

**Protokoll
außerordentlichen Mitgliederversammlung der Sektion Schwaben des DAV e.V.**

18. März 2022

Veranstaltungsort: Filderhalle, Bahnhofstraße 61, 70771 Leinfelden-Echterdingen

Beginn: 19:45 Uhr

Ende: 21:05 Uhr

Teilnehmer: 52 Mitglieder + 2 Gäste (lt. Anwesenheitsliste)

Im Anschluss an die Hauptausschusssitzung beginnt nach einer kurzen Pause die außerordentliche Mitgliederversammlung zur Sanierung und Teilneubau der Schwarzwasserhütte

Begrüßung

Der Vorsitzende Herr Frank Boettiger begrüßt die Anwesenden und stellt die Tagesordnung vor.

Frank Boettiger stellt fest, dass die außerordentliche Mitgliederversammlung satzungsgemäß und mit Tagesordnung in Schwaben Alpin, Heft 1/2022 veröffentlicht und gem. § 21, Punkt 1 der Satzung ordnungsgemäß und mit Begründung einberufen wurde.

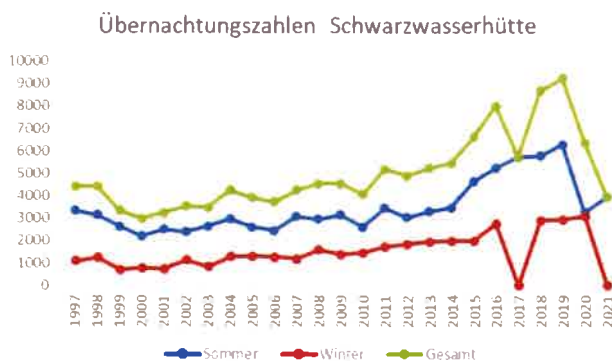
Er informiert darüber, dass das Protokoll zur außerordentlichen Mitgliederversammlung auf der Homepage abgelegt wird.

Das Protokoll wird von Angelika Drucks verfasst.

1. Information zur Baumaßnahme

Die Schwarzwasserhütte wird in einem Kurzsteckbrief vorgestellt

- Auf 1651 Metern am Ende des Kleinwalsertals
- 1914 Bau der Schwarzwasserhütte, 1938 Anbau Bettenhaus, 1958 Erweiterung, 1989/90 Generalsanierung mit der geplanten Sanierung ist die Hütte für die nächsten Jahrzehnte gerüstet
- Sommer- und Winterstützpunkt für Wanderungen, Ski- und Schneeschuhtouren
- Hüttenpächter Tine und Dominik Müller
- Gipfel in der Umgebung sind Steinmandl, Grünhorn, Hoher Ifen, Diedamskopf und weitere
- Hohe Anzahl an Tagesgästen aus dem Kleinwalsertal; Hauptzustieg über die Auenhütte (Talstation Ifenbahn)
- 42 Plätze Zimmerlager und 40 Plätze Matratzenlager
- Übernachtungszahlen steigend, die meisten Übernachtungen in 2019, danach coronabedingter Einbruch



- Die Gründe für den Teilneubau und die Sanierung ergeben sich aus den Mängeln der vergangenen Zeit.
 - Dachsanierung unumgänglich, da bei starke Schneefall Wasser eintritt
 - Laufende Defekte an der Infrastruktur (Elektrik, Küche, etc.)
 - Energetische Situation der Hütte (z.B. keine Dämmung)
 - Gutachter zur Bausubstanz der TU München: Neubau (1938) erhaltenswert, Altbau (1914) weist Schäden auf, so dass der Abbruch empfohlen wird (Sanierung nicht praktikabel umsetzbar, z.B. Brandschutzsituation)
 - Stillschweigende Duldung der gewerberechlichen Situation (Größe Personalzimmer, Hygieneauflagen, etc.), hier kann von behördlicher Seite relativ schnell eine Fristsetzung für Maßnahmen erfolgen
- Langjährige Planungen und Kenntnisse der Notwendigkeit zur Sanierung der Hütte
- Entscheidung über erneute Einzelsanierungen oder Komplettsanierung/Teilneubau

2. Bauplanungen und -kosten

Frank Boettiger übergibt an Oliver Baldauf (Architekt), der die Pläne für die Sanierung und den Teilneubau vorstellt.

Die gezeigten Folien zum Terminplan und der Kostenberechnung liegen jedem Anwesenden als Tischvorlage vor und finden sich im Anhang des Protokolls.

Ablauf der weiteren Arbeiten

- Behördenverfahren bis Oktober 2022, dies ist ohne Umwidmungsverfahren möglich
 - Ausführungsplanung Mai bis Dezember 2022
 - Vergabe der Aufträge September 20 22 bis Februar 2023
 - Beginn Abbrucharbeiten März/April 2023
 - Beginn Rohbauarbeiten April/Mai 2023
 - Rohbau bis Gebäudehülle Mai bis Oktober 2023
 - Haustechnik und Ausbau Juli 2023 bis April 2024
 - Einrichtung und Außenanlage April bis Mai 2024
- Die fertige Hütte soll zur Sommersaison 2024 wieder bewirtschaftet werden

Die Zusammenstellung der Gesamtkosten finden sich im Anhang des Protokolls.

In einer Fragerunde werden Fragen zur Entfernung Hütte und Tal sowie den damit verbundenen Aufwänden, zur Seilbahn und zur Reserve in der Baukostenplanung gestellt.

Zur Versorgung der Baustelle ist eine Bauseilbahn angedacht. In der aktuellen Planung ist noch der Hubschraubertransport kalkuliert. Sollte die Umsetzung möglich sein, ergibt sich hier ein hohes Einsparpotential. Auch der Transport der Handwerker wäre einfacher, da der Weg zur Baustelle bis zur Melköde befahrbar ist und der Fußweg mit einer provisorisch eingerichteten Bauseilbahn auf 10 Minuten reduziert werden kann. Ein kompletter Verzicht auf Hubschraubertransporte während der Bauzeit wird nicht möglich sein, dieser soll aber minimiert werden.

Die Bauseilbahn wird nur vorübergehend für den Bau benötigt und ist nicht genehmigungspflichtig. Die neue Seilbahn zur regulären Hüttenversorgung muss noch durch das Genehmigungsverfahren. Die Gespräche mit den Behörden und den Grundstücksbesitzern laufen derzeit.

Die Kostenentwicklung der Baumaßnahmen ist unter anderem durch den Krieg in der Ukraine nicht

vorhersehbar. In den Planungen ist jedoch eine Reserve von 10% für die Bau- und Transportkosten enthalten. Diese soll möglichst nicht anfallen, ansonsten aber ins Gebäude und nicht in den Transport fließen.

3. Finanzierung

Albert Lipp stellt die Finanzierung der Maßnahme vor.

Finanzierungsplan Schwarzwasserhütte

Baukosten	- 6.500.000,00 €	
Eigenmittel		
	Zuschüsse	
Öffentliche Mittel (Land Baden-Württemberg)	650.000,00 €	
Zuschuss DAV Bundesverband (Grundbeihilfe)	1.300.000,00 €	
Zuschuss DAV Bundesverband (variable Beihilfe)	470.000,00 €	
	<u>2.420.000,00 €</u>	37%
Eigenkapital (Kasse/Bank/Rücklagen)		
Eigenkapital 1	1.150.000,00 €	
Eigenkapital 2 (Spenden, etc.)	150.000,00 €	
	<u>1.300.000,00 €</u>	20%
Eigenmittel gesamt	<u>3.720.000,00 €</u>	57%
Fremdmittel (Darlehen)	- <u>2.780.000,00 €</u>	43%

Erweiterter Cash Flow aus den konsolidierten Jahresabschlüssen 2016-2020

Jahr	Jahresüberschuss	AfA	Zinsaufwand	Summe
2016	78.669,05 €	313.588,04 €	21,24 €	394.294,33 €
2017	499.683,85 €	320.030,29 €	3.316,63 €	825.047,77 €
2018	45.658,19 €	341.533,34 €	3.035,95 €	392.245,48 €
2019	255.379,59 €	522.345,13 €	3.575,75 €	783.319,47 €
2020	1.474,09 €	461.165,68 €	5.604,78 €	470.264,55 €
Durchschnitt	176.172,95 €	391.732,50 €	3.110,87 €	571.016,32 €

Fremdmittel (Darlehen)

Darlehnsgeber	Darlehnssumme	Tilgung (Jahr 1)	Zins (Jahr 1)	Laufzeit	Zins	
Volksbank Backnang	750.000,00 €	90.000,00 €	16.125,00 €	10	2,15%	Tilgungsdarlehen
Volksbank Stuttgart	750.000,00 €	90.000,00 €	14.625,00 €	10	1,95%	Tilgungsdarlehen
DAV Bundesverband (10 Jahre)	640.000,00 €	55.800,00 €	19.200,00 €	10	3,00%	Annuitätendarlehen
DAV Bundesverband (20 Jahre)	640.000,00 €	23.800,00 €	19.200,00 €	20	3,00%	Annuitätendarlehen
	2.780.000,00 €	259.600,00 €	69.150,00 €			

Belastung Jahr 1 328.750,00 € im Anschluss fallende Belastung

Bemerkungen:

Sondertilgungsmöglichkeiten: 5% p.a. Volksbanken Stuttgart und Backnang, unbegrenz DAV Bundesverband
 Tilgung Banken von 01/24 bis 04/32, Tilgung DAV: 01/2024 bis 12/33 bzw. 12/43
 Zinsbindung Banken bis 04/2032, Zins DAV dauerhaft 3%

Die Zustimmung zur Darlehnsaufnahme ist in der vorangegangenen Hauptausschusssitzung erteilt worden.

In einer Fragerunde werden noch die Fragen zu den Baukosten, zur Dauer der Finanzierung und zum Genehmigungsverfahren der neuen Seilbahn beantwortet.

Die Maßnahme ist solide finanziert. Es ist mit einer konservativ geschätzten Quote an Zuschüssen vom Landesverband von 10% kalkuliert worden, üblich sind hier 20%. Die Landesmittel werden auf Grund der Bausumme in der Beantragung und Auszahlung jedoch über mehrere Jahre gestreckt.

Das allgemeine Mehrkostenrisiko liegt bei der Sektion. Die Zuschüsse werden nach Beantragung nicht erhöht.

Eine längere Darlehnsdauer ist nach der derzeitigen Situation und den Möglichkeiten zur Tilgung über den Cashflow nicht gewünscht, da es andere notwendige Bauvorhaben und Projekte in den Folgejahren erschwert.

Die Baukosten der neuen Seilbahn sind in der Finanz- und Projektplanung nicht aufgeführt, da die Bau-
maßnahmen für das Jahr der Umsetzung im Haushalt eingestellt werden. Zum ersten Mal ist das 2018
mit Kosten in Höhe von 600.000 Euro (ohne Zuschüsse) erfolgt. Ebenso wurden hier die Zuschussan-
träge gestellt. Das Genehmigungsverfahren der Seilbahn gilt dem bisherigen Verlauf und ist durch die
Behörden genehmigt. Der Genehmigungsprozess zum neuen Verlauf der Seilbahn läuft.

Zur Mitgliederversammlung im Herbst 2022 ist die Ausschreibung zu ca. 85% abgeschlossen und damit
sind die Projektkosten dann weitgehend bekannt. Sollte sich eine Veränderung zu den hier beschlos-
senen Beträgen ergeben, muss darüber auf der Mitgliederversammlung im Herbst nochmals abge-
stimmt werden.

Roland Frey berichtet aus seiner langjährigen Tätigkeit als Hüttenwart der Schwarzwasserhütte und
bittet um die Zustimmung zur geplanten Sanierung und zum Teilneubau der Schwarzwasserhütte.

Dominik Müller als Pächter richtet noch persönliche Worte zur Lage auf der Hütte an die Versammlung.

4. Beschlussfassung zum Bauvorhaben

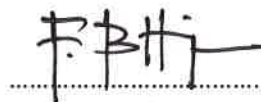
Frank Boettiger übernimmt die den Beschlussantrag und die Abstimmung.

Beschlussantrag:

Die Mitgliederversammlung spricht sich gemäß §22Nr. 1d) der Satzung für den Teilneubau/Sanierung
der Schwarzwasserhütte aus.

Der Antrag wird einstimmig von der Versammlung angenommen.

Stuttgart, den 29.04.2022



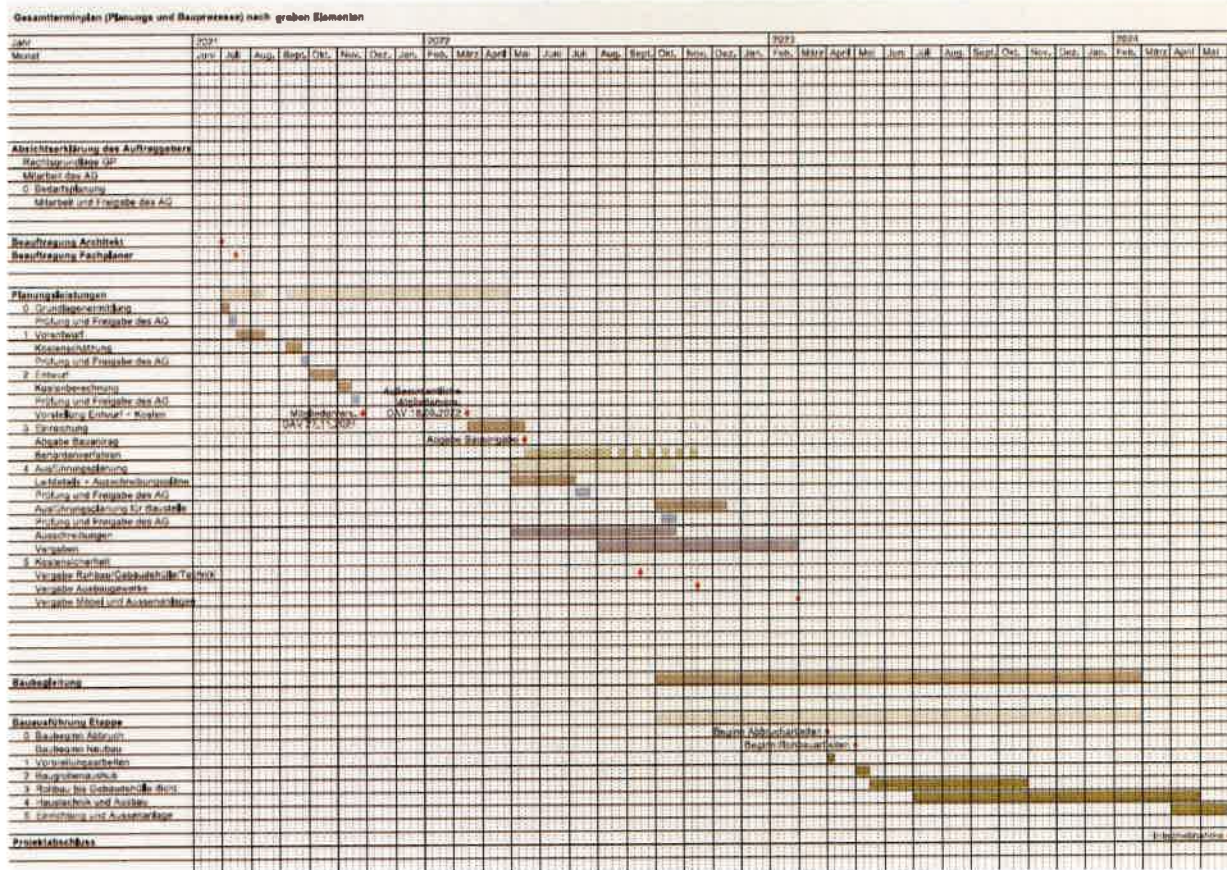
Frank Boettiger
Vorsitzender (Versammlungsleiter)



Angelika Drucks
Protokoll

Anhang:

Terminplan



Inhalte

Grober Terminplan über alle Planungsphasen, Baueinführung und die Baufreigabe.

Die Einreichung des Zeitplanes der Planungsleistung erfolgt anhand der Projektstruktur und dem Datenmodell (Projektstrukturplan (PSP) und Bauplan).

Der Bauplan wurde anhand der Baueinführung und der Baueinführung erstellt. Die Baueinführung ist die Baueinführung der Baueinführung. Die Baueinführung ist die Baueinführung der Baueinführung. Die Baueinführung ist die Baueinführung der Baueinführung.

Kostenbereich	Anteile aus 2-4	Anteile aus 1-5	Anteile aus 2-4	Grobelementkosten in EURO
0 Grundstück			0,0%	0,00
1 AufschlieÙung		8,8%	8,8%	262 200,00
2 Bauwerk - Rohbau	43,9%	43,9%	43,9%	1 311 678,00
3 Bauwerk - Technik	24,5%	24,5%	24,5%	730 220,00
4 Bauwerk - Ausbau	31,6%	31,6%	31,6%	944 533,00
5 Einrichtung		18,6%	18,6%	556 370,00
6 Außenanlagen		2,8%	2,8%	82 200,00
7 Honorare			17,6%	524 350,00
8 Nebenkosten			2,1%	63 315,00
9 Reserven			10,4%	312 000,00
	100,0%	130,2%	160,3%	
Mehrwertsteuer	nein		0,0%	0,00

Zusammenfassung	Bereiche	K/m2 VNF	K/m2 BGF	K/m3 BRI	Anteile	Kosten in EURO
Bauwerkskosten	(2/3/4)		866		100,0%	2 986 431,00
Baukosten	(1 - 6)		1 127		130,2%	3 887 201,00
Errichtungskosten	(1 - 9)		1 387		160,3%	4 786 866,00
Gesamtkosten netto	(0 - 9)		1 387		160,3%	4 786 866,00
Gesamtkosten netto	exkl. Mehrwertsteuer				-	4 786 866,00

Datum 08.11.2021 - Stand Entwurf / Kosten Neubau

Objektdaten				
BGF Brutto - Grundfläche gesamt	Ö NORM B 1800	m2		430
WNF Wohnnutzfläche netto gesamt	Ö NORM B 1800	m2		1
BRI Brutto - Rauminhalt gesamt	Ö NORM B 1800	m3		1 170
HÜL Fläche Bauwerkshülle	Ö NORM B 1800	m2		1

Objektkennzahlen		
NF / BGF		0,00
BRI / NF		1170,00

Kostenbereich	Anteile aus 2-4	Anteile aus 1-6	Anteile aus 2-4	Grobelementkosten in EURO
0 Grundstück			0,0%	0,00
1 Aufschleißung		0,0%	0,0%	0,00
2 Bauwerk - Rohbau	3,8%	3,8%	3,8%	20 925,00
3 Bauwerk - Technik	23,5%	23,5%	23,5%	128 500,00
4 Bauwerk - Ausbau	72,7%	72,7%	72,7%	398 314,00
5 Einrichtung		12,4%	12,4%	88 000,00
6 Außenanlagen		0,0%	0,0%	0,00
7 Honorare			0,0%	0,00
8 Nebenkosten			0,0%	0,00
9 Reserven			9,1%	50 000,00
	100,0%	112,4%	121,5%	
Mehrwertsteuer	nein		0,0%	0,00

Zusammenfassung	Bereiche	K/m2 WNF	K/m2 BGF	K/m3 BRI	Anteile	Kosten in EURO
Bauwerkskosten	(2/3/4)			488	100,0%	547 739,00
Baukosten	(1 - 6)			526	112,4%	615 739,00
Errichtungskosten	(1 - 9)			569	121,5%	665 739,00
Gesamtkosten netto	(0 - 9)			569	121,5%	665 739,00
Gesamtkosten netto	exkl. Mehrwertsteuer				-	665 739,00