

Objekt: Wohnhaus, Glemettenstrasse 3, 8459 Volken ZH

Zustandsanalyse



Datum: 02. Februar 2021

Auftraggeber
Politische Gemeinde Volken
Hochbaureferentin Marion Boos
Flaachtalstrasse 17
8459 Volken

Architekt
Meyer Stegemann Architekten AG
ebnat 65
8200 Schaffhausen
www.meyerstegemann.ch

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	3
1.1	Ausgangslage und Auftrag	3
1.2	Grundlagen und Dokumente	3
1.3	Auftrag	4
2.	Objektbeschreibung	5
2.1	Objektdateien	5
2.2	Energieverbrauch	6
2.3	Trackrecord Unterhalt/ Erneuerungen	6
2.4	Mieteinnahmen	6
2.5	Allgemeine Beurteilung	7
3.	BBase - Bericht	10
3.1	Hinweise	11
3.2	Koeffizienten	13
3.3	Datenblätter	14
3.4	Kennzahlen / Mengen	37
4.	Kostenzusammenstellung	38
5.	Beilagen	40
5.1	Situation / Luftbild	40
5.2	Katasterplan 1:500	41
5.3	ÖREB-Kataster	42
5.4	GVZ Versicherungsnachweis	44
5.5	Grundbuchauszug	45
6.	Kennzahlen Berechnungen	47
6.1	Grundstücksfläche / Gebäudegrundfläche	47
6.2	Energiebezugsfläche EBF	48
6.4	Nutzflächen NF	49
6.5	Gebäudevolumen SIA 416 GV	50
6.6	Rauminhalt SIA 116	52

1. Auftrag

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Auftrag / Zweck	Zustandsanalyse Liegenschaft
Auftraggeber	Politische Gemeinde Volken Flaachtalstrasse 17 8459 Volken
Kontaktperson	Hochbaureferentin Marion Boos 079 798 88 34 / marion.boos@volken.ch
Projektverfasser	Meyer Stegemann Architekten AG Ebnatstrasse 65 8200 Schaffhausen
Sachbearbeiter	Florian Stegemann, Dipl. Arch FH SIA / MAS ETHZ T 052 624 47 21, M stegemann@meyerstegemann.ch Katrin Hasler, Dipl. Architektin BSc ZHAW T 052 624 47 21, M hasler@meyerstegemann.ch
Besichtigungsdatum	11.09.2020
Besichtigungs- teilnehmer	Marion Boos Hochbaureferentin Volken Florian Stegemann Meyer Stegemann Architekten Katrin Hasler Meyer Stegemann Architekten
Bewertungstichtag	11.09.2020

1.2 Grundlagen und Dokumente

	Basis	Datum	Quelle
Grundlagen	Begehung und Bestandesaufnahme	11.09.2020	
	Grundbuchauszug	28.04.2020	GBA
	Detailbelege Dienstbarkeiten		
	Liegenschaftsbeschrieb Kat. Nr. 55	06.07.2020	Gemeinde
	Gebäudeversicherungsausweis (GVZ)	18.01.2019	GVZ
	Objektpläne	1988	Gemeinde
	Bauordnung Dachsen	Aktuell	GIS Kt. ZH
	Zonenplan	Aktuell	GIS Kt. ZH
	Aufstellungen Investitionen	-	-
	Unterschutzstellungsvereinbarung	-	-

1.3 Auftrag

Absicht	Die Gemeinde Volken interessiert sich für den baulichen Zustand ihrer Gemeindelienschaften. Bevor bauliche Investitionen ausgelöst werden müssen, soll im Rahmen einer strategischen Planung eine Immobilienstrategie über die drei Liegenschaften erarbeitet werden. In diesem Zusammenhang besteht Interesse für eine generelle und summarische Übersicht des baulichen Zustandes der Gebäude. Mittels einer Zustandsanalyse soll der Bestand erfasst und die daraus resultierenden Daten ausgewertet sowie in einem Bericht dargelegt werden.
Abgrenzung	Der Bericht beinhaltet noch keine detaillierte Empfehlung zur Strategie. Diese müsste in einer Vertiefung mittels Vorprojekt gemäss SIA LHO 102 erfolgen. Weiter sind auch keine Massnahmen zu Raumoptimierungen oder Nutzungsänderungen enthalten. Die in der Zustandsanalyse erfassten Unterhaltskosten beziehen sich ausdrücklich auf den Erhalt des heutigen Zustandes, respektive auf den Realersatz des IST-Zustandes.
Leistungen MSA	<ul style="list-style-type: none">- Aufbereitung Grundlagen inkl. Planmaterial- Datenerfassung: Objektbegehung mit Erfassung des baulichen Zustandes- Auswertung: Dateneingabe BBase und Erstellung Zustandsbericht- Approximative Grobkostenschätzung (+/-30%)- Zusammenstellung Bericht inkl. Resultatbesprechung mit Gremium
Besichtigungstermin	11.09.2020 Begehung mit Marion Boos, Hochbaureferentin Volken

2. Objektbeschreibung

2.1 Objektdaten

Allgemein	
Bezeichnung	Wohnhaus mit Gewerbe
Strasse	Glemettenstrasse 3
Gemeinde	8459 Volken
Gemeinde/ Bezirk	Andelfingen
Land	Schweiz
Gebäudeart	Wohnhaus mit Gewerbe
Gebäudetyp	Wohnen
Vermögensart	Verwaltungsvermögen
Erstellungsjahr	1900
GVZ-Versicherungsnr.	00129
GVZ- Neuwert	CHF 860 000 2019
GVZ Kubatur	1049 m ³
Raumprogramm	UG Keller, Öltank EG Wohnhaus / Garage / Gewerbe OG Wohnhaus / Estrich DG Estrich
Grundbuch	
Grundbuch	Gemeinde Volken
Kataster-Nr.	55
EGRID CH	435877117072
Fläche	428 m ²
Dienstbarkeiten	Gemäss Detailauszug Grundbuchamt, Einzelbeleg nicht eingefordert
Baurecht	
Zone	Kernzone
Überbauungsziffer Hauptgebäude	22 %
Überbauungsziffer besondere Gebäude	5 %
Gebäudelänge	max. 30m

Gebäudehöhe	max. 7.5m (Firsthöhe 7.0m)
Grundabstand allseitig	min. 4.0 m (Kernzonenplan Mantellinie)
Dachform	Satteldach

2.2 Energieverbrauch

	2016–2017	2017–2018	2018–2019
Heizöl in Liter	3 902	2 852	3 275
Elektrizität (Wohnung)	1 384 kWh	1 731 kWh	1 926 kWh
Wasserverbrauch	- m ³	336 m ³	183 m ³
Energiebezugsfläche	ca. 234.1 m ²		
Energieträger	Heizöl		
Energieverbrauch			

2.3 Trackrecord Unterhalt/ Erneuerungen

Zeitraum	Beschrieb	Kosten CHF
1990	Einbau Postlokal / Sanierung Wohnhaus	410 223
2014	Heizungsersatz	25 600
2016	Ersatz Teppichböden durch Laminat	4 500
2019	Dachreparatur	15 000
2019	Kühlschrank Ersatz	1 950
2019	Sanierung Keller	16 170

2.4 Mieteinnahmen

	Betrag CHF
Nettomiete pro Jahr	18 600
Nebenkosten pro Jahr	2 400
Leerstand	Wohnhaus Leerstand aus Wohnhygienischen Gründen Altes Postlokal Leerstand seit 2018

2.5 Allgemeine Beurteilung

Baulicher Zustand	<p>Die Anlage umfasst die nachfolgenden Bauteile mit deren Erstellungs- beziehungsweise Sanierungsjahr:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bauteil</th> <th>Jahr</th> <th>Sanierung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dach</td> <td>1990 - 2019</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aussenwand</td> <td>1900</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fenster</td> <td>1989</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Boden gegen Erdreich</td> <td>1900</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Boden gegen unbeheizt</td> <td>1990</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Substanz vom Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Jedoch weisen der wohnbereich zum Teil starke Abnutzungsspuren auf.</p>	Bauteil	Jahr	Sanierung	Dach	1990 - 2019		Aussenwand	1900		Fenster	1989		Boden gegen Erdreich	1900		Boden gegen unbeheizt	1990	
Bauteil	Jahr	Sanierung																	
Dach	1990 - 2019																		
Aussenwand	1900																		
Fenster	1989																		
Boden gegen Erdreich	1900																		
Boden gegen unbeheizt	1990																		
Denkmalschutz	<p>Das Gebäude ist im kommunalen und kantonalen Denkmalschutzinventar nicht erfasst. Es besteht kein Hinweis auf bauhistorisch schützenswerte Elemente oder umfassende Auflagen.</p>																		
Energie	<p>Die Energiekennzahl Heizwärme und Brauchwarmwasser liegt beim gesamten Objekt bei folgenden Werten:</p> <table> <tr> <td>Energiebezugsfläche:</td> <td>ca. 234.1 m² (beheizte Fläche)</td> </tr> <tr> <td>Verbrauch Erdöl:</td> <td>ca. 3 343 Liter (33 430 kWh)</td> </tr> <tr> <td>Energiekennzahl</td> <td>ca. 140 kWh/m²/a</td> </tr> </table> <p>Bei einem Neubau, welcher gemäss den gültigen Normen (SIA 380/1) erstellt wird, liegt die Gesamtzahl bei 50 kWh/m²/a.</p>	Energiebezugsfläche:	ca. 234.1 m ² (beheizte Fläche)	Verbrauch Erdöl:	ca. 3 343 Liter (33 430 kWh)	Energiekennzahl	ca. 140 kWh/m ² /a												
Energiebezugsfläche:	ca. 234.1 m ² (beheizte Fläche)																		
Verbrauch Erdöl:	ca. 3 343 Liter (33 430 kWh)																		
Energiekennzahl	ca. 140 kWh/m ² /a																		
Förderbeiträge	<p>Für bauliche und energetische Erneuerungsmassnahmen und energetische Beratungen gibt es finanzielle Unterstützungen von Kanton und Bund. Informationen über aktuelle Förderprogramme können unter www.starte-zh.ch oder www.awel.ch eingeholt werden.</p>																		
Wärmedämmung	<p>Die Wärmedämmung der Bauteile entspricht grösstenteils der bauzeitlichen Erstellung und erfüllt die heute geltenden Vorschriften nicht. Auch geringfügige Umbauten unterstehen den Anforderungen des Baurechts, insbesondere den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion. Bei geringfügigen Veränderungen sind keine Massnahmen notwendig. Vorhaben sind geringfügig wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nur Umnutzungen geplant sind, die keine Veränderung der Raumlufttemperatur in der Heizperiode zur Folge haben. • Umbauvorhaben, bei dem die projektierten Baukosten höchstens Fr. 200 000 und gleichzeitig höchstens 30% des Gebäudeversicherungswertes betragen. • Ein Bauteil gilt als «vom Umbau betroffen», wenn daran mehr als bloss Maler- und Reperaturarbeiten vorgenommen werden. <p>Ansonsten gelten die geltenden Wärmedämmvorschriften der Baudirektion mit den entsprechenden U-Wert Grenzwerte für Einzelbauteile.</p>																		

Energie-Label	<p>Das Gebäude verfügt nur bedingt das Potential für eine Energie-Zertifizierung (MINERGIE, o.ä.). Diese würde grössere Eingriffe auslösen und deren Notwendigkeit ist nicht zwingend gegeben.</p> <p>Es liegt keine Begutachtung beziehungsweise Auslegung nach GEAK vor. Geschätzt würde sich die Anlage im Bereich D/E (Gebäudehülle) bis D/E (Haustechnik) bewegen.</p> <p>Bauten und Anlagen die im Besitz des Kantons, der Gemeinde oder anderer öffentlicher Körperschaften sind, sollen beispielhaft gebaut und betrieben werden. Die Referenz ist hierzu der Minergie-Standard.</p>
Wärmeerzeugung	<p>Die Wärmeerzeugung mit dem Primärenergieträger Erdöl befindet sich im Untergeschoss im Gebäude. der durchschnittliche Jahresverbrauch liegt bei ca. 3 300 Liter pro Jahr. Bei anstehenden Ersatzinvestitionen ist der Einsatz von Alternativen Energieerzeugern zu prüfen.</p>
Brandschutz	<p>Das Gebäude untersteht der feuerpolizeilichen Eigenkontrolle und damit der Eigenverantwortung des Gebäudeeigentümers. Bei der Begehung wurde keine offensichtlichen Mängel festgestellt. Es empfiehlt sich jedoch eine Zustandsbeurteilung mit einer Fachperson. (QS Brandschutz).</p>
Behindertengerechtigkeit	<p>Das Gebäude untersteht nicht dem Behindertengleichstellungsgesetz. Bei baulichen Massnahmen ist die Umsetzung geeigneter Massnahmen jedoch zu prüfen. Massgebend ist hier die SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten».</p>
Erdbebensicherheit	<p>Beim bestehende Gebäude besteht grundsätzlich Bestandesgarantie und es müssen keine Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung vorgenommen werden. Zudem ist das Erdbebenrisiko im Gebiet Weinland ZH relativ gering. Bei umfassenden Baumassnahmen müssen die geltenden Vorschriften angewendet werden.</p>
Absturzsicherung	<p>Die Vorschriften für Geländer und Brüstungen (SIA-Norm 358) werden im Treppenhaus nicht eingehalten. Das Laubenganggeländer weist derzeit eine Höhe von 0.90m auf, die geforderte Höhe wäre 1.00m.</p>
Altlasten	<p>Das Gebäude wurde 1900 erbaut und im Jahr 1990 saniert und umgebaut. Vor weiteren Baumassnahmen ist ein Gebäude-Screening bezüglich Altlasten zwingend durchzuführen.</p>
Entwässerung	<p>Die Kanalisationsleitungen werden regelmässig gespült und gewartet. Es empfiehlt sich eine Zustandsuntersuchung der gesamten Entwässerungsanlage mittels Kanal-TV durchzuführen.</p> <p>Die Gussleitungen im Untergeschoss weisen zum Teil sichtbare Korrosionsstellen auf, was auf mögliche Schäden am Abwassersystem hindeuten könnte. Eine Ersatz der Entwässerungsleitungen könnte zu grösseren Umbaumassnahmen führen, da der Übergang zur Falleitung freigespitzt werden müsste.</p>
Beleuchtung	<p>Derzeit dazu keine Beanstandungen. Keine Vorschriften massgebend. Mit Ersatzmassnahmen wie z.B. der Ersatz mittels LED-Leuchten kann der Energieverbrauch optimiert werden.</p>
Sommerlicher Wärmeschutz	<p>Als sommerlicher Wärmeschutz bestehen die vorhandenen Jalousie-Läden (starker Erneuerungsbedarf).</p> <p>Es ist im ganzen Gebäude derzeit ein Sommerlicher Wärmeschutz vorhanden. Die Fensterläden sind jedoch stark verwittert.</p>
Schallschutz Innenlärm	<p>Da es sich beim Gebäude um eine Nutzungseinheit handelt, sind keine gesetzlichen Anforderungen massgebend. Sollten weitere Nutzungseinheiten geplant werden, sind die Schallschutzanforderungen gemäss SIA einzuhalten.</p>

Raumakustik	In Bezug auf die Raumakustik liegen dem Verfasser keine Meldungen zu allfälligen Problemen vor.
Feuchtigkeit	Im Untergeschoss bestehen grosse Probleme mit Schimmelbefall infolge feuchter Luft und unzureichenden physikalischen Gegebenheiten. Beim Kellergeschoss handelt es sich um einen ehemaligen Naturkeller mit direkt erdberührten Aussenwänden was zu einer hohen relativen Luftfeuchtigkeit führt. Bauzeitlich waren vermutlich Lüftungsöffnungen vorhanden welche eine natürliche Luftzirkulation ermöglichte. Diese wurden jedoch rückgebaut was zu einem unzureichenden Raumklima führt. Die übermässige Durchfeuchtung von Baustoffen und Bauteilkonstruktionen kann zu einer substantiellen Schädigung der Gebäudehülle führen. Als einfache mögliche Massnahmen wäre die Wiederherstellung der Durchlüftung mittels Lichtschächten. Weiterführende umfassende bauliche Massnahmen (Abdichtungen, Feuchtigkeits-sperren, massive Bodenplatte, etc.) könnten technisch umgesetzt werden, stehen jedoch in keinem Kosten-/ Nutzenverhältnis.

3. BBase - Bericht

Objekt	0201 Zustandsanalyse Gemeinde Volken Glemettenstrasse 3 8459 Volken
Bauherr	Politische Gemeinde Volken Hochbaureferentin Marion Boos Flaachtalstrasse 17 8459 Volken
Projektverfasser	Meyer Stegemann Architekten Ebnatstrasse 65 8200 Schaffhausen
Sachbearbeiter	Florian Stegemann Telefon 052 624 47 21 Email stegemann@meyerstegemann.ch



Bauerneuerung

BBaseBauerneuerung 8.5	Zustandsbericht
Datum	Schaffhausen, 2. Februar 2021
Inhalt	Hinweise Koeffizienten Kosten Datenblätter Mengen

3.1 Hinweise

Projektinformationen

Objekt	O201 Zustandsanalyse Gemeinde Volken Flaachtalstrasse 17, 8459 Volken
Der Bauherr	Politische Gemeinde Volken Hochbaureferentin Marion Boos Flaachtalstrasse 17, 8459 Volken
Bauleiter	Meyer Stegemann Architekten Ebnatstrasse 65, 8200 Schaffhausen
Sachbearbeiter	Florian Stegemann Telefon 052 624 47 21, Email stegemann@meyerstegemann.ch
Projektart	Beratung
Bauwerksart	010 Wohnen

Kosteninformationen

Projektstand	
Genauigkeit	Der Genauigkeitsgrad der Kostenermittlung beträgt: +/- 15 %
Währung	Die Preise sind in 'CHF' angegeben.
Preisstand	Die Preise dieses Dokuments beziehen sich auf folgenden Baukostenindex: Schweizerischer Baupreisindex (Schweiz, Renovation Mehrfamilienhaus nicht Minergie, Basis Oktober 2015) Kostenstand 1. Oktober 2019. 97.1 Pkt
MWSt	Die Beträge in diesem Dokument sind inklusive Mehrwertsteuer. Die Mehrwertsteuer wurde nicht ausgeschieden. Der verwendete Mehrwertsteuersatz beträgt 7.7%.
Zuschlag	Der eingerechnete allgemeine Zuschlag beträgt: 0%

Bemerkungen

Grobd Diagnose	Die 'IP BAU Grobd Diagnose' gibt mit begrenztem Aufwand einen ersten Überblick über den Zustand einer Liegenschaft und die Kosten für ihre Instandsetzung.
Zustand Code a - d	In der Grobd Diagnose ist das Verfahren zur Ermittlung von Massnahmen und Kosten mit Code a bis d standardisiert. Sie kann darum Kostenschätzung und Kostenvoranschlag während der Projektierung nicht ersetzen. Erst dann sind die effektiven Massnahmen bekannt.
Zielzustand	Der Zielzustand orientiert sich an der Instandsetzung aller funktionalen und optischen Mängel auf einen mittleren, gängigen Standard unter Berücksichtigung der baurechtlichen Auflagen.
Ergänzungen, Ersatz	Die Methode bietet die Möglichkeit, die Mehrkosten für eine Variante mit qualitativen Verbesserungen zu bestimmen.

Interpretation

Eingriffstiefe	Eines der wichtigsten Ergebnisse der Grobdiagnose ist die 'Eingriffstiefe' der Massnahmen. Diese errechnet sich aus der Summe der gewichteten Punkte bezogen auf die Wohnfläche (FW).
abgenutzte Elemente	Die Anzahl der abgenutzten Elemente (Code d) entscheidet über die Dringlichkeit einer Instandsetzung.
Kosten	<p>Die Instandsetzungskosten ist die Investitionssumme für eine Standardinstandsetzung (Code a bis d) nach Massnahmevorschlägen. Die Mehrkosten für Verbesserungen entsprechen den gewählten Code s.</p> <p>Diese Informationen bilden die Grundlage für das weitere Vorgehen. Prinzipiell sind drei Resultate denkbar:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Das Gebäude ist betriebsbereit, es sind keine Massnahmen zu treffen.2. Der Betrieb des Gebäudes kann mit einzelnen Instandsetzungsmassnahmen für weitere 5–8 Jahre sichergestellt werden.3. Der Zustand des Gebäudes verlangt nach einer Instandsetzung oder nach einer Erneuerung. <p>Die Formulierung des weiteren Vorgehens orientiert sich am Zustand der Elemente, am Risiko von Folgeschäden, an den baurechtlichen Auflagen und am Einfluss auf die jährlichen Betriebskosten.</p>
Kennzahlen	<p>Über die Instandsetzungskosten pro Wohnung wird der Mietzinsaufschlag festgelegt. Dieser Wert wird aufgeteilt nach abwälzbaren und nicht abwälzbaren Kosten und legt damit den anzustrebenden Investitionsrahmen fest.</p> <p>Die Kennzahlen zu Flächen und Volumen zeigen die Instandsetzungskosten im Vergleich zu Kennzahlen von Neubauten.</p>

Risikohinweise

Nicht enthaltene Kosten...	Kosten für Umzüge, Fremdmieten, Mietzinsausfälle und Mietzinsersatzkosten sind in den Instandsetzungskosten nicht enthalten.
Beurteilung der Elemente	Die Beurteilung der Elemente erfolgt auf Sicht, ohne Beizug von Spezialisten und ohne Anwendung von Prüfverfahren. Die Vorbehalte zur Beurteilung einzelner Elemente im Bericht des Diagnostikers sind integrierender Bestandteil der Grobdiagnose. Die Grobdiagnose ersetzt nicht die Fachkenntnisse, sondern setzt sie zur Bewertung des Zustandes voraus.
Kosten der Elemente	Es ist nicht zulässig, die Kosten für die Instandsetzung der einzelnen Elemente zu nutzen. Der Streubereich der Resultate ist hier grösser als bei den Gesamtkosten.
Fehlkonstruktionen	Die Instandsetzungskosten von Bauschäden, welche auf grundsätzlichen Fehlkonstruktionen beruhen, können mit der Grobdiagnose nicht berechnet werden.

3.2 Koeffizienten

Grundmengen

Erfasste Daten ...	Grundstückfläche	(GR)	m2	427.60
	Gebäudegrundfläche	(GRG)	m2	188.40
	Fassadenabwicklung	(FA)	m	58.90
	Traufhöhe	(TH)	m	5.80
	Anzahl Wohngeschosse	(AWG)	stk	2.00
	Anzahl Treppenhäuser	(AT)	stk	1.00
	Anzahl Wohnungen	(AW)	stk	1.00
	Anzahl Zimmer	(AZ)	stk	4.00
	Gewerbefläche	(FG)	m2	41.70
... aus Daten abgeleitet	Wohnfläche (GRG x AWG)	(FW)	m2	124.10
	Wohn- und Gewerbefläche (FW+FG)		m2	165.80
	Umgebungsfläche (GR-GRG)	(GRU)	m2	339.20
	Fassadenfläche (FA x TH)	(FF)	m2	400.00
... für Kennzahlen	Rauminhalt nach SIA 116	(RI)	m3	1'359.40
	Gebäudevolumen nach SIA 416	(GV)	m3	1'704.20
	Energiebezugsfläche	(EBF)	m2	234.10

Schwierigkeitsgrad

Grösse	Anzahl Wohneinheiten < 10	1.157
Baubedingungen	> 4 Stockwerke und während Umbau bewohnt	1.221
Zugang	Zugang schlecht und kein Lagerplatz	1.172
Resultat	Koeffizient Schwierigkeitsgrad	1.183
Bemerkung	<p>Durch den Koeffizienten für den Schwierigkeitsgrad werden die objektspezifischen Abweichungen in der Kostenermittlung berücksichtigt. Berechnung: $(\text{Grösse} \times \text{Baubedingung} \times \text{Zugang})^{1/3}$</p> <p>Der mittlere Wert des Schwierigkeitsgrads weicht wegen Honoraren und Nebenkosten von 1.00 ab.</p>	

Baukostenindex

Resultat	Koeffizient Baukostenindex	1.966
Bemerkung	<p>Der Einfluss der Teuerung wird durch den Koeffizienten für die Baukosten berücksichtigt. Dieser entspricht 1/100 des Zürcher Index der Wohnbaukosten auf der Basis 1977.</p>	

Umrechnungsfaktor

Faktor	Umrechnungsfaktor Punkte -> Betrag	2.326
Bemerkung	<p>Das Produkt von Schwierigkeitsfaktor, Baukostenindex und Währungsfaktor führt zum Umrechnungsfaktor. Das Produkt von Umrechnungsfaktor und gewichtete Punkte (Mengen x Punkte) führt zu den Instandsetzungskosten.</p>	

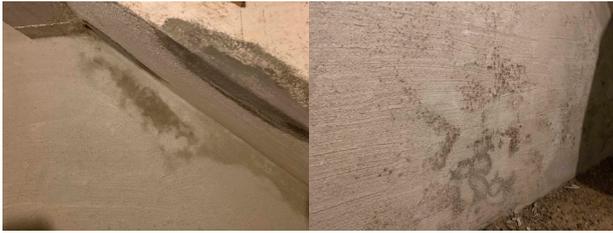
3.3 Datenblätter

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
01 Umgebung Aussenflächen					
Definition	Beurteilung der Umgebung: Grünflächen, Hartflächen, Umzäunung und Briefkastenanlagen.				
Geometr. Koeffizient	GRU Umgebungsfläche				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ 1 Umgebung					
					
Zustandscode c	Umgebung Unterhalt vernachlässigt Hartflächen weisen Setzungen und Vertiefungen auf.	339.2	m2	117.90	40'000
Bemerkungen	Platz weist Senkungen auf, Funktionsfähigkeit ist noch gegeben				
02 Tragkonstruktion					
Definition	Beurteilung der Tragkonstruktion.				
Geometr. Koeffizient	FF Fassadenfläche				
Dringlichkeit	Ohne Dringlichkeit				
Typ 1 Mauerwerk mit Holzbalkendecken					
Zustandscode a	Gebäude in «statisch» gutem Zustand. Keine Anzeichen von Setzungsrissen, Durchbiegungen etc.				

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total	
03.1 Fassade Putz						
Definition	Beurteilung der Fassadenaussenfläche auf Ablösungen, Risse, Verschmutzung etc. Unverkleidete Sichtbetonoberfläche siehe Element 02.					
Geometr. Koeffizient	FF Fassadenfläche					
Dringlichkeit	mittelfristig					
Typ 1 Verputzt - keine Dämmung						
						
Zustandscode c	Anstrich verwittert. Putzschäden (20-50%) der Fassadenfläche.				172 m2	30'000
Folgecode	Element 50 Typ 1 Code c					
Bemerkungen	Südfassade wurde etwas gedämmt, jedoch nicht bis nach unten.					
03.2 Fassade Sichtmauerwerk						
Definition	Beurteilung der Fassadenaussenfläche auf Ablösungen, Risse, Verschmutzung etc. Unverkleidete Sichtbetonoberfläche siehe Element 02.					
Geometr. Koeffizient	FF Fassadenfläche					
Dringlichkeit	Ohne Dringlichkeit					
Typ 2 Sichtmauerwerk						
						
Zustandscode a	Keine Anzeichen von Verschmutzung, Ablösungen oder Rissen.					

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
03.3	Fassade Holzschalung				
Definition	Beurteilung der Fassadenaussenfläche auf Ablösungen, Risse, Verschmutzung etc. Unverkleidete Sichtbetonoberfläche siehe Element 02.				
Geometr. Koeffizient	FF Fassadenfläche				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ 4	Holzschalung				
					
Zustandscode c	Fassade verwittert, einzelne Elemente beschädigt. Keine Anzeichen von Schäden an Befestigung.	150	m2	100.00	15'000
Folgecode	Element 50 Typ 1 Code c				
04.1	Gewände Sandstein				
Definition	Beurteilung der vorspringenden Fassadenteile wie Gewände, Gurte, Simse und Dekorationen.				
Geometr. Koeffizient	FF Fassadenfläche				
Dringlichkeit	Ohne Dringlichkeit				
Typ 1	Gewände Sandstein				
					
Zustandscode a	Keine sichtbaren Schäden vorhanden. Die Steine sind von guter Qualität, es ist in nächster Zeit mit keinen Schäden zu rechnen.				

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total		
04.2 Gewände - Wohnung							
Definition	Beurteilung der vorspringenden Fassadenteile wie Gewände, Gurte, Simse und Dekorationen.						
Geometr. Koeffizient	FF Fassadenfläche						
Dringlichkeit	mittelfristig						
Typ 1	Gewände Wohnung						
							
Zustandscode c	Stein- wie auch Holzgewände stark verwittert und abgenutzt. Teilweiser Abtrag der Profilierung, Kanten und Fugen beschädigt.				5 Stk	1'600.00	8'000
Folgecode	Element 50 Typ 1 Code c						
06 Fassade Wärmedämmung							
Definition	Beurteilung der Aussenwände innen und aussen auf Kältebrücken, Kondensatschäden etc., Beurteilung der Behaglichkeit in den Wohnungen.						
Geometr. Koeffizient	FF Fassadenfläche						
Dringlichkeit	mittelfristig						
Typ 1	Gebäude bis 1940						
Zustandscode d	Stärke der Mauern < als 50 cm. Behaglichkeit ungenügend. Kondensatschäden.				234 m2	427.35	100'000
Folgecode	Element 31 Typ 1 Code d Element 31 Typ 2 Code d Element 39 Typ 1 Code d Element 40 Typ 1 Code d Element 40 Typ 2 Code d Element 50 Typ 1 Code c						

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
07	Kellerräume				
Definition	Beurteilung der privaten Kellerräume: Boden, Wände, Decken und Einrichtungen.				
Geometr. Koeffizient	GRG Gebäudegrundfläche				
Dringlichkeit	sofort				
Typ1	Kellerräume				
					
Zustandscode d	Umfassende Schäden an Wänden, Böden und Decken. Feuchtigkeitsproblem mit Schimmelbildung.	32.4	m2	1080.25	35'000
Ersatz	Offerierte Komplettsanierung vom Untergeschoss	32.4	m2	2'160.50	70'000
Bemerkungen	Die Mangelnde Belüftung führt zur Schimmelbildung. Boden: Naturboden				
08	Garage				
Definition	Beurteilung der Gemeinschaftskellerräume: Boden, Wände, Decken und Einrichtungen.				
Geometr. Koeffizient	GRG Gebäudegrundfläche				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ1	Garage				
					
Zustandscode b	Punktuelle Beschädigungen. Verschmutzungen an Wänden, Böden, Decken und inneren Türen. Oberflächen mangelhaft.	188.4	m2	21.25	4'000

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total		
09 Kellerdecke Wärmedämmung							
Definition	Beurteilung der Kellerdecke auf Wärmedämmung, Behaglichkeit Erdgeschosswohnungen über Keller.						
Geometr. Koeffizient	GRG Gebäudegrundfläche						
Dringlichkeit	mittelfristig						
Typ1 Kellerdecke Wärmedämmung							
							
Zustandscode d	Wärmedämmung fehlend oder mit einer Stärke von weniger als 5 cm. Behaglichkeit in Erdgeschoss-Wohnung ungenügend.				32.4 m2	277.80	9'000
10 Lagerung Heizöl							
Definition	Beurteilung des Tanks auf Funktion, Dichtigkeit, Zugänglichkeit etc.						
Geometr. Koeffizient	FW + FG Wohn- und Gewerbefläche						
Dringlichkeit	mittelfristig						
Typ1 Tank im Keller							
							
Zustandscode a	Tankanlage und Anschlussleitungen funktionieren. Unterhaltsarbeiten regelmässig ausgeführt.						
Ergänzungen	Zusätzliche Befüllungsöffnung von aussen				165.8 m2	30.15	5'000
Bemerkungen	Kein Aussenliegender Befüllungsstutzen / Kunststofftank 3 x 2'000 l -> siehe 07 Kellerräume, Rückbau Öltank						

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
11 Wärmeerzeugung					
Definition	Beurteilung der Heizungsanlage auf Funktion, Alter etc. Baujahr Brenner und Kessel sowie Servicetelefon-Nummer aufnehmen.				
Geometr. Koeffizient	FW + FG Wohn- und Gewerbefläche				
Dringlichkeit	Ohne Dringlichkeit				
Typ 2 mit Warmwasser					
Zustandscode a	Anlage genügt den Vorschriften. Wärmeerzeugung in gutem Zustand.				
Bemerkungen	Wurde 2013 erstellt / Boiler befindet sich im Bad				
12 Wärmeverteilung					
Definition	Beurteilung der Steigleitungen und Heizleitungen im Kellergeschoss auf Funktion, Abnützung, Dämmung, Wärmezählung etc.				
Geometr. Koeffizient	AW Anzahl Wohnungen				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ 1 Wärmeverteilung					
					
Zustandscode a	Keine sichtbaren Roststellen. Armaturen funktionstüchtig. Verteilung tadellos gedämmt. Keine kalten Heizkörper oder Strömungsgeräusche.				
Ergänzungen	Heizleitungen ungedämmt	1	Stk	3'000.00	3'000
Bemerkungen	Raumthermostaten				

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total		
13 Versorgung Wasser, Gas							
Definition	Beurteilung der Hauszuleitungen ab Gebäudeeintritt bis Zählung.						
Geometr. Koeffizient	AW Anzahl Wohnungen						
Dringlichkeit	langfristig						
Typ 1 Versorgung Wasser, Gas							
							
Zustandscode d	Veraltete und defekte Leitungen. Gebäude über 40jährig.				1 Stk	2'000.00	2'000
14 Entsorgung Wasser							
Definition	Beurteilung der Entsorgungsleitungen bis zur Aussenwand auf Funktion, Korrosion, Befestigung, Zugänglichkeit etc.						
Geometr. Koeffizient	AW Anzahl Wohnungen						
Dringlichkeit	mittelfristig						
Typ 1 Hochliegende Sammelleitungen							
Zustandscode a	Entsorgungsleitung voll funktionsfähig. Beanstandungen siehe Ersatz.						
Ersatz	Gussleitungen weisen Roststellen auf. Ersatz durch geschweisste PE-Rohre im Keller (ca. 51m)				1 Stk	5'000.00	5'000
Bemerkungen	Leitungen werden regelmässig gespült						

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
15 Keller Tore					
Definition	Beurteilung der Aussentüren und Tore auf Funktion, Oberflächen, Sicherheit etc.				
Geometr. Koeffizient	GRG Gebäudegrundfläche				
Dringlichkeit	Ohne Dringlichkeit				
Typ 1 Aussentüren und Tore					
					
Zustandscode b	Aussentüren und Tore funktionieren. Sockelbleche verrostet, Füllung verwittert, Schliessung funktioniert.	188.4	m2	31.85	6'000
Ersatz	Ersatz der alten Panzertüre durch eine zweiflügelige Metalltüre.	188.4	m2	47.75	9'000
18 Treppen und Podeste					
Definition	Beurteilung der Beläge, Untersichten und Geländer auf Abnutzung, Verschmutzung, Sicherheit etc.				
Geometr. Koeffizient	AT x AWG Anzahl Treppenhäuser x Anzahl Wohngeschosse				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ 2 Holz- oder Stahltreppen					
					
Zustandscode b	Treppenwangen und Geländer in gutem Zustand.	2	Stk	5'000.00	10'000
Bemerkungen	Punktueller Schäden an Stufen und Treppenkanten. Freigelegte Fugen. Oberflächen schmutzig. Geländer ist zu tief und erfüllt die sia Norm 358 nicht mehr. Höhe bei Treppenlauf unter 90cm / bei Podest unter 1.00 m				

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
19 Eingangstüre					
Definition	Beurteilung der Hauseingangstüre auf Funktion, Oberflächen, Sicherheit, Wärmedämmung etc.				
Geometr. Koeffizient	AT Anzahl Treppenhäuser				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ1 Eingangstüre					
					
Zustandscode b	Oberflächen verschmutzt. Anstrich gelöst	1	Stk	2'000.00	2'000
20 Wohnungstüren					
Definition	Beurteilung der Wohnungstüren auf Funktion, Oberflächen, Sicherheit etc.				
Geometr. Koeffizient	AW Anzahl Wohnungen				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ1 Wohnungstüren					
Zustandscode d	Wohnungstüren veraltet. Einbruchssicherheit nicht gewährleistet. Schlechte Schalldämmung. Türen widersprechen den behördlichen Auflagen.	1	Stk	2'000.00	2'000

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
21 Starkstrom: Hauszuleitung Messung Verteilung					
Definition	Beurteilung der Installationseinrichtung auf Funktion, Sicherheit, Leistung etc.				
Geometr. Koeffizient	FW Wohnfläche				
Dringlichkeit	Ohne Dringlichkeit				
Typ1	Messung in Wohnung				
					
Zustandscode a	Für bestehenden Leistungsbezug genügend. Keine offensichtlichen Mängel und Widersprüche gegenüber den Vorschriften.				
22 Starkstrom					
Definition	Beurteilung der elektrischen Installationen für allgemeine Räume, Waschmaschine, Tumbler, Heizung, Treppenhausbeleuchtung, Aussenbeleuchtung etc.				
Geometr. Koeffizient	FW Wohnfläche				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ1	Starkstrom				
Zustandscode a	Für bestehenden Leistungsbezug genügend. Keine offensichtlichen Mängel und Widersprüche gegenüber den Vorschriften.				
Ersatz	Teilersatz von Schaltern + Dosen	124.1	m2	40.30	5'000
23 Schwachstrom					
Definition	Beurteilung der Sonnerie, Gegensprechanlage, TV/ Radio etc.				
Geometr. Koeffizient	AW Anzahl Wohnungen				
Dringlichkeit	Ohne Dringlichkeit				
Typ1	Schwachstrom				
Zustandscode a	Anlage funktioniert und entspricht den Bedürfnissen.				

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
25	Tragwerk Dach				
Definition	Beurteilung des Holztragwerkes und der Verbindungen auf Tragfähigkeit, Schädlingsbefall etc.				
Geometr. Koeffizient	GRG Gebäudegrundfläche				
Dringlichkeit	Ohne Dringlichkeit				
Typ1	Tragwerk Dach				
					
Zustandscode a	Tragwerk in gutem Zustand. Keine Schäden oder Verformungen. Verbindungen intakt. Holzwerk gesund.				
26	Dachdeckung				
Definition	Beurteilung der Dachoberflächen auf Funktion, Dichtigkeit, Abnützung etc.				
Geometr. Koeffizient	GRG Gebäudegrundfläche				
Dringlichkeit	Ohne Dringlichkeit				
Typ1	Steildach				
					
Zustandscode a	Deckung in sauberem und gutem Zustand. Keine Beschädigungen. Wasserdichtigkeit gewährleistet. Abschlüsse in Holz sind in Ordnung.				

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total				
28 Dachaufbauten Glas									
Definition	Beurteilung der Aufbauten oberhalb Dachfläche auf Beschädigung, Korrosion, Dichtigkeit etc.								
Geometr. Koeffizient	GRG Gebäudegrundfläche								
Dringlichkeit	Ohne Dringlichkeit								
Typ 1 Dachaufbauten Glas									
									
Zustandscode a	Konstruktion und Verglasung in gutem Zustand. Keine Korrosion. Die An- und Abschlüsse sind dicht.								
Bemerkungen	Derzeit nur Glasziegel eingesetzt, für den heutigen Bedarf ausreichend.								
30 Dach Wärmedämmung									
Definition	Beurteilung der Dämmung auf Wärmedurchgang, Wärmebrücken, Behaglichkeit im Dachgeschoss etc.								
Geometr. Koeffizient	GRG Gebäudegrundfläche								
Dringlichkeit	Ohne Dringlichkeit								
Typ 2 Steildach, Dachgeschoss nicht ausgebaut									
									
Zustandscode a	Wärmedämmung vorhanden, richtig verlegt und geschützt.								
Ergänzungen	Wärmedämmung mit Gehbelag auf Betondecke über Gewerbe (alte Post).					188.4	m2	79.60	15'000
Bemerkungen	Dämmstärke über Wohnung 12cm nachträglich angebracht / über Gewerbe keine Dämmung vorhanden								

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total				
31.1 Dachabschlüsse - Westseite Gewerbe									
Definition	Beurteilung der Dachabschlüsse und allfälligen äusseren Dachentwässerung aus Blech auf Funktion, Wasserdichtigkeit, Korrosion etc.								
Geometr. Koeffizient	GRG Gebäudegrundfläche								
Dringlichkeit	Ohne Dringlichkeit								
Typ1 Steildach - Westseite									
									
Zustandscode a	Alle Blechteile intakt. Keine Korrosion. An- und Abschlüsse fachgerecht ausgeführt.								
31.2 Dachabschlüsse - Wohnung									
Definition	Beurteilung der Dachabschlüsse und allfälligen äusseren Dachentwässerung aus Blech auf Funktion, Wasserdichtigkeit, Korrosion etc.								
Geometr. Koeffizient	GRG Gebäudegrundfläche								
Dringlichkeit	mittelfristig								
Typ1 Steildach									
									
Zustandscode b	Blechteile beschädigt oder mit Korrosionsstellen. Funktion nicht beeinträchtigt.					188.4	m2	63.70	12'000
Folgecode	Element 50 Typ1 Code c								
Ersatz	verzinkte Spenglerarbeiten ersetzen					188.4	m2	15.90	3'000

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
32	Dachraum				
Definition	Beurteilung des Dachraumes auf Unterteilung, Abnutzung, Zugänglichkeit etc. (Ausgebaute Dachräume siehe Wohnungen, Elemente 33–48.)				
Geometr. Koeffizient	GRG Gebäudegrundfläche				
Dringlichkeit	Ohne Dringlichkeit				
Typ1	Dachraum				
Zustandscode a	Räume in gutem Zustand, genügen den Mieteransprüchen.				
34.1	Wärmeabgabe				
Definition	Beurteilung der Wärmeabgabe in den Wohnungen auf Funktion, Leistung, Korrosion, Wärmezählung etc.				
Geometr. Koeffizient	FW Wohnfläche				
Dringlichkeit	Ohne Dringlichkeit				
Typ1	Heizkörper				
					
Zustandscode a	Heizkörper in gutem Zustand, sauber und ohne Roststellen. Regulierung und Entlüftung funktionieren. Vorlauftemperatur liegt im Normalfall unter 60°C.				

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
34.2 Wärmeabgabe Kachelofen					
Definition	Beurteilung der Wärmeabgabe in den Wohnungen auf Funktion, Leistung, Korrosion, Wärmezählung etc.				
Geometr. Koeffizient	stk				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ 3 Kachelofen					
					
Zustandscode b	Ofenraum austreichen - Kamin Kontrolle	1	Stk	2'000.00	2'000
35 Kaltwasserverteilung					
Definition	Beurteilung der Kaltwasserleitungen von Verteilbatterie bis an die Verbrauchsstelle auf Funktion, Korrosion, Durchfluss etc.				
Geometr. Koeffizient	AW Anzahl Wohnungen				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ 1 Kaltwasserverteilung					
Zustandscode b	Leitungen in Ordnung. Guter Durchfluss. Leitungsarmaturen undicht oder schlecht regulierbar. Dämmung teilweise mangelhaft.	1	Stk	4'000.00	4'000
36 Warmwasserverteilung					
Definition	Beurteilung der Warmwasserleitungen ab Wassererwärmer bis an die Verbrauchsstellen auf Funktion, Korrosion, Dichtigkeit, Wärmedämmung.				
Geometr. Koeffizient	AW Anzahl Wohnungen				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ 1 Mit zentraler Aufbereitung					
Zustandscode b	Leitungen in Ordnung, keine Beschädigung sichtbar. Dämmung teilweise mangelhaft. Leitungsarmaturen undicht oder schlecht regulierbar.	1	Stk	4'000.00	4'000
Bemerkungen	Korrosionsuntersuchung mit Leitungsschnitte, zur Zeit keine Schäden bekannt				

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
38 Entsorgungsleitung bis Kellerdecke					
Definition	Beurteilung der Entsorgungsleitungen auf Funktion, Korrosion, Verstopfungen etc.				
Geometr. Koeffizient	AW Anzahl Wohnungen				
Dringlichkeit	mittelfristig				
Typ1 Entsorgungsleitung bis Kellerdecke					
Zustandscode d	Überprüfung Korrosionserscheinung am ganzen Leitungsnetz. Ungenügende Materialien wie Gussleitungen.	1	Stk	4'000.00	4'000
Folgecode	Element 14 Typ 1 Code d Element 14 Typ 2 Code d Element 46 Typ 1 Code d Element 47 Typ 1 Code d Element 47 Typ 2 Code d				
Bemerkungen	Gussleitungen - vertiefte Sondierungen notwendig aktuell keine Schäden festgestellt				
39 Fenster					
Definition	Beurteilung der Fenster auf Funktion, Oberflächen, Bedienung, Wärmedämmung, Schallschutz, Luftdichtigkeit, Schlagregensicherheit.				
Geometr. Koeffizient	FW Wohnfläche				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ1 Holzfenster					
					
Zustandscode b	Oberflächen aussen beschädigt. Schliessung funktioniert. Schallschutz schlecht.	21	m2	142.85	3'000
Ersatz	Ersatz der Fenster empfohlen	21	m2	1'000.00	21'000
Bemerkungen	Fenster weisen einen schlechten Schallschutz auf / Gemischter Zustand von Doppelverglasung zu Isolierverglasung - Komplettersatz bevorstehend				

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
40	Sonnenschutz				
Definition	Beurteilung des Wetterschutzes auf Funktion, Bedienung, Oberflächen etc.				
Geometr. Koeffizient	FW Wohnfläche				
Dringlichkeit	mittelfristig				
Typ 3	Klappläden				
					
Zustandscode c	Fensterläden stark verwittert und teilweise defekt.	124.1	m2	40.30	5'000
42	Türen, Innenausbauten				
Definition	Beurteilung der Holzteile auf Abnützung, Funktion, Oberflächen, Verschmutzung etc. Küche und Bad-WC nicht berücksichtigt.				
Geometr. Koeffizient	FW Wohnfläche				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ 1	Türen, Innenausbauten				
					
Zustandscode b	Holzteile in gutem Zustand. Bedienungselemente und Beschläge mangelhaft. Oberflächen punktuell schadhaf.	124.1	m2	56.40	7000

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total		
43.1 Bodenbeläge Holz							
Definition	Beurteilung der Bodenbeläge auf Beschädigung, Verschleiss, Verschmutzung etc. Küche und Bad-WC nicht berücksichtigt.						
Geometr. Koeffizient	FW Wohnfläche						
Dringlichkeit	langfristig						
Typ 1 Parkett							
Zustandscode c	Lose Parkettelemente ($\leq 25\%$), Flecken und Verschleissstellen verbreitet. Sockelleisten beschädigt oder nicht vorhanden.				35 m2	85.70	3'000
43.2 Teppichbeläge							
Definition	Beurteilung der Bodenbeläge auf Beschädigung, Verschleiss, Verschmutzung etc. Küche und Bad-WC nicht berücksichtigt.						
Geometr. Koeffizient	FW Wohnfläche						
Dringlichkeit	langfristig						
Typ 2 Teppichbeläge							
Zustandscode c	Teilweise Ablösungen und Verschleissstellen ($\leq 20\%$). Sockelleisten beschädigt oder nicht vorhanden.				124.1 m2	8.05	1'000
Bemerkungen	2016 würden in den Zimmern die Teppichbeläge durch Laminat ersetzt.						
43.3 Bodenbeläge Keramik							
Definition	Beurteilung der Bodenbeläge auf Beschädigung, Verschleiss, Verschmutzung etc. Küche und Bad-WC nicht berücksichtigt.						
Geometr. Koeffizient	FW Wohnfläche						
Dringlichkeit	Ohne Dringlichkeit						
Typ 3 Keramik							
							
Zustandscode a	Belag in Ordnung. Fugen ausgefüllt. Sockelplatten vorhanden.						
Ergänzungen	Plattenbelag überstreichen						
Bemerkungen	Optisch keine Schäden festgestellt, jedoch Farbgebung nicht mehr Zeitgemäss				124.1 m2	8.05	1'000

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
44.1 Putz					
Definition	Beurteilung der Wandoberflächen auf Verschmutzung, Abnützung, Risse etc. Küche und Bad-WC nicht berücksichtigt.				
Geometr. Koeffizient	FW Wohnfläche				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ 1 Anstriche					
Zustandscode b	Untergrund in Ordnung. Oberflächen schmutzig oder abgenutzt (< 25%).	124.1	m2	56.40	7000
44.2 Wandverkleidungen Holz					
Definition	Beurteilung der Wandoberflächen auf Verschmutzung, Abnützung, Risse etc. Küche und Bad-WC nicht berücksichtigt.				
Geometr. Koeffizient	FW Wohnfläche				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ 3 Holztäfer					
					
Zustandscode b	Täfer in gutem Zustand. Oberflächen verschmutzt oder abgenutzt.	124.1	m2	16.10	2'000

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
44.3 Wandverkleidungen					
Definition	Beurteilung der Wandoberflächen auf Verschmutzung, Abnutzung, Risse etc. Küche und Bad-WC nicht berücksichtigt.				
Geometr. Koeffizient	FW Wohnfläche				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ 4 Platten					
					
Zustandscode b	Oberflächen verschmutzt. Untergrund in gutem Zustand. Örtliche Haarrisse.	124.1	m2	24.15	3'000
Bemerkungen	Plattenfugen verdacht auf Asbest				
45.1 Deckenverkleidungen					
Definition	Beurteilung der Deckenoberflächen auf Verschmutzung, Risse, Unebenheiten, Ablösungen etc. Küche und Bad nicht berücksichtigt.				
Geometr. Koeffizient	FW Wohnfläche				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ 1 Gipsdecken					
Zustandscode b	Oberflächen verschmutzt. Untergrund in gutem Zustand. Örtliche Haarrisse.	124.1	m2	40.30	5'000
45.2 Deckenverkleidungen					
Definition	Beurteilung der Deckenoberflächen auf Verschmutzung, Risse, Unebenheiten, Ablösungen etc. Küche und Bad nicht berücksichtigt.				
Geometr. Koeffizient	FW Wohnfläche				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ 2 Holztäfer					
					
Zustandscode b	Täfer in gutem Zustand, Oberflächen verschmutzt.	124.1	m2	40.30	5'000

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
46	Küche				
Definition	Beurteilung des Raumes (Boden, Wände, Decke) mit seinen Einrichtungen, Apparaten, Armaturen und Geräten auf Abnutzung, Funktion, Alter etc.				
Geometr. Koeffizient	AW Anzahl Wohnungen				
Dringlichkeit	mittelfristig				
Typ1	Küche				
					
Zustandscode c	Wände und Decken verschmutzt. Plattenbeläge einwandfrei. Bodenbeläge beschädigt. Kücheneinrichtung und Apparate veraltet oder abgenutzt. Bedienungsarmaturen dicht und regulierbar. Elektrische Installationen ungenügend.	1	Stk	15'000.00	15'000
47.1	Bad				
Definition	Beurteilung des Raumes (Boden, Wände, Decke) mit seinen Einrichtungen, Armaturen und Apparaten auf Abnutzung, Funktion, Alter etc.				
Geometr. Koeffizient	AW Anzahl Wohnungen				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ1	Bad				
					
Zustandscode b	Decken- und Wandanstriche verschmutzt. Plattenbeläge einwandfrei. Sanitäre Apparate mit Abnutzung. Fugen teilweise ausgebrochen oder undicht. Elektrische Installationen genügend.	1	Stk	3'000.00	3'000

Bezeichnung	Beschreibung	Menge	EH	EH Preis	Total
47.2	WC				
Definition	Beurteilung des Raumes (Boden, Wände, Decke) mit seinen Einrichtungen, Armaturen und Apparaten auf Abnutzung, Funktion, Alter etc.				
Geometr. Koeffizient	AW Anzahl Wohnungen				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ 2	WC separat				
					
Zustandscode b	Decken- und Wandanstriche verschmutzt oder abgeblättert. Plattenbeläge einwandfrei. Sanitäre Apparate mit Abnutzung, Fugen teilweise ausgebrochen oder undicht. Elektrische Installationen genügend.	1	Stk	2'000.00	2'000
49	Gewerberäume				
Definition	Beurteilung der Gewerberäume auf deren Grundinstallationen (ohne Mieterleistungen).				
Geometr. Koeffizient	FG Gewerbefläche				
Dringlichkeit	langfristig				
Typ 1	alte Post				
					
Zustandscode d	Neue Leitungsstränge durch Gewerberäume zu erwarten. Grundinstallation in schlechtem Zustand.	41.7	m2	575.55	24'000
50	Gerüste und Baustelleneinrichtung				
Definition	Beurteilung der zu erwartenden Baustelleneinrichtungen und Fassadengerüste.				
Geometr. Koeffizient	FF Fassadenfläche				
Dringlichkeit	mittelfristig				
Typ 1	Gerüste und Baustelleneinrichtung				
Zustandscode a	Diagnosecode a und b dominieren. Zustand Fassade und Dach gut.				
Folgecode c	Diagnosecodes c und d dominieren. Erneuerungen im Fassadenbereich. Der Bewerter entscheidet, ob die Anhäufung von Folgecodes, welche Code c auslösen, die Umteilung in den Code d rechtfertigen.	400	m2	75.00	30'000
Folgecode	Element 01 Typ 1 Code b				

3.4 Kennzahlen / Mengen

Pos	Bezeichnung	Anzahl	Faktor	Länge	Breite	Höhe	Runden	EH	Menge
GR	Grundstückfläche		(GSF nach SIA 416)					m2	427.6
GRG	Gebäudegrundfläche		(GGF nach SIA 416)					m2	188.4
FW	Wohnfläche							m2	124.1
FG	Gewerbefläche							m2	41.7
GRU	Umgebungsfläche		(UF nach SIA 416)					m2	309.2
FF	Fassadenfläche							m2	400
RI	Rauminhalt		(RI nach SIA 116)					m3	1359.4
GV	Gebäudevolumen		(GV nach SIA 416)					m3	1704.2
EBF	Energiebezugsfläche							m2	234.1
03.1	Fassade Putz							m2	172
03.3	Fassade Holzschalung							m2	150
04.2	Fassade Dekorationen - Wohnung							Stk	5
06	Fassade Wärmedämmung							m2	234
07	Kellerräume							m2	32.4
09	Kellerdecke Wärmedämmung							m2	32.4
34.2	Kachelofen							Stk	1
43.1	Bodenbeläge Holz							m2	35

4. Kostenzusammenstellung

Eindringtiefe grosse Abnutzung, vorwiegend Code d, Total 1399 Punkte

Code a	guter Zustand, unterhalten	16 Elemente
Code b	leichte Abnutzung, überwachen	13 Elemente
Code c	grössere Abnutzung, eingreifen	7 Elemente
Code d	Ende Lebensdauer, sofort handeln	15 Elemente

Empfehlung Der Zustand des Gebäudes verlangt nach einer Erneuerung.
Ein Vorprojekt ist erforderlich.

Investitionskosten	CHF	Total	(a) Ersatz Option (b) leichte Ab- nutzung, langfristig	(c) grössere Abnutzung, mittelfristig	(d) Ende Lebensdauer, Ersatz notwendig
		471'000.00	96'000.00	132'000.00	243'000.00

Kennzahlen	Kosten pro Wohnung	CHF/Stk	471'000.00
	Kosten pro Zimmer	CHF/Stk	117'750.00
	Kosten pro m2 Wohnfläche	CHF/m2	3'796.00
	Kosten pro m3 Rauminhalt (SIA116)	CHF/m3	347.00
	Kosten pro m3 GV (SIA416)	CHF/m3	277.00

Nr	Bezeichnung	Typ	Code	(a) Ersatz Option (b) leichte Ab- nutzung, langfristig	(c) grössere Abnutzung, mittelfristig	(d) Ende Lebensdauer, Ersatz notwendig
Umgebung Fassaden						
01	Umgebung Aussenflächen	1	c		40'000.00	
02	Tragkonstruktion	2	a			
03.1	Fassade Verputzt	1	c		30'000.00	
03.2	Fassade Sichtmauerwerk	2	a			
03.2	Fassade Holzschalung	4	c		15'000.00	
04.1	Gewände Sandstein	1	a			
04.2	Gewände - Wohnung	1	c		8'000.00	
06	Fassade Wärmedämmung	1	d			100'000.00
Keller Untergeschoss						
07	Kellerräume	1	d			35'000.00
08	Garage	1	b	4'000.00		
09	Kellerdecke Wärmedämmung	1	d			9'000.00
10	Lagerung Heizöl	1	c		5'000.00	
11	Wärmeerzeugung	2	a			
12	Wärmeverteilung	1	a	3'000.00		
13	Versorgung Wasser, Gas	1	d			2'000.00
14	Entsorgung Wasser	1	d			5'000.00
15	Keller Tore	1	b	15'000.00		

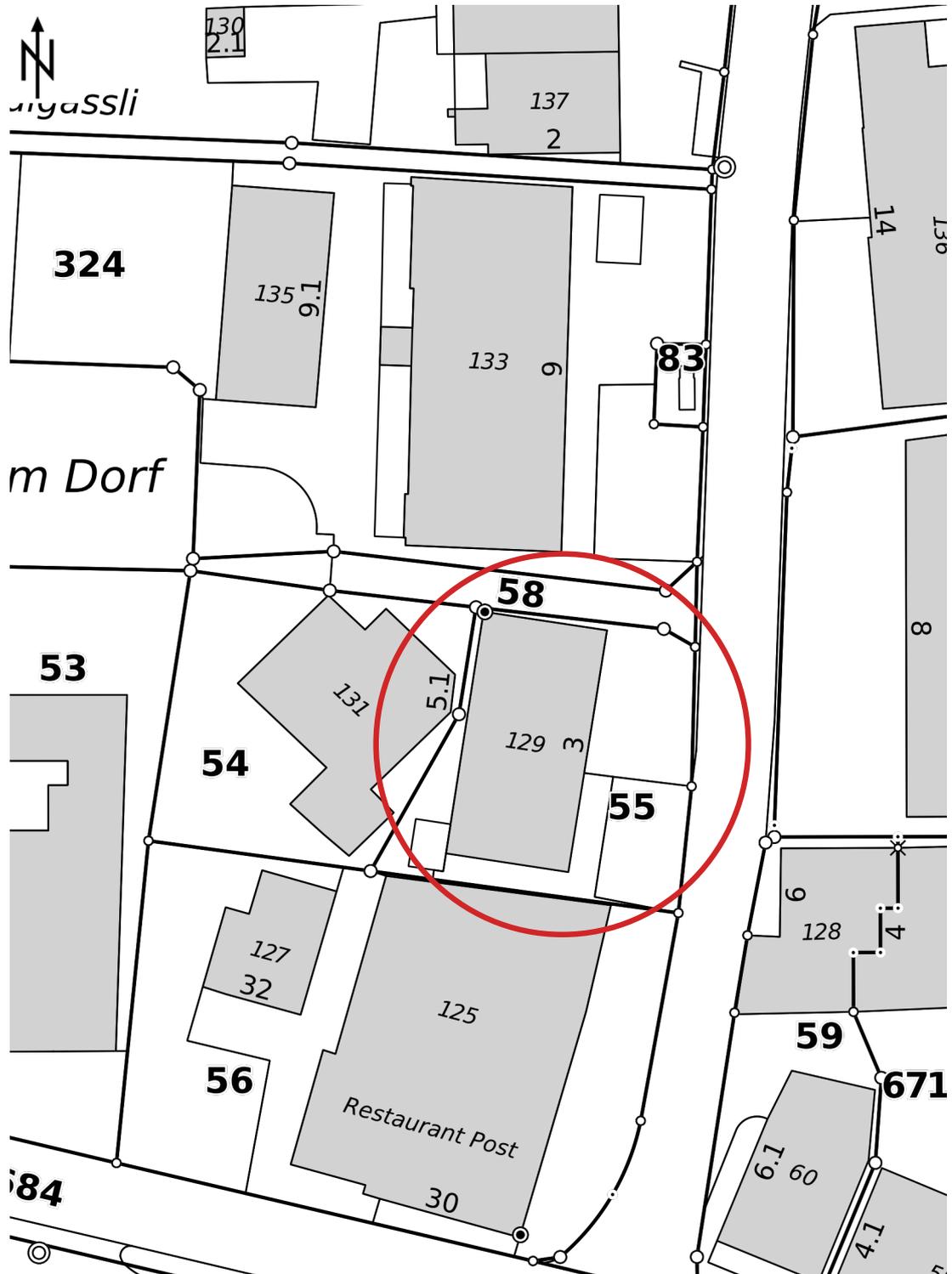
Treppenhäuser					
18	Treppen und Podeste	2	b	10'000.00	
19	Eingangstüre	2	b	2'000.00	
20	Wohnungstüren	1	b	2'000.00	
21	Starkstrom: Hauszuleitung Messung Vert.	1	a		
22	Starkstrom: Gemeinanlagen	1	a	5'000.00	
23	Schwachstrom	1	a		
Dach und Dachraum					
25	Tragwerk Dach	1	a		
26	Dachdeckung	1	a		
28	Dachaufbauten Glas	1	a		
30	Dach Wärmedämmung	2	a	15'000.00	
31.1	Dachabschlüsse - Westseite Gewerbe	1	a		
31.2	Dachabschlüsse - Wohnhaus	1	d		15'000.00
32	Dachraum	1	a		
Wohnungen Allgemein					
34.1	Wärmeabgabe Heizkörper	1	a		
34.2	Wärmeabgabe Kachelofen	3	b	2'000.00	
35	Kaltwasserverteilung	1	b	4'000.00	
36	Warmwasserverteilung	1	b	4'000.00	
38	Entsorgungsleitung bis Kellerdecke	1	d		4'000.00
39	Fenster	1	d		24'000.00
40	Sonnenschutz	3	d		5'000.00
42	Türen, Innenausbauten	1	b	7'000.00	
Oberflächen					
43.1	Bodenbeläge - Parkett	1	c		3'000.00
43.2	Bodenbeläge - Teppich	2	c		1'000.00
43.3	Bodenbeläge - Keramik	3	a	1'000.00	
44.1	Wandverkleidungen - Putz	1	b	7'000.00	
44.2	Wandverkleidungen - Holz	3	b	2'000.00	
44.3	Wandverkleidungen - Platten	4	b	3'000.00	
45.1	Deckenverkleidungen - Putz	1	b	5'000.00	
45.2	Deckenverkleidungen - Holz	1	b	5'000.00	
Nassräume					
46	Küche	1	d		15'000.00
47.1	Bad	1	d		3'000.00
47.2	WC separat	2	d		2'000.00
Gewerbe - Alte Post					
49	Gewerberäume	1	d		24'000.00
Allgemeines					
50	Gerüste und Baustelleneinrichtung	1	c		30'000.00

5. Beilagen

5.1 Situation / Luftbild



5.2 Katasterplan 1:500



5.3 ÖREB-Kataster



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



Kanton Zürich





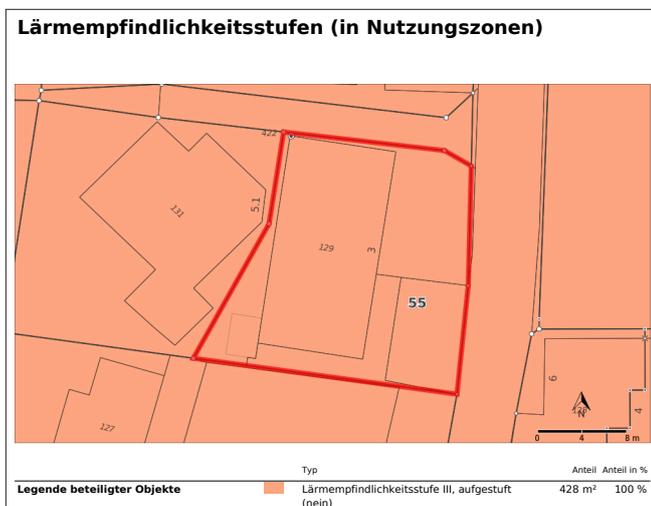
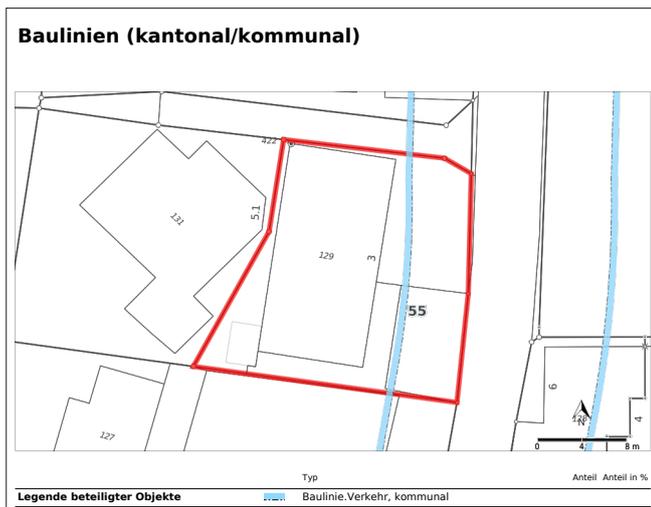
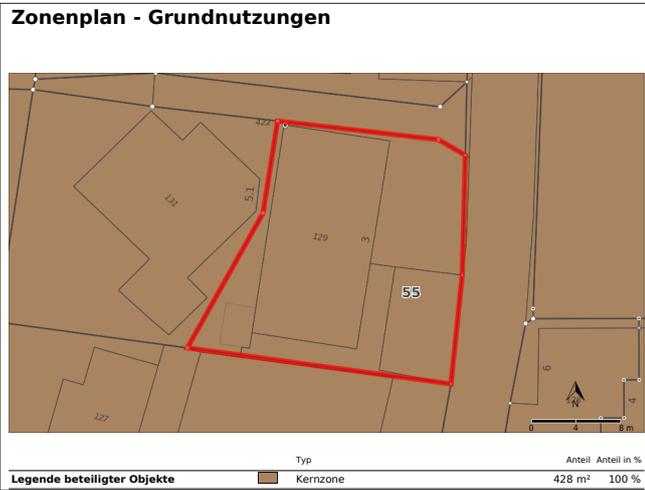
ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen
Eigentumsbeschränkungen

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) mit reduzierter Information



Grundstück-Nr.	55
E-GRID	CH435877117072
Gemeinde (BFS-Nr.)	Volken (43)
Grundbuchkreis	Andelfingen
Fläche	428 m ²

Auszugsnummer	20200910090103783
Erstellungsdatum des Auszugs	10.09.2020
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich



5.4 GVZ Versicherungsnachweis

 GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH	SICHERN & VERSICHERN
Thurgauerstrasse 56 Postfach · 8050 Zürich T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20 info@gvz.ch · www.gvz.ch	
	Zürich, 18.01.2019
Politische Gemeinde Volken 8459 Volken	Gemeinde / Quartier Volken Gebäude Nr. 00129 Gebäudeadresse Glemettenstrasse 3 8459 Volken
	Gebäude-Zweck Wohnhaus Erstellungsjahr 1900 Volumen total m3 1049 Kataster Nr. 55
<u>Eigentümer/-in</u> Politische Gemeinde Volken 8459 Volken	Schätzung vom 17.08.2015 Schätzungsgrund Revision
Versicherungs-Nachweis gültig ab 01.01.2019	
<hr/>	
Versicherungssumme gerundet CHF	860'000
Versicherungsart	Neuwert
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte
Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung	275.20
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. 2 Rappen	25 Rappen
- Erdbebenversicherung und eidg. Stempel)	
- Brandschutzabgabe	7 Rappen
Rechtsmittel Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.	
	

5.5 Grundbuchauszug

A U S Z U G

aus dem Grundbuch

Eigentümer

Politische Gemeinde Volken, besondere Rechtsformen, Flaachtalstrasse 17, 8459 Volken, als Alleineigentümer

Grundstücksbeschreibung

Gemeinde Volken

Grundbuch K-Bl. 6, Lb. 9, Liegenschaft, Kataster 55, EGRID CH435877117072, im Dorf

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 55, EGRID CH435877117072, im Dorf, Plan 11
428 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. 04300129, Glemettenstrasse 3 183 m²

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude 183 m²
- befestigte Fläche 138 m²
- Gartenanlage 107 m²

Anmerkungen

- dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung
Zu diesem Grundstück gehört: 1/3 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 21/94, EGRID CH727771581192, Volken
Beleg 1962/9, 1960/18 und 64, EREID CH6872-0000-0000-83664
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung
Regelungen betr. Höhenfixpunkt.
dat. 12.03.2014, Beleg 8, EREID CH6872-0000-0001-26258

Vormerkungen

Keine Eintragungen

Dienstbarkeiten

- a) Recht:
Näherbaurecht bis auf 36 cm zulasten Kataster Nr. 58.
Dat. 10.02.1900, SP 64

- b) Last:
Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine, beschränkt übertragbar, zugunsten Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), öffentlichrechtliche Anstalt, Zürich, CHE-108.954.688. Änderung, 07.11.2017, Bel. 37.
Dat. 28.06.1995, SP 191
- c) Recht:
Durchleitungsrecht für Werkleitungen, mit Nebenleistungspflicht zulasten Kataster Nr. 58.
Dat. 28.11.2016, SP 312

Diese Liegenschaft ist pfandrechtsfrei.

Beschreibung des beherrschten Grundstücks

Grundbuch K-Bl. 21, Lb. 94, Liegenschaft, Kataster 58, EGRID CH727771581192, im Dorf

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 58, EGRID CH727771581192, im Dorf, Plan 11
112 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- | | |
|----------------|-------------------|
| - Strasse, Weg | 90 m ² |
| - Gartenanlage | 22 m ² |

Anmerkungen und Vormerkungen

Keine Eintragungen

Dienstbarkeiten

- a) Last:
Näherbaurecht bis auf 36 cm zugunsten Kataster Nr. 55.
Dat. 10.02.1900, SP 64
- b) Last:
Durchleitungsrecht für Werkleitungen, mit Nebenleistungspflicht zugunsten Kataster Nrn. 54, 55 und 324.
Dat. 28.11.2016, SP 312

Das beherrschte Grundstück ist pfandrechtsfrei.

Andelfingen

Datum/Zeit:
08.07.2020, 08:15 Uhr/mm

A20-001699
Auszug 2020/336

Gebühr Fr. 40.00



FÜR RICHTIGEN AUSZUG

GRUNDBUCHAMT ANDELFINGEN

Emanuele Giandon, Notar

08.07.2020/12-Auszug-336-Gemeinde-mm

- 2 -

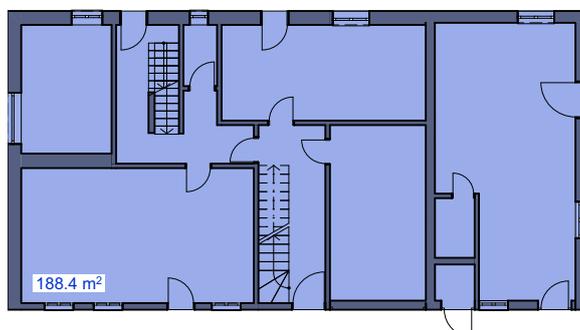
6. Kennzahlen Berechnungen

6.1 Grundstücksfläche / Gebäudegrundfläche



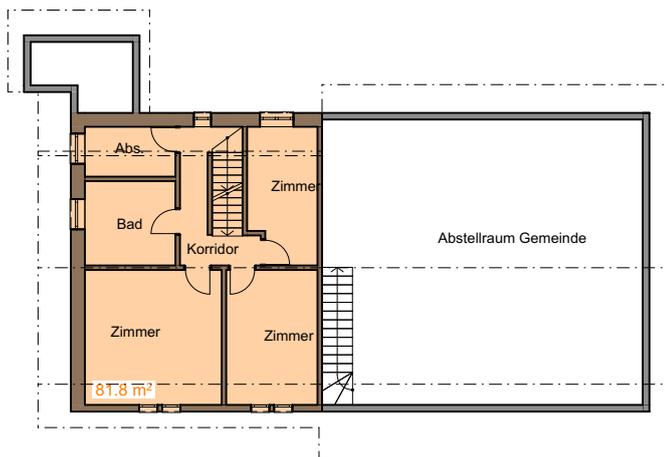
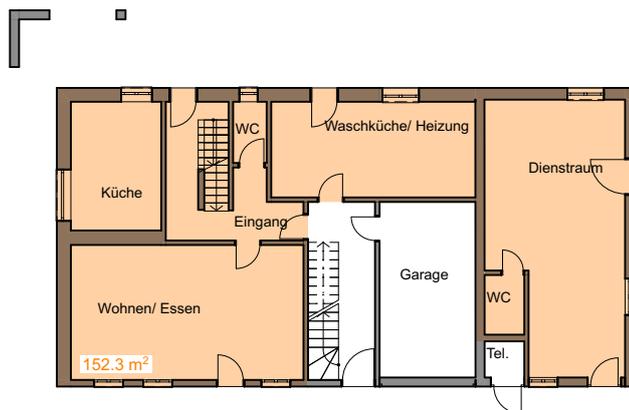
Grundstücksfläche GSF 427.6 m²

Umgebungsfläche (GSF-GGF) 339.2 m²



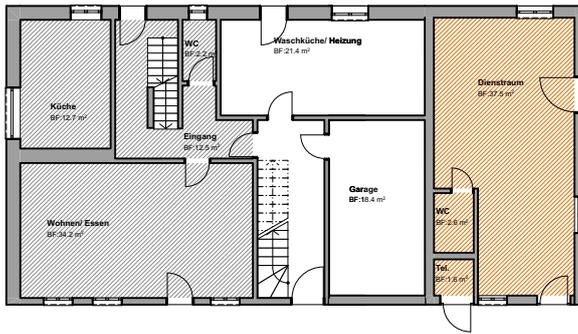
Gebäudegrundfläche GGF 188.4 m²

6.2 Energiebezugsfläche EBF

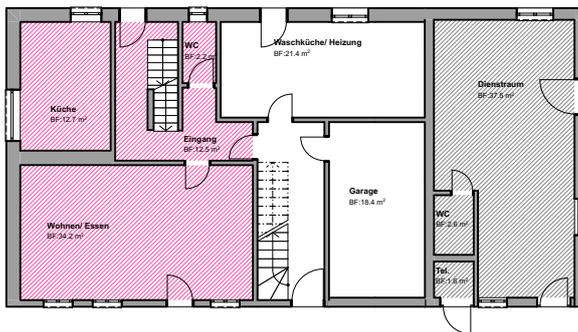


Erdgeschoss	=	152.3m ²
Obergeschoss	=	81.8 m ²
Energiebezugsfläche	=	234.1 m²
EBF		

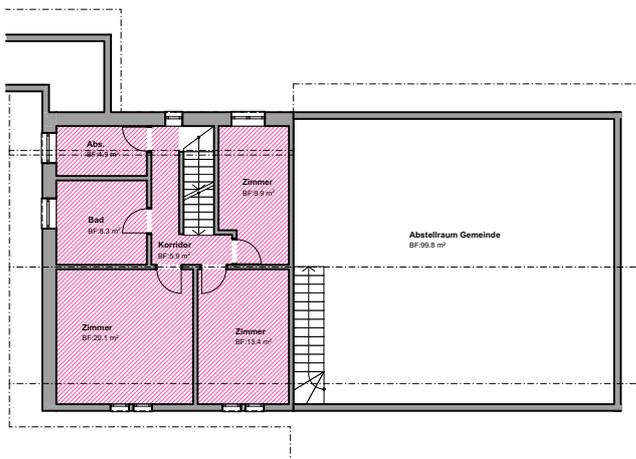
6.4 Nutzflächen NF



Dienstraum	=	37.50 m ²
WC	=	2.60 m ²
Telefon	=	1.60 m ²
Nutzfläche Gewerbe	=	41.70 m²



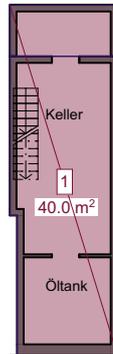
Küche	=	12.70 m ²
Eingang	=	12.50 m ²
WC	=	2.20 m ²
Wohnen/ Essen	=	34.20 m ²
Nutzfläche EG	=	61.60 m²



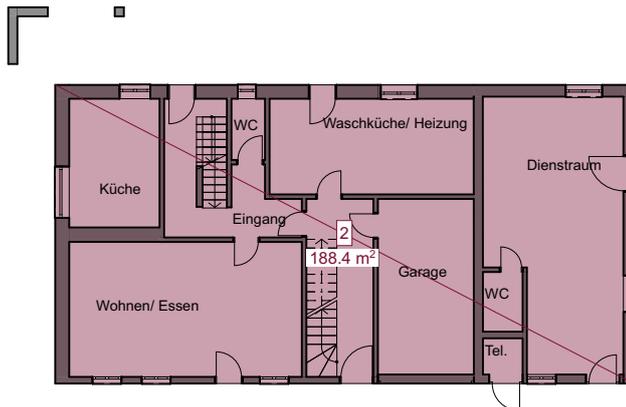
Abstellraum	=	4.90 m ²
Korridor	=	5.90 m ²
Zimmer 1	=	9.90 m ²
Zimmer 2	=	13.40 m ²
Zimmer 3	=	20.10 m ²
Bad	=	8.30 m ²
Nutzfläche OG	=	62.50 m²

Erdgeschoss	=	61.60 m ²
Obergeschoss	=	62.50 m ²
Nutzfläche Wohnen	=	124.1 m²

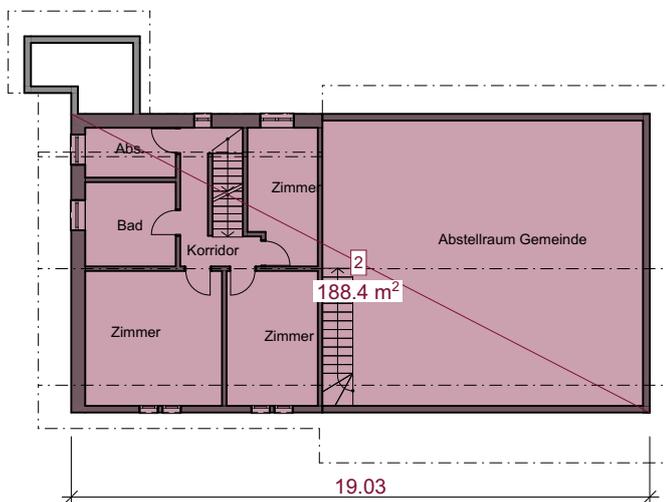
6.5 Gebäudevolumen SIA 416 GV



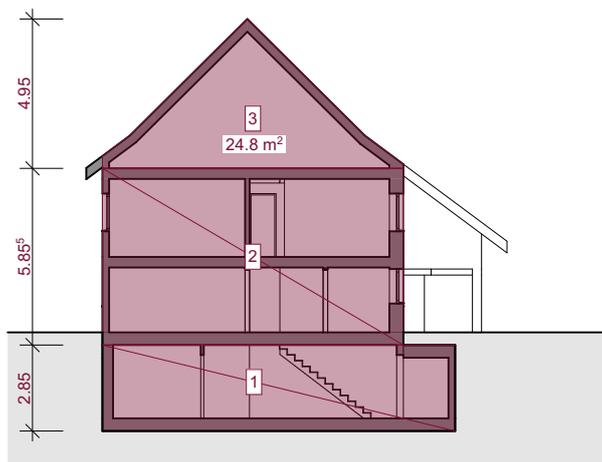
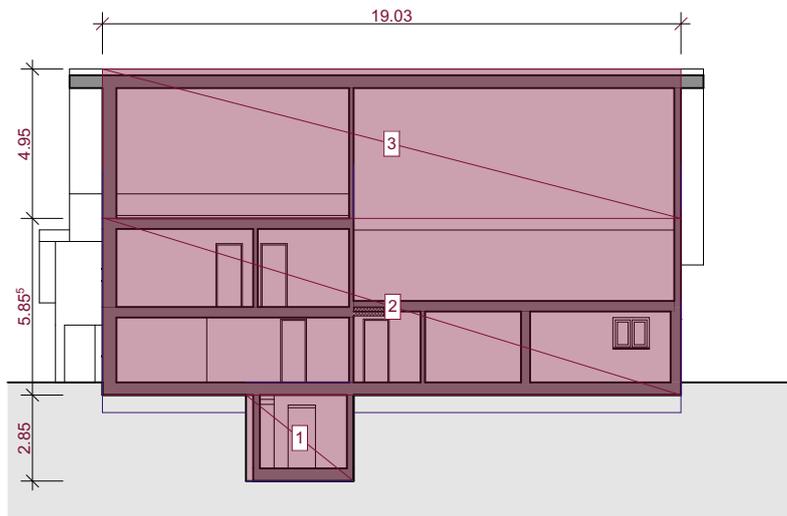
$$\begin{array}{r} \boxed{1} \quad 40.0 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2.85 \text{ m} \quad = \quad 114.0 \text{ m}^3 \\ \hline \text{Untergeschoss} \quad = \quad 114.0 \text{ m}^3 \end{array}$$



Erdgeschoss



$$\begin{array}{r} \boxed{2} \quad 188.4 \text{ m}^2 \quad \times \quad 5.9 \text{ m} \quad = \quad 1'111.6 \text{ m}^3 \\ \hline \text{Erd-/Obergeschoss} \quad = \quad 1'111.6 \text{ m}^3 \end{array}$$



$$\boxed{3} \quad 24.8 \text{ m}^2 \quad \times \quad 19.3 \text{ m} \quad = \quad 478.6 \text{ m}^3$$

$$\text{Dachgeschoss} \quad = \quad 478.6 \text{ m}^3$$

$$\text{Untergeschoss} \quad = \quad 114.0 \text{ m}^3$$

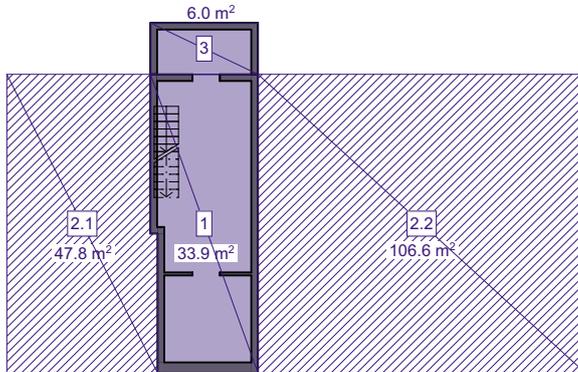
$$\text{EG + OG} \quad = \quad 1'111.6 \text{ m}^3$$

$$\text{Dachgeschoss} \quad = \quad 478.6 \text{ m}^3$$

$$\text{Gebäudevolumen} \quad = \quad \mathbf{1'704.2 \text{ m}^3}$$

nach SIA 416

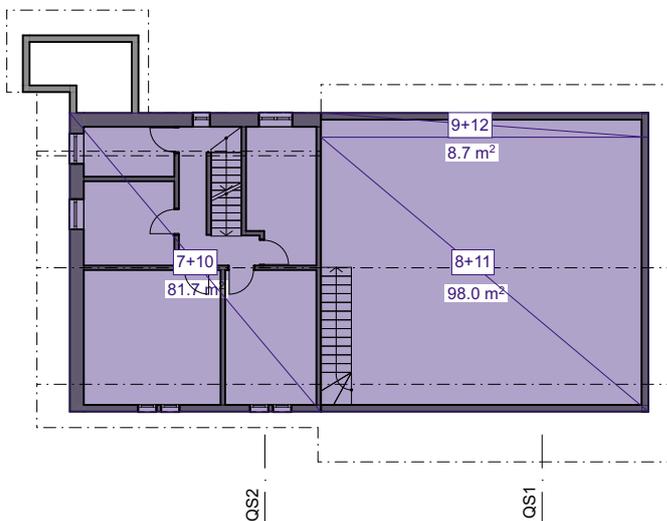
6.6 Rauminhalt SIA 116



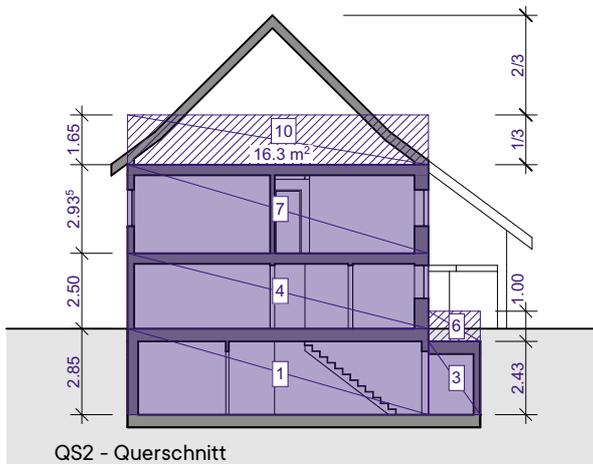
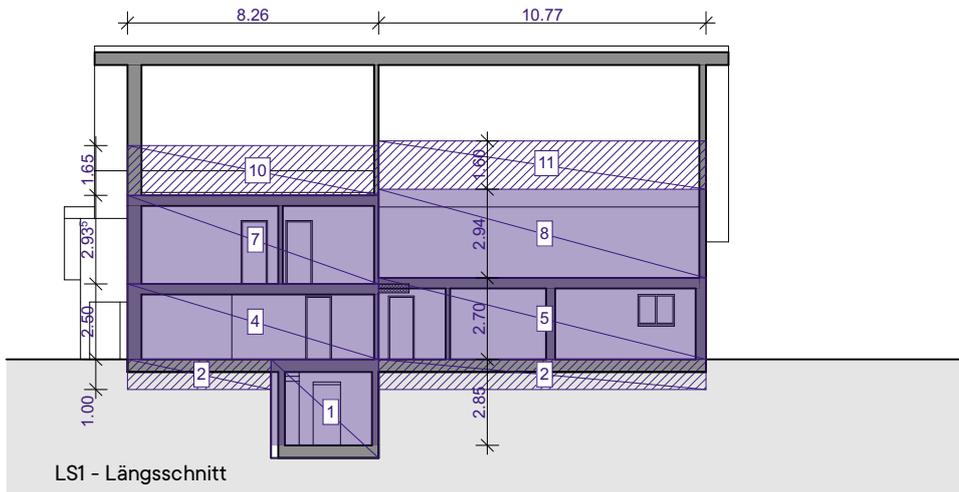
1	33.9 m ²	x	2.9 m	=	98.3 m ³
2.1	47.8 m ²	x	1.0 m	=	47.8 m ³
2.1	106.6 m ²	x	1.0 m	=	106.6 m ³
3	6.0 m ²	x	2.4 m	=	14.4 m ³
Untergeschoss				=	267.1 m ³



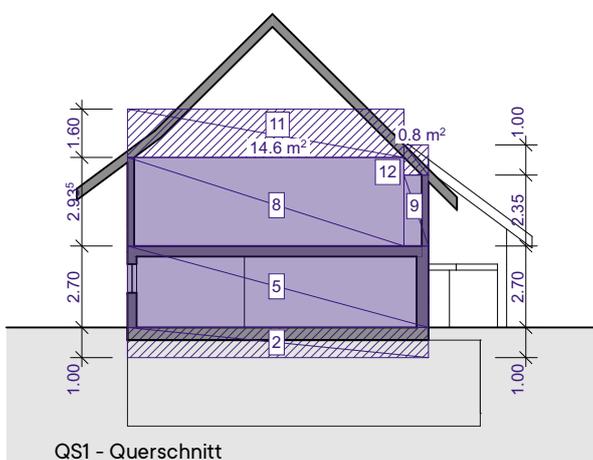
4	81.7 m ²	x	2.5 m	=	204.3 m ³
5	106.7 m ²	x	2.7 m	=	288.1 m ³
6	6.0 m ²	x	1.0 m	=	6.0 m ³
Erdgeschoss				=	498.4 m ³



7	81.7 m ²	x	2.9 m	=	236.9 m ³
8	98.0 m ²	x	2.9 m	=	284.2 m ³
9	8.7 m ²	x	2.4 m	=	20.9 m ³
Obergeschoss				=	542.0 m ³



10	16.3 m ²	x	1.7 m	=	27.7 m ³
11	14.6 m ²	x	1.6 m	=	23.4 m ³
12	0.8 m ²	x	1.0 m	=	0.8 m ³
Dachgeschoss				=	51.9 m ³



Untergeschoss	=	267.1 m ³
Erdgeschoss	=	498.4 m ³
Obergeschoss	=	542.0 m ³
Dachgeschoss	=	51.9 m ³
Rauminhalt RI	=	1'359.4 m³
nach SIA 116		