

Umbaumaßnahmen für die Langtalereckhütte (LEH)

Die meist gestellten Fragen und Antworten

Auf einen Blick: Bisherige Investitionen -> Frage 7 / Finanzierung -> Frage 24 und folgende

Pläne und jetziger Stand

1. Was ist das Ziel der Baumaßnahmen an der LEH?

Wir wollen mit der Generalsanierung der LEH unseren Gästen eine moderne, dem Standard des DAV entsprechende Bewirtung und Unterbringung anbieten, damit unserer Verpflichtung als hüttenbesitzende Sektion des DAV entsprechen und eine über hundertjährige Tradition der Sektion Karlsruhe im Ötztal fortsetzen.

Dieses Ziel können wir mit einer grundlegenden Sanierung und einem umfassenden Umbau der Langtalereckhütte erreichen:

- Wir wollen dafür im Dachgeschoss eine attraktive Pächterwohnung schaffen, zusammen mit zusätzlichen Räumlichkeiten für das Personal, die jeweils über eigene Sanitäranlagen verfügen.
- Die Organisation der Betriebsabläufe im Haus soll durch den Einbau einer neuen Küche und eines Treppenhauses für die interne Erschließung aller Personalbereiche neu aufgestellt werden.
- Die Wege des Personals im Haus und in der Küche werden deutlich verkürzt.
- Die Sanitärräume für Gäste werden in das 1.Obergeschoss in den Bereich der Schlafräume verlegt. Dadurch entstehen im Keller Lager- und Hauswirtschaftsbereiche, die von dem Gästebereich getrennt sind und gegenüber heute beheizbar sind.
- In einer neuen Küche sollen zeitgemäße Arbeitsabläufe von der Lagerung über die Zubereitung bis zur Ausgabe möglich werden. Dadurch kann die Hütte kostengünstig mit wenig Personal betrieben werden. Das Personal kann alle notwendigen internen Betriebsabläufe getrennt von den Gästen durchführen.

2. Wie wurden die Maßnahmen entwickelt?

Die Sektion plant intensiv seit 2017 die Sanierung der Langtalereckhütte. In einem längeren Prozess in Abstimmung mit der Bundesgeschäftsstelle und dem Pächter wurden die notwendigen Anforderungen an eine Sanierung in einem sogenannten Lastenheft zusammengetragen. Dieser Anforderungskatalog war die Planungsgrundlage für den Architekten. Auf dieser Basis hat er seinen Entwurf entwickelt, der 2020 von der Sektion beschlossen und diesen Sommer als Bauantrag eingereicht wurde.

3. Sind die Pächter unzufrieden mit der Pächterwohnung?

Die Pächterwohnung im Keller ist sehr klein und unattraktiv, aber das Problem sind die Personalzimmer. Zurzeit werden drei Zweibettzimmer im 1. OG innerhalb des Gästebereichs als Personalräume genutzt. Die Zimmer haben Waschbecken, aber keine eigenen Duschen und vor allem keine eigenen WCs. Das Personal muss die Gäste-WCs benutzen. Als Personaldusche steht nur die Dusche in der Pächterwohnung zur Verfügung. Das Personal muss also in die „fremde“ Pächterwohnung. Für die Familie Gufler ist die Situation sehr unbefriedigend und für das Personal unangenehm.

4. Ist die Sorge berechtigt, dass wir keine neuen Pächter finden? Andere Hütten kommen doch auch mit einer kleinen Küche und deutlich weniger Platz aus. Setzen wir nicht Hotelstandards im Hochgebirge an?

Die kleine Küche ist nicht unbedingt das Problem, sondern eher die Betriebsabläufe. In Zukunft wäre der Personalbereich wie Lager, Hauswirtschaft, Küche und Personalzimmer komplett vom Gästebereich getrennt. Alle Personalwege können dann intern auf kurzen Wegen stattfinden. Eine wirtschaftlich zu betreibende Hütte ist für den Pächter existenziell.

5. Sind wir aufgrund von behördlichen Anordnungen verpflichtet, die Maßnahmen umzusetzen?

Nein. Die Hütte ist vollumfänglich genehmigt und genießt Bestandschutz – die Sanierungsmaßnahmen sind vollumfänglich in der Entscheidung der Sektion.

6. Braucht es wirklich den großen Umbau, also die Generalsanierung; wären auch Teilbaumaßnahmen möglich?

Wir haben keine alternativen Pläne verfolgt: Die geplanten Baumaßnahmen beruhen auf der Planung der Architekten von „Element A“ (Christian Taufenbach). Diese sieht keine Teilmaßnahmen vor, weil in die gesamte Bausubstanz eingegriffen wird. In der Hauptversammlung vom Jahr 2020 wurde beschlossen, die Sanierung der LEH auf der Grundlage dieser Planung auszuarbeiten.

7. Wieviel hat die Sektion bisher in die LEH investiert?

- In den letzten Jahren musste die Sektion wegen dringender Behördenauflagen **circa 800.000 Euro** in die Langtalereckhütte investieren.
- Ein beachtlicher Teil floss in die Sanierung der Seelenkogelquelle, um die Wasserversorgung zu gewährleisten und die Leistung des Wasserkraftwerks zu vergrößern, die Umstellung der Energieversorgung von Öl auf Gas verbunden mit einem modernen BHKW und einer Modernisierung der bestehenden Kläranlage.

8. Warum hat man bei den explodierenden Kosten nicht darüber nachgedacht, eine kleinere Lösung zu planen - was 2020 noch realisierbar schien, ist es jetzt einfach nicht mehr?

Das Hüttenteam und der Vorstand haben von Beginn an und in ständiger Abstimmung mit der Bundesgeschäftsstelle versucht, eine möglichst kleine Lösung für eine zukunftsfähige Hütte zu finden. Es war, entsprechend der Hüttenstandards des DAV, immer das Ziel „so wenig, wie möglich“. Die jetzige Pächterwohnung und die Personalzimmer ohne Sanitäranlagen sowie die nicht wirtschaftliche Funktionsorganisation der Betriebsabläufe im Haus und in der Küche machen jedoch einen grundlegenden Eingriff in die Substanz des Hauses notwendig: dadurch können die Mängel behoben und die Hütte zukunftsfähig gemacht werden.

9. Muss der Anbau rückgängig gemacht werden?

Der Anbau wird vollständig zurückgebaut. Da er ohne Fördermittel realisiert wurde, müssen auch keine Fördermittel zurückgezahlt werden. Im Zuge der Entwurfsplanung hat man sehr lange nachgedacht und diskutiert, ob man den Anbau erhalten kann. Nur mit einem Eingriff in die Struktur des Hauses und mit dem Rückbau ist es laut der jetzigen Planung möglich, die grundlegenden Mängel der Hütte zu beseitigen.

Durch die vielen Anbauten im Laufe der Jahre hat sich die Oberfläche der LEH erheblich vergrößert. Zuletzt 2015 durch den „Gufler“-Anbau (die Hütte ohne baurechtliche Genehmigung vom Pächter um den neuen Gästebereich im EG und die kleineren Gästezimmer im 1.OG erweitert).

10. Warum entfernen wir Doppelzimmer, wenn doch inzwischen recht viele Bergbesucher*innen genau diese Zimmer wollen? Schließlich wollen wir, dass die Hütte gut besucht wird?

Wir planen nach den Planungsgrundsätzen des Hüttenhandbuchs des DAV: Das Planungsziel des DAVs sind Schutzhütten für Bergsteiger*innen, die durch Einfachheit und Effizienz die natürlichen Ressourcen schützen. Deshalb enthält der Hüttenstandard des DAV als kleinste Einheit ein Vierbettzimmer.

- Der Wunsch vieler Gäste nach Zweibettzimmern und immer verfügbaren Duschen sind bei Schutzhütten nicht nachhaltig und klimaschonend.
- Die Ressourcen für diese Wünsche in Extremlagen zur Verfügung zu stellen, ist ein enormer Aufwand und eine unverhältnismäßige Umweltbelastung. (Statistisch kostet die Aufbereitung von 1l Wasser auf den Alpenvereinshütten ca. 5,-€)
- Schon vor über 100 Jahren hat der DAV beschlossen, dass der Komfortstandard der Schutzhütten unter einer einfachen Pension im Tal liegen muss. Diese Zusammenhänge müssen wir den Gästen vermitteln und damit um Verständnis für kleine Mehrbettzimmer werben.

11. Wir optimieren die Küchen und reduzieren den nachgefragten Übernachtungsstandart – aus rein finanzieller Sicht: widerspricht sich das nicht?

Es werden nur die Betriebsabläufe in der Küche und im Keller optimiert. Der Energiebedarf für die Essenzubereitung bleibt aber vor und nach der Sanierung etwa gleich und liegt sehr deutlich unter dem Energiebedarf einer Restaurantküche im Tal. Wir können auf einer Schutzhütte den dafür notwendigen Strom nicht zur Verfügung stellen. Daher ist das Angebot des Essens gegenüber dem Tal erheblich eingeschränkt. So sind zum Beispiel die sehr beliebten Pommes auf Schutzhütten eher nicht möglich. Von daher entspricht der Küchenstandard dem Zimmerstandard.

12. Inwiefern profitieren wir finanziell von den optimierten Betriebsabläufen – könnten wir nicht einfach die Pacht reduzieren?

Wir profitieren von optimierten Betriebsabläufen zwar nicht direkt, aber auf lange Sicht, wenn der Pächter zufrieden ist. Ein Pächterwechsel ist immer mit Kosten und im schlimmsten Fall mit Leerstand für die Sektion verbunden.

13. Ist der neue Anbau unter der CO2-Bilanzierung geplant? Welche CO2 Belastung verursacht die Sanierung? Sind die CO2 Folgekosten eingerechnet? Haben wir die Thematik „graue Energie“ berücksichtigt?

Wir haben uns selbst verpflichtet, die CO2-Emission der Sektion zu bilanzieren und damit auch die für den Bau der Hütte. Es wurden erst vor kurzem die Berechnungsgrundlagen für Bauprojekte vom DAV Bundesverband veröffentlicht. Entsprechend können wir zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Schätzung für die CO2-Emissionen vorlegen. Wir sind aber vom DAV verpflichtet, für die Sanierung vor Baubeginn eine Emissionsbilanz zu erstellen. Die entstanden CO2-Emissionen müssen wir ggf. anderweitig kompensieren.

14. Welche Konsequenzen hat es, wenn der Bau nicht von der Mitgliederversammlung genehmigt wird?

- Für den Betrieb der Hütte hätte dies keine Konsequenzen, da sie im jetzigen Zustand von der Pächterfamilie bewirtschaftet werden kann.
- Viele Bereiche der Hütte sind jedoch in naher Zukunft renovierungsbedürftig und mit erheblichen Investitionen verbunden (z.B. Sanitärräume und die technische Installation von Leitungen im Haus, auch das Dach ist bereits undicht).
- Mit diesen Investitionen wird aber keine grundsätzlich zukunftsfähige Lösung erreicht. Die mangelhafte Pächterwohnung, die Personalzimmer mit fehlenden Sanitäreinrichtungen und die

mangelhafte Betriebsorganisation wird aber bei einem möglichen Pächterwechsel zu erheblichen Problemen führen.

- Speziell bei dieser Frage ist auch zu berücksichtigen, dass es finanzielle Vorteile für die Sektion hätte, ein Paket aus Maßnahmen an LEH und Hochwildehaus zu schnüren. Wir werden das beim Hütteninfo-Abend genauer erläutern.

15. Was passiert, wenn wir die Hütte nicht umbauen?

Zunächst einmal nichts. Kritisch wäre die Situation bei einem Pächterwechsel (momentan nicht geplant). Es hätte jedoch finanzielle Vorteile für die Sektion, ein Paket aus Maßnahmen an LEH und Hochwildehaus zu schnüren. Mehr dazu beim Hütteninfoabend.

16. Reicht es nicht, den Winterraum zu bauen?

Der Winterraum beruht auf der Überlegung, neben der Fidelitashütte einen zweiten Selbstversorgerraum anzubieten und damit eine kostengünstige Rundwanderung zu ermöglichen. Dies soll auch wirtschaftlich schwächeren Familien und der Jugend attraktive Bergtouren ermöglichen. Insoweit ist der Winterraum ein in sich selbständiges Projekt. Die LEH-Sanierung kann allerdings nicht ohne den Winter-Schutzraum realisiert werden, da ansonsten den brandschutzrechtlichen Vorgaben nicht entsprochen wird.

17. Kann man nicht die Generalsanierung priorisieren und den Winterraum weglassen?

Die LEH Sanierung kann nicht ohne den Winter-Schutzraum realisiert werden, da ansonsten den brandschutzrechtlichen Vorgaben nicht entsprochen wird.

18. Warum sanieren wir nicht im Bestand, das hat doch bis heute funktioniert?

Die Mängel für den Pächter und das Personal sind, wie oben bereits geschildert, enorm. Die Familie Gufler hat sich im Laufe der Jahre daran gewöhnt, zumal der Komfort vor ca. 50 Jahren, als die Familie die Hütte übernommen hat, noch deutlich schlechter war. Und innerhalb einer Familie sind die Defizite eher auszuhalten. Bei einem Pächterwechsel könnte das anders aussehen.

19. Viele Hütten berichten von Wasserknappheit im Sommer. Ist die Wasserversorgung der Hütte für die nächsten 50 Jahre gesichert? Unter welchen Bedingungen rechnen wir mit einem Ausfall der Wasserversorgung? Wie kann die Hütte dann weiterbetrieben werden?

Der Alpenverein rechnet mit einer zunehmenden Wasserknappheit für alle Alpenvereinshöhlen in Lagen über 2.000m Höhe. So prognostiziert der Alpenverein für einige Höhlen, dass nur noch Trockenklos möglich sein werden. Auch für die Langtalereckhöhle muss wegen dem Abschmelzen der Gletscher grundsätzlich mit weniger Wasser gerechnet werden. Mit der vergangenen Erschließung von weiteren Quellen sind wir jedoch für die nächsten Jahrzehnte gut aufgestellt. Aber natürlich können wir die klimatische Entwicklung für die nächsten 50 Jahre nicht vorhersehen.

20. Handelt es sich um eine ökologische Sanierung? Kompensieren z.B. die eingesparten Heizkosten die Emissionen?

- Wir haben durch die Umsetzung des Energiekonzept vor einigen Jahren eine erhebliche Einsparung von Emissionen erzielt. So konnte zum Beispiel die Leistung des Wasserkraftwerkes deutlich gesteigert werden.
- Durch den Umbau der LEH würden durch konzeptionelle Baumaßnahmen, wie z.B. Dämmung von wichtigen Bauteilen, kompakte Bauweise etc., die Emissionen weiter reduziert.
- Zudem würden wir darauf achten, nur schadstoffarme und nachhaltige Baustoffe und Baukonstruktionen zu verwenden.
- Es wird aber keine komplett klimaneutrale Hütte möglich sein. So ist zum Beispiel für die Küche Gas zum Kochen notwendig.

21. Ist es zutreffend, dass durch die Generalsanierung Energie eingespart wird?

Ja, es wird Energie eingespart: durch besser gedämmte Bauteile und eine kompaktere Kubatur mit einer geringeren Oberfläche. Die Energieeinsparung kann aber nur qualitativ bewertet werden, nicht quantitativ. Dazu wäre ein erheblicher Planungsaufwand eines Energieberaters notwendig.

22. Liegen die erforderlichen Genehmigungen vor?

Für die Baumaßnahmen sind parallel eine Baugenehmigung sowie eine gewerberechtliche Genehmigung erforderlich, bevor mit dem Bau begonnen werden kann. Für die Baugenehmigung ist die Gemeinde Sölden zuständig. Voraussetzung für die Baugenehmigung ist die Umwidmung der Fläche in Bauland und der abgeschlossene Kaufvertrag. Die Umwidmung wird vom Gemeinderat Sölden beschlossen. Nach dem Beschluss erfolgt eine vierwöchige Auslegung und eine vierzehntägige Auslegungsfrist. Im Anschluss daran muss die Raumordnungsbehörde der Bezirkshauptmannschaft die Umwidmung genehmigen. Auf der Grundlage der Umwidmung erfolgt eine grundverkehrsrechtliche Genehmigung, die dann die notarielle Beglaubigung ermöglicht. Auf der Grundlage der Umwidmung sowie des Grundstücksvertrages entscheidet dann die Gemeinde Sölden über die Baugenehmigung.

Für die gewerberechtliche Genehmigung ist die Bezirkshauptmannschaft in Imst zuständig, die weitere Behörden beteiligt. Der Antrag für die gewerberechtliche Genehmigung des Winterraumes wurde Anfang November eingereicht.

23. Wird ein Grunderwerb erforderlich und ist er erfolgt?

Für den Winterraum muss eine Fläche erworben werden. Dies verursacht Kosten in Höhe von 33.000€. Der Kaufvertrag liegt vor, muss aber noch notariell beglaubigt werden. Bevor dies geschehen und der Grunderwerb abgeschlossen werden kann, muss die Fläche von der Gemeinde Sölden zu Bauland umgewidmet werden. Die Umwidmung ist beantragt, aber noch nicht erfolgt.

Finanzierung der LEH-Sanierung

24. Wieviel kostet der Umbau der LEH?

- Bezogen auf einen Baubeginn 2026 werden zurzeit Kosten in Höhe von **3,4 Millionen Euro** für die Sanierung sowie **470.000 Euro für die Errichtung des Schutz-/Winterraums** prognostiziert.
- Für die Entwurfsplanung der LEH wurde ein Pauschalvertrag in Höhe von 40.000€ abgeschlossen. Kommt die Maßnahme zur Ausführung, erhält der Architekt eine Vergütung auf der Grundlage der HOAI.
- Für den Winterraum wurde ein ergänzender Vertrag abgeschlossen, der zu einer Vergütung von 60.000€ führt. Wird die Maßnahme ausgeführt, werden für beide Teile die Gesamtbaukosten zugrunde gelegt.
- Für den Winterraum muss eine Fläche von 188 qm erworben werden. Dies verursacht Kosten in Höhe 33.000 Euro. Der Kaufvertrag liegt vor, muss aber noch notariell beglaubigt werden. Bevor dies geschehen und der Grunderwerb abgeschlossen werden kann, muss die Fläche von der Gemeinde Sölden zu Bauland umgewidmet werden. Die Umwidmung ist beantragt aber noch nicht erfolgt.

25. Wie wird der Umbau finanziert?

Der Bau des Winterraumes wird vom DAV-Bundesverband aus einem besonderen Topf für Winterräume mit 80% bezuschusst, zudem in geringem Umfang vom Land BW (über den DAV-

Landesverband). Wie auf der a.o. MV beschlossen beträgt der Eigenanteil der Sektion daher nur ca. 100.000€. Den Förderanteil erhalten wir nach Abschluss der Baumaßnahme ausgezahlt und finanzieren aus laufenden Haushaltsmitteln vor.

Die Generalsanierung der LEH wird ebenso durch DAV-Bundesverband, Land BW und Sektion finanziert, nur mit anderen Quoten. Hier die Übersicht:

Finanzierung			
Gesamtbausumme			3.400.000,00 €
DAV Hauptverband	Grundbeihilfe	15%	510.000,00 €
DAV Hauptverband	Zusatzbeihilfe	5%	170.000,00 €
Land BW	Zuschuss	20%	680.000,00 €
Sektion	Eigenanteil	23%	780.206,49 €
DAV Hauptverband	Variable Beihilfe	37%	1.259.793,51 €

Grund- und Zusatz-Beihilfe sowie die Mittel vom Land werden nach festen Prozentsätzen gewährt, insgesamt 40%. Der Eigenanteil der Sektion umfasst theoretisch die restlichen 60%. Nach der neuen Förderrichtlinie des Hauptverbands wird jedoch aus der Mitgliederzahl der Sektion, dem Ertrag der Hütte und etwaigen Hüttenpatenschaften (hier: Sektion Baden-Baden als Pate der LEH) die finanzielle Belastbarkeit der Sektion ermittelt und der Eigenanteil darauf gedeckelt. Für uns liegt die Belastungsgrenze bei 780.000 Euro. Die verbleibende Lücke bis zur Gesamtbausumme übernimmt wiederum der Hauptverband, als Variable Beihilfe. Alle Beihilfen sind Zuschüsse, keine Darlehen, und müssen nicht zurückgezahlt werden.

Das ist der entscheidende Vorteil, weshalb wir auf die neue Förderrichtlinie gewartet haben: Nach der alten Richtlinie hätte die Sektion 60% der Gesamtbausumme übernehmen müssen. Das wäre nicht möglich gewesen.

Selbst mit Deckelung ist der Eigenanteil der Sektion nicht aus laufenden Haushaltsmitteln aufzubringen, sondern muss durch einen Bankkredit abgedeckt werden. Wir planen mit einer **Laufzeit von 20 Jahren**, woraus sich bei aktuellen Konditionen eine jährliche Belastung durch den **Kapitaldienst (Zinsen + Tilgung) von 60.000 Euro** ergibt. Wir nehmen als **Zinssatz 4.5%** an, was leicht oberhalb der letzten Aussagen unserer Bank liegt. Letzte vage Aussage der VoBa: 4.0%.

Ebenso lassen sich die Beihilfen in Summe von 2,62 Mio. € nicht aus laufenden Haushaltsmitteln vorfinanzieren. Hier planen wir einen weiteren Kredit über diesen Betrag, aber mit einer **Laufzeit von nur 2 Jahren** bis zur Auszahlung der Förderung, aufzunehmen. Für diesen Kredit fallen Zinsen (keine laufende Tilgung!) von ca. **118.000 € pro Jahr** an.

26. Was enthält die Gesamtbausumme?

Die Gesamtbausumme enthält alle Kosten, die bei einer Baumaßnahme anfallen. Dies sind die Kosten für die Baukosten, die Ausstattung und die Planungskosten. Die letzte Kostenberechnung des Architekten Taufenbach vom November 2021 ergaben 1,86 Mio.€ inkl. einer neuen Küchenausstattung in Höhe von 170.000€. Mit einer Sicherheit von ca. 15%, die bei Sanierungen im Bestand immer für Überraschungen eingerechnet werden muss, haben wir damals mit Kosten in Höhe von 2,27 Mio.€ gerechnet. Der Vorstand hat jetzt die inflationsbedingten Kostensteigerungen auf einen möglichen Baubeginn 2026 hochgerechnet und eine Gesamtsumme inkl. der Sicherheit in Höhe von 15% von 3,4 Mio.€ prognostiziert. Die Inflation flacht sich allerdings momentan etwas ab, so dass die Kostensteigerung etwas nachlässt und die Gesamtsumme 2026 vielleicht eher bei 3,0 Mio€ liegen könnte. Durch die lange Zeitverzögerung ist es ratsam, bevor die Zuschussanträge gestellt werden, die Kosten noch einmal auf der Basis der realen Kosten zu berechnen.

27. Wer trägt das Risiko für Mehrkosten? Es ist ja davon auszugehen, dass die Planungskosten von 3,4 Millionen Euro in der Realität dann höher ausfallen.

Grundsätzlich liegt das Risiko von Kostensteigerungen gegenüber der beantragten Gesamtbausumme bei der Sektion. Die Förderrichtlinien des DAV-Bundesverbands enthalten keine klare Regelung, wie für den aktuellen Zeitpunkt geschätzte Kosten mit angenommenen Preissteigerungsraten auf den Zeitpunkt der Baumaßnahme hochgerechnet werden dürfen (was allerdings unter Punkt 2+3 angenommen wurde.) Dazu hat der Vorstand mit dem Bundesverband gesprochen. Ergebnis: Wir dürfen nach einem vom Architekten gewählten und begründeten Verfahren die geschätzten Baukosten auf das Baujahr hochrechnen und zusätzlich 10-15% Sicherheitspuffer aufschlagen. Darüberhinausgehende Kostensteigerungen sind das Risiko der Sektion. Nach bisheriger Erfahrung wird dagegen vom Land BW kein ausdrücklich so deklarerter Sicherheitspuffer akzeptiert.

28. Welche weiteren Risiken gibt es für die Finanzierung?

Dieser Darstellung liegen weitere Annahmen zu Grunde, die mit Risiko behaftet sind:

Ausschreibungsrisiko: Selbst wenn die allgemeine Kostensteigerung im angenommenen Rahmen (Frage 27) bleibt, könnten wir auf unsere Ausschreibung nur Angebote bekommen, die den finanziellen Rahmen inkl. Puffer sprengen.

Kreditkonditionen: Die Kreditkonditionen könnten sich gegenüber der Annahme (4.5%) verschlechtern, z.B. nach dem Auslaufen der Zinsbindung nach 10 Jahren. Unsere Annahme erscheint aktuell realistisch, aber die Zinsentwicklung bis zum endgültigen Kreditantrag an die Bank ist schwer, die über die kommenden 20 Jahre gar nicht abzuschätzen.

Erfolgswahrscheinlichkeit für unseren Förderantrag: Das Förderprogramm ist überzeichnet. In 2023 standen verfügbaren Fördermitteln des Bundesverbands von rund 6 Mio. Euro Förderanträge über insgesamt 50 Mio. Euro gegenüber. Die Förderung könnte deshalb gar nicht oder erst später bewilligt werden. Falls später, ist mit weiteren Baukostensteigerungen zu rechnen. Außerdem dürften sich die Förderkonditionen bei späterer Beantragung verschlechtern. Auf der Hauptversammlung 2023 soll die Hüttenumlage ab 1.1.2025 um ca. 40% (!) erhöht werden. Damit würde der Eigenanteil der Sektion um 113.000 Euro steigen, ebenso der Kapitaldienst für den langlaufenden Kredit auf knapp 70.000 Euro pro Jahr. Der Kapitaldienst für den kurzlaufenden Vorfinanzierungskredit für die (geringere) Variable Beihilfe würde etwas sinken. Wir gehen davon aus, dass bei Antragstellung zum 30.4.2024 noch die alte Hüttenumlage gilt. Deshalb ist die Antragstellung zu diesem Datum sehr wichtig.

29. Sind Ersatzinvestitionen bei den Hütten eingeplant?

Die einzigen in der Mittelfristplanung eingestellten weiteren Investitionen sind:

- Investitionen in die Madrisahütte von 200.000 Euro in 2028
- Jährliche Unterhaltskosten von 15.000 für HWH + Rückbaukosten von 150.000 in 2033.

Außerdem enthält der laufende Haushalt Kosten für Reparaturen, jeweils nach Anmeldung durch Christian.

30. Wie viele Übernachtungen gibt es pro Jahr auf der LEH? Welchen Ertrag machen wir mit der Hütte?

Laut Hüttenabrechnung 2022 hatten wir rund 2.000 Übernachtungen, 34.000€ Einnahmen, 24.000€ Ausgaben, also 10.000€ Überschuss. Das bedeutet einen Gewinn von 5€ pro Übernachtung. Diese Zahlen entsprechen auch ungefähr dem Schnitt der letzten Jahre vor der Pandemie.

31. Ist es wahrscheinlich, dass die Zahlen in den nächsten Jahren steigen werden?

In der Zukunft erwarten wir (abgesehen von Preiserhöhungen) keine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit. Wir bauen die lukrativste Zimmerkategorie zurück, also werden die durchschnittlichen Einnahmen pro Übernachtung sinken. Die Kostenvorteile durch wirtschaftlichere Betriebsführung nach dem Umbau sind nicht leicht zu quantifizieren (vgl. Frage 12). Wir könnten versuchen, die Gästezahl zu steigern. Derzeit sind Gäste im Schnitt nur 1,4 Nächte auf der Hütte. Mangels Lage auf einer beliebten Mehrtagestour ist die Hütte unter der Woche oft leer. Die Situation wäre besser, wenn die Hütte verstärkt als Standort mehrtägiger Kurse mit Stützpunkt diente und die Tourenmöglichkeiten von der Hütte aus stärker beworben würden. Die Umsetzung könnte allerdings nur mit Unterstützung des Bundesverbands gelingen und das Potenzial ist begrenzt. Als weitere Option bleiben Preiserhöhungen für die Übernachtungen. Die stünden allerdings im Widerspruch zu unserem Ziel, durch Ausbau von Selbstversorger-Kapazitäten das Bergerlebnis leistbar zu halten.

32. Wie wirkt sich die Finanzierung der LEH-Sanierung auf den zukünftigen Ertrag aus?

Nehmen wir der Einfachheit halber Kreditlaufzeit=Abschreibungsdauer=20 Jahre an. Dann müsste die Hütte zukünftig durch den Kapitaldienst für die Kredite (Frage 24) zusätzliche 60.000€ Kosten pro Jahr tragen (nur Sektionsanteil!). Damit wird aus den 5€ Gewinn pro Übernachtung ein Verlust von 25€ pro Übernachtung. Zusätzlich zur Aufzehrung von Sektionsmitteln bitten wir auch die Mitglieder anderer Sektionen (Hüttenumlage via DAV Hauptverband) und den Steuerzahler (Land BW) zur Kasse. Es ist nicht untypisch, dass Alpenhütten keinen Gewinn machen. Trotzdem müssen wir uns gut überlegen, ob wir einen Verlust in dieser Höhe dauerhaft tragen wollen.

Der Hüttenertrag nach der Sanierung ließe sich entweder durch höhere Einnahmen (s.o.) oder durch Einsparungen bei der Baumaßnahme verbessern. Hier wirkt sich allerdings die neue Förderrichtlinie des DAV-Bundesverbands zu unseren Ungunsten aus. Wenn die Gesamtbausumme sinkt, reduziert sich wegen der Deckelung des Sektionsanteils zunächst nur die Variable Beihilfe des Bundesverbands, wogegen unser Eigenanteil unverändert bleibt. Dadurch würden wir nur bei den Zinsen für den kurzlaufenden Kredit sparen, mit dem wir die Förderung vorfinanzieren. Der Eigenanteil der Sektion beginnt erst zu sinken, wenn 60% der Gesamtbausumme unter die Deckelungsgrenze fällt. Das wäre erst bei einer Gesamtbausumme unter ca. 1,3 Millionen Euro der Fall. Erst dann reduzieren sich die langfristigen Belastungen der Sektion aus dem Kapitaldienst für den Kredit über 20 Jahre.

33. Wie stark behindert die Finanzierung der LEH-Sanierung die Sektion bei zukünftigen Investitionen?

Der Kapitaldienst aus den aufzunehmenden Krediten belastet die Sektion während der Bauphase mit ca. 180.000 € / Jahr und danach weiter für insgesamt 20 Jahre mit 60.000€ / Jahr. Die Belastung aus dem langlaufenden Kredit liegt damit unter der Belastung (ca. 80.000€/Jahr), die die Sektion in den letzten Jahren aus dem Kredit für den Boulderhallenanbau getragen hat. Dieser Kredit läuft 2025 aus, wodurch die Belastung wegfällt. Die Belastung aus der LEH-Sanierung ist damit etwas niedriger, dafür aber erheblich langfristiger.

Durch die Maßnahme reduziert sich die aktuell äußerst komfortable Liquidität (Kassenbestand) im Jahresminimum von 1 Mio. € auf zwischen 200.000 und 400.000€ und stagniert dort. Für andere geplante Investitionen (Kletterhalle, andere Reparaturen an den Hütten, ggf. Rückbau HWH) muss jedoch kontinuierlich Kapital angespart und dafür angesichts der aktuellen Kostenentwicklung (Inflation!) dringend die Einnahmen gesteigert werden. Wo dies aus Kapazitäts- oder Marktgründen nicht durch eine Steigerung der Gästezahlen möglich ist, werden Erhöhungen von Preisen oder Mitgliedsbeiträgen unumgänglich sein. Erschwerend kommt hinzu, dass der DAV Hauptverband angekündigt hat, die von der Sektion an ihn abzuführenden Beiträge stark erhöhen zu wollen – ebenfalls begründet mit der Kostenentwicklung.

