

Baden, 07.07.2025

## Sanierungskonzept NEU

Sehr geehrte/r Wohnungseigentümer/in,

eingangs möchten wir Sie darüber informieren, dass wir per 07.07.2025 die Betriebskosten-Abrechnung 2024 von der Vorverwaltung Pehn & Partner leider nicht vollständig erhalten haben. Nach Vorliegen der vollständigen Abrechnung werden wir Ihnen diese umgehend übermitteln.

Wie in der letzten Hausversammlung vereinbart, soll das Sanierungskonzept nach Bauteilen neu aufbereitet werden. Gemeinsam mit dem Planungsbüro Ebner+Partner wurde nun die Sanierung in einzelne Kostenbereiche gegliedert, welche in der beiliegenden Datei „Kostengliederung“ ersichtlich ist. Weiters finden Sie anbei eine Finanzierungsaufstellung und die Kostenaufstellung je Wohnung.

Folgend dürfen wir Ihnen die Erläuterungen zu den einzelnen Kostenbereichen anführen:

**Kostenbereich 1:** Sanierung der Innenhoffassade ohne Wärmedämmung inkl. Gerüst, Austausch von Fenster.

**Kostenbereich 2:** Sanierung der Innenhoffassade mit Wärmedämmung inkl. Gerüst, Austausch von Fenster. Bei diesem Kostenbereich handelt es sich um Zusatzkosten bzw. um eine Aufzahlung auf den Kostenbereich 1. Durch diese Mehrkosten (Anbringung einer Wärmedämmung) kommt es nicht zu wesentlichen Heizkostensenkungen. Eine Förderung ist aus heutiger Sicht ebenfalls nicht zu erwarten.

**Kostenbereich 3:** Herstellung des Balkonturms sowie Sanierung der Abdichtung und des Bodenaufbaus von Balkon Top1. Hier wird angemerkt, dass lediglich die anteiligen Kosten der Balkone, die der Größe der ursprünglich vorhandenen Balkone entspricht, angegeben sind. Die restlichen Kosten für Balkonvergrößerungen udgl. werden von den jeweiligen EigentümerInnen getragen.

**Kostenbereich 4:** Dachsanierung inkl. Gerüstung und SAT-Anlage. Hier ist anzumerken, dass das Dach am Ende der Lebensdauer angelangt ist und daher eine Sanierung in den nächsten Jahren unumgänglich sein wird.

**Kostenbereich 5:** Sanierung der Kaminköpfe. Der Zustand der Kaminköpfe ist ebenfalls sehr mangelhaft. Eine Sanierung im Zuge der Dachsanierung wäre wirtschaftlich.

**Kostenbereich 6a:** Sanierung des Kellers ohne Abdichtung: Innenputz abschlagen, Oberflächen hydrophobieren.

**Kostenbereich 6b:** Sanierung des Kellers inkl. Abdichtung: Unterlagsbeton mit Horizontal-Abdichtung und Estrich. Bei diesem Kostenbereich handelt es sich um Zusatzkosten bzw. um eine Aufzahlung auf den Kostenbereich 6a.

**Kostenbereich 7:** Sanierung der Elektrosteigleitungen und Erneuerung der allgemeinen elektrotechnischen Anlagen, Malerei Stiegenhaus. Die vorhandenen elektrotechnischen Anlagen in den Allgemeinbereichen

entsprechen leider nicht mehr den heutigen gesetzlichen Bestimmungen. Bei einem Schadensfall müssten diese Maßnahmen sofort umgesetzt werden.

**Kostenbereich 8:** Sanierung der Straßenfassade (Gerüstung bereits in Kostenbereich 4 enthalten).

**Kostenbereich 9:** Sanierung der Fensterportale im Erdgeschoss.

**Kostenbereich 10:** Sanierung Innenhof.

Grundsätzlich sind gewisse Instandhaltungsarbeiten, wie z.B. Kanalsanierungsarbeiten und Sanierung verrosteter Eisenträger im Kellergeschoss unabdingbar und im Sinne der ordentlichen Verwaltung in der nächsten Zeit umzusetzen (Kosten ca. € 35.000,00 netto).

Sollte eine Dachsanierung erst zu einem späteren Zeitpunkt zustande kommen (dies wird jedenfalls innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre notwendig sein, da das Dach bereits die Lebensdauer erreicht hat), ist mit Mehrkosten für die Gerüstung in Höhe von ca. € 60.000,00 netto zu rechnen. Diese Mehrkosten ergeben sich, da die Gerüstung im Innenhof im Zuge einer späteren Dachsanierung als Sicherheitsgerüst wieder erforderlich wäre. Es wäre daher wirtschaftlich, das Dach gemeinsam mit der Innenhoffassade zu sanieren.

Generell wäre auf Grund des baulichen Zustandes sowie aus wirtschaftlichen Gründen zu empfehlen, die **Kostenbereiche 1 + 3 + 4 + 5 + 6a + 7 + 9** gemeinsam zu sanieren. Aus diesem Grunde wurden in der Kostenübersicht einige Bereiche zusammengefasst.

Beiliegend dürfen wir Ihnen den Umlaufbeschluss über die Sanierung von zusammenhängenden Leistungen/Bereichen sowie die Finanzierung zusenden.

Sollte ein positiver Mehrheitsbeschluss zustande kommen, werden Vergleichsangebot eingeholt und mit der Umsetzung begonnen. Vor Vergabe erfolgt jedoch eine Information an alle Eigentümer.

Bei Rückfragen steht Ihnen das Hauskomitee (Herr Adelman, Herr Chrobak, Herr Fuchs und Herr de Martin) sowie die Hausverwaltung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Rottensteiner MA  
Geschäftsführer

Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH

Kostenübersicht je Wohnung  
BVH: 2500 Baden, Josefplatz 1

Stand: 07.07.2025

Typ	Nutzfläche in m²	Nutzwert	Kostenbereich 1 + 3 + 7	Kostenbereich 2	Kostenbereich 4 + 5	Kostenbereich 6a	Kostenbereich 10b	Kostenbereich 8	Kostenbereich 9	Kostenbereich 10	Gesamt
Gl.01	84,93	265	45.708,69 €	21.554,37 €	33.034,45 €	5.116,02 €	15.348,05 €	25.076,88 €	10.995,88 €	10.995,88 €	159.770,73 €
Gl.02	42,12	136,00	105.933,66 €	92.399,12 €	141.054,68 €	21.931,11 €	65.793,91 €	107.459,36 €	47.699,38 €	47.699,38 €	684.903,89 €
Gl.03	287,11	695	110.877,59 €	56.529,32 €	86.693,74 €	13.417,48 €	40.297,29 €	69.787,06 €	28.814,59 €	28.814,59 €	419.021,36 €
W.01	89,97	93	16.041,16 €	7.564,36 €	11.596,73 €	1.795,43 €	5.386,30 €	8.800,56 €	3.859,77 €	3.859,77 €	56.070,48 €
W.02	90,36	73	12.591,45 €	5.917,62 €	9.102,81 €	1.409,12 €	4.227,95 €	6.997,97 €	3.026,57 €	3.026,57 €	44.012,32 €
W.03	118,63	103	17.766,02 €	8.377,74 €	12.843,69 €	1.988,49 €	5.965,47 €	9.746,86 €	4.270,36 €	4.270,36 €	62.099,57 €
W.03a	3,08	24	4.139,05 €	1.952,09 €	2.992,70 €	463,34 €	1.390,03 €	2.270,11 €	995,04 €	995,04 €	14.469,80 €
W.04	77,75	63	10.866,59 €	5.159,35 €	7.895,95 €	1.216,36 €	3.644,78 €	5.961,67 €	2.611,97 €	2.611,97 €	37.983,23 €
W.05	116,13	101	17.421,05 €	8.215,06 €	12.594,30 €	1.949,88 €	5.849,61 €	9.557,60 €	4.187,44 €	4.187,44 €	60.893,75 €
W.06	92,03	94	16.213,05 €	7.645,70 €	11.721,43 €	1.814,74 €	5.444,23 €	8.895,19 €	3.897,23 €	3.897,23 €	56.673,59 €
W.07	95,78	81	14.316,31 €	6.950,59 €	10.349,77 €	1.602,18 €	4.807,13 €	7.854,77 €	3.451,17 €	3.451,17 €	50.001,40 €
W.08	95,64	85	14.661,28 €	6.913,67 €	10.539,16 €	1.640,69 €	4.921,94 €	8.043,53 €	3.524,69 €	3.524,69 €	51.247,22 €
W.09	108,25	88	15.178,73 €	7.157,68 €	10.973,25 €	1.698,99 €	5.096,71 €	8.327,42 €	3.646,17 €	3.646,17 €	53.055,04 €
W.10	150,77	123	21.215,73 €	10.004,48 €	15.337,61 €	2.374,69 €	7.123,81 €	11.639,46 €	5.099,56 €	5.099,56 €	74.157,74 €
W.11	121,7	126	21.743,19 €	10.248,49 €	15.711,70 €	2.432,52 €	7.397,57 €	11.023,35 €	5.223,94 €	5.223,94 €	75.966,46 €
W.12	96,84	87	15.006,35 €	7.076,84 €	10.848,55 €	1.578,60 €	5.035,80 €	8.232,39 €	3.692,01 €	3.692,01 €	52.453,03 €
W.13	127,34	121	20.870,76 €	9.841,81 €	15.028,22 €	2.335,99 €	7.007,98 €	11.480,70 €	5.016,61 €	5.016,61 €	72.951,92 €
W.14	78,89	62	10.694,11 €	5.042,91 €	7.731,15 €	1.106,99 €	3.590,97 €	5.867,04 €	2.570,51 €	2.570,51 €	37.380,32 €
W.15	123,77	91	17.076,08 €	8.057,19 €	12.344,91 €	1.911,27 €	5.733,80 €	9.368,34 €	4.104,57 €	4.104,57 €	59.687,93 €
W.16	94,01	101	17.421,05 €	8.215,06 €	12.594,30 €	1.949,88 €	5.849,64 €	9.557,60 €	4.187,44 €	4.187,44 €	60.893,75 €
W.16a	33,64	33	6.652,03 €	2.684,13 €	4.114,97 €	637,09 €	1.911,27 €	3.122,78 €	1.366,17 €	1.366,17 €	10.895,98 €
W.17	90,87	88	15.178,73 €	7.157,68 €	10.973,25 €	1.698,99 €	5.096,71 €	8.327,42 €	3.646,17 €	3.646,17 €	53.055,04 €
W.18	118,91	126	20.668,37 €	9.290,47 €	14.963,52 €	2.316,69 €	6.950,08 €	11.355,67 €	4.975,18 €	4.975,18 €	72.349,01 €
W.19	76,4	53	9.141,74 €	4.310,37 €	6.608,69 €	1.021,20 €	3.065,61 €	5.015,38 €	2.197,17 €	2.197,17 €	31.984,15 €
W.20	110,45	81	13.971,33 €	6.546,22 €	10.100,38 €	1.563,76 €	4.691,19 €	7.695,01 €	3.296,25 €	3.296,25 €	48.895,58 €
<b>2889:45</b>		<b>3997</b>	<b>689.425,00 €</b>	<b>325.105,00 €</b>	<b>498.410,00 €</b>	<b>77.165,00 €</b>	<b>231.494,00 €</b>	<b>378.235,00 €</b>	<b>185.715,00 €</b>	<b>185.715,00 €</b>	<b>2.409.825,00 €</b>



Monatliche Mohnbelastung je Wohnung (Kreditlaufzeit: 15 Jahre, Verzinsung: 3,5 % p.a.)  
 BVH: 2500 Baden, Josefsplatz 1

Stand 07/07/2025

Topf	Nutzfläche in m²	Flächwert	Kostenbereich 1 + 3 + 7	Kostenbereich 2	Kostenbereich 4 + 5	Kostenbereich 6a	Kostenbereich 6b	Kostenbereich 8	Kostenbereich 9	Kostenbereich 10	Gesamt pro Monat
W 01	84,13	205	320,60 €	151,18 €	221,77 €	107,65 €	175,89 €	77,94 €	30,59 €	1.120,61 €	4.033,84 €
W 02	242,15	1.116,00	1.374,35 €	616,08 €	303,55 €	461,87 €	753,99 €	330,24 €	88,26 €	2.938,97 €	9.922,50 €
W 03	247,11	625	840,81 €	395,49 €	607,85 €	282,33 €	451,29 €	202,10 €	54,00 €	1.737,07 €	5.700,50 €
W 04	80,97	93	112,51 €	53,66 €	81,34 €	37,78 €	61,73 €	27,04 €	7,23 €	333,27 €	1.073,50 €
W 05	50,36	73	88,32 €	41,65 €	63,85 €	29,65 €	48,45 €	21,23 €	5,67 €	308,70 €	983,50 €
W 06	118,53	103	134,61 €	56,76 €	90,85 €	41,84 €	68,36 €	29,95 €	8,00 €	435,36 €	1.368,50 €
W 07a	3,08	24	29,64 €	13,69 €	20,93 €	9,75 €	15,93 €	6,98 €	1,86 €	101,49 €	313,50 €
W 07b	77,75	63	26,22 €	35,84 €	55,10 €	25,59 €	41,81 €	18,32 €	4,89 €	256,41 €	788,50 €
W 08	116,13	101	127,10 €	57,62 €	88,34 €	41,03 €	67,04 €	29,37 €	7,85 €	427,10 €	1.311,50 €
W 09	92,03	94	113,72 €	53,69 €	82,21 €	38,19 €	62,38 €	27,34 €	7,30 €	327,50 €	1.005,50 €
W 10	98,78	83	100,41 €	47,35 €	72,59 €	33,72 €	55,09 €	24,14 €	6,45 €	350,90 €	1.075,50 €
W 11	95,64	85	102,83 €	48,49 €	74,34 €	34,53 €	56,42 €	24,72 €	6,99 €	359,41 €	1.095,50 €
W 12	108,25	88	106,46 €	50,20 €	76,97 €	35,25 €	58,41 €	25,58 €	6,84 €	372,13 €	1.125,50 €
W 13	150,77	123	148,80 €	70,17 €	107,58 €	46,66 €	81,64 €	36,77 €	9,56 €	520,13 €	1.575,50 €
W 14	127,7	126	154,43 €	71,88 €	110,20 €	47,06 €	83,63 €	36,64 €	9,79 €	532,82 €	1.605,50 €
W 15	96,84	87	105,29 €	49,63 €	76,09 €	34,78 €	57,74 €	25,30 €	6,76 €	367,90 €	1.115,50 €
W 16	127,36	121	146,10 €	69,09 €	105,83 €	49,15 €	80,31 €	35,18 €	9,40 €	511,68 €	1.545,50 €
W 17	78,99	62	78,50 €	35,37 €	54,33 €	25,19 €	41,15 €	18,03 €	4,83 €	262,18 €	792,50 €
W 18	123,77	94	111,77 €	56,48 €	86,59 €	40,22 €	65,71 €	28,79 €	7,59 €	488,64 €	1.485,50 €
W 19	94,01	101	122,19 €	57,62 €	88,34 €	41,03 €	67,04 €	29,37 €	7,85 €	427,10 €	1.311,50 €
W 20	33,64	33	39,93 €	18,83 €	28,86 €	13,41 €	21,90 €	9,60 €	2,56 €	137,55 €	417,50 €
W 21	90,67	88	105,46 €	50,20 €	76,97 €	35,25 €	58,41 €	25,58 €	6,84 €	372,13 €	1.125,50 €
W 22	118,91	120	145,18 €	66,46 €	104,85 €	48,25 €	79,65 €	34,90 €	9,33 €	507,15 €	1.527,50 €
W 23	76,4	53	84,32 €	38,24 €	56,35 €	21,53 €	35,18 €	15,41 €	4,12 €	224,12 €	684,50 €
W 24	110,45	81	97,99 €	46,21 €	70,84 €	32,90 €	53,76 €	23,55 €	6,29 €	342,53 €	1.055,50 €
<b>2889,45</b>		<b>3997</b>	<b>4.835,55 €</b>	<b>2.280,35 €</b>	<b>3.485,79 €</b>	<b>541,23 €</b>	<b>1.631,68 €</b>	<b>1.162,31 €</b>	<b>310,54 €</b>	<b>16.902,24 €</b>	<b>52.835,50 €</b>

