eine Wahlurne eingeworfen wird.

Zur Sicherstellung einer nachvollziehbaren Auswertung sind auf dem Stimmzettel der Miteigentumsanteil sowie die jeweilige Wohneinheit anzugeben. Dies dient ausschließlich der formellen Zuordnung und Nachvollziehbarkeit der Stimmenausschüttung.

Die Hausverwaltung sichert zu, keine Auskunft über das individuelle Abstimmungsverhalten zu erteilen.

Für die Annahme des Beschlusses ist eine qualifizierte Mehrheit erforderlich: mindestens zwei Drittel der abgegebenen Stimmen (66,67 %) und zugleich mehr als 50 % der Miteigentumsanteile müssen dem Antrag zustimmen.

Antrag:

1. Die energetische Fassadensanierung mit Austausch der Fenster, Balkonsanierung, Erneuerung der Hauszugänge und Herstellung barrierefreier Zugänge wird, wie in der **Anlage 5 – Fassadensanierung** Kostenkalkulation Nickel vom 22.11.2024 – beschrieben, mit einer Bausumme von 12.159.605,54 € durchgeführt. Die Kosten werden auf alle Eigentümer nach dem Verhältnis der Wohnflächen zur Gesamtfläche verteilt. Maßgeblich sind die Flächenangaben der Teilungserklärung. Die Anlage 5 wird Bestandteil des Beschlusses und des Protokolls.
2. Für die Durchführung der Fassadensanierung sind umfassende Leistungen wie Planung, Ausschreibung, Bauüberwachung, Sicherheitskontrollen, Bauabnahme und weitere erforderliche Aufgaben notwendig. Zu diesem Zweck wird die Hausverwaltung ermächtigt, die Firma Baumanagement Nickel GmbH mit der Erbringung dieser Leistungen zu beauftragen. Die Honorarsumme beläuft sich inkl. SiGeKo und Vermessung auf 1.531.501,08 € inkl. gesetzl. USt. (in der Bausumme einkalkuliert).
3. Es wird eine Sonderumlage in Höhe von 7.500.000,00 € erhoben, die auf alle Wohneinheiten nach dem Verhältnis der Wohnflächen jeder Einheit zur Gesamtfläche zu verteilen ist.

**Seite 3 von 4 zum Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 16.04.2025
der Eigentümergemeinschaft 643 – Konrad-Adenauer-Str. 46-54, 72108 Rottenburg**

Sonderumlage und Rückführung

Wohnfläche	Monatliche Tilgung über 10 Jahre (Rundungsdifferenzen)	Finanzierungssumme je Wohnung = Sonderumlage
48,45 m ²	262,62 €	31.514,79 €
63,45 m ²	343,98 €	41.278,20 €
89,75 m ²	486,49 €	58.378,79 €
107,32 m ²	581,73 €	69.807,38 €
112,37 m ²	609,10 €	73.092,20 €
138,54 m ²	750,96 €	90.114,74 €
143,61 m ²	778,44 €	93.412,57 €

Gesamtfläche: 11.530,30 m²

Gesamtsonderumlage: 7.500.000,00 €

Die Sonderumlage wird erstmals nach Abschluss des Darlehensvertrages mit der KfW von der Verwaltung fällig gestellt und wird danach monatlich in der jeweiligen Höhe zur Zahlung fällig. Die Auflistung des auf jede Wohnung entfallenden Betrages (*mit der Einladung versandt*) wird Bestandteil des Beschlusses und des Protokolls (**Anlage 6** – Kostenverteilung).

4. Die Verwaltung wird beauftragt und gemäß § 27 Abs. 2 WEG bevollmächtigt,

- namens der Wohnungseigentümergeinschaft die Baumanagement Nickel GmbH mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wie in **Anlage 5** aufgeschlüsselt (Fassadensanierung Kostenkalkulation Nickel vom 22.11.2024) mit einem Gesamtvolumen von kalkuliert **12.159.605,54 € (Bausumme)** zu beauftragen; mit der Ausführung der Leistungen können sowohl die Baumanagement Nickel GmbH als auch einzelne Baufirmen, Handwerker, Versicherungsunternehmen oder sonstige geeignete Auftragnehmer beauftragt werden;
- alle zur Durchführung erforderlichen Verträge (Bauverträge, Werkverträge, Architekten- und Ingenieursverträge, Mietverträge, Dienstverträge mit Ausnahme von Arbeitsverträgen, die mehr als eine geringfügige Beschäftigung beinhalten, Energielieferverträge usw.) namens der Gemeinschaft nach Angebotseinholung oder Ausschreibung durch die Baumanagement Nickel GmbH abzuschließen und alle mit der Durchführung und Abwicklung dieser Verträge erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die der Durchführung der Fassadensanierung gemäß Anlage 5 dienen, einschließlich der Beauftragung der Baumanagement Nickel GmbH zu den darin ausgewiesenen Konditionen. Sie kann Untervollmacht erteilen und hat branchenübliche Vertragsbedingungen sicherzustellen;
- alle im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu beantragen und einzuholen;
- die Bundesfördermittel (kalkuliert: 2.188.000,00 €) für die Sanierungsmaßnahme für die WEG entgegenzunehmen, alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und zu empfangen und die Mittel zur Finanzierung zu verwenden;
- aus der Instandhaltungsrücklage einen Betrag von bis zu 2.500.000,00 € zu entnehmen und für die Finanzierung zu verwenden;
- namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über die Höhe des nicht durch Bundesförderung und Rücklagen abgedeckten Finanzierungsbedarfs von 7.500.000,00 € einen Kreditvertrag mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) abzuschließen, mit folgenden Konditionen:
 - Darlehenssumme: 7.500.000,00 €
 - Laufzeit: 10 Jahre
 - Effektiver Jahreszins: 0%Die Informationen vor Vertragsschluss gem. § 491a BGB sind auf Anforderung jedem Eigentümer von der Gemeinschaft zur Verfügung zu stellen

**Seite 4 von 4 zum Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 16.04.2025
der Eigentümergemeinschaft 643 – Konrad-Adenauer-Str. 46-54, 72108 Rottenburg**

5. Der Verwaltung wird von der WEG die Zusatzvergütung nach den vorstehenden Konditionen zugesagt. Die Finanzierung erfolgt aus der mit der Baukostenkalkulation finanzierten Bausumme, ersatzweise über die Jahresabrechnung.
Die Zusatzvergütung wird nach Fortschritt der Maßnahme fällig:
- 30% nach Beschlussfassung
 - 30% nach Baubeginn, auch bei nur teilweiser Baufreigabe
 - 30% nach Fertigstellung mit Ausnahme der Wiederherstellung der Gartenanlage
 - 10% nach vollständiger Abnahme und Abrechnung des Gesamtvorhabens.
6. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, für die WEG einen Mandatsvertrag mit der Rechtsanwaltskanzlei Schilling, Rottenburg, zur rechtlichen Begleitung der Sanierung abzuschließen. Sie kann hierbei ein Stundenhonorar von 250,00 € netto zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer, Pauschalhonorare für einzelne gesonderte Aufgaben in angemessener Höhe oder gesetzliche Vergütung nach dem RVG vereinbaren. Gerichtsverfahren und behördliche Verfahren werden gesondert berechnet. Die gesetzlichen Gebühren dürfen nicht unterschritten werden. Die Finanzierung erfolgt über die Jahresabrechnung.
7. Als Verteilungsschlüssel für die Kosten der Gesamtmaßnahme wird gemäß § 21 Abs. 5 WEG das Verhältnis der Wohnflächen zur Gesamtfläche festgelegt. Maßgeblich ist die in der Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche.
8. Der Beschluss entfällt insgesamt (auflösende Bedingung für Ziffer 1 bis 6 unter TOP 2), wenn die Kostentragungspflicht aller Wohnungseigentümer oder/und die Verteilung der Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen zur Gesamtfläche rechtskräftig ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 45 (39 %)
Nein-Stimmen: 66 (57 %)
Enthaltungen: 4 (3 %)

Verkündung: Abgelehnt

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, schließt der Versammlungsleiter die Versammlung um 20.48 Uhr.

Datum: 17.04.2025

Hausverwaltung: C. Cavallari



Versammlungsleiter: W. Weihing gez. W. Weihing

Protokollzeuge: H. Müller gez. H. Müller

Protokollzeugin: G. Jaros gez. G. Jaros

Protokollzeuge: B. Martin gez. B. Martin

Das Protokoll mit den Originalunterschriften kann bei der Hausverwaltung angefordert werden.

Baumanagement Nickel GmbH | Herrenberger Straße 56 | 71034 Böblingen

**ENERGETISCHE
FASSADENSANIERUNG
Konrad-Adenauer-Str. 46-54
72108 Rottenburg**

Baumanagement Nickel GmbH
Herrenberger Straße 56
71034 Böblingen

Telefon: 07031 46170
Telefax: 07031 461718
info@bm-nickel.de

www.bm-nickel.de

-
- Punkt 1 Beschreibung der Sanierungsmaßnahme
- Punkt 2 Aufstellung der Baukosten und Honorarkosten
-
- Punkt 3 Honorarermittlung Baumanagement Nickel GmbH

Geschäftsführer Herr Claus Nickel
c.nickel@bm-nickel.de
Handy-Nr. 0160-90 880 865

Projektleitung Herr Manuel Josten
m.josten@bm-nickel.de
Handy-Nr.: 0151-553 848 10

Meister im Bauen

Geschäftsführer: Claus Nickel
HRB 243 883 | AG Stuttgart

Vereinigte Volksbank eG
BIC: GENODES1BBV
IBAN: DE 88 6039 0000 0498 1550 13

USt-Id.Nr.: DE 175 333 340



Beschreibung der Sanierungsmaßnahmen

Energetische Fassadensanierung Konrad-Adenauer-Straße 46-54, Rottenburg am Neckar

Ausgangssituation

Die ags-Immobilien GmbH kam im Juni 2024 mit der Anfrage für eine Konzeptentwicklung über eine energetische Fassadensanierung auf unser Büro zu. Die bestehende, asbesthaltige Fassade ist nach ca. 50 Jahren stark sanierungsbedürftig. Ebenso besteht bei einer Vielzahl von Betonbalkonbrüstungen akute Gefahr, dass diese versagen. Da zwei Zuwendungsbescheide des BAFA über insgesamt 2.180.000 € Förderung für eine energetische Sanierung der Gebäudehülle vorliegen sollte eine ganzheitliche Sanierung der Fassade geprüft werden.

Grundlagen

Grundlage für die Konzepterstellung war das Baugesuch „Rückbau und Entsorgung der alten Asbestfassade inkl. Unterkonstruktion, sowie energetische und optische Fassadensanierung der Mehrfamilienhäuser Block A und Block B in der Konrad-Adenauer-Str. 46-54“ vom 17.12.2019. Ebenso war der Sanierungsfahrplan des Energiebüro 21 vom 11.04.2022 vorliegend.

Sanierungsmaßnahmen

Vorbereitung und Begleitmaßnahmen

- Herstellen einer Fläche für die Baustelleneinrichtung im Hinterhof von Block B, ca. 700m².
- Einrichtung mit Baustrom, Bauwasser, Sanitärcontainer.
- Rodungsarbeiten im Fassadenbereich.
- Freilegen des Gebäudesockels.
- Herstellen von Kranplätzen, je Gebäude ein Kran.

Balkone

- Rückbau der vorhandenen Bodenbeläge und Markisen. Es wird davon ausgegangen, dass auf ca. der Hälfte der Balkone ein verklebter Fliesenbelag vorhanden ist.
- Rückbau der bestehenden Betonbrüstungen.
- Rückbau der Entwässerungsläufe.
- Herstellen von Schlossergeländern mit HPL-Füllung, ca. 80cm. Darüberliegend drei horizontale Obergurte. Stahl feuerverzinkt. In der Stahlverkleidung der Betonstirnseite erfolgt die Entwässerung der Balkone über einen Notüberlauf.
- Sanierung der Bodenbeschichtung. Angedacht ist die Erneuerung sämtlicher aufsteigenden Anschlüsse (Fenster, Wand) mit Flüssigkunststoff. Alternativ kann ebenso die gesamte Fläche saniert werden.

- Verkleidung der Balkonunterseite mit Wärmedämmung und Putz. In der Verkleidung verschwindet die Unterkonstruktion der Schlossergeländer, die Wärmedämmung wird gegen den neuen Rollladenkasten der Fenster geführt.
- Zur Befestigung der Sonnenschutzmarkisen wird eine Unterkonstruktion am Stahl vorgesehen.

Fenster

- Im Konzept ist der Austausch sämtlicher Fenster (alle Wohnung, Keller, Treppenhäuser) eingeplant. Aufgrund der zum Teil sehr maroden Fenster und der notwendigen angrenzenden Arbeiten im Fassadenbereich wird dringend empfohlen diese im gleichen Zuge zu erneuern. Der Austausch der Fenster wird von der Förderung zu 25% unterstützt.
- Es sollen Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung zur Ausführung kommen. Innen weiß, außen ein RAL-Standard Farbton.
- Alle Wohnraumfenster sind mit elektrisch betriebenen Rollläden mit Alupanzer ausgestattet. Die Bedienung erfolgt über Funktaster.
- Fenstertüren zu den Balkonen erhalten eine Nothandkurbel.
- Aluminiumfensterbank.
- Fensterfalzlüftung Regel Air Forte.

Fassade

- Ziel ist es eine nachhaltig wirtschaftliche Fassadengestaltung herzustellen. Die vorgehängte, hinterlüftete Fassade ist aufgrund der Trennung zwischen Wärme- und Witterungsschutz deutlich weniger schadensanfällig als andere Fassadenkonstruktionen.
- Auch wird die Möglichkeit des sortenreinen Rückbaus (cradle to cradle) einen positiven Einfluss auf die Lebenszykluskosten der Fassaden haben.
- Die gesamte Konstruktion ist aus nicht brennbaren Baustoffen (Brandschutzklasse A, DIN 4102-1) herzustellen.

WDVS

- Vom erdberührten Bereich bis auf Höhe des Rohfußboden des Erdgeschosses ist ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) angedacht. Um eine widerstandsfähige und langlebige Fassade zu erhalten ist kein Oberputz, sondern eine Deckbeschichtung aus Klinkerriemchen angedacht.

VHF

- Ab Höhe des Rohfußbodens EG bis zur Attika ist eine vorgehängte, hinterlüftete Fassade angedacht. Die Verkleidung besteht aus ca. 4mm starken Alu-Verbund-Platten, Ecken sind gekantet.
- Es ist geplant die Flächen der Südfassaden zur Stromerzeugung mittels PV-Anlagen zu nutzen. Dieser kann primär in den Allgemeinstrom, danach ins öffentliche Netz eingespeist werden.

- Um den oberen Anschluss an die Attika herstellen zu können, werden die Attikableche im Bereich der Fassade erneuert.
- Die Fassadenflächen werden die vorgesetzten Treppenhäuser, sowie den Kaminschacht einbinden.

Eingangsbereiche

- Erneuerung der Hauseingangstüren.
- Aufgrund der fortgeschrittenen Korrosion der Stahlstützen ist eine Erneuerung der Vordächer dringend zu empfehlen.
- Erneuerung der Zugangsbereiche, neue Stufen, neuer Pflasterbelag.
- Herstellen eines barrierefreien Zugangs der Häuser 46 und 50.
- Herstellen eines zusätzlichen barrierefreien Zugangs über das UG in Gebäude 54.

Elektro

- Rausführen der Spannungsversorgung für die Rollläden aus den Wohnungen. Hierfür wird an einer Steckdose an der Außenwand je Wohnung eine Bohrung vorgenommen. Durch die Bohrung wird ein Kabel an den wohnungsinternen Stromkreis angeschlossen.
- Anschließen der Rollläden Motoren.
- Anschließen der Markisen Motoren.
- Einbinden der PV-Anlage an den Allgemeinstrom im Haus. Hierfür werden Verteiler umgebaut, Wechselrichter angeschlossen und Kabelwege ausgebaut.

Sanitär

- Die vorhandenen Außenwasserhähne sind bereits stillgelegt. Diese werden zurückgebaut.

Bauablauf

Nach Beauftragung der Firmen und detaillierter Ausführungsplanung kann es zu Anpassungen im geplanten Bauablauf und in den Ausführungsfristen kommen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist folgenden Bauablauf angedacht:

- Da Block B deutlich größer ist, ist es angedacht die Sanierung an diesem Gebäude 3 Monate vor Beginn der Sanierungsarbeiten an Block A zu beginnen.
- Es sind insgesamt sieben Bauabschnitte angedacht. Vier in Block B, drei in Block A.
- Während der Maßnahmen sind pro Gebäude maximal zwei Bauabschnitte zeitgleich in Bearbeitung.
- Pro Bauabschnitt rechnen wir mit ca. 3,5 Monaten Bauzeit. Da sechs der sieben Bauabschnitte parallel erfolgen sollen, wäre eine Bauzeit von 18 Monaten +/- 4 Monate (inkl. aller Begleitmaßnahmen) umsetzbar.

BAUMANAGEMENT **NICKEL**GMBH

Energetische Fassadensanierung, Konrad-Adenauer-Straße 46-52, Rottenburg am Neckar

Baukosten		
Gewerk	Netto	Brutto
Baustrom, Bauwasser	35.248,86 €	41.946,14 €
Bauzaun	1.737,40 €	2.067,51 €
Containeranmietung	18.671,00 €	22.218,49 €
Rückbau Balkonbeläge / Markisen	58.000,00 €	69.020,00 €
Miete Baukran	92.000,00 €	109.480,00 €
Baustelleneinrichtung & Rückbau Balkone (Rohbau)	517.673,40 €	616.031,35 €
Außenputz und Vollwärmeschutz Sockelbereich	463.690,25 €	551.791,40 €
Gerüst	318.880,14 €	379.467,37 €
Fassade	3.837.800,54 €	4.566.982,64 €
Fenster	1.779.416,00 €	2.117.505,04 €
Sonnenschutz Kasettenmarkise	249.824,00 €	297.290,56 €
Elektro	233.200,00 €	277.508,00 €
Blitzschutz	36.931,02 €	43.947,91 €
Schlosser	439.224,00 €	522.676,56 €
Herstellung barrierefreier Zugang, Haus 54	45.000,00 €	53.550,00 €
Abdichtungsarbeiten	208.102,50 €	247.641,98 €
Wiederherstellung der Gartenanlage	102.037,50 €	121.424,63 €
Sonstiges und unvorhergesehenes	225.000,00 €	267.750,00 €
Teurungszuschlag 3%	259.873,10 €	309.248,99 €
Summe Baukosten	8.922.309,71 €	10.617.548,55 €
Honorarkosten		
Energieberater, zzgl. 15% GU-Zuschlag	16.806,72 €	20.000,00 €
Brandschutz SV, zzgl. 15% GU-Zuschlag	27.330,00 €	32.522,70 €
Architekt / Bauleitung	1.220.878,98 €	1.452.845,99 €
SiGeKo	6.960,00 €	8.282,40 €
Vermessung, zzgl. 15% GU-Zuschlag	15.000,00 €	17.850,00 €
Summe Honorarkosten	1.286.975,70 €	1.531.501,08 €
GU-Zuschlag	8.870,51 €	10.555,90 €
Gesamtinvestition	10.218.155,92 €	12.159.605,54 €
Gesamtinvestition nach Abzug der Förderung		<u>9.979.605,54 €</u>

Stand der Kostenschätzung: 22.11.2024

gez.: Hr. Josten, Baumanagement Nickel GmbH

Honorarermittlung Baumanagement Nickel GmbH

Energetische Fassadensanierung Konrad-Adenauer-Straße 46-54, Rottenburg am Neckar

Grundlagen

- HOAI 2021
- Honorarzone: 3
- Honorarsatz: Mittelsatz
- Leistungsumfang: 73 %
- Anrechenbare Kosten: 8.906.860 €
- Mitzuverarbeitende Bausubstanz: 4.084.800 € (Kostenschätzung nach BKI)
- Umbauszuschlag: 33 %

Die HOAI verlangt in § 4 Abs. 3, dass der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zum Zeitpunkt der Kostenschätzung objektbezogen zu ermitteln und in Textform zu vereinbaren ist. Ebenso wird in § 36 Abs. 1 die Vereinbarung des Umbauszuschlags in Textform gefordert. Dieses Schreiben dient dazu.

Die mitzuverarbeitende Bausubstanz wurde in diesem Projekt über eine Baukostenschätzung nach DIN 276:2018-12 des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH) ermittelt. Bezugswert des BKI ist die Brutto-Grundfläche (BGF). Diese beträgt 16.371 m². Die Zahl ergibt sich aus der Berechnung des umbauten Raums geteilt durch die Geschosshöhe $40.629,666 \text{ m}^3 / 2,72 \text{ m} = 16.371 \text{ m}^2$. Die Berechnung des umbauten Raums ist dem Baugesuch vom 23.12.1971 entnommen.

Gemäß der beiliegenden Kostenschätzung wird für Kostengruppe 330 Außenwände/Vertikale Baukonstruktion, außen ein Wert von 4.084.800 € ermittelt.

Die HOAI setzt in § 36 Abs. 1 bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad einen Umbauszuschlag mit 33 % an. Diese Einstufung wurde übernommen.

Im Falle einer Beauftragung verständigen sich die Vertragsparteien darauf diese Ermittlung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz anzuerkennen.

Eine detaillierte Aufstellung der Honorarermittlung (Auszug aus HOAI-Rechner) wird beigelegt.

AGS Rottenburg

Kostenrahmen

Datenstand: 23.10.2024 Kostenstand: 4. Quartal 2019 DIN 276:2018-12

BKI Kostenschätzung (2. Ebene)				Seite: 3
KG-Nummer	Bezeichnung / Beschreibungen	Menge Einheit	KKW [€]	Kosten [€]
100	Grundstück	0,00 GF	0,00	0,00
200	Vorbereitende Maßnahmen	0,00 GF	0,00	320.660,00
300	Bauwerk — Baukonstruktionen	16.371,00 BGF	865,53	14.169.514,00
310	Baugrube / Erdbau	14.120,00 m ³	53,00	748.360,00
320	Gründung, Unterbau	4.490,00 m ²	260,00	1.167.400,00
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	11.040,00 m²	370,00	4.084.800,00
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	15.680,00 m ²	160,00	2.508.800,00
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	11.010,00 m ²	270,00	2.972.700,00
360	Dächer	4.920,00 m ²	300,00	1.476.000,00
380	Baukonstruktive Einbauten	16.371,00 BGF	12,00	196.452,00
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	16.371,00 BGF	62,00	1.015.002,00
400	Bauwerk — Technische Anlagen	16.371,00 BGF	222,90	3.649.095,90
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	16.371,00 BGF	65,00	1.064.115,00
420	Wärmeversorgungsanlagen	16.371,00 BGF	49,00	802.179,00
430	Raumluftechnische Anlagen	16.371,00 BGF	6,70	109.685,70
440	Elektrische Anlagen	16.371,00 BGF	51,00	834.921,00
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	16.371,00 BGF	8,70	142.427,70
460	Förderanlagen	16.371,00 BGF	40,00	654.840,00
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	16.371,00 BGF	2,10	34.379,10
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	16.371,00 BGF	0,40	6.548,40
500	Außenanlagen und Freiflächen	0,00 AF	0,00	958.030,00
600	Ausstattung und Kunstwerke	16.371,00 BGF	3,14	51.430,00
700	Baunebenkosten	16.371,00 BGF	0,00	0,00
800	Finanzierung	16.371,00 BGF	0,00	0,00

Berechnung nach HOAI 2021

Tabelle § 35 Abs. 1 Gebäude	
Anrechenbare Kosten:	13.007.109,71€
Honorarzone:	III
Honorarsatz:	Mittelsatz
Erbrachte Leistungen:	73% = 917.954,12€
Zuschlag: 33%	302.924,86€
Netto Honorar:	1.220.878,98€
19% MwSt	231.967,01€
Brutto Honorar:	1.452.845,99€

Interpolation:		
nächstniedriger Tabellenwert:	10.000.000,00€	(a)
Basishonorarsatz:	887.604,00€	(b)
Oberer Honorarsatz:	1.107.012,00€	(c)
nächsthöcster Tabellenwert:	15.000.000,00€	(aa)
Basishonorarsatz:	1.272.601,00€	(bb)
Oberer Honorarsatz:	1.587.176,00€	(cc)

Interpolation Basishonorarsatz:

$$b + [(anrechenbare\ Kosten - a) * (bb-b)] / (aa-a)$$

$$887.604,00 + (3.007.109,71 * 384.997,00) / 5.000.000,00 = 1.119.149,64€$$

Interpolation Oberer Honorarsatz:

$$c + [(anrechenbare\ Kosten - a) * (cc-c)] / (aa-a)$$

$$1.107.012,00 + (3.007.109,71 * 480.164,00) / 5.000.000,00 = 1.395.793,17€$$

Ergebnisse:	
Basishonorarsatz:	1.119.149,64€
Viertelsatz:	1.188.310,52€
Mittelsatz:	1.257.471,40€
Dreiviertelsatz:	1.326.632,28€
Oberer Honorarsatz:	1.395.793,17€

Leistungsphasen		
1. Grundlagenermittlung	2%	25.149,43€
(2. Vorplanung	7%	88.023,00€)
(3. Entwurfsplanung	15%	188.620,71€)
(4. Genehmigungsplanung	3%	37.724,14€)
5. Ausführungsplanung	25%	314.367,85€
6. Vorbereitung der Vergabe	10%	125.747,14€
7. Mitwirkung bei der Vergabe	4%	50.298,86€
8. Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation	32%	402.390,85€
(9. Objektbetreuung	2%	25.149,43€)
	73%	917.954,12€

alle Ergebnisse ohne Gewähr. Dies ist ein Service von www.HOAI.de.

WEG 643 - Konrad-Adenauer-Str. 46-54, 72108 Rottenburg			
Kalkulation Fassadensanierung (Kostenverteilung)			
Förderfähige Kosten	12.159.605,54 €		
Fördermittel	- 2.188.000,00 €		
Rücklage	- 1.000.000,00 €		
Rücklage	- 1.500.000,00 €		
	7.471.605,54 €		
Kalkulierte Gesmatinvestition	7.500.000,00 €		
Laufzeit Kredit Monate	120		
Wohneinheit	Wohnfläche in qm	Gesamt	Monatliche Tilgung L-Bank-Kredit über 10 Jahre zu 0% Zinsen
1001-WE 1, EG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1002-WE 2, EG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1003-WE 3, EG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1004-WE 4, EG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1005-WE 5, 1. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1006-WE 6, 1. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1007-WE 7, 1. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1008-WE 8, 1. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1009-WE 9, 2. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1010-WE 10, 2. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1011-WE 11, 2. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1012-WE 12, 2. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €

1013-WE 13, 3. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1014-WE 14, 3. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1015-WE 15, 3. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1016-WE 16, 3. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1017-WE 17, 4. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1018-WE 18, 4. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1019-WE 19, 4. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1020-WE 20, 4. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1021-WE 21, 5. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1022-WE 22, 5. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1023-WE 23, 5. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1024-WE 24, 5. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1025-WE 25, 6. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1026-WE 26, 6. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1027-WE 27, 6. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1028-WE 28, 6. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1029-WE 29, EG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1030-WE 30, EG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €
1031-WE 31, EG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €
1032-WE 32, 1. OG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1033-WE 33, 1. OG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €
1034-WE 34, 1. OG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €
1035-WE 35, 2. OG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1036-WE 36, 2. OG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €
1037-WE 37, 2. OG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €
1038-WE 38, 3. OG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1039-WE 39, 3. OG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €
1040-WE 40, 3. OG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €
1041-WE 41, 4. OG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1042-WE 42, 4. OG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €
1043-WE 43, 4. OG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €
1044-WE 44, 5. OG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1045-WE 45, 5. OG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €
1046-WE 46, 5. OG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €
1047-WE 47, 6. OG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1048-WE 48, 6. OG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €

1049-WE 49, 6. OG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €
1050-WE 50, 7. OG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1051-WE 51, 7. OG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €
1052-WE 52, 7. OG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €
1053-WE 53, DG	138,54	90.114,74 €	750,96 €
1054-WE 54, EG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1055-WE 55, EG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1056-WE 56, EG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1057-WE 57, 1. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1058-WE 58, 1. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1059-WE 59, 1. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1060-WE 60, 1. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1061-WE 61, 2. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1062-WE 62, 2. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1063-WE 63, 2. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1064-WE 64, 2. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1065-WE 65, 3. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1066-WE 66, 3. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1067-WE 67, 3. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1068-WE 68, 3. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1069-WE 69, 4. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1070-WE 70, 4. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1071-WE 71, 4. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1072-WE 72, 4. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1073-WE 73, 5. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1074-WE 74, 5. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1075-WE 75, 5. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1076-WE 76, 5. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1077-WE 77, 6. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1078-WE 78, 6. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1079-WE 79, 6. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1080-WE 80, 6. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1081-WE 81, 7. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1082-WE 82, 7. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1083-WE 83, 7. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1084-WE 84, 7. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €

1085-WE 85, EG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1086-WE 86, EG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €
1087-WE 87, EG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1088-WE 88, 1. OG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1089-WE 89, 1. OG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €
1090-WE 90, 1. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1091-WE 91, 2. OG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1092-WE 92, 2. OG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €
1093-WE 93, 2. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1094-WE 94, 3. OG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1095-WE 95, 3. OG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €
1096-WE 96, 3. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1097-WE 97, 4. OG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1098-WE 98, 4. OG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €
1099-WE 99, 4. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1100-WE 100, 5. OG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1101-WE 101, 5. OG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €
1102-WE 102, 5. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1103-WE 103, 6. OG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1104-WE 104, 6. OG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €
1105-WE 105, 6. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1106-WE 106, 7. OG links	112,37	73.092,20 €	609,10 €
1107-WE 107, 7. OG Mitte	48,45	31.514,79 €	262,62 €
1108-WE 108, 7. OG rechts	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1109-WE 109, EG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1110-WE 110, EG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1111-WE 111, EG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1112-WE 112, EG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €
1113-WE 113, 1. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1114-WE 114, 1. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1115-WE 115, 1. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1116-WE 116, 1. OG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €
1117-WE 117, 2. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1118-WE 118, 2. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1119-WE 119, 2. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1120-WE 120, 2. OG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €

1121-WE 121, 3. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1122-WE 122, 3. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1123-WE 123, 3. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1124-WE 124, 3. OG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €
1125-WE 125, 4. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1126-WE 126, 4. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1127-WE 127, 4. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1128-WE 128, 4. OG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €
1129-WE 129, 5. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1130-WE 130, 5. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1131-WE 131, 5. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1132-WE 132, 5. OG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €
1133-WE 133, 6. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1134-WE 134, 6. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1135-WE 135, 6. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1136-WE 136, 6. OG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €
1137-WE 137, 7. OG links	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1138-WE 138, 7. OG Mitte links	89,75	58.378,79 €	486,49 €
1139-WE 139, 7. OG Mitte rechts	63,46	41.278,20 €	343,98 €
1140-WE 140, 7. OG rechts	107,32	69.807,38 €	581,73 €
1141-WE 141, DG	143,61	93.412,57 €	778,44 €
Gesamt:	11530,30	7.500.000,00 €	7.500.000,00 €