Abteilung:	Fachbereich IV: Bauen und Liegenschaften

Vorlage für die Sitzung

des Gemeindevorstandes am	10.02.2025
der Gemeindevertretung am	18.02.2025
des Haupt- und Finanzausschusses am	11.02.2025
des Bauausschusses am	13.02.2025

Tagesordnungspunkt:
(Formulierung für die Tagesordnung)

Modernisierung und Instandsetzung von ortsbildprägenden Gebäuden in Reichelsheim
Projekt Bismarckstraße 37 und 39

Sachverhalt:

Frau Franziska Gorath und Herr Moritz Gorath sind Eigentümer der Grundstücke Bismarckstraße 37 und Bismarckstraße 39, auf welchen sich zwei historische Wohngebäude befinden. Der älteste Teil der Bismarckstraße 39 ist zwischen 200 und 400 Jahre alt. Beide Gebäude gehören zur denkmalgeschützten Gesamtanlage Reichelsheim.

Die Eigentümer beabsichtigen, die beiden Gebäude umfassend zu sanieren. Hierzu wurde im Jahr 2024 ein Modernisierungs- und Nutzungskonzept durch den Architekten Rudolf Happel aus Reichelsheim erstellt.

Ziele der Sanierung sind:
- die Aufwertung des Mietwohnraums, welcher nach der Sanierung zu einem günstigen Preis angeboten werden soll.
- Büro- und Werkstatträume für das Unternehmen des Eigentümers Herrn Moritz Gorath
- „Shared-Office“-Büroflächen, welche durch Dritte (kurzzeitig) angemietet werden können, was nicht nur für vor Ort ansässige Arbeitnehmer eine Alternative zum Arbeitsplatz und Homeoffice bieten kann, sondern vor allem auch ein Ausgangspunkt für Unternehmensgründungen in Reichelsheim darstellen kann. Der Wert solcher Orte für ländliche Gemeinden wurde auch im Kreisentwicklungskonzept des Odenwaldkreises betont (ab S. 126).
- die denkmalgerechte Sanierung der Fassaden, sowie die Wiederherstellung der historischen Fassadenstruktur der Bismarckstraße 39 jeweils im Einklang mit dem Gestaltungsleitbild der Gemeinde Reichelsheim
- Die Herstellung eines öffentlichen Aufenthaltsbereichs mit Sitzbänken im östlichen (oberen), zur Kirche hin gelegenen Grundstücksteil.

Die durch den Architekten geschätzten Kosten für die geplanten Maßnahmen belaufen sich in Summe auf 1.279.975,46 Euro.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Gemeinde, Maßnahmen zu fördern, die zur strukturellen, baulichen und energetischen Verbesserung von ortsbildprägenden Gebäuden beitragen. Darüber

hinaus wird durch die Maßnahme der Kernbereich von Reichelsheim nachhaltig als Wohnstandort gesichert.

Eine Förderung der vorgesehenen Maßnahmen erfolgt unter der Prämisse, dass sämtliche notwendige Genehmigungen (z. B. Denkmalschutz) im Zuge der Umsetzung durch die Eigentümer vorgelegt werden.

Falls die Eigentümer weitere Fördermittel einwerben können (z.B. KfW-Förderung zur energetischen Sanierung, Denkmalschutz), entfallen die mit den damit verbundenen Ausgaben aus der Förderung des Programms „Lebendige Zentren“, da eine Doppelförderung z. B. einzelner Gewerke ausgeschlossen werden muss.

Zur Umsetzung der Förderung wird vorgeschlagen, nach Konkretisierung des Vorhabens einen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag abzuschließen. Es wird daher gebeten, dem Abschluss des Vertrages und der Förderung des Vorhabens in Höhe von XX% der förderfähigen Ausgaben (in diesem Fall 983.425,31 €) jedoch maximal 300.000 Euro zuzustimmen.

Die für die Objektförderung notwendige Ermittlung der maximal möglichen Förderquote und -höhe über eine Kostenerstattungsbetragsberechnung nach Nr. 9.9.4 Abs. 1 i. V. m. Nr. 9.9.5 RiLiSE ist erfolgt. Die vorgenannte Förderhöhe ist im Ergebnis förderrechtlich vertretbar.

Der Beschlussvorschlag und die vorgeschlagene Förderhöhe stehen im Einklang mit dem Förderrahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von ortsbildprägenden Gebäuden in Reichelsheim.

Finanzierung:

Aufwand-/Erhaltungsaufwand ☐	Investition ☒
Umsetzung in den Haushaltsjahren: (über mehrere Jahre, bitte Finanzierung auch entsprechend aufteilen)	

	Plan- bzw. Haushaltsjahr	2024-2028			
	Kostenstelle oder Inv.Nr.	0901-0203			
	Bezeichnung	Städtebauförderung			
	Sachkonto-Nr. (nur bei Aufwand)				
	Bezeichnung				
	Summe lt. Beschlussfassung				
	Ansatz Haushalt				
./.	Bereits erfolgte Auftragserteilung				
./.	bereits gebucht				
=	**verbleibende Mittel**				
	Deckungsbetrag ÜPL/APL				
	Minderaufwand/-auszahlung ☐	und /oder	Mehrertrag/-einzahlung ☐		
	Kostenstelle oder Inv.Nr.				
	Bezeichnung				

Sitzungsvorlagen sind, gegebenenfalls mit allen erforderlichen Anlagen, an sitzungsdienst@reichelsheim.de spätestens wie folgt zu versenden:
- Gemeindevorstand: mittwochs vor dem Sitzungstag bis 15:00 Uhr,
- Gemeindevertretung sowie Haupt- und Finanzausschuss 10 Kalendertage vor dem Sitzungstag bis 10.00 Uhr.

Falls eine 2. Seite benötigt wird, dann bitte doppelseitig ausdrucken!!!

	Sachkonto-Nr. (nur bei Aufwand)				
	Bezeichnung				

Steuerliche Betrachtung:

Bei allen Einnahme-Geschäftsvorfällen / -Sachverhalten muss deren Umsatzsteuerrelevanz nach § 2 und § 2b UStG geprüft werden.

Umsatzsteuerrelevanz wurde geprüft	Ja	☐
	Nein	☐
Ergebnis der Prüfung	nicht umsatzsteuerbar nach § 2b UStG	☐
	umsatzsteuerbar und umsatzsteuerpflichtig nach § 2b UStG (7% / 19%)	☐
	umsatzsteuerbar und umsatzsteuerfrei nach § 2b i. V. m. § 4 UStG	☐

Anlage(n):
(Bezeichnung)

1.	Zusammenfassung Förderobjekt
2.	Präsentation ortsbildprägendes Projekt (Bauausschuss)
3.	Kostenschätzung des Architekten
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	

Besondere technische Anforderungen:

Beschlussvorschlag:
(Formulierung für das Protokoll)

1. Die Gemeindevertretung nimmt das Vorhaben zur Modernisierung und Instandsetzung der Objekte Bismarckstraße 37 und 39 zustimmend zur Kenntnis. Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen entspricht den Zielen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ und kann gemäß „Förderrahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von ortsbildprägenden Gebäuden im Ortskern von Reichelsheim“ aus Städtebauförderungsmitteln gefördert werden.

2. Die Gemeindevertretung stimmt dem Abschluss eines Modernisierungsvertrages zur Förderung der Kosten der Modernisierung und Instandsetzung der Objekte Bismarckstraße 37 und Bismarckstraße 39 mit einem Zuschuss in Höhe von maximal 300.000 Euro zu.

3. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus Städtebauförderungsmitteln des Programms „Lebendige Zentren“.

Mittelbindung:
(Zutreffenden Absatz ausfüllen und übrigen Text löschen)

Ergebnishaushalt
Die erforderlichen Mittel stehen im Haushaltsplan des Jahres auf der Kostenstelle und dem Sachkonto haushaltsrechtlich zur Verfügung.

Finanzhaushalt
Die erforderlichen Mittel stehen im Haushaltsplan des Jahres 2024 auf der Kostenstelle unter der Investitions-Nr. mit Bezeichnung der Maßnahme lt. haushaltsrechtlich zur Verfügung.

Über- oder außerplanmäßige Aufwendungen Ergebnishaushalt
Die erforderlichen Mittel werden gem. § 100 HGO auf der Kostenstelle und dem Sachkonto überplanmäßig/außerplanmäßig zur Verfügung gestellt.
Die Deckung erfolgt durch Minderaufwendungen/Mehrerträge auf der Kostenstelle und dem Sachkonto .

Über- oder außerplanmäßige Auszahlungen Finanzhaushalt
Die erforderlichen Mittel werden gem. § 100 HGO auf der Kostenstelle unter der Investitions-Nr. mit Bezeichnung der Maßnahme lt. Haushaltsplan überplanmäßig/außerplanmäßig zur Verfügung gestellt.
Die Deckung erfolgt durch Mehreinnahmen/Einsparungen auf der Kostenstelle unter der Investitions-Nr. mit Bezeichnung der Maßnahme lt. Haushaltsplan.

30.01.2025	Sachgebietsleitung Hochbau und Stadtentwicklung Aina Oliver-Perales
Datum	Name, Unterschrift, Amts-/Dienstbezeichnung, Sachbearbeiter/in

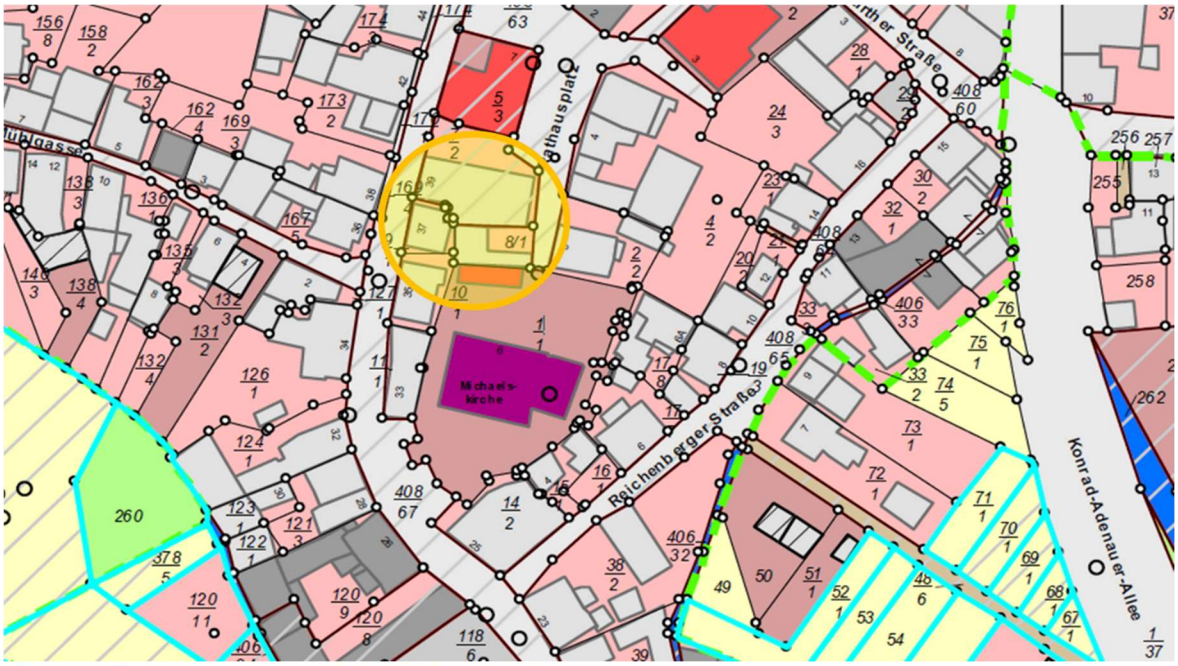
Zusammenfassung Förderobjekt

Förderobjekt

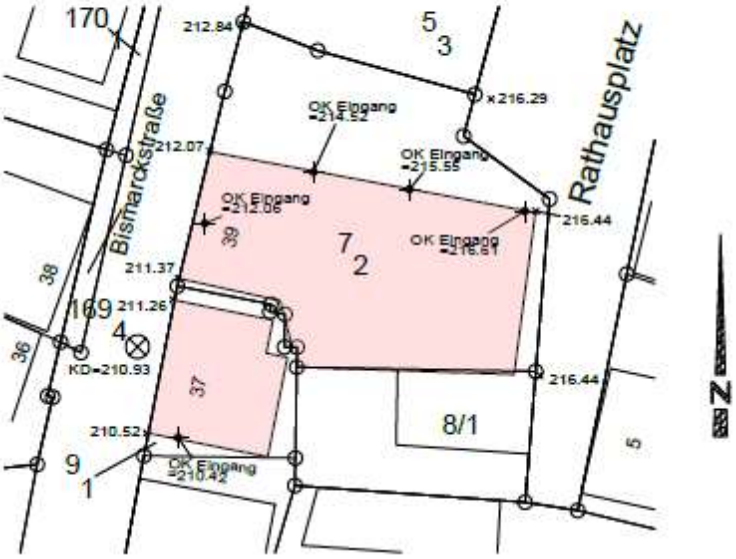
Eigentümer:	Franziska und Moritz Gorath und Simon Thorn
Liegenschaft:	Bismarckstraße 37 & 39 64385 Reichelsheim (Odenwald)
Grundstück:	Flur 1 Flurstück 9/1, 7/2, 8/1 Grundbuch Fronhausen
Maßnahmen:	Umfassende Modernisierung und Instandsetzung
Gesamtkosten:	max. 1.279.975,46 Euro

Fördersumme baulich-investive Maßnahmenumsetzung:	maximal xxx.xxx € (nach Beschluss vom 18.02.2025)
Fördersumme baulich-investive Maßnahmenumsetzung Anteil Gemeinde:	xxx.xxx € (bei 33,33%)

Lage des Objekts im Fördergebiet



FREIFLÄCHENPLAN 1 : 200

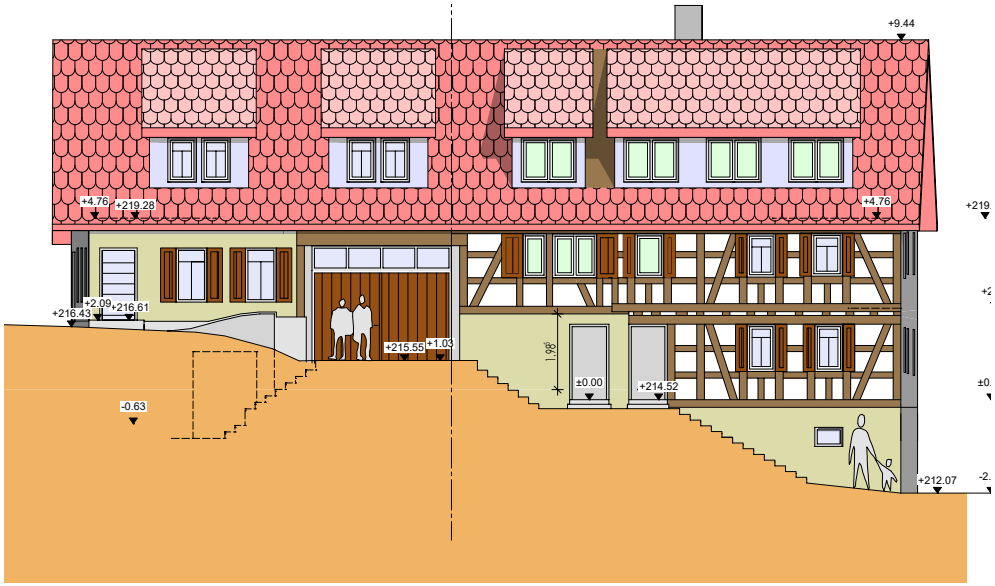


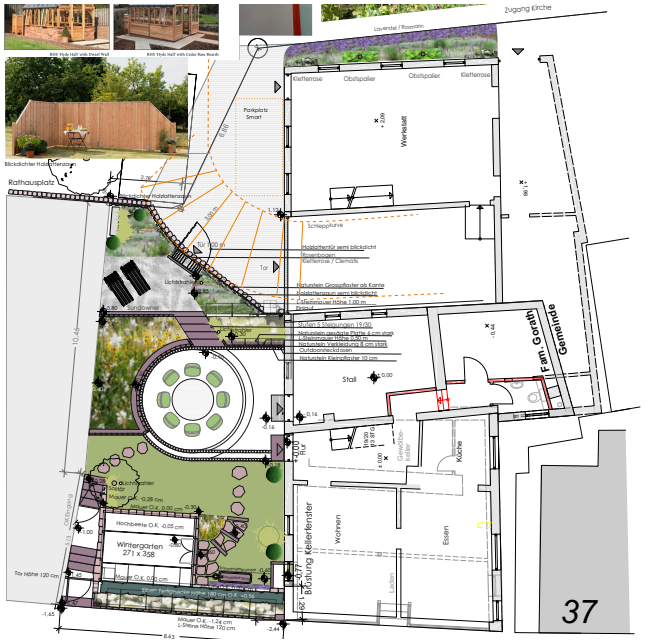
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Gemeinde Reichelsheim

9.2.2 Modernisierung und Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude

Bismarckstraße 37 & 39 Fam. Gorath





Ortsbildprägende Gebäude
Bismarckstraße 37 & 39

- Einleitung
- Renovierung im mittelalterlichen Kern
  - Modernisierung
  - Digitalisierung
- Eigenes Gewerbe (MGMW GmbH & Co KG)
- Ansiedelung neuer Gewerbe
- Allgemeiner Gewinn
- Schritte Fam. Gorath
- Schritte Gemeinde

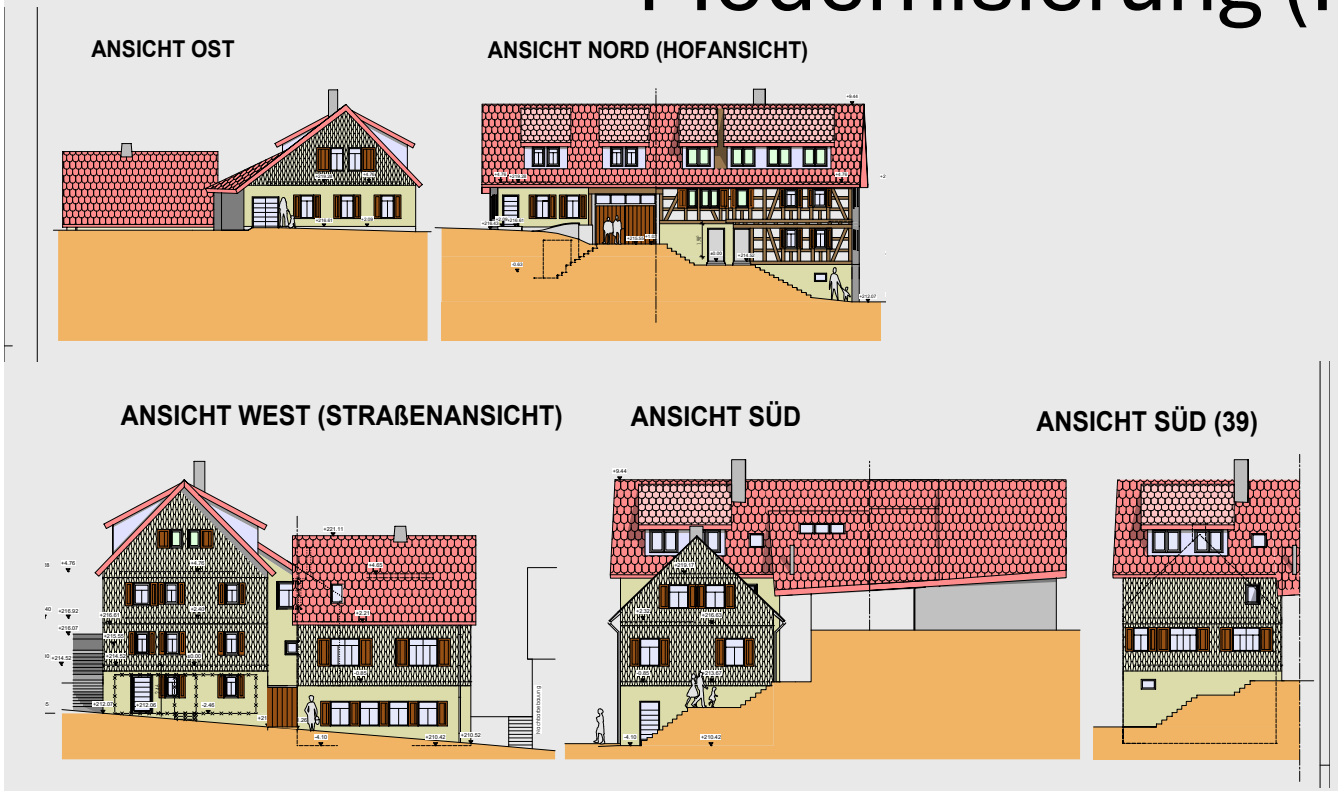
Einleitung

- Die Gemeinde Reichelsheim hat sich mit dem **„Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“** (ISEK) im Kern Reichelsheims vorgenommen, die Infrastruktur, die Bausubstanz, den Einzelhandel und das Gewerbe sowie allgemeine Bereiche zu fördern. Dazu gibt es allgemeine und spezielle Fördermaßnahmen, die bereits in unterschiedlichem Maße genutzt werden.
- Wir, die Familie Gorath besitzt die Bismarckstraße 37 sowie einen großen Teil der Bismarckstraße 39. Sowohl aus privaten als auch aus gewerblichen Gründen planen wir eine großangelegte Renovierung durchzuführen. In diesem Dokument sollen die Kernideen vorgestellt werden.
- **Im Zuge des ISEK hat sich die Gemeinde Reichelsheim dazu entschieden 1-3 Projekte von ortsbildprägenden Gebäuden individuell zu fördern.**
- Wir möchten den Gemeindeteil der Bismarckstraße 39 erwerben und hier ein **Ortsbildprägendes Projekt in der Bismarckstraße 37 und 39 vorstellen**,
- dass neben der optischen Aufwertung (Gebäude und Grünflächen, Themenfeld II und III) auch noch entscheidende wirtschaftliche Perspektiven, die durch das ISEK adressiert werden, anspricht (Themenfeld V).

Renovierung im mittelalterlichen Kern Modernisierung

- Mittelalterliche Anpassung des Gesamtbildes
- Trockenlegung
- Isolation
- Renovierung der Außenanlage
- Nutzbarmachung der gesamten Flächen
  - Büro/Labor
  - Mietobjekt

Renovierung im mittelalterlichen Kern Modernisierung (Haus)



Rathaus

Altes Rathaus

Bismarckstraße 37 & 39

Ev. Kirche

Renovierung im mittelalterlichen Kern Modernisierung (Außenanlage)

Renovierung im mittelalterlichen Kern Modernisierung/Digitalisierung

- Gesteuerte Solaranlage
- Wärmepumpe
- Glasfaseranschluss
- Modernes IT-System

Eigenes Gewerbe
(MGMW GmbH & Co KG)

- Ingenieursbüro für Mikrowellenprozesse
  - Büro
  - Labor
  - IT
  - Patente
  - Projekte mit Oxford University Innovation (OUI)

Ansiedelung neuer Gewerbe

- Shared Office
  - 5-6 Arbeitsplätze auf höchstem Niveau im Zentrum
  - Netzwerken im Büro
  - Möglichkeiten für Gewerbeansiedelungen bei Expansion
  - Verbindung zu lokaler Infrastruktur
  - Kurzfristige und individuelle Verfügbarkeit

Allgemeiner Gewinn

- Verschönerung des Ortsbildes
- Teilweise Nutzung der Außenanlagen am Rathausplatz
- (Wieder)-belebung des Ortskerns
- Erhöhung der Steuereinnahmen
- Erhöhung der Kaufkraft
- Strahlkraft für Gemeindeprojekt
- Entsiegelung
- Ökologischer Aspekt

Schritte Fam. Gorath

- Grunddaten zum Objekt / Lageplan (liegen vor)
- Eigentumsnachweis (z. B. Grundbuchauszug) (liegen vor)
- Bestandsfotos (liegen vor)
- Projektbeschreibung und Nutzungskonzept (in Bearbeitung)
- Planunterlagen, Flächenzusammenstellung (vor und nach Modernisierung) (in Bearbeitung)
- Erforderliche Genehmigungen (z.B. bau-/ denkmalschutzrechtliche Genehmigung) (steht aus)
- Kostenrahmen, Finanzierungskonzept, Aufstellung der vorgesehenen Bauleistungen auf Grundlage der DIN 276 (liegen vor)

  Nachweis der gesicherten Finanzierung (in Bearbeitung)

  Information über den evtl. Einsatz weiterer Fördermittel (z. B. KfW) (in Bearbeitung)

  Dokumentation über ggf. in Eigenleistung zu erbringende Gewerke (Materialkosten und Arbeitsaufwand) (in Bearbeitung)

Schritte Gemeinde

- Fördermittelbeantragung Lebendige Zentren 2025
- Optional: Aufstellung eines kommunalen Förderrahmens für umfassende Objektförderungen (Beschluss durch Gemeindevertretung)
- Wirtschaftlichkeitsberechnung (Kostenerstattungsbetragsberechnung) Bismarckstraße 37/39
- Beschlussfassung Objektförderung Gesamtprojekt Bismarckstraße 37/39
- Modernisierungsvereinbarung (Fördervereinbarung)

Fragen und Diskussion

happel architekten

eberbacher weg 28 - 64385 reichelsheim - fon 06164 . 515 27 20 - info@happel-architekten.de

BV: WHS-Umbau Gorath, Reichelsheim

Gesamtkosten **30. Oktober 2024**

Position	Menge	Einheit	EP	GP
Summe Kostengruppe 100 Baugrundstück				**0,00 €**
Summe Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließen				**0,00 €**
Kostengruppe 300 Bauwerk - Baukonstruktion				
Baustelleneinrichtung				
An- und Abtransport	1,00	psch	1.800,00 €	1.800,00 €
Baustromverteiler	1,00	psch	420,00 €	420,00 €
WC-Kabine	8,00	Mon	100,00 €	800,00 €
Höhenbolzen	2,00	psch	100,00 €	350,00 €
Bauzaun	20,00	m	14,00 €	280,00 €
Baukran mit Vorhaltung	1,00	psch	4.000,00 €	4.000,00 €
Summe Baustelleneinrichtung				**7.650,00 €**
Abbrucharbeiten				
Abbruch von verschiedenen Bauteilen	50,00	St	70,00 €	3.500,00 €
Summe Abbrucharbeiten				**3.500,00 €**
Erdarbeiten				
Erdaushub maschienell	25,00	m³	90,00 €	2.250,00 €
Erdaushub Hand	35,00	m³	300,00 €	10.500,00 €
Erdaushub verfüllen und verdichten	60,00	m³	38,00 €	2.280,00 €
Einbau Tonpackung	20,00	to	520,00 €	10.400,00 €
Summe Erdarbeiten				**25.430,00 €**
Kanalarbeiten				
Entwässerungsrohrt	25,00	m	30,00 €	750,00 €
Abzweige Bögen	25,00	St	20,00 €	500,00 €
Summe Kanalarbeiten				**1.250,00 €**
Mauerarbeiten				
Mauerwerk UG	22,00	m²	220,00 €	4.840,00 €
Summe Mauerarbeiten				**4.840,00 €**
Trockenlegungsarbeiten				
lt. Angebot ISOTEC				
Baustelleneinrichtung	1,00	st	300,00 €	300,00 €
Spezialparaffininjektionen AS 1	1,00	St	7.500,00 €	7.500,00 €
Außenabdichtung mit VAS AS 1	1,00	St	9.650,00 €	9.650,00 €
Spezialparaffininjektionen AS 2	1,00	St	13.920,00 €	13.920,00 €
Außenabdichtung mit VAS AS 2	1,00	St	5.575,00 €	5.575,00 €
Erd- und Zusatzarbeiten	1,00	St	4.470,00 €	4.470,00 €
Innenabdichtungssystem	1,00	St	9.600,00 €	9.600,00 €
Sanierputz	1,00	St	8.710,00 €	8.710,00 €
Summe Trockenlegungsarbeiten				**59.725,00 €**
Gerüstbauarbeiten				
Gerüst mit Standzeit BMS 37	480,00	m²	10,00 €	4.800,00 €
Gerüst mit Standzeit BMS 39	180,00	m²	10,00 €	1.800,00 €
Summe Gerüstbauarbeiten				**6.600,00 €**

BV: WHS-Umbau Gorath, Reichelsheim

Gesamtkosten

30. Oktober 2024

Position	Menge	Einheit	EP	GP
Zimmererarbeiten				
BMS 39				
Dach auf Rückseite begradigen	1,00	St	2.400,00 €	2.400,00 €
Schleppgauben erstellen	2,00	St	2.400,00 €	4.800,00 €
KVH	2,00	m³	580,00 €	1.160,00 €
Holzweichfaserplatten an Gaubenwände 80 mm	18,00	m²	82,00 €	1.476,00 €
Befestigungsmaterial	1,00	psch	230,00 €	230,00 €
Gauben außen bekleiden mit Sperrholzplatten	18,00	m²	74,00 €	1.332,00 €
Mineralwolle in Gaubenwände 12 cm	18,00	m²	28,00 €	504,00 €
Gaubenwände mit Naturschiefer verkleiden	18,00	m²	144,00 €	2.592,00 €
Wandanschluß Zing	18,00	m	41,00 €	738,00 €
Brustbleche Zink	5,00	m	74,00 €	370,00 €
Zinkblechanschluß zum best. Wohnhausdach	16,00	m	64,00 €	1.024,00 €
Summe Zimmererarbeiten				**16.626,00 €**
Dachdeckerarbeiten				
Satteldach WHS (DN 40°) BMS 39				
Dachfläche abdecken und entsorgen	162,00	m²	15,00 €	2.430,00 €
Mineralwolle 12 cm zwischen Sparren	162,00	m²	23,00 €	3.726,00 €
Unterspannbahn 0,20 mm inkl. Konterlattung	162,00	m²	25,00 €	4.050,00 €
Aufdachdämmung 20 cm Holzweichfaser	162,00	m²	88,00 €	14.256,00 €
Dachlattung	162,00	m²	9,00 €	1.458,00 €
Insektenschutzgitter Traufe	29,00	m	9,00 €	261,00 €
Tropfblech Traufe	29,00	m	13,00 €	377,00 €
Verkleidungsbretter, Ortgangbretter	85,00	m	30,00 €	2.550,00 €
Dachziegel engobiert (WHS DN 40°)	162,00	m²	38,00 €	6.156,00 €
Dachziegel Verklammerung	162,00	m²	4,00 €	648,00 €
Firstziegel (WHS DN 30°)	10,00	m	65,00 €	650,00 €
Einlaufbleche	15,00	m	65,00 €	975,00 €
Ortgangziegel (WHS DN 30°)	36,00	m	58,00 €	2.088,00 €
Schneefanggitter, Stirnbrett	5,00	m	48,00 €	240,00 €
Sanitärlüfter	1,00	St	240,00 €	240,00 €
Ziegel beiarbeiten an Wänden usw.	46,00	m	24,00 €	1.104,00 €
Zink-Dachrinne	29,00	m	50,00 €	1.450,00 €
Zink Fallrohre	14,00	m	45,00 €	630,00 €
Satteldach WHS (DN 45°) BMS 37				
Dachfläche abdecken und entsorgen	105,00	m²	15,00 €	1.575,00 €
Mineralwolle 12 cm zwischen Sparren	105,00	m²	23,00 €	2.415,00 €
Unterspannbahn 0,20 mm inkl. Konterlattung	105,00	m²	25,00 €	2.625,00 €
Aufdachdämmung 20 cm Holzweichfaser	105,00	m²	88,00 €	9.240,00 €
Dachlattung	105,00	m²	9,00 €	945,00 €
Insektenschutzgitter Traufe	18,00	m	9,00 €	162,00 €
Tropfblech Traufe	18,00	m	13,00 €	234,00 €
Verkleidungsbretter, Ortgangbretter	80,00	m	30,00 €	2.400,00 €
Dachziegel engobiert (WHS DN 40°)	105,00	m²	38,00 €	3.990,00 €
Dachziegel Verklammerung	105,00	m²	4,00 €	420,00 €

BV: WHS-Umbau Gorath, Reichelsheim

Gesamtkosten **30. Oktober 2024**

Position	Menge	Einheit	EP	GP
Einlaufbleche	15,00	m	65,00 €	975,00 €
Firstziegel (WHS DN 30°)	9,00	m	65,00 €	585,00 €
Ortgangziegel (WHS DN 30°)	25,00	m	58,00 €	1.450,00 €
Schneefanggitter, Stirnbrett	9,00	m	48,00 €	432,00 €
Sanitärlüfter	2,00	St	240,00 €	480,00 €
Dachausstiegsfenster	1,00	St	1.600,00 €	1.600,00 €
Kamineinfassung	1,00	St	450,00 €	450,00 €
Laufroste	3,00	St	125,00 €	375,00 €
Zink-Dachrinne	18,00	m	50,00 €	900,00 €
Zink Fallrohre	12,00	m	45,00 €	540,00 €
Summe Dachdecker				**75.082,00 €**
Schreinerarbeiten				
BMS 39				
Wohnhaus				
Ausbau und Entsorgung bestehender Fensterelemente	14,00	St	150,00 €	2.100,00 €
UG-Fenster liefern und einbauen (2-fach-Verglasung) Holz als "Denkmalschutzfenster", Größe ca. 0,75/1,15 m	2,00	St	1.101,00 €	2.202,00 €
UG-Fenstertür liefern und einbauen (2-fach-Verglasung) Holz als "Denkmalschutzfenster", Größe ca. 1,00/2,15 m	1,00	St	3.301,00 €	3.301,00 €
EG-Fenster liefern und einbauen (2-fach-Verglasung) Holz als "Denkmalschutzfenster", Größe ca. 0,75/1,15 m	6,00	St	1.101,00 €	6.606,00 €
EG-Fenster liefern und einbauen (2-fach-Verglasung) Holz als "Denkmalschutzfenster", Größe ca. 1,25/1,15 m als Doppelfenster	2,00	St	1.701,00 €	3.402,00 €
EG-Kellertür liefern und einbauen Holz, Größe ca. 1,15/2,15 m als Doppelfenster	1,00	St	2.650,00 €	2.650,00 €
OG-Fenster liefern und einbauen (2-fach-Verglasung) Holz als "Denkmalschutzfenster", Größe ca. 0,75/1,15 m	8,00	St	1.101,00 €	8.808,00 €
Büro				
Ausbau und Entsorgung bestehender Fensterelemente	9,00	St	150,00 €	1.350,00 €
EG-Fenster liefern und einbauen (2-fach-Verglasung) Holz als "Denkmalschutzfenster", Größe ca. 0,75/1,15 m	7,00	St	1.101,00 €	7.707,00 €
EG-Fenstertür liefern und einbauen (2-fach-Verglasung) Holz als "Denkmalschutzfenster", Größe ca. 1,00/2,15 m	1,00	St	3.301,00 €	3.301,00 €
Eingangstürelement mit seitl. Verglasung liefern und einbauen (2-fach-Verglasung) Holz als "Denkmalschutztür", Größe ca. 1,50/2,15 m	1,00	St	5.901,00 €	5.901,00 €

BV: WHS-Umbau Gorath, Reichelsheim

Gesamtkosten **30. Oktober 2024**

Position	Menge	Einheit	EP	GP
OG-Fenster liefern und einbauen (2-fach-Verglasung) Holz als "Denkmalschutzfenster", Größe ca. 1,25/1,15 m als Doppelfenster	2,00	St	1.701,00 €	3.402,00 €
OG-Fenster liefern und einbauen (2-fach-Verglasung) Holz als "Denkmalschutzfenster", Größe ca. 0,75/1,15 m	2,00	St	1.101,00 €	2.202,00 €
Außenfensterbänke	27,00	m	52,00 €	1.404,00 €
Innenfensterbänke	26,00	m	42,00 €	1.092,00 €
Winddichte Abklebung Fensterrahmen im Außen- und Innenbereich	200,00	m	9,00 €	1.800,00 €
Fensterfutter neu	12,00	St	210,00 €	2.520,00 €
Klappläden	26,00	St	900,00 €	23.400,00 €
Innentüren einflüglig für Wohnräume	10,00	St	680,00 €	6.800,00 €
Garagentor als Holz- Rundum-Schiebetor mit Elektroantrieb, Stahlkonstruktion mit Holzbekleidung	1,00	psch	9.000,00 €	9.000,00 €
Geschosstreppe umbauen	1,00	psch	800,00 €	800,00 €
BMS 37				
Ausbau und Entsorgung bestehender Fensterelemente	14,00	St	150,00 €	2.100,00 €
UG-Fenster liefern und einbauen (2-fach-Verglasung) Holz als "Denkmalschutzfenster", Größe ca. 0,75/1,15 m	4,00	St	1.101,00 €	4.404,00 €
UG-Fenstertür liefern und einbauen (2-fach-Verglasung) Holz als "Denkmalschutzfenster", Größe ca. 1,00/2,00 m	1,00	St	3.301,00 €	3.301,00 €
EG-Fenster liefern und einbauen (2-fach-Verglasung) Holz als "Denkmalschutzfenster", Größe ca. 0,75/1,15 m	4,00	St	1.101,00 €	4.404,00 €
EG-Fenster liefern und einbauen (2-fach-Verglasung) Holz als "Denkmalschutzfenster", Größe ca. 1,25/1,15 m als Doppelfenster	2,00	St	1.701,00 €	3.402,00 €
OG-Fenster liefern und einbauen (2-fach-Verglasung) Holz als "Denkmalschutzfenster", Größe ca. 0,75/1,15 m	2,00	St	1.101,00 €	2.202,00 €
Eingangstürelement liefern und einbauen Holz als "Denkmalschutztür", Größe ca. 1,00/2,05 m	1,00	St	4.601,00 €	4.601,00 €
Außenfensterbänke	15,00	m	52,00 €	780,00 €
Innenfensterbänke	15,00	m	42,00 €	630,00 €
Winddichte Abklebung Fensterrahmen im Außen- und Innenbereich	160,00	m	9,00 €	1.440,00 €
Klappläden	10,00	St	900,00 €	9.000,00 €
Innentüren einflüglig für Wohnräume	3,00	St	680,00 €	2.040,00 €
Summe Schreinerarbeiten				**138.052,00 €**

BV: WHS-Umbau Gorath, Reichelsheim

Gesamtkosten

30. Oktober 2024

Position	Menge	Einheit	EP	GP
Schindelarbeiten				
BMS 39				
Eicheschindeln, passend zu vorh. Schindeln, einschl. Unterkosntruktion, Dämmung und Eckleisten.	23,63	m²	450,00 €	10.631,25 €
BMS 37				
Eicheschindeln, passend zu vorh. Schindeln, einschl. Unterkosntruktion, Dämmung und Eckleisten.	73,18	m²	450,00 €	32.928,75 €
Summe Schindelarbeiten				**43.560,00 €**
Trockenbauarbeiten				
BMS 39				
Metallständerwände 12,5er	106,00	m²	72,00 €	7.632,00 €
Türöffnung in 12,5er GK-Wand herstellen	7,00	St	50,00 €	350,00 €
Vor-Installationswände GK-Vorsatzschalen liefern	3,00	m²	120,00 €	360,00 €
Holzständer-Außenwand innenseitig mit 2x 12,5er	78,00	m²	30,00 €	2.340,00 €
GK-Decken mit UK (Wohnräume, waagerechte u	196,00	m²	39,00 €	7.644,00 €
BMS 37				
Metallständerwände 12,5er	14,00	m²	72,00 €	1.008,00 €
Türöffnung in 12,5er GK-Wand herstellen	1,00	St	50,00 €	50,00 €
Vor-Installationswände GK-Vorsatzschalen liefern	2,00	m²	120,00 €	240,00 €
Summe Trockenbauarbeiten				**19.624,00 €**
Putz- und Malerarbeiten				
BMS 39				
Holzflächen der Dachüberstände streichen	26,00	m²	24,00 €	624,00 €
Holzflächen der Schindelflächen neu streichen	26,25	m²	38,00 €	997,50 €
Fachwerkflächen Eingangsseite, Bestand, streichen, einschl. Vorbehandlung	80,00	m²	68,00 €	5.440,00 €
Holzflächen allgemein streichen	32,00	m²	24,00 €	768,00 €
Holzflächen der Schindelflächen, Bestand, streichen, einschl. Vorbehandlung	145,00	m²	55,00 €	7.975,00 €
Fassadenputz (Unter- und Oberputz)	72,00	m²	52,00 €	3.744,00 €
Zulage Egalisations-Anstrich Außenputz	286,00	m²	18,00 €	5.148,00 €
Wandflächen Malervlies tapezieren und anlegen (Wohnräume)	415,00	m²	17,00 €	7.055,00 €
Deckenflächen Malervlies tapezieren und anlegen (waagerechte Flächen)	128,00	m²	19,00 €	2.432,00 €
Deckenflächen Malervlies tapezieren und anlegen (schräge Flächen)	86,00	m²	22,00 €	1.892,00 €

BV: WHS-Umbau Gorath, Reichelsheim

Gesamtkosten **30. Oktober 2024**

Position	Menge	Einheit	EP	GP
BMS 37				
Holzflächen der Dachüberstände streichen	32,00	m²	24,00 €	768,00 €
Holzflächen der Schindelflächen streichen	73,18	m²	38,00 €	2.780,65 €
Fassadenputz (Unter- und Oberputz)	85,00	m²	52,00 €	4.420,00 €
Zulage Egalisations-Anstrich Außenputz	100,00	m²	18,00 €	1.800,00 €
Wandflächen Malervlies tapezieren und anlegen (Wohnräume)	444,00	m²	17,00 €	7.548,00 €
Deckenflächen Malervlies tapezieren und anlegen (Wohnräume, waagerechte Flächen)	128,00	m²	19,00 €	2.432,00 €
Summe Putz- und Malerarbeiten				**36.075,50 €**
Trockenestricharbeiten				
BMS 39				
Folie auf Decke	70,00	m²	18,00 €	1.260,00 €
Trockenestrich	70,00	m²	85,00 €	5.950,00 €
Summe Trockenestricharbeiten				**7.210,00 €**
Fliesenbelag				
BMS 39				
Wandfliesen Dünnbett, Nassräume	45,00	m²	72,00 €	3.240,00 €
Bodenfliesen Dünnbett, Nassräume	10,00	m²	85,00 €	850,00 €
BMS 37				
Wandfliesen Dünnbett, Nassräume	32,00	m²	72,00 €	2.304,00 €
Bodenfliesen Dünnbett, Nassräume	10,00	m²	85,00 €	850,00 €
Summe Fliesenbelag				**7.244,00 €**
Bodenbeläge				
BMS 39				
Laminat/Linoleum/Vinyl einschl. Sockel	70,00	m²	64,00 €	4.480,00 €
BMS 37				
Laminat/Linoleum/Vinyl einschl. Sockel	110,00	m²	64,00 €	7.040,00 €
Summe Bodenbelag				**11.520,00 €**
Schlosserarbeiten				
BMS 39				
Vordach Eingang	1,00	St	1.800,00 €	1.800,00 €
BMS 37				
Neue Außentreppe	1,00	St	5.600,00 €	5.600,00 €
Summe Schlosserarbeiten				**7.400,00 €**
Summe Kostengruppe 300 Bauwerk - Baukonstruktion				**471.388,50 €**

happel architekten

eberbacher weg 28 - 64385 reichelsheim - fon 06164 . 515 27 20 - info@happel-architekten.de

BV: WHS-Umbau Gorath, Reichelsheim

Gesamtkosten **30. Oktober 2024**

Position	Menge	Einheit	EP	GP
Kostengruppe 400 Bauwerk - Techn. Anlagen				
Heizung/Sanitär/Lüftung				
BMS 37 + 39, lt. Angebot Wunderlich				
Sanitär				
Abwasserleitungen	1,00	psch	2.109,88 €	2.109,88 €
Wasserleitungen	1,00	psch	19.842,07 €	19.842,07 €
Dezentr. Wassererwärmung	1,00	psch	675,32 €	675,32 €
Sanitärobjekte	1,00	psch	6.250,00 €	6.250,00 €
Wasseranlagen	1,00	psch	250,00 €	250,00 €
Brandschutz	1,00	psch	271,04 €	271,04 €
Heizung				
Kaltwassersatz	1,00	psch	59.568,00 €	59.568,00 €
Verteiler, Pumpen, Armaturen	1,00	psch	5.535,45 €	5.535,45 €
Rohrleitungen und Isolierung	1,00	psch	24.110,78 €	24.110,78 €
Fancoils und Zubehör	1,00	psch	11.538,24 €	11.538,24 €
Warmwasserversorgungsanlagen	1,00	psch	1.615,00 €	1.615,00 €
Brandschutz	1,00	psch	2.168,32 €	2.168,32 €
Lüftung				
Zu-, Abluftanlagen und Zubehör	1,00	psch	6.572,24 €	6.572,24 €
Luftleitungen und Zubehör	1,00	psch	6.139,52 €	6.139,52 €
Wärmedämmung	1,00	psch	1.228,46 €	1.228,46 €
Luftdurchlässe und Zubehör	1,00	psch	9.256,92 €	9.256,92 €
Sonstige Lüftungstechnik	1,00	psch	350,00 €	350,00 €
Brandschutz	1,00	psch	4.231,36 €	4.231,36 €
Summe Heizung/Sanitär/Lüftung				**161.712,60 €**
Elektro				
BMS 39, lt. Angebot Schnellbächer				
PV-Anlage	1,00	psch	53.665,61 €	53.665,61 €
NSHV + Unterverteilungen	1,00	psch	37.464,84 €	37.464,84 €
Notwendige Installationen	1,00	psch	1.632,30 €	1.632,30 €
Kabel + Leitungen	1,00	psch	25.253,44 €	25.253,44 €
Büroinstallation	1,00	psch	5.366,48 €	5.366,48 €
Werkstattinstallation	1,00	psch	6.517,52 €	6.517,52 €
Netzwerkverteiler Büro	1,00	psch	3.790,00 €	3.790,00 €
BMS 37, lt. Angebot Schnellbächer				
Komplettinstallation BMS 37	1,00	psch	15.588,42 €	15.588,42 €
Summe Elektro				**149.278,61 €**
Summe Kostengruppe 400 Bauwerk - Techn. Anlagen				**310.991,21 €**

happel architekten

eberbacher weg 28 - 64385 reichelsheim - fon 06164 . 515 27 20 - info@happel-architekten.de

BV: WHS-Umbau Gorath, Reichelsheim

Gesamtkosten **30. Oktober 2024**

Position	Menge	Einheit	EP	GP
Kostengruppe 500 Außenanlagen				
Außenanlage				
Baustelleneinrichtung	1,00	psch	2.000,00 €	2.000,00 €
Abbruch, Beton, Mauern usw.	20,00	m³	120,00 €	2.400,00 €
Entsorgung	50,00	to	80,00 €	4.000,00 €
Erdbau, Bodenarbeiten	150,00	m²	25,00 €	3.750,00 €
Gründung, Fundamente	10,00	m³	480,00 €	4.800,00 €
Wege, Tragschicht	86,00	m²	24,00 €	2.064,00 €
Wege, Sandsteinkanten	27,00	m	42,00 €	1.134,00 €
Wege Sandstein polygonal	18,60	m²	60,00 €	1.116,00 €
Pflasterbelag Sandstein	58,00	m²	160,00 €	9.280,00 €
Kies	10,00	m²	20,00 €	200,00 €
Sichtschutz aus Holz	1,00	St	5.800,00 €	5.800,00 €
Mauern L-Steine	24,50	m	130,00 €	3.185,00 €
Verblendung Naturstein	8,10	m³	200,00 €	1.620,00 €
Natursteinmauern	8,90	m²	320,00 €	2.848,00 €
Abdeckungen Naturstein	15,00	m	160,00 €	2.400,00 €
Blockstufen Sandstein	16,50	m	280,00 €	4.620,00 €
Brunnen Sandsteintrog	1,00	psch	7.800,00 €	7.800,00 €
Hofeinlauf	1,00	st	800,00 €	800,00 €
Bewässerungsanlage	1,00	psch	3.700,00 €	3.700,00 €
Außenbeleuchtung	1,00	psch	5.000,00 €	5.000,00 €
Gewächshaus Holz-Glas mit Steinsockel	1,00	psch	28.000,00 €	28.000,00 €
Vegetationsflächen	62,00	m²	35,00 €	2.170,00 €
Pflanzflächen	37,00	m²	100,00 €	3.700,00 €
Gebrauchsrasen	25,00	m²	32,00 €	800,00 €
Sonstiges, Kleinteile	1,00	psch	2.750,00 €	2.750,00 €
Summe Außenanlage				**105.937,00 €**
Summe Kostengruppe 500 Außenanlagen				**105.937,00 €**
Summe Kostengruppe 600 Ausstattung				**0,00 €**
Kostengruppe 700 Baunebenkosten				
Architekt	1,00			113.101,00 €
Statik	1,00			3.000,00 €
Vermessung, Lagepläne	1,00			2.000,00 €
Baugenehmigung	1,00			2.000,00 €
Planung HLS	1,00			49.934,20 €
Planung Außenanlage	1,00			17.257,72 €
Summe Kostengruppe 700 Baunebenkosten				**187.292,92 €**

happel architekten

eberbacher weg 28 - 64385 reichelsheim - fon 06164 . 515 27 20 - info@happel-architekten.de

BV: WHS-Umbau Gorath, Reichelsheim

Gesamtkosten **30. Oktober 2024**

Position	Menge	Einheit	EP	GP

Zusammenstellung:

Summe Kostengruppe 100 Baugrundstück	**0,00 €**
Summe Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließen	**0,00 €**
Summe Baustelleneinrichtung	**7.650,00 €**
Summe Abbrucharbeiten	**3.500,00 €**
Summe Erdarbeiten	**25.430,00 €**
Summe Kanalarbeiten	**1.250,00 €**
Summe Maurerarbeiten	**4.840,00 €**
Summe Trockenlegungsarbeiten	**59.725,00 €**
Summe Gerüstbauarbeiten	**6.600,00 €**
Summe Zimmererarbeiten	**16.626,00 €**
Summe Dachdecker	**75.082,00 €**
Summe Schreinerarbeiten	**138.052,00 €**
Summe Schindelarbeiten	**43.560,00 €**
Summe Trockenbauarbeiten	**19.624,00 €**
Summe Putz- und Malerarbeiten	**36.075,50 €**
Summe Trockenestricharbeiten	**7.210,00 €**
Summe Fliesenbelag	**7.244,00 €**
Summe Bodenbelag	**11.520,00 €**
Summe Schlosserarbeiten	**7.400,00 €**
Summe Kostengruppe 300 Bauwerk - Baukonstruktion	**471.388,50 €**
Summe Heizung/Sanitär/Lüftung	**161.712,60 €**
Summe Elektro	**149.278,61 €**
Summe Kostengruppe 400 Bauwerk - Techn. Anlagen	**310.991,21 €**
Summe Außenanlage	**105.937,00 €**
Summe Kostengruppe 500 Außenanlagen	**105.937,00 €**
Summe Kostengruppe 600 Ausstattung und Kunstwerke	**0,00 €**
Summe Baukosten 100-600	**888.316,71 €**
Summe Kostengruppe 700 Baunebenkosten	**187.292,92 €**
Nettosumme Gesamt	**1.075.609,63 €**
19 % Mehrwertsteuer	**204.365,83 €**
Gesamtsumme	**1.279.975,46 €**