

Anlage 1 zur Bewertungsrichtlinie

Bewertungsergebnis

der Erstbewertung bebauter Grundstücke incl. Gebäude
des Bewertungsobjekts
000025 „Vorortrathaus Kochstedt“

Bewertungsobjektbezeichnung: **Vorortrathaus Kochstedt**

Standortangaben:

Standortobjektnummer: 000025
Standortobjektbezeichnung: Rathaus Kochstedt
Stichtag: 01.01.2008
Anschrift: Königendorfer Straße 76, 06847 Dessau-Roßlau
Standortobjektlage: **Kochstedt**
Grundstücksnummer:
Grundfläche: **1032 m²**

Enthaltene Unterobjekte

UObjNr	Zähler	Bezeichnung	Bilanzwert in EUR
001	1		
002	1	Vorortrathaus Kochstedt	328.084,67 EUR

berechneter Vermögenswert:

Erstellt: 03.08.2010

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ulf Roitzsch

2 Bewertungsunterobjekt 002

Bewertungsobjektnummer: 000025
Bewertungsunterobjektnummer: 002
Zähler: 1
Bearbeitungsstatus: Erstellt

Das Unterobjekt wurde nach dem Sachwertverfahren bewertet.

2.1 Allgemeine Angaben

Bezeichnung Unterobjekt: **Vorortrathaus Kochstedt**
Anschaffungsdatum: 01.01.1936
Stichtag: 01.01.2008

Standortangaben:

Standortobjektnummer: 010025
Objektbezeichnung: Vorortrathaus Kochstedt
Anschrift: Königendorfer Straße 76, 06847 Dessau-Roßlau
Objektlage: Kochstedt
Grundstücksnummer:
Grundfläche: 1032,00 m²

Allgemeine Beschreibung:

2.2 Anbindung an das Inventar

Inventarnummer
Anlageart: 345005 Verwaltungsgebäude massiv
Unterabschnitt:
Untergruppe:
Erwerbsart:
Amt:

2.3 Gebäudeangaben:

2.3.1 Gebäudetyp aus den NHK 2000 (WertR 2002)

Gebäudetyp: 5.2 Verwaltungsgebäude massiv
2- bis 5-geschossig, unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach

Ausstattungsstandard: **mittel**
siehe gesonderte Anlage

Historisches Baujahr: 1936
Bewertungsbaujahr: 1954
Gesamtnutzungsdauer in Jahren: 80
Restnutzungsdauer in Jahren: 26
Bruttogrundfläche: 811,76 m²
Quadratmeterpreis: 1104,23 EUR/m²

Berechnung:

Herstellungswert der baulichen Anlagen	1104,23 EUR/m ²
+ Baunebenkosten	15 %
+/- Korrekturfaktoren:	
<i>Wertermittlungsstichtag</i>	111,90
<i>Bundesland</i>	1,00
<i>Ortsgröße</i>	0,99
x Bruttogrundfläche:	811,76 m ²
- Altersminderung (linear)	770.821,97
Sachzeitwert der baulichen Anlagen	371.136,50 EUR

2.3.2 Gebäudeschäden, Gebäudemängel

Gebäudebestandteil	Wertmäßiger Kostenanteil an den Gesamtherstellungskosten	Schaden in %	Anteil Schäden im Verhältnis zu den Kosten (%)
Fassade (Massiv)	7,00	50,00	3,50
Fenster	16,00	10,00	1,60
Dächer	22,00	20,00	4,40
Sanitär	9,00	10,00	0,90
Innenwandbekleidung der Nassräume	1,00	10,00	0,10
Bodenbeläge	9,00	0,00	0,00
Innentüren	11,00	10,00	1,10
Heizung	11,00	0,00	0,00
Elektroinstallationen	14,00	0,00	0,00
Insgesamt	100,00		11,60

Bauschaden	43.051,83 EUR
+/- Korrekturbetrag	
Gebäudewert abzüglich Sanierungsmaßnahmen und prozentualem Schaden	328.084,67 EUR

2.4 Korrekturfaktoren

Nr	Bereich	Bezugswert	U.-Koeff.	Beschreibung
001	Wertermittlungsstichtag	31.12.2007	111,90	Baupreisindex
005	Bundesland	ST	1,00	Landesfaktor
006	Ortsgröße	91.243,00	0,99	Ortsgrößenfaktor

berechneter Vermögenswert: 328.084,67 EUR

2.5 Spezielle Angaben

2.5.1 Fotodokumentation

Fronatansicht



Rückansicht



VERWALTUNGSGEBÄUDE mit Mauerwerk

Objekt: Voronrathaus Kochstedt
Anschrift: Königsdorfer Str. 76, Kochstedt
Inventarnummer / Objektnummer: 25

Kostengruppe / Gewichtung		AUSSTATTUNGSSTANDARD					Produkt / Summe	Bemerkungen
		einfach	mittel	gehoben	stark gehoben			
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	1 X	2	3	4	0,07		
Fenster	Holz, Einfachverglasung	1	2 X	3	4	0,32		
Dächer	Wellfaserzement-, Blechdeckung, Bitumen-, Kunststoffabdichtung	1	2	3 X	4	0,66		
Sanitär	einfache und wenige Toiletträume, Installation auf Putz	1	2 X	3	4	0,18		
Innenwand- bekleidung der Nassräume	Olifanstrich	1	2 X	3	4	0,02		
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelholz, Linoleum, PVC (untere Presk.) Nassräume: PVC	1	2	3 X	4	0,27		
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	1	2	3	4	0,11	tlw. auch höherwertige Türen vorhanden (Tür zum Treppenhaus, Tür zum Saal)	
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	1	2 X	3	4	0,22		
Elektro- installation	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation auf Putz	1	2 X	3	4	0,28		
Bitte den ermittelten Standard ankreuzen !						2,13		
Ausstattungsstandard								
einfach								
mittel								
Bewertungskategorie						1,00 - 1,50		
gehoben						1,51 - 2,50		
stark gehoben						2,51 - 3,50		
stark gehoben						3,51 - 4,00		

erstellt: 27.7.2010, gez. Rosin

geprüft:

Datum, Unterschrift

erfasst:

Datum, Unterschrift

11

Anlage 7 zur Bewertungsrichtlinie

Ermittlung der Verlängerung der Nutzungsdauer von Gebäuden nach Sanierungsmaßnahmen (ohne Generalsanierung)

Allgemeine Angaben

Standortobjektnummer	000025
Unterobjektnummer	010025
Objektbezeichnung:	Vorortrathaus Kochstedt
Baujahr (tatsächlich / geschätzt):	1936
Gesamtnutzungsdauer:	80
Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag ohne Modifizierung:	8

Ermittlung Modernisierungsgrad

Modernisierungselement	maximale Punkte	durchgeführte Maßnahme	im Jahr	Punkte
Dacherneuerung	3	keine		0
Verbesserung der Fenster	2	Austausch aller Fenster	2001	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	Elektroleitungen tlw. neu,	2001	1
Einbau Sammelheizung bzw. neuer Etagenheizung	2	Heizkörper und Heizleitungen tlw. neu, Flüssiggas-Heizkessel neu, Tank freistehend auf dem Grundstück	1997	1
Wärmedämmung der Außenwände	2	keine		0
Modernisierung von Bädern	2	Oberflächen, Fliesenbeläge und Sanitärobjekte neu	2001	2
Einbau von Bädern	3	keine		0
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken und Fußböden)	3	keine		0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	keine		0
		Modernisierungsgrad (Summe):		6

Anlage 7 zur Bewertungsrichtlinie

Modernisierungsgrad

0 – 1 Punkte	nicht modernisiert
2 – 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 – 15 Punkte	überwiegend modernisiert
16 – 20 Punkte	umfassend modernisiert

Gesamtnutzungsdauer Gebäude	80
Gebäudealter	72
Modernisierungsgrad	6
modifizierte Restnutzungsdauer	26

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
≥ 100 Jahre	10	20	30	40	50
90 Jahre	14	23	32	41	51
80 Jahre	20	26	34	43	52
70 Jahre	30	32	38	46	54
60 Jahre	40	40	43	49	57
50 Jahre	50	50	50	54	60
40 Jahre	60	60	60	60	65
30 Jahre	70	70	70	70	70
20 Jahre	80	80	80	80	80
10 Jahre	90	90	90	90	90
0 Jahre	100	100	100	100	100

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	Modifizierte Restnutzungsdauer				
≥ 90 Jahre	9	18	27	36	45
80 Jahre	13	21	29	37	46
70 Jahre	20	25	32	39	47
60 Jahre	30	31	36	42	49
50 Jahre	40	40	41	46	52
40 Jahre	50	50	50	52	56
30 Jahre	60	60	60	60	61
20 Jahre	70	70	70	70	70
10 Jahre	80	80	80	80	80
0 Jahre	90	90	90	90	90

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	Modifizierte Restnutzungsdauer				

Schadendokumentation der Begehung am: 27.7.2010

Objekt:	Vorortrathaus Kochstedt
Anschrift:	Königendorfer Str. 76, Kochstedt
Inventarnummer / Objektnummer:	25

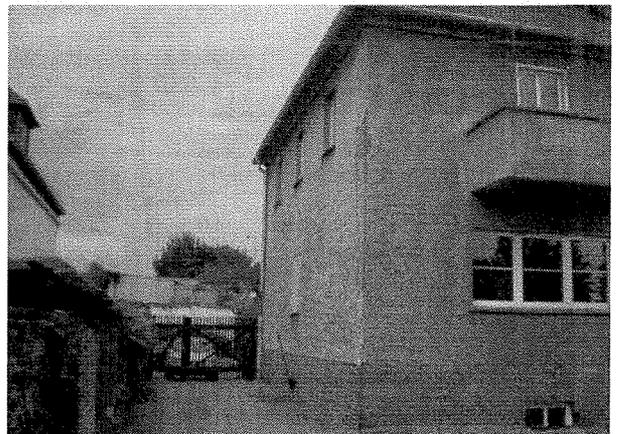
Vorbetrachtungen:

Das im Jahre 1936 errichtete Gebäude wurde und wird als Rathaus genutzt. Bis zum heutigen Tage wurde das Gebäude umgebaut und auf spezielle Bedürfnisse angepaßt: Die dreiläufige Außentreppe wurde gegen eine Einläufige ersetzt. In den Kellerräumen links (diagonal unter dem Ratssaal) wurden Partyräume eingebaut und innen mit Styropor verkleidet. Zwei Sendemasten für ein Funknetz wurden im DG mit allen Nebeneinrichtungen installiert. Mehrere Gebäudeteile sind fremdvermietet.

Schadensliste:

1. Fassadenschäden

Großflächige Putzschäden und Putzauswaschungen sind an den Fassaden des Rathauses charakteristisch.



Aufgefrorene Bekleidungen der Treppenwange des straßenseitigen Zugangs.

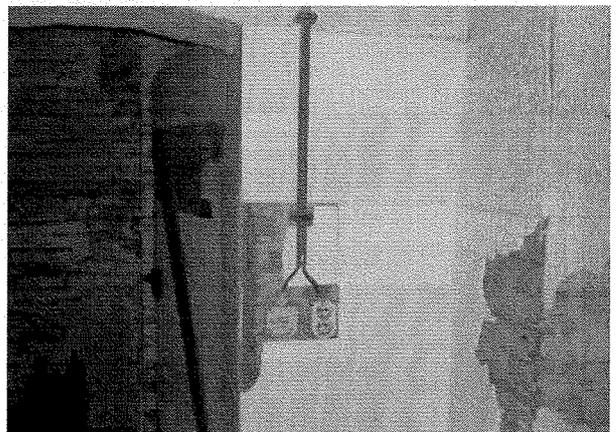


Das Dach wird zwar regelmäßig repariert, defekte Stellen am Dach bzw. an der Regenentwässerung, die fehlenden Abdichtungen der Bodenaufbauten im KG, fehlerhaft gebaute Kellerlichtschächte sowie nicht funktionierende Abdichtungen führen zu einer Durchfeuchtung des Mauerwerks. Besagtes Aufbringen von Styroporplatten im KG verstärkt die zerstörende Wirkung der stauenden Nässe im Mauerwerk.

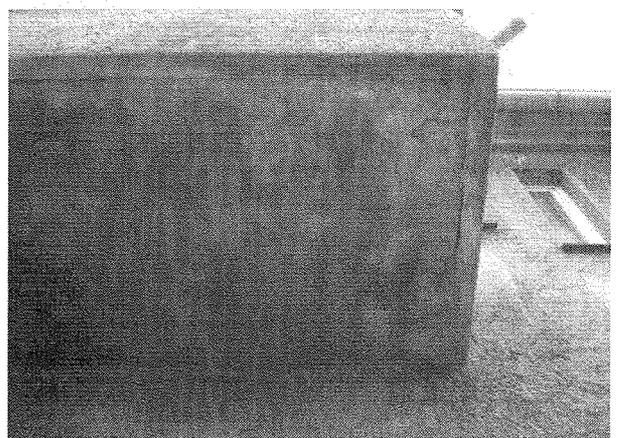
Blechverwahrungen der neu eingebauten Fenster sind alt und nicht an die PVC Fenster angepaßt worden. (besonders an den Gauben)



Das Aufbringen von Styroporplatten im KG verstärkt die zerstörende Wirkung der stauenden Nässe im Mauerwerk.



Fehlerhafte Balkonabdichtungen und Regenwässerabläufe führen zu Durchfeuchtungen der Balkonplatte. Korrosion der Stahlkonstruktion und Putzabplatzungen an der Oberfläche sind die Folge.

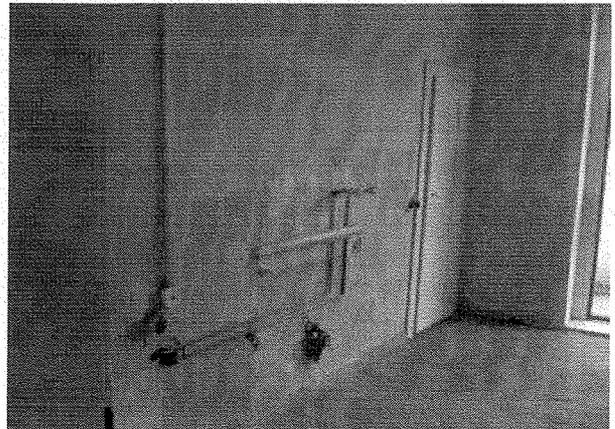


2. Schäden an den sanitären Einrichtungen und Fliesenbelägen

Typische Ausstattung der Sanitärbereiche im OG:
Örtliche Warmwasserbereitung wurde modernisiert, Fliesenspiegel, Boden sowie Keramik sind schadhaft bzw. sind demontiert.



Sämtliche Einrichtungen zum zweckbestimmten Einsatz der Räume fehlen. (Küche OG).
Schwelle der Fenstertüre zum Balkon nicht DIN gerecht (zu niedrig).



erstellt: 31.7.2010

Dipl.-Ing. (FH) Michael Rosin

