

Unterhaltsbedarf Gebäude

Gebäude Primarschule Hausen am Albis und
Ebertswil, Gemeindeverwaltung, Regie und Werke

Kunde

Gemeinde Hausen am Albis
Zugerstrasse 10
8915 Hausen am Albis

Datum

8. Mai 2014



Impressum

Datum

8. Mai 2014

Auftrags-Nr.

5533.000

Verfasst von

RUA / ZKO

Basler und Hofmann AG
Ingenieure, Planer und Berater

Forchstrasse 395
Postfach
CH-8032 Zürich
T +41 44 387 11 22
F +41 44 387 11 00

Bachweg 1
Postfach
CH-8133 Esslingen
T +41 44 387 15 22
F +41 44 387 15 00

Verteiler

Gemeinde Hausen am Albis

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	1
2.	Portfolio	2
3.	Baulicher Zustand	5
4.	Unterhaltsbedarf	8
5.	Methodik Stratus Gebäude	10
5.1	Baulicher Zustand und Unterhaltsbedarf	10
5.2	Hinweise zu den Resultaten Stratus Gebäude	12
5.3	Definition der Bauteile (Auszug)	13
5.4	Wertungsmassstab Stratus Gebäude	17
5.5	Besondere Merkmale	17
6.	Begriffe	19
6.1	Begriffe aus Normen	19
6.2	Präzisierungen der Begriffe für Stratus Gebäude	20
7.	Bauliche Auswertung pro Gebäude	23
Anhang		
A.1.	Gebäudeversicherungs-Nachweise	I
A.2.	Situation Schulanlage Hausen am Albis	II
A.3.	Situation Schulanlage Ebertswil	III

1. Auftrag

Absicht Die Gemeinde Hausen am Albis interessiert sich für den baulichen Zustand ihrer Gebäude. Mit Stratus Gebäude soll deren Zustand von Basler & Hofmann erfasst, die daraus resultierenden Daten ausgewertet und in einem Bericht dargelegt werden.

Grundlagen

- _ Schätzungsanzeigen aller Gebäude
- _ Pläne aller Gebäude

Leistungen von Basler & Hofmann

- _ Vorbereitung der Erfassungskarten
- _ Datenerfassung: Objektbegehung mit Erfassung des baulichen Zustandes
- _ Auswertung: Dateneingabe und Erstellung der Tabellen und Grafiken
- _ Zusammenstellung der Stratus-Ausdrucke als Bericht mit Inhaltsverzeichnis (vorliegend)

Vorgehen

Vorgehen in chronologischer Reihenfolge

Begehungen Schulgebäude in Hausen am Albis und Ebertswil, 17.2.2014
Begehung Gebäude Gemeindeverwaltung, Regie und Werke, 10.3.2014

Auswertung mit Stratus Gebäude und Berichterstattung

Korreferat

Personen

Daniel Heim, Schulleiter Hausen am Albis
Martin Jost, Liegenschaftenverwalter Hausen am Albis
Züheyla Kozan, Basler & Hofmann
Annette Rubach, Basler & Hofmann

Annette Rubach, Basler & Hofmann

Züheyla Kozan, Basler & Hofmann

2. Portfolio

Die Beurteilung des baulichen Zustandes umfasst die nachfolgenden Gebäude:

Bildüberblick



00 29 1 Kindergarten Ebertswil



00 29 3 Primarschulhaus Ebertswil



00 60 6 Mehrzweckgebäude



00 70 8 Primarschule Hauptgebäude



00 71 1 Alte Turnhalle



00 71 3 Altes Sekundarschulhaus



00 73 0 Gemeindesaal



00 84 5 Gemeindehaus



00 91 2 Villa Via



01 33 5 Campinggebäude



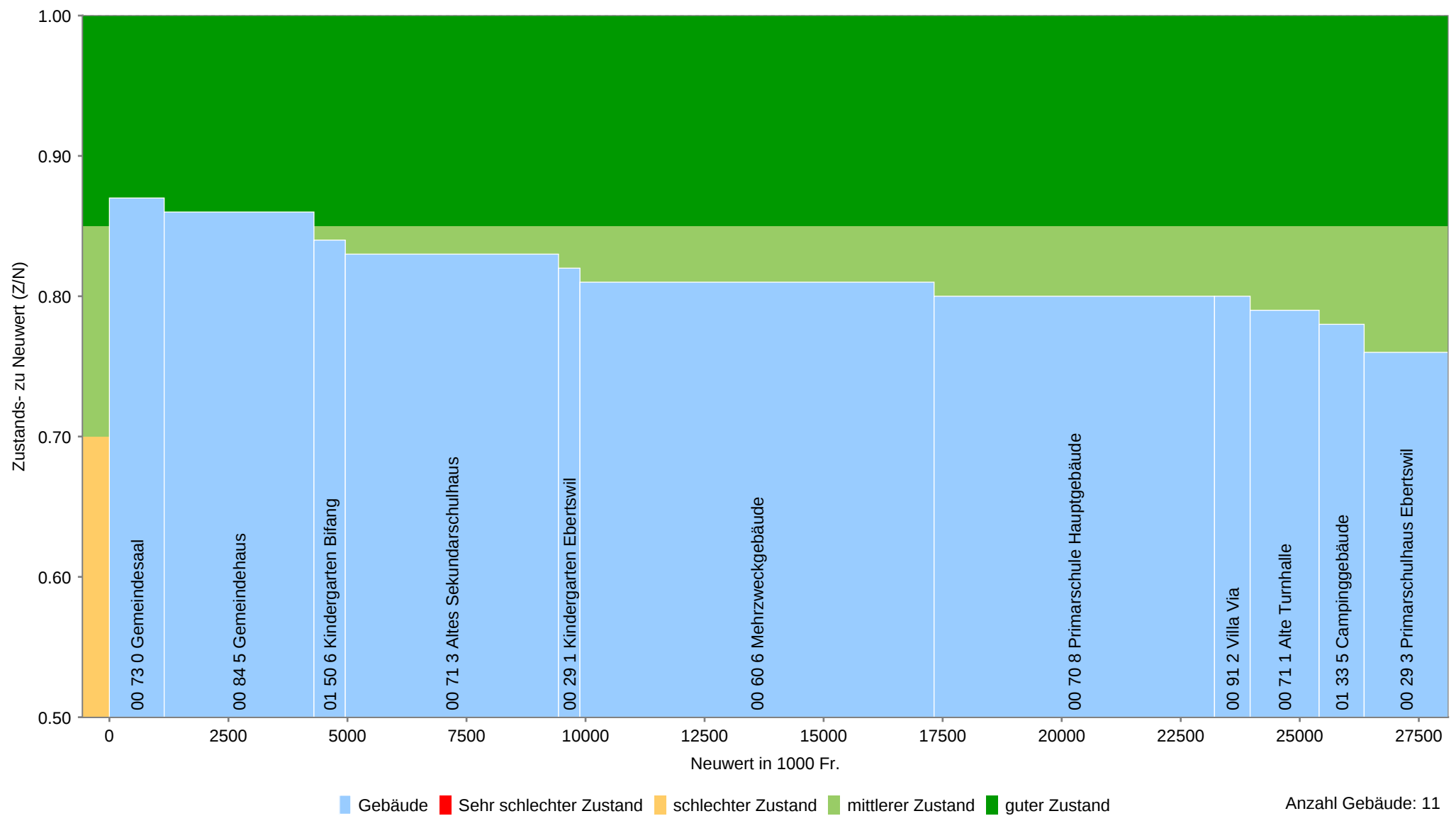
01 50 6 Kindergarten Bifang

3. Baulicher Zustand

Auf den nachfolgenden Seiten wird der bauliche Zustand aller Gebäude in grafischer und tabellarischer Form dargestellt.

Die Gebäude befinden sich mehrheitlich in einem guten baulichen Zustand. Eine Ausnahme bildet das Primarschulhaus in Ebertswil und das Campinggebäude Türlen. Bei beiden Gebäuden liegt ein hoher Instandsetzungsbedarf vor und es sollten strategische Entscheide getroffen werden. Für das Primarschulhaus in Ebertswil wird empfohlen, ein Gutachten zur Erdbebensicherheit erstellen zu lassen.

Interpretationshilfe siehe Kapitel 5.3 .



Gebäudenummer	Identifikation	Bezeichnung	Gebäudeart	Gebäudetyp	Strasse/Nr.	PLZ	Ort	ProjektleiterIn	Portfoliomanager	Abteilung	Volumen	Neuwert	Fr./m3 SIA	Zustandswert	Z/N	IHK	ISK	Zpt
00 73 0		Gemeindesaal	02 Schulen	02 Primar- & Sekundarschulen	Schulhausstrasse 16	8915	Hausen am Albis	rua			2000	1151	576	996	0.87	12	0	2022
00 84 5		Gemeindehaus	06 Handel und Verwaltung	06 Gemeindehäuser	Zugerstrasse 10	8915	Hausen am Albis	rua			3281	3145	959	2700	0.86	27	0	2021
01 50 6		Kindergarten Bifang	02 Schulen	01 Kinderhorte, Kindergärten	Rigiblickstrasse 27	8915	Hausen am Albis	rua			946	658	696	552	0.84	6	0	2018
00 71 3		Altes Sekundarschulhaus	02 Schulen	02 Primar- & Sekundarschulen	Schulhausstrasse 16	8915	Hausen am Albis	rua			4787	4478	935	3694	0.83	44	0	2022
00 29 1		Kindergarten Ebertswil	02 Schulen	01 Kinderhorte, Kindergärten	Dorfstrasse 12	8925	Ebertswil	rua			652	450	691	370	0.82	4	0	2021
00 60 6		Mehrzweckgebäude	01 Wohngebäude	02 Mehrfamilienhäuser	Bifangstrasse 1	8915	Hausen am Albis	rua			10920	7438	681	5995	0.81	111	0	2020
00 70 8		Primarschule Hauptgebäude	02 Schulen	02 Primar- & Sekundarschulen	Schulhausstrasse 18	8915	Hausen am Albis	rua			8697	5890	677	4706	0.80	71	0	2018
00 91 2		Villa Via	02 Schulen	01 Kinderhorte, Kindergärten	Albisstrasse 16	8915	Hausen am Albis	rua			798	748	937	595	0.80	9	0	2018
00 71 1		Alte Turnhalle	12 Freizeit, Sport, Erholung	01 Turn- und Sporthallen	Schulhausstrasse	8915	Hausen am Albis	rua			2841	1449	510	1148	0.79	17	0	2018
01 33 5		Campinggebäude	11 Gastgewerbe	09 Campinganlagen	Türlen Camping 1	8915	Hausen am Albis	rua			587	945	1610	735	0.78	17	0	2019
00 29 3		Primarschulhaus Ebertswil	02 Schulen	02 Primar- & Sekundarschulen	Dorfstrasse 10	8925	Ebertswil	rua			1986	1764	888	1332	0.76	31	0	2017
Anzahl Gebäude	11										37495	28117	750	22824	0.81	349	0	2017

Legende

Volumen	Volumen in m3
Neuwert	Neuwert
Fr./m3 SIA	Neuwert pro Volumen Fr./ m3 SIA
Zustandswert	Zustandswert
Z/N	Zustandswert pro Neuwert
IHK	Instandhaltungskosten pro Jahr
ISK	Instandsetzungskosten
Zpt	Idealer Instandsetzungszeitpunkt für das schlechteste Bauteil

alle Werte und Kosten in 1000 Fr.

4. Unterhaltsbedarf

Die nachfolgende Kostenentwicklung zeigt ebenfalls, dass die Gebäude mit Ausnahme des Primarschulhauses Ebertswil und des Campinggebäudes Türlen mehrheitlich in einem guten baulichen Zustand sind.

Folgende Tabelle weist die jährlichen Unterhaltskosten über das bewertete Portfolio aus:

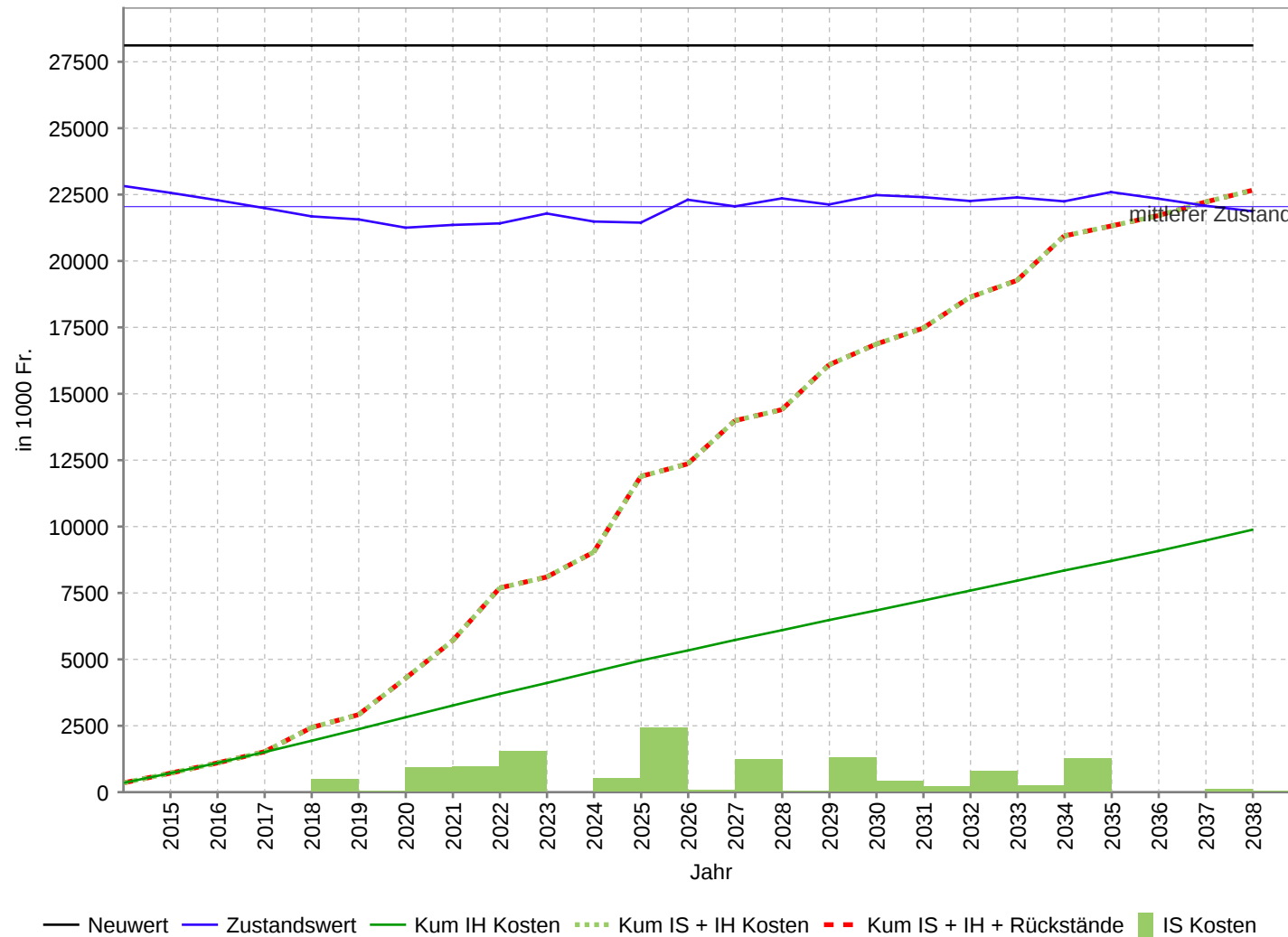
	Fr. pro Jahr	jährlich Kosten pro Neuwert
Instandhaltungskosten	506'000.-	1.80 %
Instandsetzungskosten	396'000.-	1.41 %
Total Unterhaltskosten	902'000.-	3.21 %

Abb. 1 jährliche Unterhaltskosten

Annuität über 25 Jahre bei 2 % realen Zins und 0 % Teuerung

Interpretationshilfe siehe Kapitel 5.1

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %



Anzahl Gebäude: 11

Mittlerer Zustandswert: 0.78

Neuwert	Neuwert
Zustandswert	Zustandswert
Wertverlust	Neuwert abzüglich Zustandswert
IH Kosten	Instandhaltungskosten
IS Kosten	Instandsetzungskosten
IS Rückstände	zurückgestellte Instandsetzungskosten
Kum	kumulierte Kosten des aktuellen und aller vorhergehenden Jahre

alle Werte und Kosten in 1000 Fr.

5. Methodik Stratus Gebäude

5.1 Baulicher Zustand und Unterhaltsbedarf

Bauteile

Die Methode Stratus Gebäude gliedert das Gebäude in max. 20 Bauteile, um jeden Teil für sich als ein unabhängiges Instandsetzungspaket betrachten zu können. Der aktuelle Zustand der Bauteile wird aufgrund des angetroffenen Schadenbildes von einer Fachperson bewertet und das Verhältnis der Neuwerte aller Bauteile unter sich abgeschätzt. Der Neuwert des ganzen Gebäudes wird von der Gebäudeversicherung übernommen.

Rechenmodell

Aufgrund dieser Zustandsbewertungen kann nun das Rechnungsmodell feststellen, zu welchem Zeitpunkt eine Instandsetzung fällig ist, resp. gewesen wäre. Bei vergangener und aktueller Fälligkeit bestimmt das Rechnungsmodell die Instandsetzungskosten (Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes):

Instandsetzung (IS)

Instandsetzung: "Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer." (SIA 469)

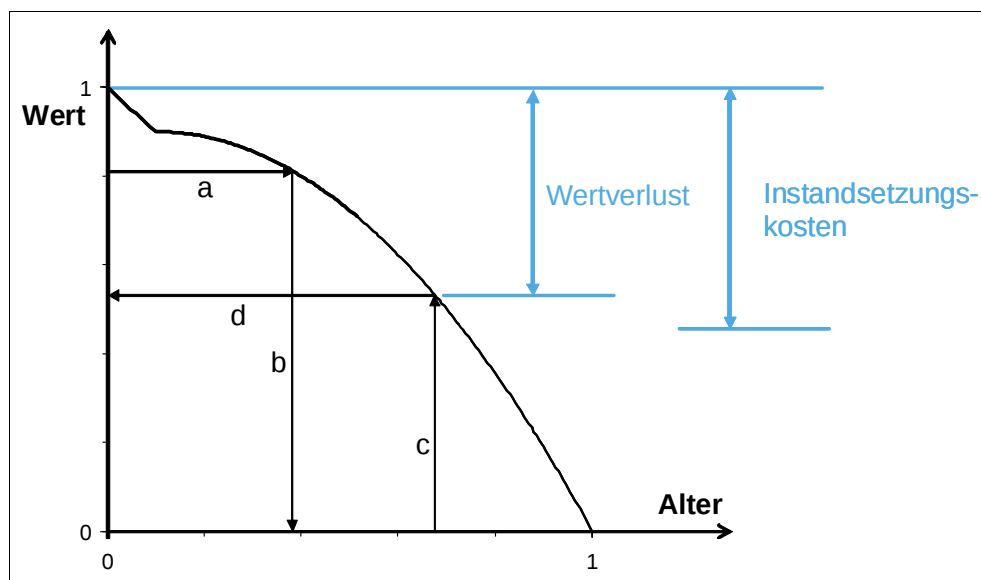


Abb. 2 Entwertungskurve für die Ermittlung von Instandsetzungszeitpunkt und -kosten

Neben der abgebildeten Standard-Alterungskurve verwendet Stratus noch eine verzögerte und eine lineare. Die absolute Lebensdauer differiert ebenfalls pro Bauteil.

Der aktuelle Zustand der Bauteile wird aufgrund des angetroffenen Schadenbildes von einer dafür geschulten Baufachperson bewertet (a). Ausgehend vom diesem aktuellen Zustand (a) bestimmt die Software nun ein relatives Alter (b). Dieses entspricht im Durchschnitt dem tatsächlichen Alter. Massgebend bleibt aber der aktuelle Zustand und nicht das tatsächliche Alter. Für jedes kommende Jahr kann nun der Zustand des Bauteils bestimmt werden (c und d).

Als optimaler Instandsetzungszeitpunkt definiert Stratus jenen Zeitpunkt, in welchem das Verhältnis von Instandsetzungskosten zu Nutzungsdauer möglichst gering ist. Je

nach Bauteil ist dies beim relativen Alter von 0,7 bis 0,5 der Fall. Die Instandsetzungskosten werden aus dem Wertverlust und einem Faktor (grösser als 1) ermittelt. Dieser Faktor berücksichtigt, dass bei der Instandsetzung in der Regel intakte Werte des betroffenen oder von benachbarten Bauteilen in Mitleidenschaft gezogen werden und weitere zusätzliche Kosten anfallen (z.B. Gerüst). Dieser Faktor differiert je nach Bauteil und Zustandswert und wurde, wie auch alle anderen Parameter empirisch ermittelt. Sie sind in der Benutzerdokumentation von Stratus publiziert.

Instandhaltung (IH)

Instandhaltung: "Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen." (SIA 469)

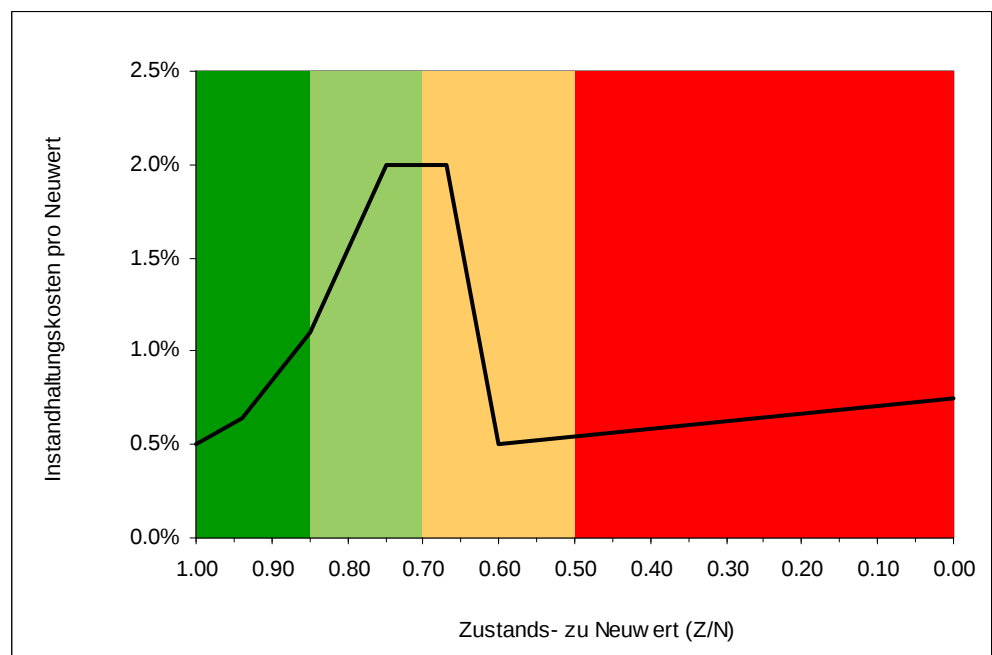


Abb. 3 Instandhaltungskosten in Funktion des Zustands- zu Neuwerts (Z/N)

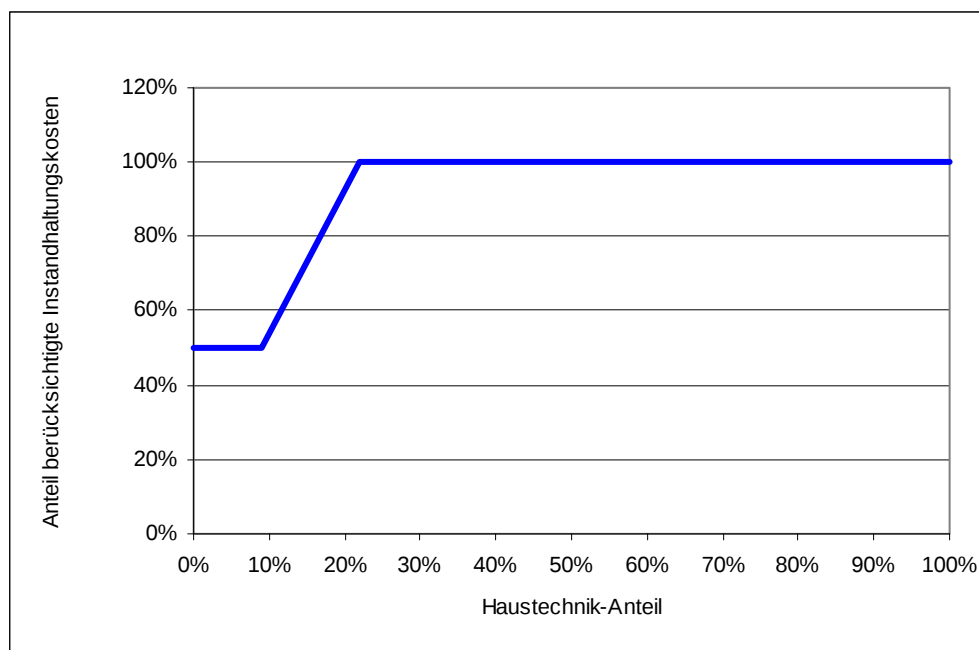


Abb. 4 Anteil berücksichtigter Instandhaltungskosten in Funktion des Haustechnik-Anteils

	Haustechnik-Anteil	Anteil berücksichtigter Instandhaltungskosten
EFH	13 %	65 %
Spital	37 %	100 %

Abb. 5 Beispiel Anteil berücksichtigter Instandhaltungskosten

Grundsätzlich steigen die Instandhaltungskosten mit der Abnahme des Zustandswertes von jährlich 0,5 % des Neu- oder Reproduktionswertes bis 2 % des Neuwertes. Wird der Z/N-Wert von 0,67 unterschritten, so nimmt Stratus an, dass das Gebäude "auf Abbruch bewirtschaftet" wird, d.h. dass nur noch unumgängliche Massnahmen ergriffen werden. Solche Massnahmen (z.B. Schutzgerüste) nehmen bei einem schlechteren Zustand tendenziell zu.

Instandhaltung und -setzung

Die von Stratus ermittelten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten enthalten auch die Aufwendungen der technischen Dienste inkl. aller Löhne, Sozialleistungen, Material- und Infrastrukturkosten. Sie haben den Stellenwert von Grobkosten.

5.2 Hinweise zu den Resultaten Stratus Gebäude

Gebäude

Die Auswertung des Rechnungsmodells zeigt in Listenform für das Gebäude:

- _ den Neuwert
- _ den Zustandswert
- _ die Kosten für den laufenden jährlichen Unterhalt (Instandhaltungskosten)
- _ die Kosten für die Wiederherstellung der fälligen Bauteile (Instandsetzungskosten)

Bauteile	für die Bauteile je: _ den Zustandswert in Prozenten _ die Fälligkeit einer Instandsetzung _ die Instandsetzungskosten, falls die Fälligkeit erreicht oder überschritten ist.
Interpretation	Bei der Interpretation der Fälligkeiten und der Instandsetzungskosten ist folgendes zu beachten: Die Fälligkeit gibt den Zeitpunkt an, ab dem vermehrt Folgeschäden bei Bauteilen resp. Funktionsstörungen bei technischen Anlagen auftreten. In jedem Einzelfall muss entschieden werden, ob das Bauteil resp. die Anlage instandgesetzt oder ob noch zugewartet und zu einem späteren Zeitpunkt das Bauteil resp. die Anlage ersetzt wird. Die ausgewiesenen Kosten gelten für die Instandsetzung (Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes). Mehrkosten infolge Anpassungen an den zeitgemässen Standard sind in den Instandsetzungskosten nicht enthalten. (siehe auch Kapitel 6.1) Ausgewiesene Kosten für einen allfälligen aufgeschobenen Unterhalt, dürfen nicht als Vorwurf an die zuständigen Stellen aufgefasst werden. Im Einzelfall ist es durchaus sinnvoll, mit der Instandsetzung von Bauteilen resp. dem Ersatz technischer Anlagen zuzuwarten. Trotzdem sollten die erforderlichen Mittel für die langfristige Werterhaltung der Gebäude sichergestellt werden.
Tragsicherheit	Die Zustandsbewertung des Rohbaus beruht auf einer visuellen, stichprobenartigen Aufnahme. Das Instrument Stratus Gebäude eignet sich nicht zur Beurteilung der Tragsicherheit (Projekt und Zustand) von Gebäuden.
Grundsatz	5.3 Definition der Bauteile (Auszug) Die Summe aller Bauteile ergibt ein vollständiges Gebäude. Die jeweilige Baustruktur wird bei der Bildung der Bauteile berücksichtigt. Die nachfolgenden Definitionen sind als Leitlinien zu verstehen und werden je nach Gebäudestruktur individuell angepasst. Massgeblich ist deshalb der jeweilige Beschrieb (siehe Objektauswertung "Beschreibung"; Kapitel 77.) von jedem Objekt.
Rohbau	Zum Rohbau zählen die massiven Bereiche und Tragkonstruktionen aus: _ Beton _ Mauerwerk (Backstein, Sandstein...) _ Stahlbau _ Riegelbau _ Holzkonstruktion (ohne Dachkonstruktion) Bei den meisten Bauteilsets wird zwischen 'Rohbau massiv' und 'übrigem Rohbau' unterschieden:
Rohbau massiv	Zum 'Rohbau massiv' zählen die massiven Bereiche und Tragkonstruktionen aus: _ Beton _ Mauerwerk (Backstein, Sandstein...)

übriger Rohbau

Zum 'übrigen Rohbau' zählen Tragkonstruktionen mit einer klar endlichen Nutzungsdauer. In der Regel handelt es sich um:

- _ Stahlbau
- _ Riegelbau
- _ Holzkonstruktion (ohne Dachkonstruktion)

Steildach

Zum Steildach (geneigtes Dach) gehören:

- _ Eindeckungen (Dachziegel, Eternit, Blech, etc.)
- _ Unterkonstruktionen (Dachlattung, Unterdach, Konterlattung, Wärmedämmung, Dampfbremse, Dachschalung)
- _ Abschlüsse (Trauf- und Ortabschlüsse, Untersichten)
- _ Spenglerarbeiten (Dachrinne, Dachwasserablauf, Einfassungen von Kaminen etc.)
- _ Dachfenster und Dachaufbauten (ohne vertikale Fenster)
- _ Malerarbeiten an den Oberflächen (z.B. Holzwerk)
- _ Sparren oder andere leichte Tragkonstruktionen

Massive Tragkonstruktionen werden dem Rohbau zugerechnet.

Flachdach

Zum Flachdach gehören:

- _ Dachbegrünung
- _ Schutz- bzw. Gehschicht (Kiesschicht, Zementplatten, Verbundsteine etc.)
- _ Isolationsschichten (Dachhaut aus Kunststoff oder Bitumen, Wärmedämmung, Dampfbremse etc.)
- _ Spenglerarbeiten (An- und Abschlüsse an Dachrand und aufgehendes Mauerwerk, Einfassung von Kaminen etc.)
- _ Sicherheitseinrichtungen (Geländer, Pflanztröge etc.)
- _ Oblichter
- _ Leichte Tragkonstruktionen

Massive Tragkonstruktionen werden dem Rohbau zugerechnet.

Fassade

Die Fassade umfasst folgende Bestandteile:

- _ Oberflächen (Fassadenverputze mit oder ohne Wärmedämmung, Verkleidungen in Eternit, Holz, Naturstein, Metall)
- _ Unterkonstruktion (für hinterlüftete Konstruktionen)
- _ Wärmedämmung
- _ Kunst- bzw. Natursteinelemente (Fenster- bzw. Türeinfassungen, Fensterbänke, Zierelemente wie Gurten, Eckquader etc.)
- _ Farbanstriche
- _ Balkone inkl. Geländer

Fenster

Zu den Fenstern inkl. Aussentüren und -toren wird auch der Wetter- und Sonnenschutz (Jalousieläden, Lamellenstoren) gerechnet.

Elektro

Allgemeine Elektroinstallationen umfassen:

- _ Starkstromanlage (Hauseinführung, Messung, Kabelnetz, Beleuchtungskörper etc.)
- _ Schwachstromanlage (Klingelanlage, Türöffner etc.)

- _ Radio/TV Empfangsanlage (Kabelnetz, Verstärker etc.)
- _ Telefonanlage (Leitungsnetz, Unterstation)

Bei einigen Bauteilsets wird zwischen Starkstrom-Anlagen und Schwachstrom-Anlagen unterschieden:

Starkstrom-Anlagen	Die Starkstrom-Anlagen umfassen Teile wie Hauseinführung, Messung, Kabelnetz, Beleuchtungskörper etc.
Schwachstrom-Anlagen	Zu den Schwachstrom-Anlagen gehören: _ Schwachstromanlage (Klingelanlage, Türöffner etc.) _ Radio/TV Empfangsanlage (Kabelnetz, Verstärker etc.) _ Telefonanlage (Leitungsnetz, Unterstation) _ IT-Netze (ohne Server etc.) _ Brandmeldeanlagen
Wärmeerzeugung	Die Wärmeerzeugung umfasst: _ Heizkessel inkl. Brenner _ Wärmepumpe inkl. Erdsonde oder Erdregister _ Hauptverteiler inkl. Steuerung _ Brennstofflager (z.B. Öltank) _ Kamine
Wärmeverteilung	Die Wärmeverteilung umfasst neben dem Leitungsnetz auch die Heizkörper inkl. Steuerung und Wärmebezugsmessung.
Zentrale Lufttechn. Anlagen	Zu den Zentrale Lufttechn. Anlagen zählen: _ Lüftungszentralen _ Kälteaggregate inkl. Rückkühler _ Gewerbliche Kälte
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	Zu den Verteilnetz Lufttechn. Anlagen zählen: _ Luftkanäle und Auslässe, Brüstungsgeräte _ Kältenetze (auch mit Flüssigkeiten als Kälte Träger)
Sanitär	Zu den sanitären Installationen gehören: _ Leitungsnetz (Kalt- und Warmwasser-Verteilung inkl. Verteilbatterien, Leitungen für Abwasser, Gasleitungen, innen liegende Regenwasserfallrohre) _ Apparate und Armaturen (Sanitärapparate wie Waschbecken, WC-Schüssel, Badewanne etc., Mischbatterien für Duschen, Waschbecken etc.) _ Wassererwärmer (Boiler, Durchlauferhitzer etc.) Bei einigen Bauteilsets wird zwischen Sanitär-Apparate und Sanitär-Leitungen unterschieden:

	Zu den Sanitär-Apparaten zählen: _ Apparate und Armaturen (Sanitärapparate wie Waschbecken, WC-Schüssel, Badewanne etc., Mischbatterien für Duschen, Waschbecken etc.) _ Wassererwärmer (Boiler, Durchlauferhitzer etc.)
Sanitär-Leitungen	Zu den Sanitär-Leitungen zählen: _ Leitungsnetz (Kalt- und Warmwasser-Verteilung inkl. Verteilbatterien, Leitungen für Abwasser, Gasleitungen, innen liegende Regenwasserfallrohre)
Transportanlagen	Zu den Transportanlagen zählen: _ Aufzüge _ Rolltreppen _ Rollbänder _ Hebebühnen
Übrige Technik	Technische Einrichtungen wie: _ Lufttechnische Anlagen (Lüftungen z.B. WC, Küche und Klimaanlage) _ Kälteanlagen (industrielle Kühlung) _ Regel- und Sicherheitsanlagen (Gebäudeleittechnik etc.) _ Transportanlagen (Aufzüge und Rolltreppen) Anmerkung: In der Regel wird jedoch zwischen den zentralen lufttechnischen Anlagen, dem Verteilnetz lufttechnischer Anlagen und den Transportanlagen unterschieden.
Innenausbau	Beim Standard-Bauteilset kann der Innenausbau auf zwei Bauteile aufgeteilt werden. Sie ermöglicht es, nach einem renovierten und einem nicht-renovierten Teil zu differenzieren oder z.B. Büros und Wohnungen innerhalb eines Gebäudes getrennt zu behandeln. Bei den meisten Bauteilsets wird zwischen Innenausbau Substanz und Innenausbau Oberflächen und z.T. Kücheneinrichtung unterschieden:
Innenausbau Substanz	Der Innenausbau Substanz umfasst: _ Schreinerarbeiten (z.B. Türen, Einbauschränke etc.) _ Gipserarbeiten (z.B. Grundputze, Leichtbauwände etc.) _ Schlosserarbeiten (z.B. Treppen aus Metall, spezielle Verglasungen etc.) _ Kücheneinrichtungen (Haushaltsküchen inkl. Apparate) _ Unterlagsböden
Innenausbau Oberflächen	Der Innenausbau Oberflächen umfasst: _ Wand- und Bodenbeläge (z.B. Tapeten, Teppich, Parkett, Stein, Platten) _ Deckenverkleidungen (z.B. heruntergehängte Metalldecken, Holztäfer) _ Gipserarbeiten (Abrieb, gestrichene oder eingefärbte Deckputze) _ Malerarbeiten (Anstriche, Lasuren, Oberflächenbehandlungen)
Kücheneinrichtung	Die Kücheneinrichtung umfasst: _ fest eingebaute Küchengeräte / Einbau-Küchenmöbel

Disponibel

Beim Standard-Bauteilset steht ein für weitere, spezielle Gebäudeteile oder Haustechnikanlagen das Bauteil Disponibel zur Verfügung. (Entwertungskurve gemäss Innenausbau; fast identisch mit Disponibel normal)

Bei den übrigen Bauteilsets werden drei verschiedene Disponibel mit unterschiedlichen Nutzungsdauern zur Verfügung gestellt:

- _ Disponibel langlebig: in der Regel Bau
- _ Disponibel normal
- _ Disponibel kurzlebig: in der Regel Technik

5.4 Wertungsmassstab Stratus Gebäude

Bauteile

Wertung	verbale Umschreibung
1	neu
0.9	gebraucht, intakt
0.8 und 0.7	leicht schadhaft
0.5	mittel schadhaft (Gebrauchstauglichkeit in Frage gestellt)
0.2	stark schadhaft

Abb. 6 Wertungsmassstab für Bauteile

Gebäude

Z/N	Beurteilung	Handlungsbedarf
0.85 – 1.00	Guter bis sehr guter Zustand	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen.
0.70 – 0.85	Mittlerer Zustand Vermutlich noch keine Einschränkung im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.
0.50 – 0.70	Schlechter Zustand Gebrauch ist allenfalls eingeschränkt. Risiko von Folgeschäden. Umfassende Instandsetzung erforderlich.	Beurteilung der einzelnen Bauteile aufgrund Detailliste - wo liegen Probleme? Bei nächster Gelegenheit überprüfen des Zustandes vor Ort. Entscheid über Instandsetzung erforderlich.
0 – 0.50	Sehr schlechter Zustand Gebrauch nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt, allenfalls auch Probleme mit der Tragsicherheit.	Prüfen Tragsicherheit. Risiko von Folgeschäden. Abklären der Absichten der Bauherrschaft (Abbruch, Verkauf, Umnutzung, Instandsetzung). Entscheid über kurzfristige Nutzung.

Abb. 7 Wertungsmassstab für Gebäude

Z/N = Zustands- dividiert durch Neuwert

IH = Instandhaltung

IS = Instandsetzung

5.5 Besondere Merkmale

Einfachheit

Die Methode konzentriert sich auf die wesentlichen Bauteile eines Gebäudes. Die Daten werden einmal erfasst. Eine allfällige Datenpflege erfolgt jährlich und beschränkt

sich auf diejenigen Objekte, an welchen wesentliche Instandsetzungsarbeiten ausgeführt wurden oder welche erworben oder veräussert wurden.

Vergleichbarkeit

Nach einer Schulung sind verwaltungseigene Liegenschaftsverwalter oder andere Baufachpersonen in der Lage, die Gebäude selbst zu erfassen und zu mutieren. Das Instrument beinhaltet einfache, klare Bewertungsmassstäbe und gewährleistet gleichwertige Zustandserfassungen der Gebäude durch verschiedene Bausachverständige.

Nachvollziehbarkeit

Alle Teilmodelle, auf welchen Stratus Gebäude basiert, sind einfach und transparent. Damit werden die einzelnen Resultate nachvollziehbar.

Grosser Zeithorizont

Die Methode ermöglicht gültige Aussagen über den heute sichtbaren Handlungsbedarf hinaus. Die Auswirkungen verschiedener Strategien können über einen grossen Zeithorizont überprüft werden.

6. Begriffe

6.1 Begriffe aus Normen

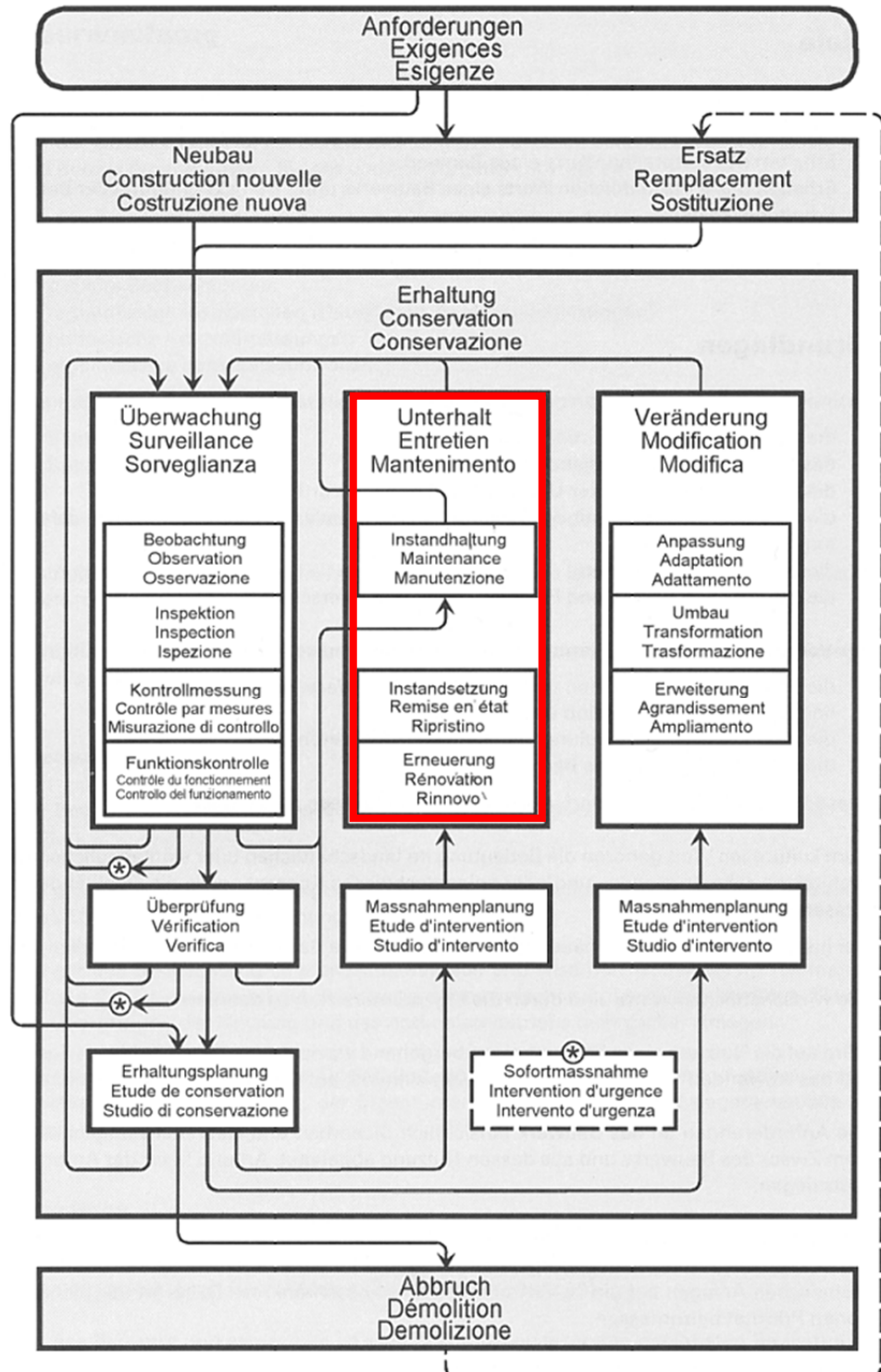


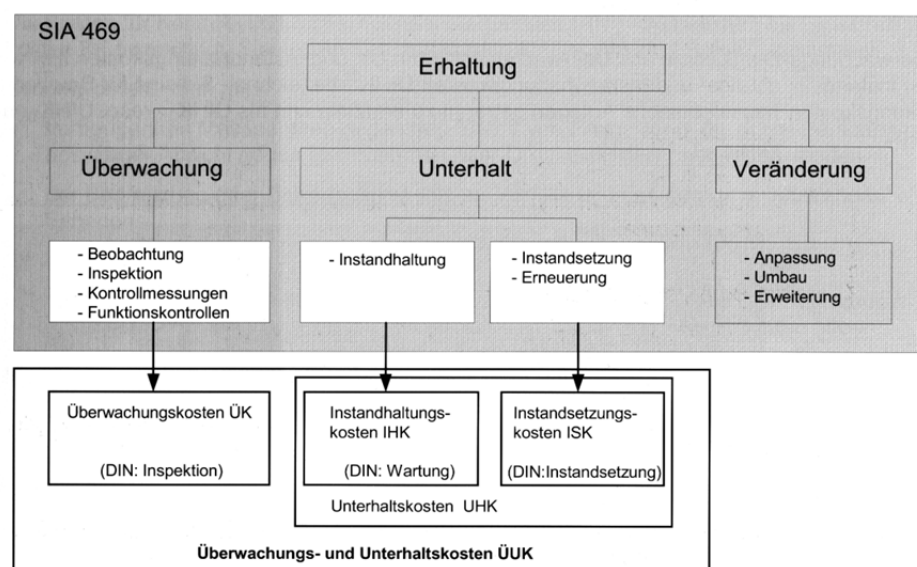
Abb. 8 Überblick über die Begriffe gemäss SIA 469 (Ausgabe 1997)

SIA Norm 469

Unterhalt	Bewahren oder Wiederherstellen eines Bauwerks ohne wesentliche Änderung der Anforderungen. (umfasst: Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung; siehe Abb. 8)
Instandhaltung (IH)	Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen.
Instandsetzung (IS)	Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit (für eine festgelegte Dauer).
Erneuerung	Wiederherstellen eines gesamten Bauwerks oder von Teilen desselben in einen mit dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand.
Veränderungen	Eingreifen in ein Bauwerk zwecks Anpassung an neue Anforderungen.

Beachte

In Deutschland werden zum Teil abweichende Definitionen verwendet:

**Abb. 9 Begriffe nach SIA 469 und DIN**

Quelle: "Kennzahlen im Immobilienmanagement" SIA Dokumentation d 0165

6.2 Präzisierungen der Begriffe für Stratus Gebäude

Folgende Massnahmen zählen zur Instandhaltung:

- _ laufende Reparaturen (verzogene Türen, Fenster usw.)
- _ periodische Kontrollen (Brandmeldeanlage, Flachdach usw.)
- _ Service Abonnements (Lift, Lüftung, Kaminfeger, Ölbrenner, Öltank usw.)
- _ technische Reinigungsarbeiten (z.B. Fassaden, Rinnen, Lüftungsanlagen usw.)

Instandhaltung (IH)

- _ Ersatz von einzelnen Teilen, z.B. nur in einer Wohnung (Bodenbelag, Kühlschrank, Kochherd, Badewanne, Waschtisch, Armatur, Heizkörperventil usw.)

Der Ersatz ganzer Bauteile, z.B. alle Küchen, Bäder usw. zählt zur Instandsetzung.

Folgende Massnahmen werden nicht zur Instandhaltung gezählt:

- _ Pflege und Reinigung der Nutzflächen
- _ Pflege der Umgebung
- _ Gartenarbeiten

Instandhaltungsniveau mit Stratus

Stratus geht standardmässig davon aus, dass die Gebäude stets einen guten Zustand aufweisen sollen (IH-Qualität = 100 %). Mit den ausgewiesenen Kosten können alle anfallenden Instandhaltungsmassnahmen gedeckt werden.

Tiefere Kosten fallen an, wenn:

- _ "auf Abbruch" bewirtschaftet wird
- _ möglichst alle Instandhaltungsmassnahmen auf die nächste, tendenziell frühere Instandsetzung aufgeschoben werden
- _ Mieter wesentliche Instandhaltungskosten selbst übernehmen
- _ Höhere Instandhaltungskosten fallen bei ausgesprochen hohen ästhetischen Anforderungen an.

Baupreisindex

Es wird der Zürcher Baukostenindex (1. Juni 1939) verwendet. Die ermittelten Neuwerte basieren auf dem Baukostenindex für das Jahr 2013 von 1060.90.

Gebäudeversicherungsindex und Baukostenindex

Verschiedene Gebäudeversicherungen verwenden einen eigenen Gebäudeversicherungsindex. Im Gegensatz zum Baukostenindex wird der Gebäudeversicherungsindex in der Regel nicht jährlich sondern mit Sprüngen von 5 % angepasst. Die jährlichen Anpassungen des Baukostenindex vermeiden grosse, sprunghafte Veränderungen der Neuwerte. Dieser ist darum für die Anwendung in Stratus Gebäude besser geeignet.

aktueller Neuwert

Grundlage für die Stratus-Berechnungen sind die Versicherungswerte (z.B. Gebäude 1'035'000 Fr. im Jahr 2004). Dieser Versicherungswert wird mittels GVZ-Index (z.B. 907.6 für 2004) auf das Basisjahr 1939 zurückgerechnet (z.B. Fr. 1'035'000 / 907.6 x 100 = Fr. 114'037) und mit dem in Stratus integrierten Baukostenindex (z.B. 1030.7 für das Jahr 2009) auf den Neuwert hochgerechnet und auf tausend Franken gerundet (z.B. Fr. 1'175'000).

Für die vorliegenden Auswertungen wurden die Gebäudeversicherungswerte der Schätzungsanzeigen verwendet (siehe Anhang A.1).

inkl. Honorare und Mehrwertsteuer

Der Versicherungswert und somit auch der Neuwert umfassen BKP 2 und BKP 3 inkl. Honorare und Mehrwertsteuer.

Teuerung

In allen Zukunftsbetrachtungen wird mit einer Teuerung von 0 % gerechnet. Begründung: Würde mit einer Teuerung von einigen Prozenten gerechnet, so wären die

Kosten zu verschiedenen Zeitpunkten schwierig miteinander zu vergleichen. Es kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass sich die Miet- oder Steuererträge ungefähr der gleichen Teuerung unterliegen wie die Unterhaltskosten. (Stratus Gebäude würde es jedoch erlauben, eine Teuerung bei der Ermittlung der künftige Kosten zu berücksichtigen.)

7. Bauliche Auswertung pro Gebäude

Auf den nachfolgenden Seiten folgen die detaillierten baulichen Auswertungen für die einzelnen Gebäude.



Stammdaten

Gebäudenummer	00 29 1		
Identifikation			
Bezeichnung	Kindergarten Ebertswil		
Strasse/Nr.	Dorfstrasse 12		
PLZ/Ort	8925 Ebertswil		
Land	Schweiz		
ProjektleiterIn	A. Rubach (B&H)		
Portfoliomanager			
Abteilung			
Bauteilset	Kindergarten		
Gebäudeart	02 Schulen		
Gebäudetyp	01 Kinderhorte, Kindergärten		
Frei1			
Frei2			
Frei3			
Frei4			
Instandsetzung zwingend	Nein		
Strategie	Normal		
Baujahr	1965		
Volumen	652 m3		
Fläche	0 m2		
Versicherungswert	453 kFr.	Jahr	2012
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kFr.	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kFr.	Jahr	0

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: A. Rubach (B&H)

Aufnahmedatum: 17.02.14

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Bewertungsjahr	Wertung	Bauteile
massiver Rohbau	Betonfundament				2014	0.80	8
übriger Rohbau	Holzkonstruktion				2014	0.80	18
Steildach	Ziegeldach, original, vermutlich teilweise revidiert				2014	0.80	20
Flachdach					2014	0.00	0
Fassade	Holzverkleidung gestrichen				2014	0.80	8
Fenster	Holz-Metallfenster gestrichen, vermutlich revidiert 1985				2014	0.85	14
Elektro	Original, vermutlich revidiert 1985				2014	0.80	4
Wärmeerzeugung	Holzschnitzelheizung im Verbund BJ 2013, Heizzentrale im UG Primarschulhaus Ebertswil				2014	1.00	1
Wärmeverteilung	Heizflächen original, vermutlich teilweise revidiert 1985				2014	0.85	3
Sanitär-Apparate	Vermutlich revidiert 1985				2014	0.85	1
Sanitär-Leitungen	Original, vermutlich teilweise revidiert				2014	0.80	3
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten teilweise revidiert 1985, Einbauschränke gebraucht				2014	0.85	14
Innenausbau Oberflächen	Vermutlich PVC Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, vermutlich revidiert 1985				2014	0.85	3
Disponibel langlebig					2014	0.00	0
Disponibel mittel	Einbau Haushaltsküche inkl. Apparate nach 1985				2014	0.90	3
Disponibel kurzlebig					2014	0.00	0
Total							100

Auswertungen

bis 2013 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	450	im Jahr 2014
Neuwert pro Volumen	691 Fr./m3 SIA	

Baulicher Zustand	Z/N	Instandsetzung	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.80	Elektro	2021	15
übriger Rohbau	0.80	Sanitär-Leitungen	2021	11
Steildach	0.80	Innenausbau Oberflächen	2025	11
Flachdach	0.00	Steildach	2029	73
Fassade	0.80	Fassade	2029	29
Fenster	0.85	Fenster	2029	51
Elektro	0.80	übriger Rohbau	2030	59
Wärmeerzeugung	1.00	Sanitär-Apparate	2032	3
Wärmeverteilung	0.85	Innenausbau Substanz	2032	51
Sanitär-Apparate	0.85	Wärmeerzeugung	2034	4
Sanitär-Leitungen	0.80	Wärmeverteilung	2034	11
Innenausbau Substanz	0.85	Total in den nächsten 25 Jahren		321
Innenausbau Oberflächen	0.85			
Disponibel langlebig	0.00	Instandsetzung (Annuität)		12 pro Jahr
Disponibel mittel	0.90	Instandhaltung (Annuität)		5 pro Jahr
Disponibel kurzlebig	0.00			
Gesamtes Gebäude	0.82 *			
Zustandswert	370			

* Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen. Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.
---------------------	--

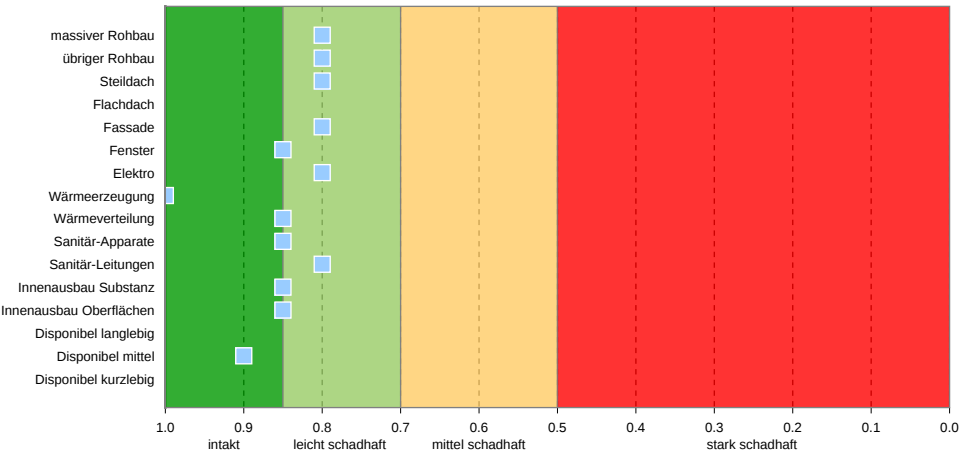
Geschichte

Jahr	Beschreibung	Werterhaltend	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
1985	Umnutzung Verkaufspavillon in KIGA Ebertswil	0	0	0	0
Anzahl Projekte: 1		0	0	0	0

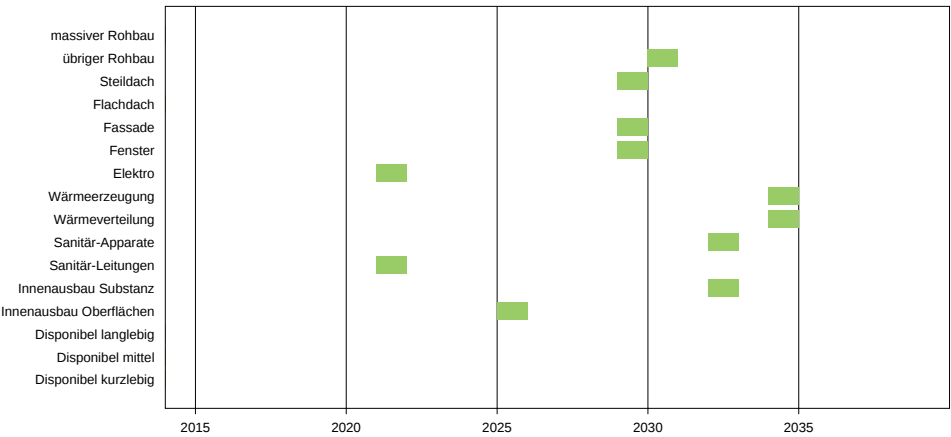
alle Werte und Kosten in 1000 Fr.

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

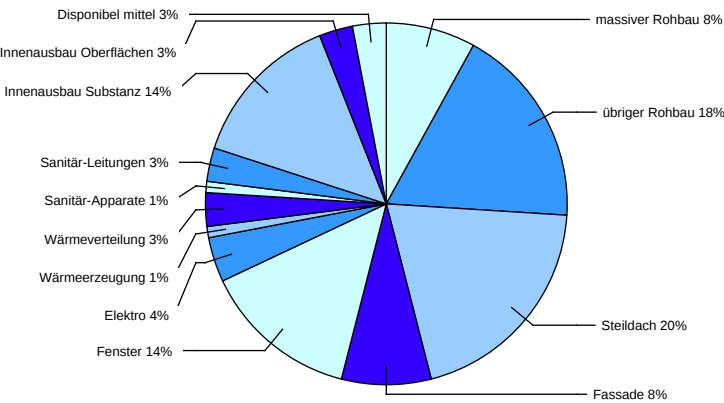
Baulicher Zustand



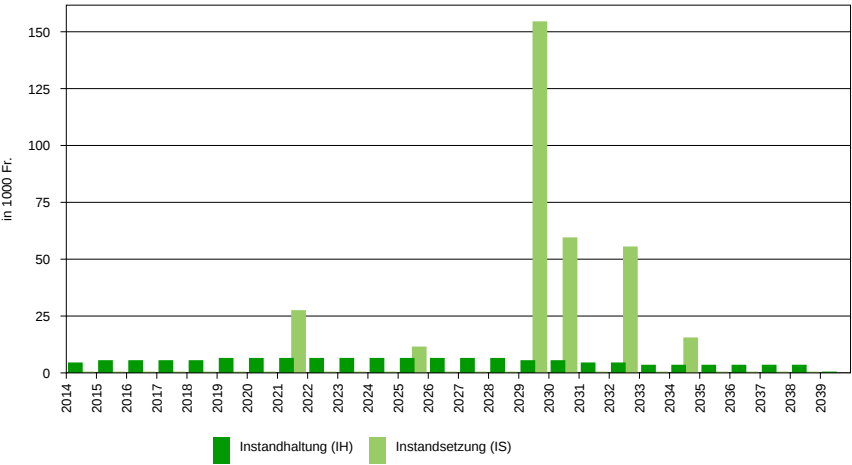
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	00 29 3			
Identifikation				
Bezeichnung	Primarschulhaus Ebertswil			
Strasse/Nr.	Dorfstrasse 10			
PLZ/Ort	8925 Ebertswil			
Land	Schweiz			
ProjektleiterIn	A. Rubach (B&H)			
Portfoliomanager				
Abteilung				
Bauteilset	Schule			
Gebäudeart	02 Schulen			
Gebäudetyp	02 Primar- & Sekundarschulen			
Frei1				
Frei2				
Frei3				
Frei4				
Instandsetzung zwingend	Nein			
Strategie	Normal			
Baujahr	1880			
Volumen	1986 m3			
Fläche	0 m2			
Versicherungswert	1544 kFr.	Jahr		2002
Korrekturfaktor	1.00			
nicht versicherte Teile (+)	0 kFr.	Jahr		0
Fremdeigentum (-)	0 kFr.	Jahr		0

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: A. Rubach (B&H)

Aufnahmedatum: 17.02.14

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Bewertungsjahr	Wertung	Bauteile
massiver Rohbau	Mauerwerk, Betonsockel, teilweise schadhaft, Feuchtigkeit und Risse im UG				2014	0.70	37
übriger Rohbau					2014	0.00	0
Steildach	Ziegeldach, Holzdachstuhl original				2014	0.75	8
Flachdach					2014	0.00	0
Fassade	Mauerwerk verputzt, vermutlich saniert 1999, Fensterläden gestrichen				2014	0.80	7
Fenster	Holzfenster IV, revidiert 1999				2014	0.85	10
Starkstrom-Anlagen	Original, vermutlich revidiert				2014	0.80	6
Schwachstrom-Anlagen	Original, vermutlich teilweise ergänzt (EDV/UKV)				2014	0.80	1
Wärmeerzeugung	Holzschnitzelheizung BJ 2013, Heizzentrale im UG				2014	1.00	3
Wärmeverteilung	Radiatoren Danfoss, original, vermutlich teilweise revidiert				2014	0.80	3
Sanitär	Apparate teilweise revidiert, Leitungen vermutlich original				2014	0.85	4
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten teilweise revidiert, UG als Garderobebereich nicht ausgebaut, Einbauschränke gebraucht				2014	0.70	11
Innenausbau Oberflächen	Erschliessung Linoleum, Klassenzimmer Parkett/Linoleum, UG Beton schadhaft, Wände OG verputzt, Decken teilweise mit Akustikmassnahmen, Wände UG und Platten Nasszellen schadhaft				2014	0.70	8
Disponibel langlebig					2014	0.00	0
Disponibel mittel	Zeilenküche LK Bereich, Haushaltsküche in Klassenzimmer OG				2014	0.90	2
Disponibel kurzlebig					2014	0.00	0
Total							100

Auswertungen

bis 2013 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	1764	im Jahr 2014
Neuwert pro Volumen	888 Fr./m3 SIA	

Baulicher Zustand	Z/N	Instandsetzung	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.70	Schwachstrom-Anlagen	2017	14
übriger Rohbau	0.00	Innenausbau Oberflächen	2018	116
Steildach	0.75	Starkstrom-Anlagen	2021	83
Flachdach	0.00	Innenausbau Substanz	2021	159
Fassade	0.80	Wärmeverteilung	2022	44
Fenster	0.85	Steildach	2025	115
Starkstrom-Anlagen	0.80	Sanitär	2026	60
Schwachstrom-Anlagen	0.80	Fassade	2029	101
Wärmeerzeugung	1.00	Fenster	2029	143
Wärmeverteilung	0.80	Wärmeerzeugung	2034	45
Sanitär	0.85	Schwachstrom-Anlagen	2036	14
Innenausbau Substanz	0.70	Innenausbau Oberflächen	2037	118
Innenausbau Oberflächen	0.70	Total in den nächsten 25 Jahren		1012
Disponibel langlebig	0.00			
Disponibel mittel	0.90			
Disponibel kurzlebig	0.00			
Gesamtes Gebäude	0.76 *	Instandsetzung (Annuität)		40 pro Jahr
Zustandswert	1332	Instandhaltung (Annuität)		31 pro Jahr

* Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen. Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.
---------------------	--

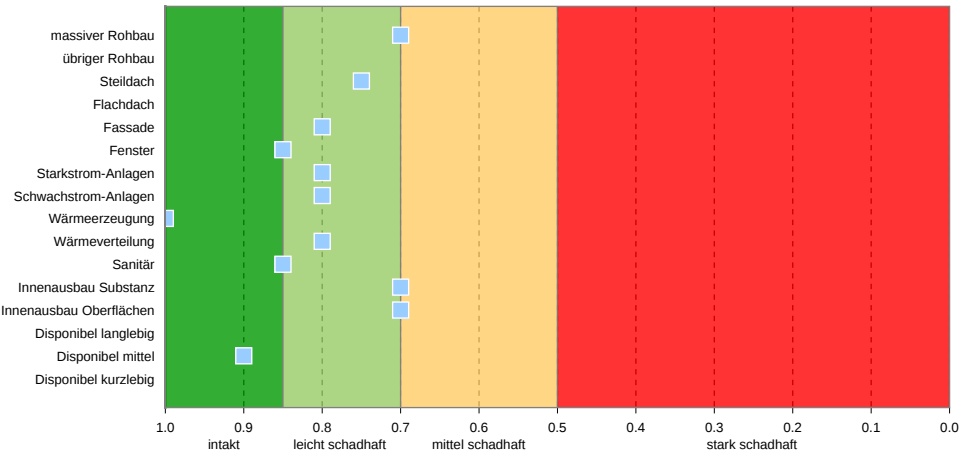
Geschichte

Jahr	Beschreibung	Werterhaltend	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
Anzahl Projekte:	0	0	0	0	0

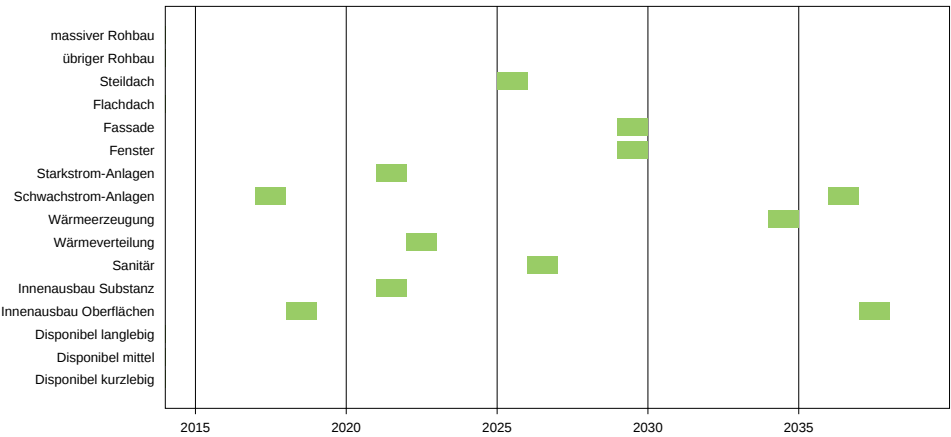
alle Werte und Kosten in 1000 Fr.

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

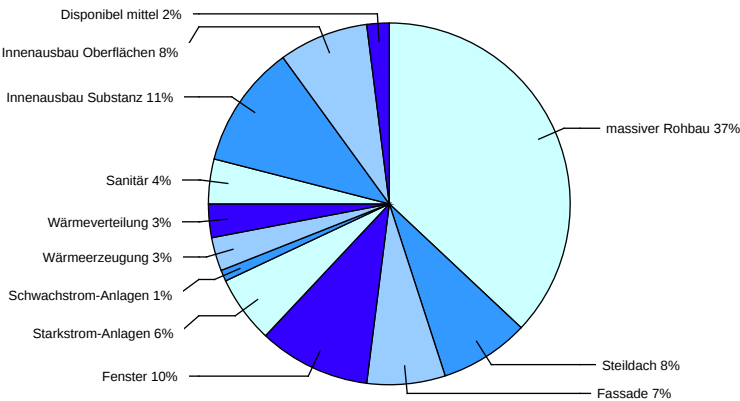
Baulicher Zustand



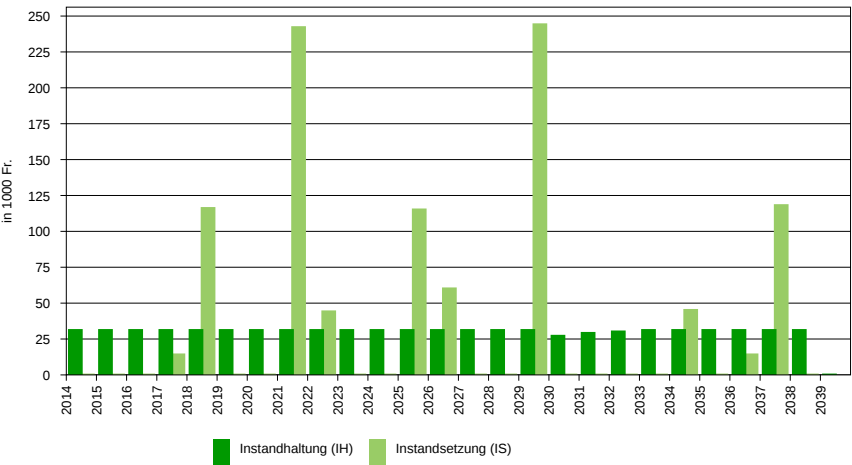
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	00 60 6		
Identifikation			
Bezeichnung	Mehrzweckgebäude		
Strasse/Nr.	Bifangstrasse 1		
PLZ/Ort	8915 Hausen am Albis		
Land	Schweiz		
ProjektleiterIn	A. Rubach (B&H)		
Portfoliomanager			
Abteilung			
Bauteilset	Mehrfamilienhaus		
Gebäudeart	01 Wohngebäude		
Gebäudetyp	02 Mehrfamilienhäuser		
Frei1	Feuerwehrlokal		
Frei2	Zivilschutzanlage		
Frei3	Mehrzwecksaal		
Frei4			
Instandsetzung zwingend	Nein		
Strategie	Normal		
Baujahr	1983		
Volumen	10920 m3		
Fläche	0 m2		
Versicherungswert	7430 kFr.	Jahr	2011
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kFr.	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kFr.	Jahr	0

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: A. Rubach (B&H)

Aufnahmedatum: 10.03.14

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Bewertungsjahr	Wertung	Bauteile
massiver Rohbau	Mauerwerk, Betonsockel, keine Feuchtigkeit oder Risse				2014	0.85	32
übriger Rohbau					2014	0.00	0
Steildach	Eternit original				2014	0.80	8
Flachdach					2014	0.00	0
Fassade	Wärmedämmung verputzt, original, Holzgeländer abgenutzt, Revision Storen geplant 2014				2014	0.75	8
Fenster	Holzfenster IV, original 1982/3				2014	0.70	11
Elektro	Original, vermutlich teilweise revidiert				2014	0.80	4
Wärmeerzeugung	Holzsplitzelheizung im Verbund BJ 1996, Heizzentrale Sekundarschule Weid II, Ersatz geplant 2016/17				2014	0.75	1
Wärmeverteilung	Original, Radiatoren Danfoss, im Anschluss an Verbund seit 2009 (teilw. neue Anschlussleitungen)				2014	0.80	3
Sanitär-Apparate	Original, teilweise revidiert				2014	0.85	3
Sanitär-Leitungen	Original, vermutlich teilweise revidiert und ergänzt				2014	0.80	4
Transportanlagen					2014	0.00	0
Innenausbau Substanz	Schlosser- und Gipserarbeiten teilweise revidiert, Schreinerarbeiten original, Allg. Erschliessungsbereich Steinplatten, Einbauschränke original				2014	0.80	9
Innenausbau Oberflächen	Wohnungen Parkett und Wände teilweise gestrichen revidiert, Holzverkleidung original aufgefrischt				2014	0.80	8
Kücheneinrichtung	Wohnungsküchen original, Apparate teilweise revidiert				2014	0.80	4
Disponibel langlebig	Zivilschutzanlage UG original, Apparate/Leitungen/Installationen original, teilweise neu gestrichen				2014	0.90	2

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Bewertungsjahr	Wertung	Bauteile
Disponibel mittel	Feuerwehrlokal EG original, Leitungen/Installationen original vermutlich teilweise ergänzt				2014	0.90	2
Disponibel kurzlebig	Mehrzwecksaal UG, Boden Steinplatten, Küche/Apparate original, vermutlich teilweise revidiert				2014	0.80	1
Total							100

Auswertungen

bis 2013 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	7438	im Jahr 2014
Neuwert pro Volumen	681 Fr./m3 SIA	

Baulicher Zustand	Z/N	Instandsetzung	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.85	Fenster	2020	676
übriger Rohbau	0.00	Disponibel kurzlebig	2020	63
Steildach	0.80	Elektro	2021	253
Flachdach	0.00	Sanitär-Leitungen	2021	253
Fassade	0.75	Wärmeverteilung	2022	187
Fenster	0.70	Innenausbau Oberflächen	2022	492
Elektro	0.80	Wärmeerzeugung	2024	64
Wärmeerzeugung	0.75	Kücheneinrichtung	2024	245
Wärmeverteilung	0.80	Fassade	2025	486
Sanitär-Apparate	0.85	Innenausbau Substanz	2027	538
Sanitär-Leitungen	0.80	Steildach	2029	486
Transportanlagen	0.00	Sanitär-Apparate	2032	171
Innenausbau Substanz	0.80	Disponibel kurzlebig	2033	60
Innenausbau Oberflächen	0.80	Total in den nächsten 25 Jahren		3972
Kücheneinrichtung	0.80			
Disponibel langlebig	0.90	Instandsetzung (Annuität)		164 pro Jahr
Disponibel mittel	0.90	Instandhaltung (Annuität)		110 pro Jahr
Disponibel kurzlebig	0.80			
Gesamtes Gebäude	0.81 *			
Zustandswert	5995			

* Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen. Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.
---------------------	--

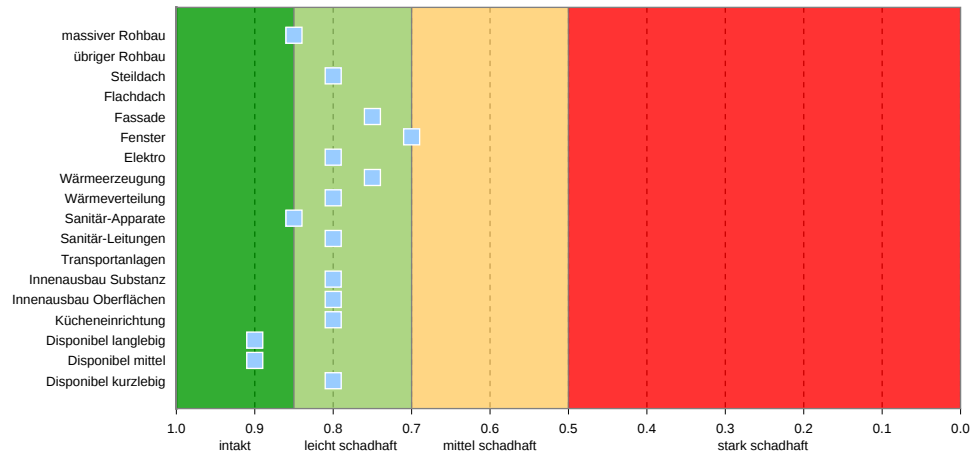
Geschichte

Jahr	Beschreibung	Werterhaltend	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
0	Revision Apparate Waschküche (Datum unbekannt)	0	0	0	0
2011	Ersatz Rollläden	0	0	0	0
2011	Neue Briefkastenanlage	0	0	0	0
Anzahl Projekte: 3		0	0	0	0

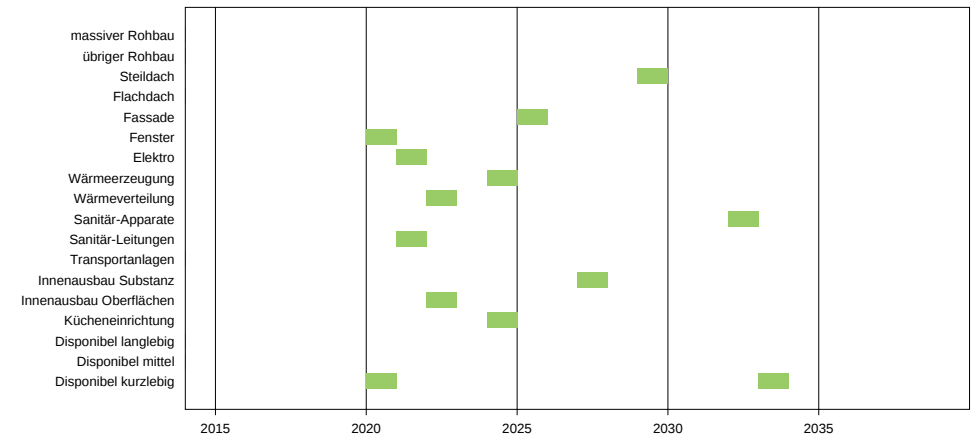
alle Werte und Kosten in 1000 Fr.

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

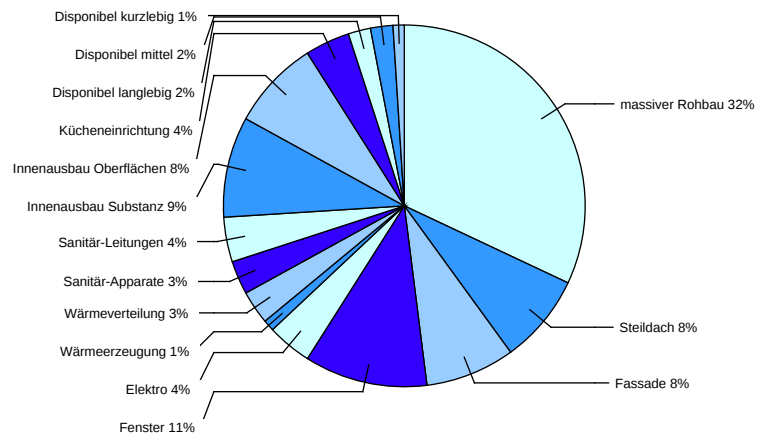
Baulicher Zustand



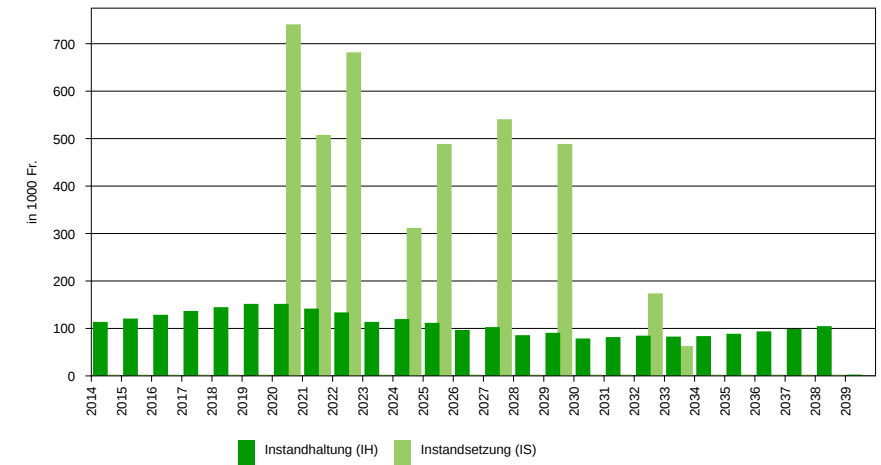
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	00 70 8		
Identifikation			
Bezeichnung	Primarschule Hauptgebäude		
Strasse/Nr.	Schulhausstrasse 18		
PLZ/Ort	8915 Hausen am Albis		
Land	Schweiz		
ProjektleiterIn	A. Rubach (B&H)		
Portfoliomanager			
Abteilung			
Bauteilset	Schule		
Gebäudeart	02 Schulen		
Gebäudetyp	02 Primar- & Sekundarschulen		
Frei1			
Frei2			
Frei3			
Frei4			
Instandsetzung zwingend	Nein		
Strategie	Normal		
Baujahr	1958		
Volumen	8697 m3		
Fläche	0 m2		
Versicherungswert	5884 kFr.	Jahr	2011
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kFr.	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kFr.	Jahr	0

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: A. Rubach (B&H)

Aufnahmedatum: 17.02.14

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Bewertungsjahr	Wertung	Bauteile
massiver Rohbau	Zweischalenmauerwerk, Betondecken, Betonsockel, teilweise schadhaft, vereinzelt Risse im UG/EG				2014	0.75	40
übriger Rohbau					2014	0.00	0
Steildach	Eternit, teilweise Moosbefall, revidiert vermutlich 1988				2014	0.75	8
Flachdach					2014	0.00	0
Fassade	Backstein, teilweise verputzt, vereinzelt Risse				2014	0.75	7
Fenster	Holz-Metall IV, revidiert 2013, autom. Fensterlüftung				2014	1.00	10
Starkstrom-Anlagen	Original, vermutlich teilweise revidiert				2014	0.75	6
Schwachstrom-Anlagen	Original, vermutlich teilweise ergänzt (EDV/UKV)				2014	0.85	1
Wärmeerzeugung	Holzschnitzelheizung im Verbund BJ 1996, Heizzentrale Sekundarschule Weid II, Ersatz geplant 2016/17				2014	0.75	1
Wärmeverteilung	Radiatoren Danfoss, original, vermutlich teilweise revidiert				2014	0.80	3
Sanitär	Apparate revidiert 2010, Einbau IV-WC 2013, Leitungen vermutlich original				2014	0.95	4
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten teilweise revidiert, Einbauschränke gebraucht/teilweise revidiert, Erschliessungsbereich Steinplatten				2014	0.80	11
Innenausbau Oberflächen	Klassenzimmer Linoleum/Parkett, Wände/Decken teilweise Sichtmauerwerk, Abrieb oder mit Holzverkleidung				2014	0.85	8
Disponibel langlebig					2014	0.00	0
Disponibel mittel	Zeilenküche Lehrerzimmer, Haushaltsküche in Aufenthaltsraum original				2014	0.75	1
Disponibel kurzlebig					2014	0.00	0
Total							100

Auswertungen

bis 2013 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	5890	im Jahr 2014
Neuwert pro Volumen	677 Fr./m3 SIA	

Baulicher Zustand	Z/N	Instandsetzung	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.75	Starkstrom-Anlagen	2018	278
übriger Rohbau	0.00	Schwachstrom-Anlagen	2021	46
Steildach	0.75	Wärmeverteilung	2022	148
Flachdach	0.00	Disponibel mittel	2022	47
Fassade	0.75	Wärmeerzeugung	2024	51
Fenster	1.00	Steildach	2025	385
Starkstrom-Anlagen	0.75	Fassade	2025	337
Schwachstrom-Anlagen	0.85	Innenausbau Oberflächen	2025	395
Wärmeerzeugung	0.75	Innenausbau Substanz	2027	521
Wärmeverteilung	0.80	Total in den nächsten 25 Jahren		2207
Sanitär	0.95			
Innenausbau Substanz	0.80	Instandsetzung (Annuität)		91 pro Jahr
Innenausbau Oberflächen	0.85	Instandhaltung (Annuität)		82 pro Jahr
Disponibel langlebig	0.00			
Disponibel mittel	0.75			
Disponibel kurzlebig	0.00			
Gesamtes Gebäude	0.80 *			
Zustandswert	4706			

* Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen. Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.
---------------------	--

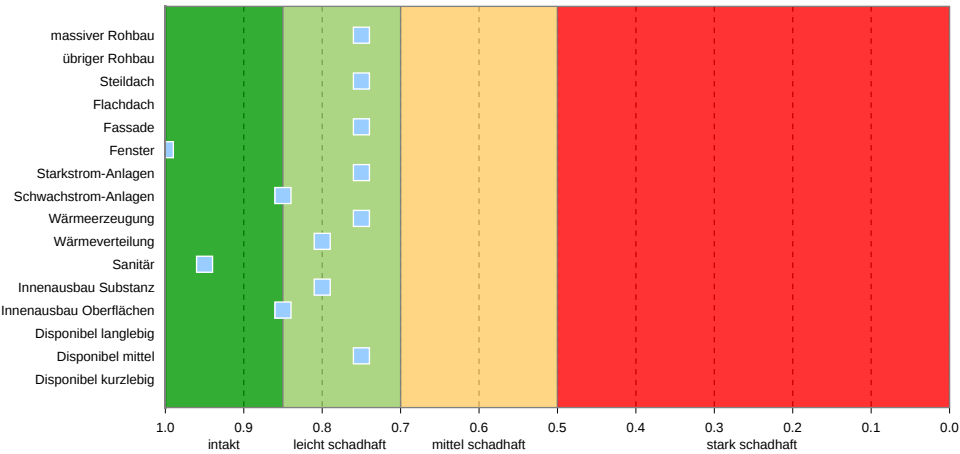
Geschichte

Jahr	Beschreibung	Werterhaltend	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
1968	Schulraumerweiterung Zivilschutzanlage EG, Klassenzimmer OG	0	0	0	0
1995	Teilsanierung	0	0	0	0
2004	Brandschutzsanierung	0	0	0	0
2004	Umnutzung Klassenzimmer zu Gruppenraum Zi 3.5	0	0	0	0
2005	Fenstersanierung 1. Etappe (Zi 3.3,3.4,3.5,3.6 + LZ)	0	0	0	0
2006	Fenstersanierung 2. Etappe (Zi 3.7,3.8,3.9,2.3)	0	0	0	0
2008	Umnutzung Klassenzimmer zu Gruppenraum Zi 3.2, 3.8	0	0	0	0
2009	Revision Sanitärapparate	0	0	0	0
2009	Umbau Schulküche zu Klassenzimmer Zi 1.4	0	0	160000	160000
2012	Renovation HW-Wohnung Boden/Bad/Wände	0	0	0	0
2013	Behindertengerechte Anpassung, 1. Etappe	0	0	0	0
2013	Fenstersanierung 3. Etappe (Gang, LV, Werkstatt, Zi 2.2)	0	0	0	0
2014	Behindertengerechte Anpassung, 2. Etappe	0	0	0	0
Anzahl Projekte: 13		0	0	160000	160000

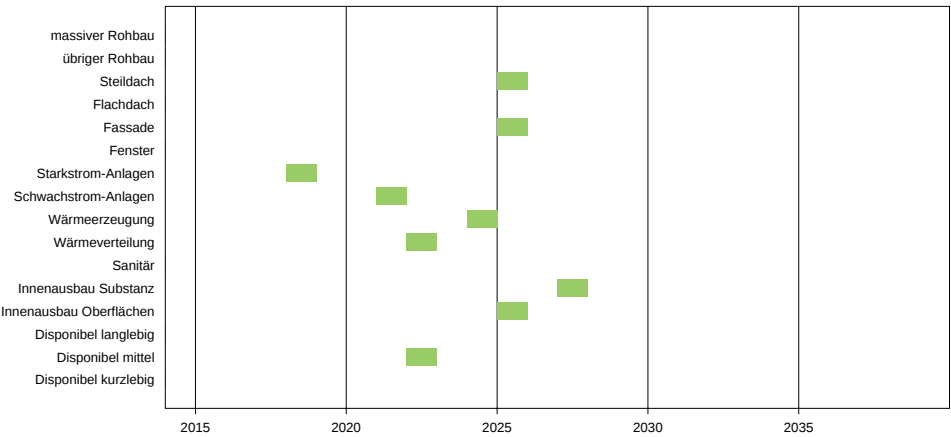
alle Werte und Kosten in 1000 Fr.

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

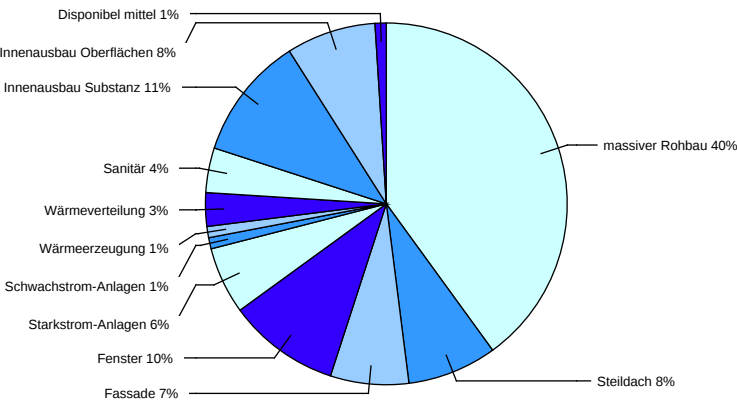
Baulicher Zustand



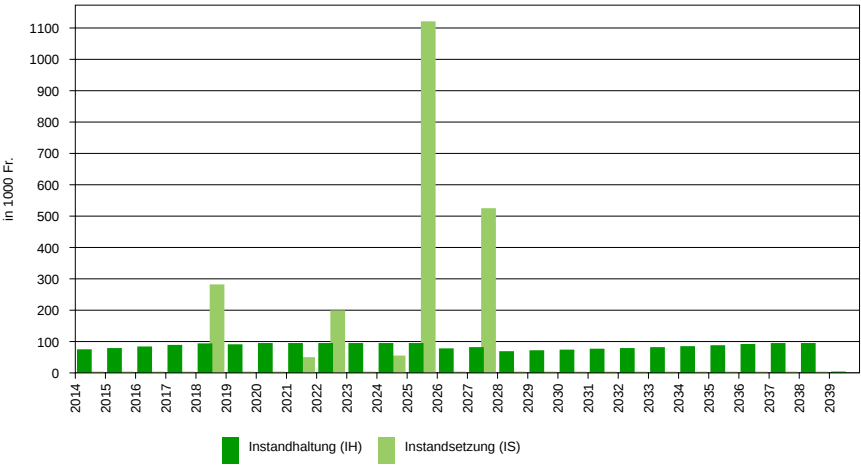
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	00 71 1		
Identifikation			
Bezeichnung	Alte Turnhalle		
Strasse/Nr.	Schulhausstrasse		
PLZ/Ort	8915 Hausen am Albis		
Land	Schweiz		
ProjektleiterIn	A. Rubach (B&H)		
Portfoliomanager			
Abteilung			
Bauteilset	Sporthalle		
Gebäudeart	12 Freizeit, Sport, Erholung		
Gebäudetyp	01 Turn- und Sporthallen		
Frei1			
Frei2			
Frei3			
Frei4			
Instandsetzung zwingend	Nein		
Strategie	Normal		
Baujahr	1937		
Volumen	2841 m3		
Fläche	0 m2		
Versicherungswert	1424 kFr.	Jahr	2010
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kFr.	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kFr.	Jahr	0

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: A. Rubach (B&H)

Aufnahmedatum: 17.02.14

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Bewertungsjahr	Wertung	Bauteile
massiver Rohbau	Mauerwerk, Betonsockel, teilweise leicht schadhaft				2014	0.75	36
übriger Rohbau					2014	0.00	0
Steildach	Ziegeldach revidiert 2006, Holzdachstuhl original				2014	0.90	15
Flachdach					2014	0.00	0
Fassade	Mauerwerk verputzt, vermutlich revidiert				2014	0.80	6
Fenster	Holzfenster IV, revidiert 2000				2014	0.85	8
Elektro	Original, vermutlich revidiert				2014	0.80	5
Wärmeerzeugung	Holzschnitzelheizung im Verbund BJ 1996, Heizzentrale Sekundarschule Weid II, Ersatz geplant 2016/17				2014	0.75	1
Wärmeverteilung	Heizflächen Danfoss, original, vermutlich teilweise revidiert				2014	0.80	3
Zentrale Lufttechn. Anlagen					2014	0.00	0
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen					2014	0.00	0
Sanitär-Apparate	Apparate original von Erweiterung UG, vermutlich 1985				2014	0.75	2
Sanitär-Leitungen	Leitungen teilweise schadhaft				2014	0.75	3
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten teilweise revidiert, Einbauschränke teilweise original, Treppenhaus vermutlich 1985				2014	0.80	10
Innenausbau Oberflächen	Erschliessung UG Platten, OG Parkett, Turnhallenboden leicht schadhaft, Wände verputzt, Decken mehrheitlich Holzverkleidung				2014	0.75	11
Disponibel langlebig					2014	0.00	0
Disponibel mittel					2014	0.00	0
Disponibel kurzlebig					2014	0.00	0

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Bewertungsjahr	Wertung	Bauteile
Total							100

Auswertungen

bis 2013 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	1449	im Jahr 2014
Neuwert pro Volumen	510 Fr./m3 SIA	

Baulicher Zustand	Z/N	Instandsetzung	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.75	Sanitär-Leitungen	2018	37
übriger Rohbau	0.00	Innenausbau Oberflächen	2020	132
Steildach	0.90	Elektro	2021	62
Flachdach	0.00	Wärmeverteilung	2022	36
Fassade	0.80	Wärmeerzeugung	2024	12
Fenster	0.85	Sanitär-Apparate	2024	22
Elektro	0.80	Innenausbau Substanz	2027	117
Wärmeerzeugung	0.75	Fassade	2029	71
Wärmeverteilung	0.80	Fenster	2029	94
Zentrale Lufttechn. Anlagen	0.00	Total in den nächsten 25 Jahren		584
Verteilnetz Lufttechn. Anlagen	0.00			
Sanitär-Apparate	0.75	Instandsetzung (Annuität)		24 pro Jahr
Sanitär-Leitungen	0.75	Instandhaltung (Annuität)		20 pro Jahr
Innenausbau Substanz	0.80			
Innenausbau Oberflächen	0.75			
Disponibel langlebig	0.00			
Disponibel mittel	0.00			
Disponibel kurzlebig	0.00			
Gesamtes Gebäude	0.79 *			
Zustandswert	1148			

* Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen. Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.
---------------------	--

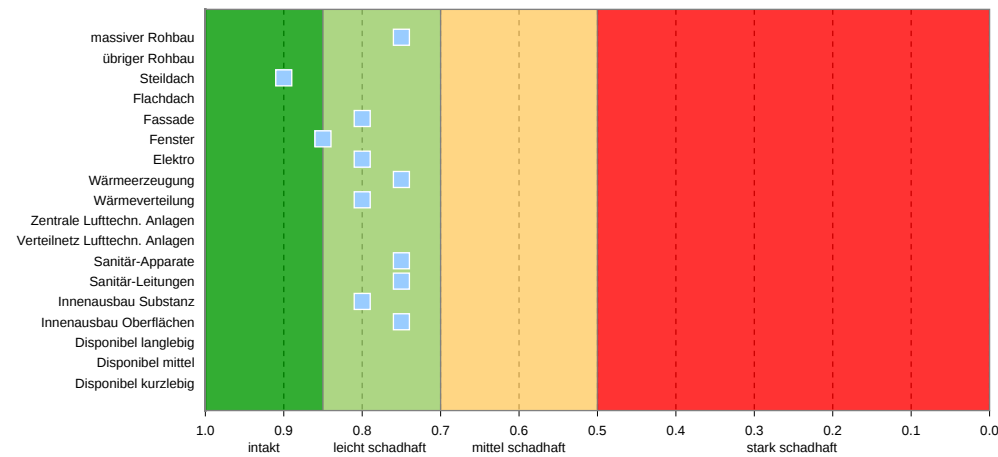
Geschichte

Jahr	Beschreibung	Werterhaltend	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
1985	Vermutlich Verbindungstrakt UG Alte Sekundarschule - Turnhalle	0	0	0	0
2010	Ausbau OG Schulverwaltung / Musikschule	0	0	0	0
2012	Schimmelsanierung Aussenwände (Kosten unbekannt)	0	0	0	0
Anzahl Projekte: 3		0	0	0	0

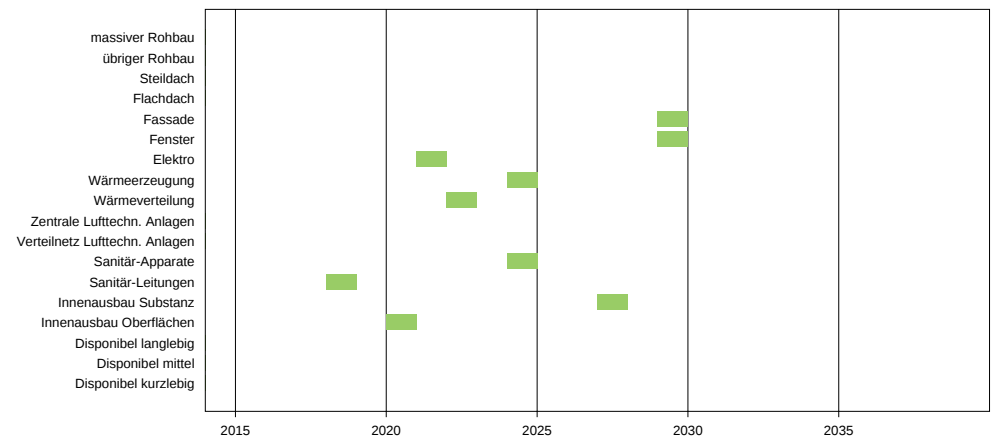
alle Werte und Kosten in 1000 Fr.

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

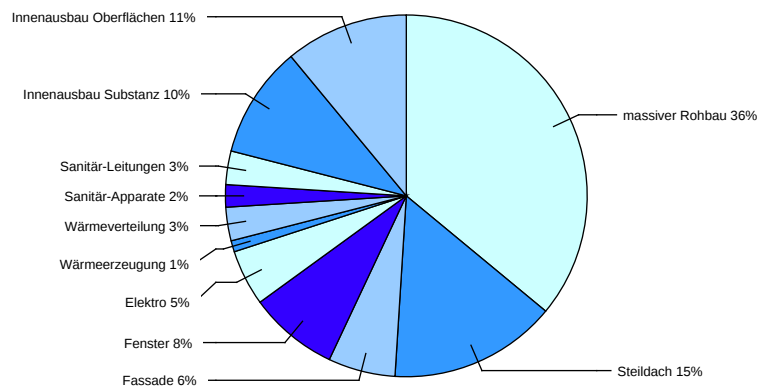
Baulicher Zustand



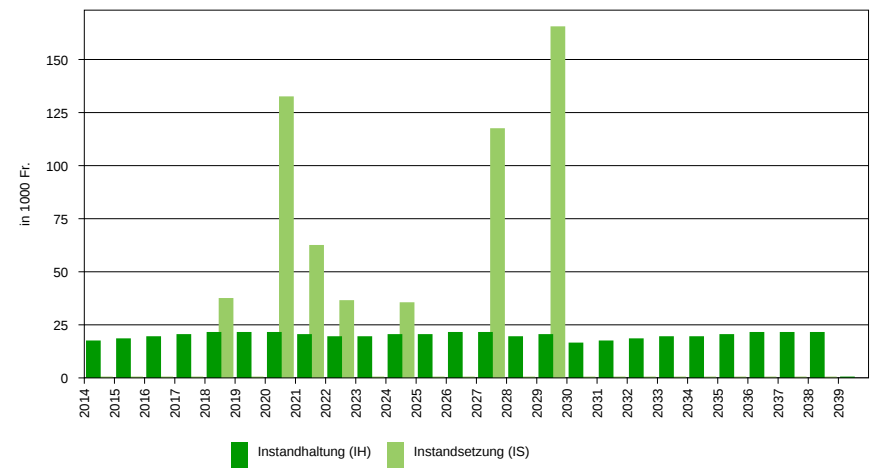
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	00 71 3			
Identifikation				
Bezeichnung	Altes Sekundarschulhaus			
Strasse/Nr.	Schulhausstrasse 16			
PLZ/Ort	8915 Hausen am Albis			
Land	Schweiz			
ProjektleiterIn	A. Rubach (B&H)			
Portfoliomanager				
Abteilung				
Bauteilset	Schule			
Gebäudeart	02 Schulen			
Gebäudetyp	02 Primar- & Sekundarschulen			
Frei1				
Frei2				
Frei3				
Frei4				
Instandsetzung zwingend	Nein			
Strategie	Normal			
Baujahr	1916			
Volumen	4787 m3			
Fläche	0 m2			
Versicherungswert	4473 kFr.	Jahr		2011
Korrekturfaktor	1.00			
nicht versicherte Teile (+)	0 kFr.	Jahr		0
Fremdeigentum (-)	0 kFr.	Jahr		0

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: A. Rubach (B&H)

Aufnahmedatum: 17.02.14

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Bewertungsjahr	Wertung	Bauteile
massiver Rohbau	Mauerwerk, Betonsockel, teilweise Feuchtigkeit im UG				2014	0.80	36
übriger Rohbau	Decke Holzkonstruktion				2014	0.80	5
Steildach	Ziegeldach, Holzdachstuhl, vermutlich revidiert 1996				2014	0.85	8
Flachdach					2014	0.00	0
Fassade	Mauerwerk verputzt, vermutlich revidiert 1996				2014	0.85	7
Fenster	Holzfenster IV, revidiert 1996				2014	0.80	10
Starkstrom-Anlagen	Original, vermutlich teilweise revidiert 2011				2014	0.90	6
Schwachstrom-Anlagen	Original, vermutlich teilweise ergänzt 2011 (EDV/UKV)				2014	0.90	1
Wärmeerzeugung	Holzsplittheizung im Verbund BJ 1996, Heizzentrale Sekundarschule Weid II, Ersatz geplant 2016/17				2014	0.75	1
Wärmeverteilung	Radiatoren Danfoss, original, vermutlich teilweise revidiert				2014	0.85	3
Sanitär	Apparate revidiert 2011, Leitungen vermutlich original				2014	0.90	4
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten teilweise revidiert 1996/2011, Einbauschränke gebraucht, Erschliessung Treppenhaus Steinplatten				2014	0.85	11
Innenausbau Oberflächen	Klassenzimmer Fischgrat Parkett, Wände OG gestrichen, vereinzelt Tapete, Decken OG teilweise Akustikmassnahmen, Wände UG gestrichen/Platten teilweise schadhaf (Feuchtigkeit)				2014	0.80	8
Disponibel langlebig					2014	0.00	0
Disponibel mittel					2014	0.00	0
Disponibel kurzlebig					2014	0.00	0
Total							100

Auswertungen

bis 2013 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	4478	im Jahr 2014
Neuwert pro Volumen	935 Fr./m3 SIA	

Baulicher Zustand	Z/N	Instandsetzung	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.80	Innenausbau Oberflächen	2022	296
übriger Rohbau	0.80	Wärmeerzeugung	2024	38
Steildach	0.85	Fenster	2025	362
Flachdach	0.00	Schwachstrom-Anlagen	2026	36
Fassade	0.85	übriger Rohbau	2030	163
Fenster	0.80	Innenausbau Substanz	2032	399
Starkstrom-Anlagen	0.90	Sanitär	2033	151
Schwachstrom-Anlagen	0.90	Steildach	2034	290
Wärmeerzeugung	0.75	Fassade	2034	254
Wärmeverteilung	0.85	Wärmeverteilung	2034	114
Sanitär	0.90	Total in den nächsten 25 Jahren		2104
Innenausbau Substanz	0.85			
Innenausbau Oberflächen	0.80	Instandsetzung (Annuität)		78 pro Jahr
Disponibel langlebig	0.00	Instandhaltung (Annuität)		58 pro Jahr
Disponibel mittel	0.00			
Disponibel kurzlebig	0.00			
Gesamtes Gebäude	0.83 *			
Zustandswert	3694			

* Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen. Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.
---------------------	--

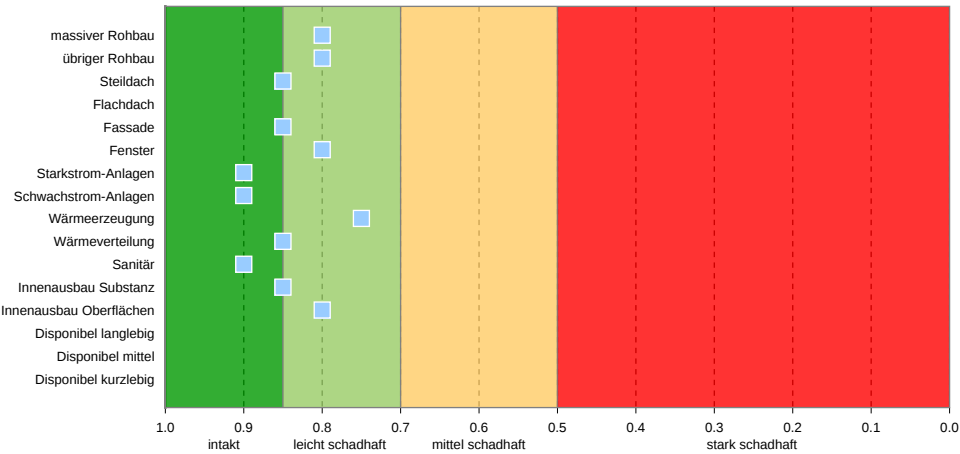
Geschichte

Jahr	Beschreibung	Werterhaltend	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
1985	Vermutlich Verbindungstrakt UG Alte Sekundarschule - Turnhalle	0	0	0	0
2006	Fenstergewände - Lukarnensanierung	0	0	0	0
2011	Serverraum / Lagerraum im Duchgang zu Turnhalle	0	0	0	0
2011	Teilsanierung	0	0	317000	317000
2012	Feuchtesanierung Handarbeitsraum UG (Kosten unbekannt)	0	0	0	0
Anzahl Projekte: 5		0	0	317000	317000

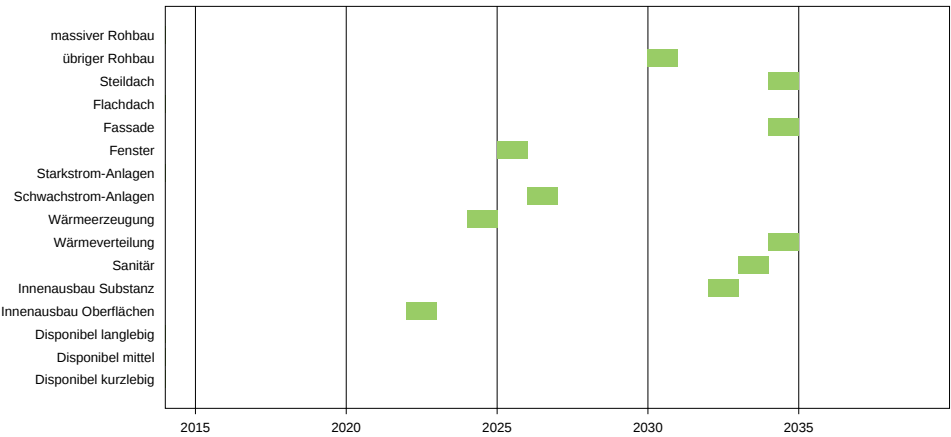
alle Werte und Kosten in 1000 Fr.

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

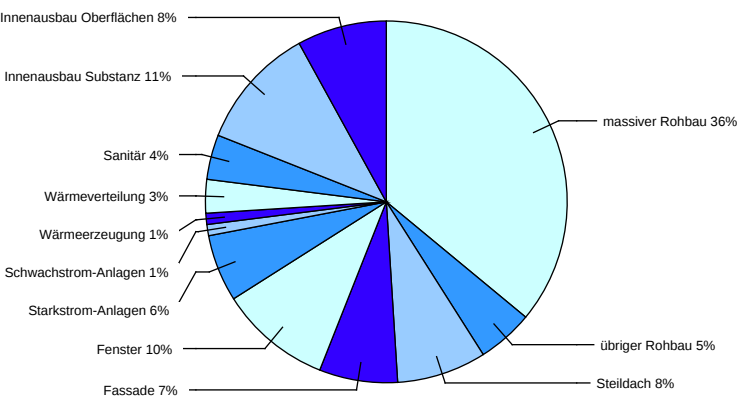
Baulicher Zustand



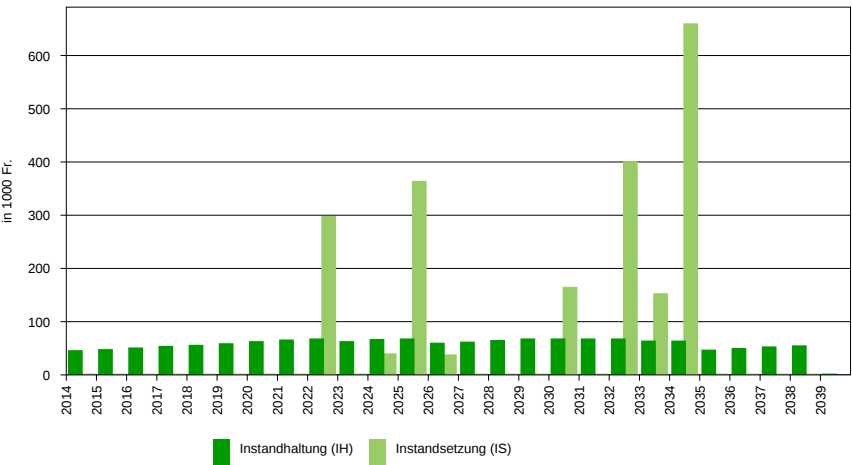
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	00 73 0		
Identifikation			
Bezeichnung	Gemeindesaal		
Strasse/Nr.	Schulhausstrasse 16		
PLZ/Ort	8915 Hausen am Albis		
Land	Schweiz		
ProjektleiterIn	A. Rubach (B&H)		
Portfoliomanager			
Abteilung			
Bauteilset	Spezial 01		
Gebäudeart	02 Schulen		
Gebäudetyp	02 Primar- & Sekundarschulen		
Frei1	Gemeindesaal		
Frei2			
Frei3			
Frei4			
Instandsetzung zwingend	Nein		
Strategie	Normal		
Baujahr	1978		
Volumen	2000 m3		
Fläche	0 m2		
Versicherungswert	1150 kFr.	Jahr	2011
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kFr.	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kFr.	Jahr	0

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: A. Rubach (B&H)

Aufnahmedatum: 17.02.14

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Bewertungsjahr	Wertung	Bauteile
massiver Rohbau	Zweischalenmauerwerk, Betonsockel				2014	0.90	15
übriger Rohbau	Holzkonstruktion Saal				2014	0.90	8
Steildach	Eternit original, vermutlich revidiert				2014	0.85	14
Flachdach					2014	0.00	0
Fassade	Sichtmauerwerk, teilweise verputzt				2014	0.85	10
Fenster	Holzfenster teilweise revidiert, BJ 1982, autom. Fensterlüftung				2014	0.80	12
Wärmeerzeugung	Holzschnitzelheizung im Verbund BJ 1996, Heizzentrale Sekundarschule Weid II, Ersatz geplant 2016/17				2014	0.75	1
Wärmeverteilung	Original, Radiatoren Danfoss				2014	0.80	4
Sanitär	Original, teilweise revidierte Apparate				2014	0.90	5
Elektro	Original, teilweise revidiert und ergänzt				2014	0.90	5
übrige Technik	Bühnentechnik, Bühnenbeleuchtung, Lautsprecheranlage original, teilweise revidiert, neue Saalbeleuchtung geplant				2014	0.85	5
Innenausbau	Decke original Holzverkleidung, Boden Steinplatten, Holzeinbau Bühne original aufgefrischt				2014	0.90	15
Innenausbau					2014	0.00	0
Disponibel	Gastroküche mit Gastrohaube, original				2014	0.85	6
Total							100

Auswertungen

bis 2013 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	1151	im Jahr 2014
Neuwert pro Volumen	576 Fr./m3 SIA	

Baulicher Zustand	Z/N	Instandsetzung	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.90	Wärmeverteilung	2022	39
übriger Rohbau	0.90	Wärmeerzeugung	2024	10
Steildach	0.85	Fenster	2025	112
Flachdach	0.00	übrige Technik	2028	49
Fassade	0.85	Disponibel	2029	56
Fenster	0.80	Sanitär	2033	48
Wärmeerzeugung	0.75	Steildach	2034	131
Wärmeverteilung	0.80	Fassade	2034	93
Sanitär	0.90	Total in den nächsten 25 Jahren		538
Elektro	0.90			
übrige Technik	0.85	Instandsetzung (Annuität)		20 pro Jahr
Innenausbau	0.90	Instandhaltung (Annuität)		17 pro Jahr
Innenausbau	0.00			
Disponibel	0.85			
Gesamtes Gebäude	0.87 *			
Zustandswert	996			

* Guter bis sehr guter Zustand	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen.
--------------------------------	---

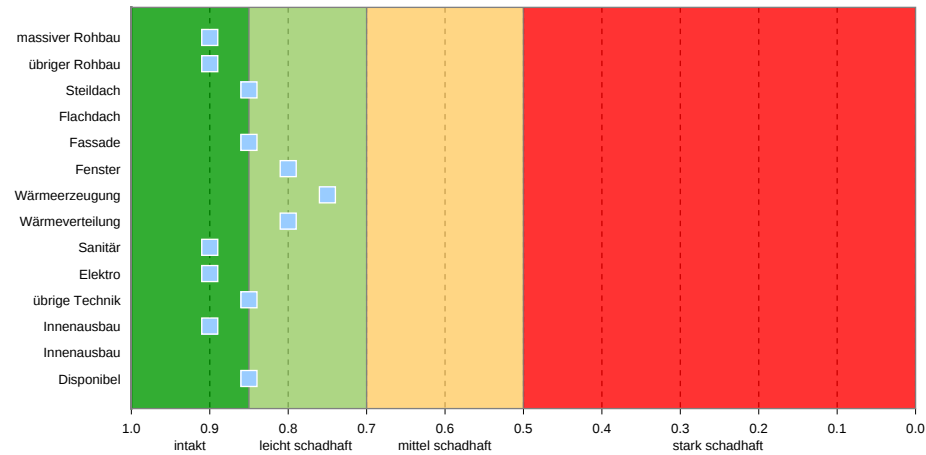
Geschichte

Jahr	Beschreibung	Werterhaltend	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
2013	Aussenraumgestaltung, neuer Zugangsplatz	0	0	0	0
Anzahl Projekte: 1		0	0	0	0

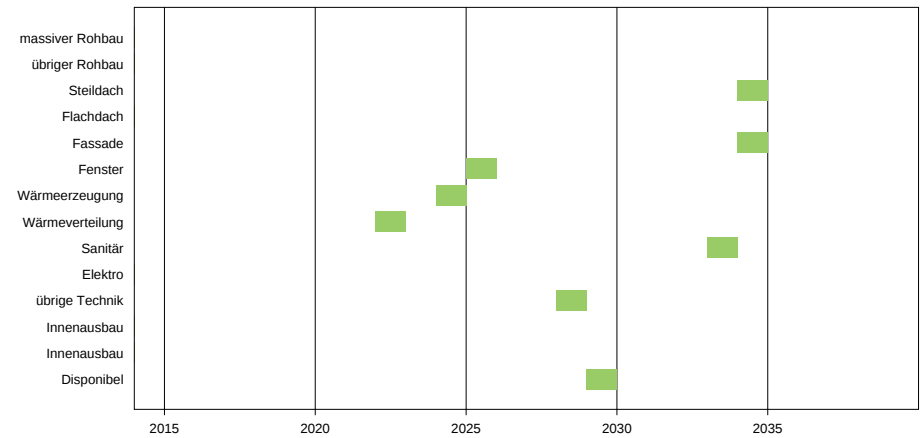
alle Werte und Kosten in 1000 Fr.

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

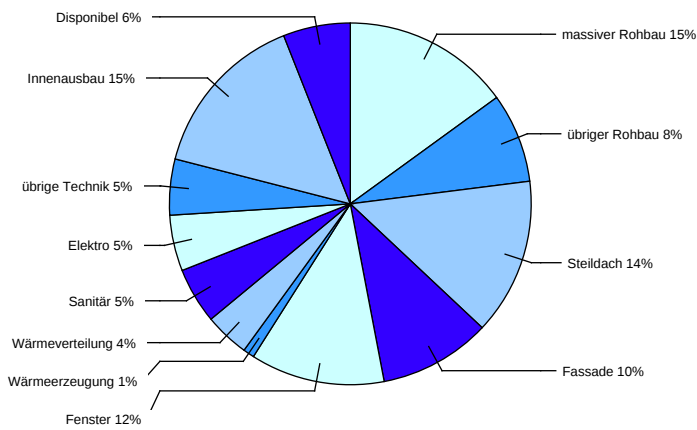
Baulicher Zustand



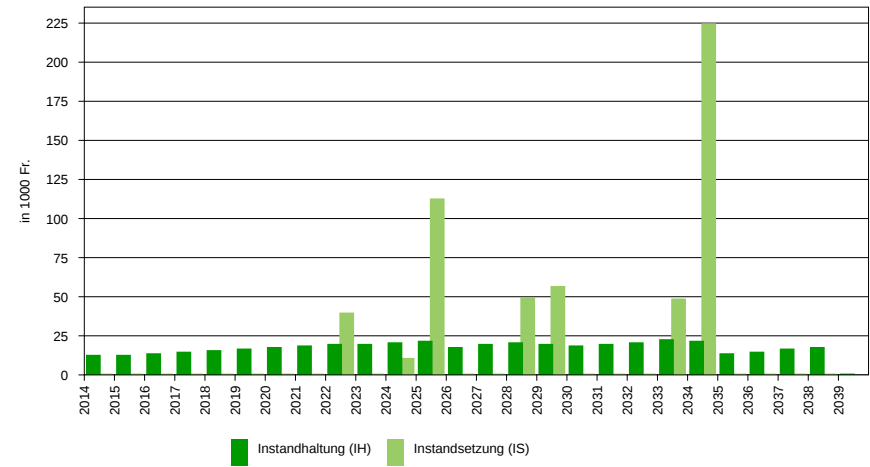
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	00 84 5		
Identifikation			
Bezeichnung	Gemeindehaus		
Strasse/Nr.	Zugerstrasse 10		
PLZ/Ort	8915 Hausen am Albis		
Land	Schweiz		
ProjektleiterIn	A. Rubach (B&H)		
Portfoliomanager			
Abteilung			
Bauteilset	Bürogebäude einfach		
Gebäudeart	06 Handel und Verwaltung		
Gebäudetyp	06 Gemeindehäuser		
Frei1			
Frei2			
Frei3			
Frei4			
Instandsetzung zwingend	Nein		
Strategie	Normal		
Baujahr	1913		
Volumen	3281 m3		
Fläche	0 m2		
Versicherungswert	3142 kFr.	Jahr	2011
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kFr.	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kFr.	Jahr	0

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: A. Rubach (B&H)

Aufnahmedatum: 10.03.14

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Bewertungsjahr	Wertung	Bauteile
massiver Rohbau	Mauerwerk, Betonsockel				2014	0.80	28
übriger Rohbau					2014	0.00	0
Steildach	Holzdachstuhl original				2014	0.85	10
Flachdach					2014	0.00	0
Fassade	Verputzt und gestrichen				2014	0.90	8
Fenster	Vermutlich teilweise revidiert 2003				2014	0.90	14
Starkstrom-Anlagen	Original, vermutlich teilweise revidiert 1990				2014	0.85	6
Schwachstrom-Anlagen	Original, vermutlich teilweise ergänzt (EDV/UKV)				2014	0.85	2
Wärmeerzeugung	Ölheizung, BJ 1986, Revision geplant 2015				2014	0.70	1
Wärmeverteilung	Original, vermutlich revidiert, Radiatoren Danfoss				2014	0.80	3
Sanitär	Apparate revidiert 2010				2014	0.95	4
Transportanlagen					2014	0.00	0
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten teilweise revidiert, Holzeinbauten und Holztäfer original revidiert, Treppenhaus Stein, Innenausbau OG 1 2003, Ausbau OG 2/DG 2010/11				2014	0.90	14
Innenausbau Oberflächen	Oberflächen revidiert, Wände neu gestrichen, Bodenbelag teilweise Teppich, Akustikdecken				2014	0.90	8
Disponibel langlebig	ehem. Feuerwehrlokal mit sep. Einfahrt, heute genutzt für Halle Regie, original revidiert				2014	0.80	1
Disponibel mittel	Küche/Aufenthalt Personal, vermutlich eingebaut 2005				2014	0.85	1
Disponibel kurzlebig					2014	0.00	0
Total							100

Auswertungen

bis 2013 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	3145	im Jahr 2014
Neuwert pro Volumen	959 Fr./m3 SIA	

Baulicher Zustand	Z/N
massiver Rohbau	0.80
übriger Rohbau	0.00
Steildach	0.85
Flachdach	0.00
Fassade	0.90
Fenster	0.90
Starkstrom-Anlagen	0.85
Schwachstrom-Anlagen	0.85
Wärmeerzeugung	0.70
Wärmeverteilung	0.80
Sanitär	0.95
Transportanlagen	0.00
Innenausbau Substanz	0.90
Innenausbau Oberflächen	0.90
Disponibel langlebig	0.80
Disponibel mittel	0.85
Disponibel kurzlebig	0.00
Gesamtes Gebäude	0.86 *
Zustandswert	2700

Instandsetzung	Zeitpunkt	Kosten
Schwachstrom-Anlagen	2021	49
Wärmeerzeugung	2022	27
Wärmeverteilung	2022	79
Starkstrom-Anlagen	2030	147
Disponibel mittel	2030	26
Innenausbau Oberflächen	2031	205
Disponibel langlebig	2031	25
Steildach	2034	255
Total in den nächsten 25 Jahren		813
Instandsetzung (Annuität)		30 pro Jahr
Instandhaltung (Annuität)		39 pro Jahr

* Guter bis sehr guter Zustand	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen.
--------------------------------	---

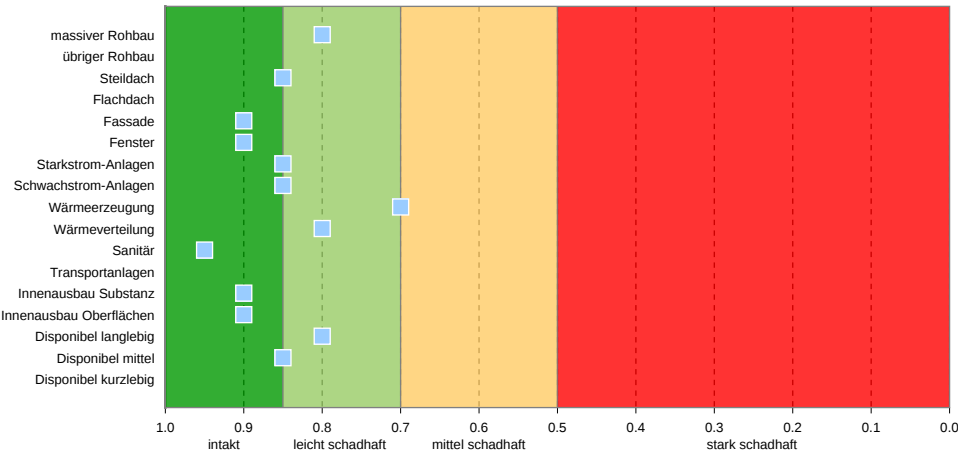
Geschichte

Jahr	Beschreibung	Werterhaltend	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
2003	Umbau Büros Einwohnerkontrolle OG 1	0	0	0	0
2010	Einbau Büros Betriebsamt OG 2	0	0	0	0
2011	Ausbau Dachgeschoss für Sitzungszimmer, DG links	0	0	0	0
Anzahl Projekte: 3		0	0	0	0

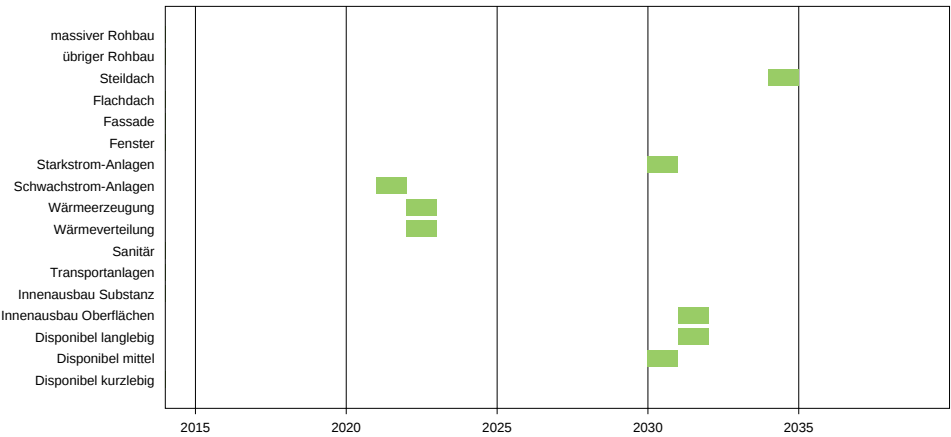
alle Werte und Kosten in 1000 Fr.

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

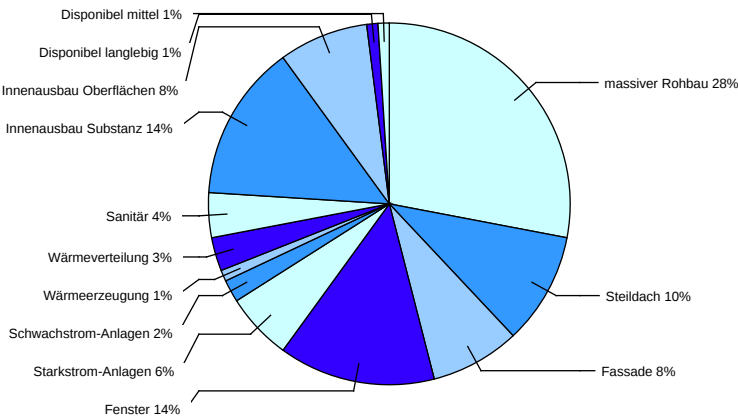
Baulicher Zustand



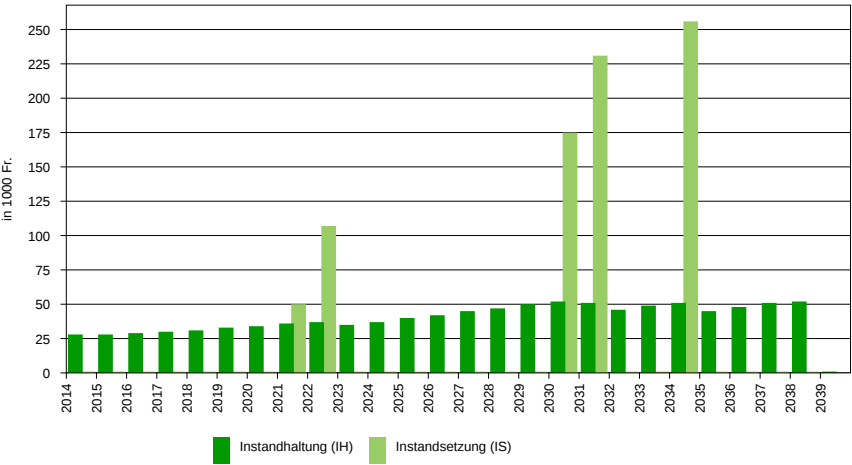
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	00 91 2		
Identifikation			
Bezeichnung	Villa Via		
Strasse/Nr.	Albisstrasse 16		
PLZ/Ort	8915 Hausen am Albis		
Land	Schweiz		
ProjektleiterIn	A. Rubach (B&H)		
Portfoliomanager			
Abteilung			
Bauteilset	Kindergarten		
Gebäudeart	02 Schulen		
Gebäudetyp	01 Kinderhorte, Kindergärten		
Frei1			
Frei2			
Frei3			
Frei4			
Instandsetzung zwingend	Nein		
Strategie	Normal		
Baujahr	1902		
Volumen	798 m3		
Fläche	0 m2		
Versicherungswert	724 kFr.	Jahr	2008
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kFr.	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kFr.	Jahr	0

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: A. Rubach (B&H)

Aufnahmedatum: 17.02.14

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Bewertungsjahr	Wertung	Bauteile
massiver Rohbau	Riegelhaus, Mauerwerk, UG teilweise schadhafte Stellen				2014	0.75	23
übriger Rohbau					2014	0.00	0
Steildach	Ziegeldach, Holzdachstuhl original				2014	0.80	20
Flachdach					2014	0.00	0
Fassade	Sichtmauerwerk mit Holzriegeln, vermutlich revidiert				2014	0.85	8
Fenster	Holzfenster IV, teilweise revidiert 1980/1990				2014	0.80	14
Elektro	Original, vermutlich revidiert				2014	0.80	4
Wärmeerzeugung	Ölheizung, BJ 1986				2014	0.65	3
Wärmeverteilung	Radiatoren Furrer original, vermutlich teilweise revidiert				2014	0.75	3
Sanitär-Apparate	Vermutlich teilweise revidiert				2014	0.80	1
Sanitär-Leitungen	Original, vermutlich teilweise revidiert				2014	0.75	3
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten teilweise revidiert, Einbauschränke gebraucht, teilweise neue Einbauten				2014	0.85	17
Innenausbau Oberflächen	Erschliessung Linoleum, Zimmer teilweise Parkett, Wände EG/OG gestrichen				2014	0.85	3
Disponibel langlebig					2014	0.00	0
Disponibel mittel	Einbau Küche EG BJ 2003, erweitert 2012				2014	0.90	1
Disponibel kurzlebig					2014	0.00	0
Total							100

Auswertungen

bis 2013 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	748	im Jahr 2014
Neuwert pro Volumen	937 Fr./m3 SIA	

Baulicher Zustand	Z/N	Instandsetzung	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.75	Wärmeverteilung	2018	19
übriger Rohbau	0.00	Sanitär-Leitungen	2018	19
Steildach	0.80	Wärmeerzeugung	2020	19
Flachdach	0.00	Elektro	2021	25
Fassade	0.85	Fenster	2025	85
Fenster	0.80	Innenausbau Oberflächen	2025	19
Elektro	0.80	Sanitär-Apparate	2027	6
Wärmeerzeugung	0.65	Steildach	2029	122
Wärmeverteilung	0.75	Innenausbau Substanz	2032	103
Sanitär-Apparate	0.80	Fassade	2034	48
Sanitär-Leitungen	0.75	Wärmeerzeugung	2038	19
Innenausbau Substanz	0.85	Total in den nächsten 25 Jahren		485
Innenausbau Oberflächen	0.85			
Disponibel langlebig	0.00	Instandsetzung (Annuität)		19 pro Jahr
Disponibel mittel	0.90	Instandhaltung (Annuität)		10 pro Jahr
Disponibel kurzlebig	0.00			
Gesamtes Gebäude	0.80 *			
Zustandswert	595			

* Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen. Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.
---------------------	--

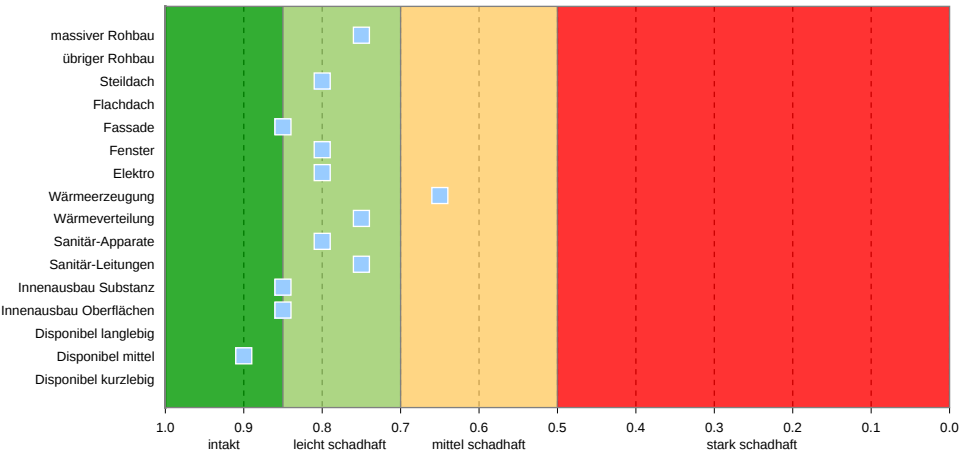
Geschichte

Jahr	Beschreibung	Werterhaltend	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
2011	Renovation EG	0	0	0	0
2012	Renovation OG	48	0	0	48
Anzahl Projekte: 2		48	0	0	48

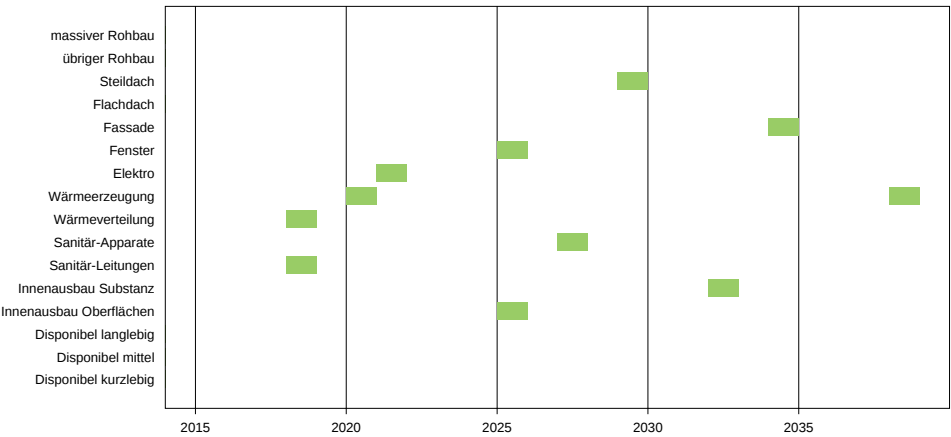
alle Werte und Kosten in 1000 Fr.

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

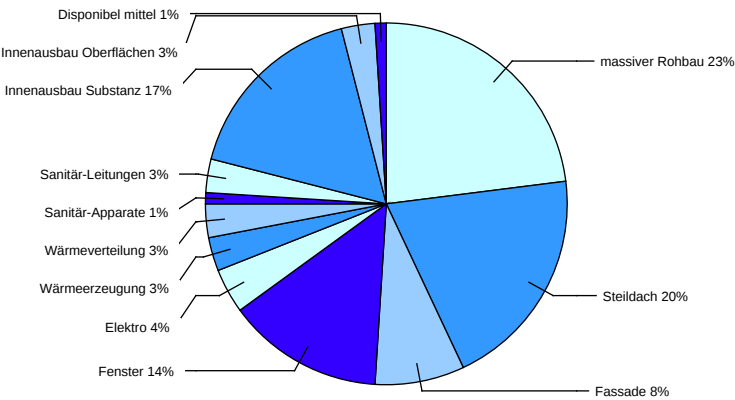
Baulicher Zustand



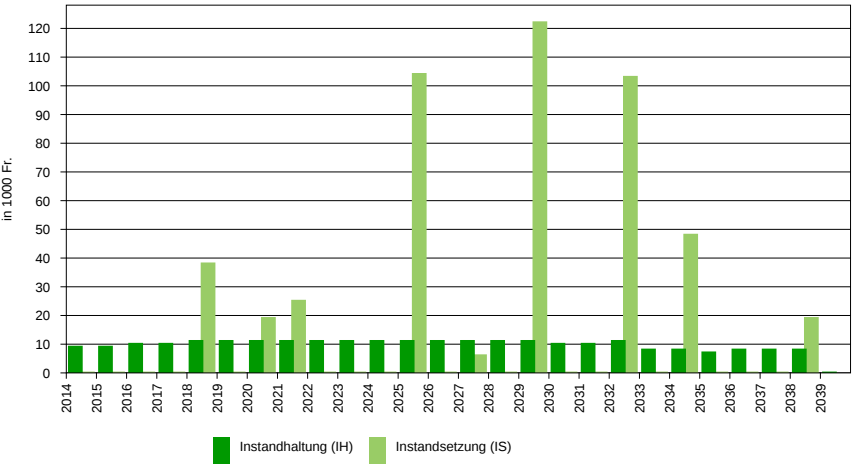
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	01 33 5		
Identifikation			
Bezeichnung	Campinggebäude		
Strasse/Nr.	Türten Camping 1		
PLZ/Ort	8915 Hausen am Albis		
Land	Schweiz		
ProjektleiterIn	A. Rubach (B&H)		
Portfoliomanager			
Abteilung			
Bauteilset	Spezial 01		
Gebäudeart	11 Gastgewerbe		
Gebäudetyp	09 Campinganlagen		
Frei1			
Frei2			
Frei3			
Frei4			
Instandsetzung zwingend	Nein		
Strategie	Normal		
Baujahr	1958		
Volumen	587 m3		
Fläche	0 m2		
Versicherungswert	801 kFr.	Jahr	2003
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kFr.	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kFr.	Jahr	0

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: A. Rubach (B&H)

Aufnahmedatum: 10.03.14

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Bewertungsjahr	Wertung	Bauteile
massiver Rohbau	Betonfundament, teilweise Unterkellerung				2014	0.75	28
übriger Rohbau	Holzkonstruktion, Metallkonstruktion Überdachung				2014	0.75	10
Steildach	Eternit original, teilweise Moosbefall, teilweise Kunststoffplatten				2014	0.75	8
Flachdach					2014	0.00	0
Fassade	Holzverkleidung gestrichen				2014	0.75	8
Fenster	Holzfenster IV, revidiert 1992				2014	0.75	8
Wärmeerzeugung	Nicht vorhanden				2014	0.00	0
Wärmeverteilung	Nicht vorhanden				2014	0.00	0
Sanitär	Original, Apparate teilweise revidiert, Solaranlage für Warmwasserboiler				2014	0.80	6
Elektro	Original, teilweise revidiert und ergänzt, neue Elektroverteilung BJ 2005				2014	0.90	5
übrige Technik	Original, teilweise revidiert, neue Abwassersteuerung, Gasanschluss				2014	0.80	5
Innenausbau	Oberflächen teilweise revidiert, neu gestrichen 2010/11, Bodenbelag Holz/Linoleum abgenutzt				2014	0.75	12
Innenausbau					2014	0.00	0
Disponibel	Gastroküche mit Gastrohaube Einbau 2001				2014	0.90	10
Total							100

Auswertungen

bis 2013 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	945	im Jahr 2014
Neuwert pro Volumen	1610 Fr./m3 SIA	

Baulicher Zustand	Z/N	Instandsetzung	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.75	Sanitär	2019	48
übriger Rohbau	0.75	Fenster	2022	61
Steildach	0.75	Innenausbau	2022	92
Flachdach	0.00	übriger Rohbau	2024	69
Fassade	0.75	Steildach	2025	62
Fenster	0.75	Fassade	2025	62
Wärmeerzeugung	0.00	übrige Technik	2027	42
Wärmeverteilung	0.00	Total in den nächsten 25 Jahren		435
Sanitär	0.80			
Elektro	0.90	Instandsetzung (Annuität)		18 pro Jahr
übrige Technik	0.80	Instandhaltung (Annuität)		17 pro Jahr
Innenausbau	0.75			
Innenausbau	0.00			
Disponibel	0.90			
Gesamtes Gebäude	0.78 *			
Zustandswert	735			

* Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen. Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.
---------------------	--

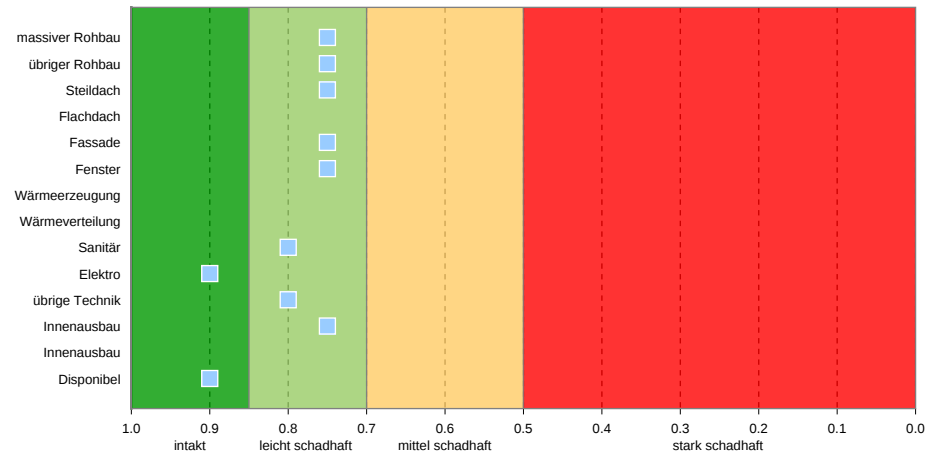
Geschichte

Jahr	Beschreibung	Werterhaltend	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
2001	Einbau Gastroküche	0	0	0	0
2005	Sanierung Elektroverteilung	0	0	0	0
2008	Überdachung	0	0	0	0
2009	Sanierung Obere Plätze nach Brandfall	0	0	0	0
2014	Revision Ringstrasse	0	0	0	0
Anzahl Projekte: 5		0	0	0	0

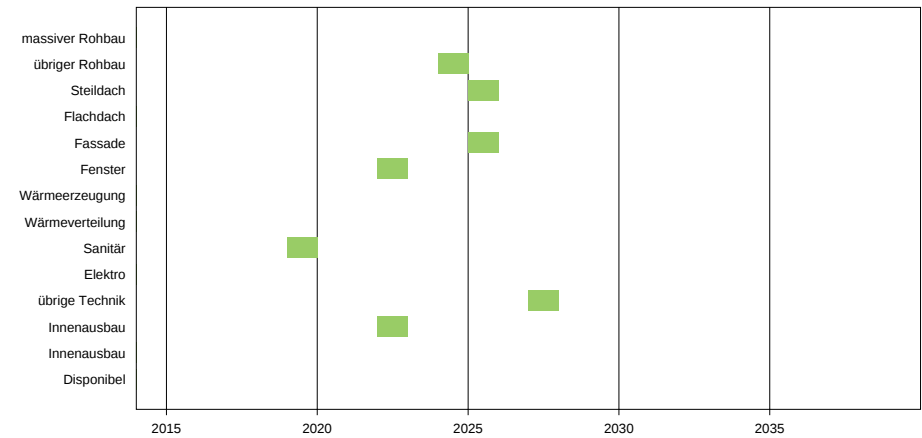
alle Werte und Kosten in 1000 Fr.

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

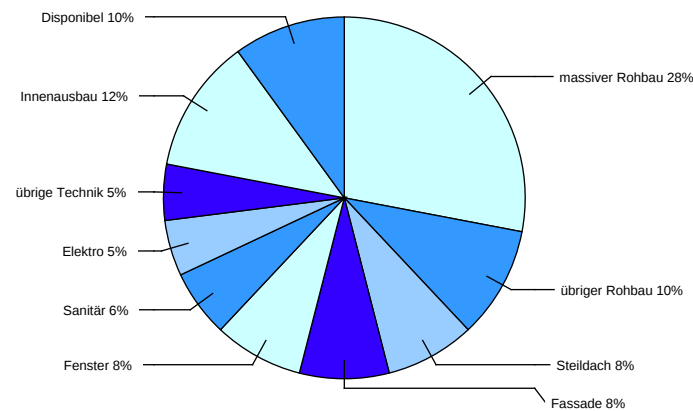
Baulicher Zustand



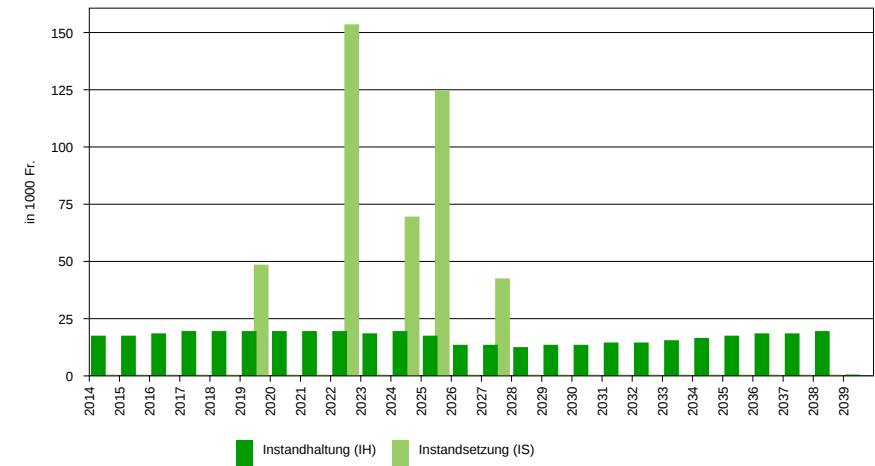
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten





Stammdaten

Gebäudenummer	01 50 6		
Identifikation			
Bezeichnung	Kindergarten Bifang		
Strasse/Nr.	Rigiblickstrasse 27		
PLZ/Ort	8915 Hausen am Albis		
Land	Schweiz		
ProjektleiterIn	A. Rubach (B&H)		
Portfoliomanager			
Abteilung			
Bauteilset	Kindergarten		
Gebäudeart	02 Schulen		
Gebäudetyp	01 Kinderhorte, Kindergärten		
Frei1			
Frei2			
Frei3			
Frei4			
Instandsetzung zwingend	Nein		
Strategie	Normal		
Baujahr	1968		
Volumen	946 m3		
Fläche	0 m2		
Versicherungswert	637 kFr.	Jahr	2008
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kFr.	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kFr.	Jahr	0

Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: A. Rubach (B&H)

Aufnahmedatum: 17.02.14

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Bewertungsjahr	Wertung	Bauteile
massiver Rohbau	Zweischalenmauerwerk				2014	0.80	23
übriger Rohbau					2014	0.00	0
Steildach	Ziegeldach, vermutlich revidiert				2014	0.90	20
Flachdach					2014	0.00	0
Fassade	Mauerverputzt verputzt, teilweise Sichtmauerwerk				2014	0.85	8
Fenster	Holzfenster original, teilweise revidiert 1998				2014	0.85	14
Elektro	Original, vermutlich teilweise revidiert				2014	0.85	4
Wärmeerzeugung	Ölheizung, BJ 1988				2014	0.65	3
Wärmeverteilung	Radiatoren original, Danfoss				2014	0.75	3
Sanitär-Apparate	Vermutlich teilweise revidiert				2014	0.80	1
Sanitär-Leitungen	Original, vermutlich teilweise revidiert				2014	0.80	3
Innenausbau Substanz	Schreiner-, Schlosser- und Gipserarbeiten teilweise revidiert, Türen original, Garderobe Platten				2014	0.85	12
Innenausbau Oberflächen	Wände und Decke verputzt, teilweise mit Holzverkleidung, Hauptraum Parkett		+		2014	0.80	3
Disponibel langlebig	Luftschutzraum, Nutzung als Malatelier				2014	0.90	1
Disponibel mittel	Haushaltküche inkl. Apparate				2014	0.90	4
Disponibel kurzlebig					2014	0.00	0
Total							99

Auswertungen

bis 2013 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

Neuwert	658	im Jahr 2014
Neuwert pro Volumen	696 Fr./m3 SIA	

Baulicher Zustand	Z/N	Instandsetzung	Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.80	Wärmeverteilung	2018	17
übriger Rohbau	0.00	Wärmeerzeugung	2020	17
Steildach	0.90	Innenausbau Oberflächen	2020	16
Flachdach	0.00	Sanitär-Leitungen	2021	17
Fassade	0.85	Sanitär-Apparate	2027	5
Fenster	0.85	Fenster	2029	75
Elektro	0.85	Elektro	2030	23
Wärmeerzeugung	0.65	Innenausbau Substanz	2032	65
Wärmeverteilung	0.75	Fassade	2034	43
Sanitär-Apparate	0.80	Innenausbau Oberflächen	2035	16
Sanitär-Leitungen	0.80	Wärmeerzeugung	2038	17
Innenausbau Substanz	0.85	Total in den nächsten 25 Jahren		311
Innenausbau Oberflächen	0.80			
Disponibel langlebig	0.90	Instandsetzung (Annuität)		12 pro Jahr
Disponibel mittel	0.90	Instandhaltung (Annuität)		9 pro Jahr
Disponibel kurzlebig	0.00			
Gesamtes Gebäude	0.84 *			
Zustandswert	552			

* Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen. Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.
---------------------	--

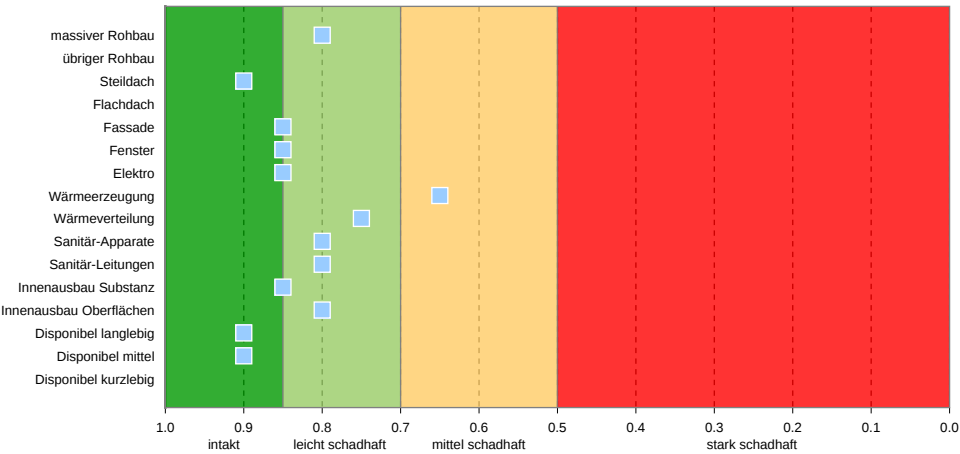
Geschichte

Jahr	Beschreibung	Werterhaltend	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
Anzahl Projekte:	0	0	0	0	0

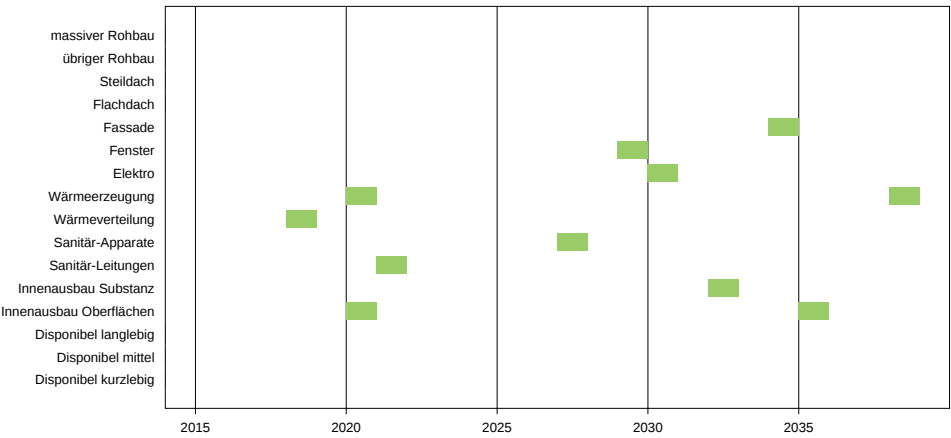
alle Werte und Kosten in 1000 Fr.

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

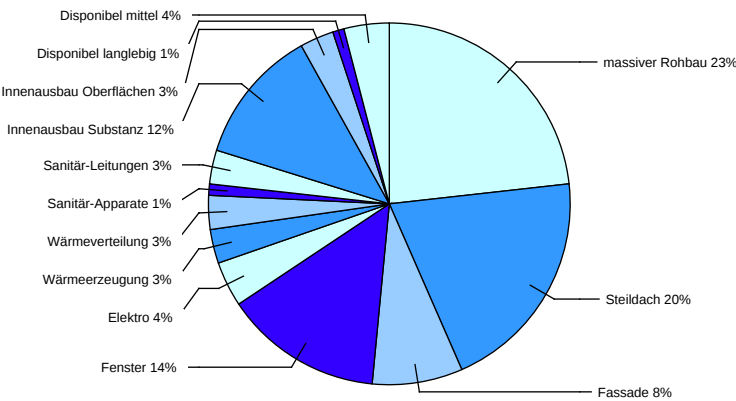
Baulicher Zustand



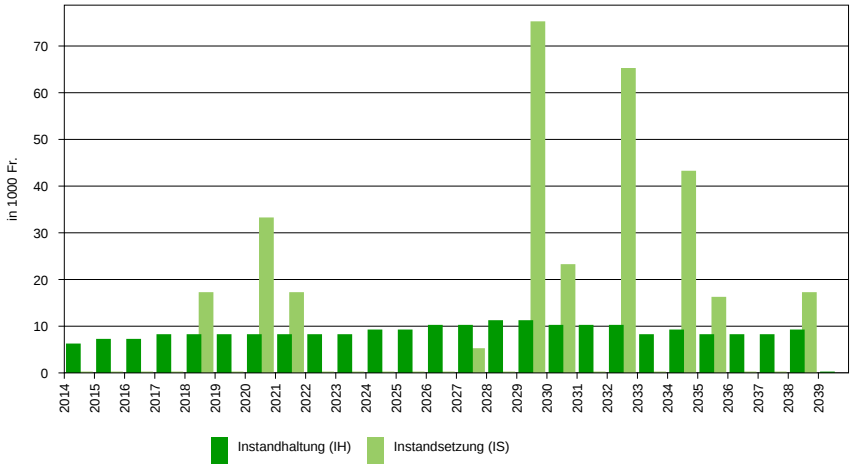
Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten



Anhang

A.1. Gebäudeversicherungs-Nachweise

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 16.01.2014

Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Gemeinde / Quartier	Hausen am Albis
Gebäude Nr.	01506
Gebäudeadresse	Rigiblickstrasse 8915 Hausen am Albis

Gebäude-Zweck	Kindergarten
Erstellungsjahr	1968
Volumen total m3	946
Kataster Nr.	1519

Eigentümer/-in
Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Schätzung vom	14.05.2008
Schätzungsgrund	Revision

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2014

Versicherungssumme gerundet CHF	637'200
Versicherungsart	Neuwert
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte

Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung	203.90
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)	25 Rappen
- 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.



Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 16.01.2014

Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Gemeinde / Quartier Hausen am Albis
Gebäude Nr. 00291
Gebäudeadresse Dorfstrasse
8925 Ebertswil

Gebäude-Zweck Kindergarten
Erstellungsjahr 1965
Volumen total m3 652
Kataster Nr. 1563

Schätzung vom 08.05.2012
Schätzungsgrund Revision

Eigentümer/-in
Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Versicherungs-Nachweis

gültig ab 01.01.2014

Versicherungssumme gerundet CHF	453'000
Versicherungsart	Neuwert
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte

Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung	144.95
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)	32 Rappen
- Brandschutzabgabe	25 Rappen
	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.

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 16.01.2014

Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Gemeinde / Quartier Hausen am Albis
Gebäude Nr. 00293
Gebäudeadresse Dorfstrasse 10
8925 Ebertswil

Gebäude-Zweck Schulhaus
Erstellungsjahr 1880
Volumen total m3 1986
Kataster Nr. 3452

Schätzung vom 23.04.2002
Schätzungsgrund Revision

Eigentümer/-in
Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Versicherungs-Nachweis

gültig ab 01.01.2014

Versicherungssumme gerundet CHF	1'543'800
Versicherungsart	Neuwert
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte

Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung	494.00
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)	25 Rappen
- 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.



Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 16.01.2014

Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Gemeinde / Quartier Hausen am Albis
Gebäude Nr. 00708
Gebäudeadresse Schulhausstrasse 18
8915 Hausen am Albis

Gebäude-Zweck Schulhaus
Erstellungsjahr 1958
Volumen total m3 8697
Kataster Nr. 3023

Eigentümer/-in
Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Schätzung vom 24.08.2011
Schätzungsgrund Statt Revision

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2014

Versicherungssumme gerundet CHF	5'884'000
Versicherungsart	
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	Neuwert 1025 Punkte

Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung		1'882.90
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)	25 Rappen	
- 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.

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 16.01.2014

Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Gemeinde / Quartier Hausen am Albis
Gebäude Nr. 00713
Gebäudeadresse Schulhausstrasse 16
8915 Hausen am Albis

Gebäude-Zweck Schulhaus
Erstellungsjahr 1916
Volumen total m3 4787
Kataster Nr. 3023

Schätzung vom 29.11.2011
Schätzungsgrund Umbau

Eigentümer/-in
Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Versicherungs-Nachweis

gültig ab 01.01.2014

Versicherungssumme gerundet CHF	4'473'000
Versicherungsart	Neuwert
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte

Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung	1'431.35
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)	25 Rappen
- 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.

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 16.01.2014

Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Gemeinde / Quartier Hausen am Albis
Gebäude Nr. 00711
Gebäudeadresse Schulhausstrasse
8915 Hausen am Albis

Gebäude-Zweck Turnhalle
Erstellungsjahr 1937
Volumen total m3 2841
Kataster Nr. 3023

Schätzung vom 20.05.2010
Schätzungsgrund Revision

Eigentümer/-in
Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Versicherungs-Nachweis

gültig ab 01.01.2014

Versicherungssumme gerundet CHF	1'424'000
Versicherungsart	
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	Neuwert 1025 Punkte

Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung	455.70
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)	32 Rappen
- Brandschutzabgabe	25 Rappen
	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.

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 16.01.2014

Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Gemeinde / Quartier Hausen am Albis
Gebäude Nr. 00912
Gebäudeadresse Albisstrasse 16
8915 Hausen am Albis

Gebäude-Zweck Kindergarten
Erstellungsjahr 1902
Volumen total m3 798
Kataster Nr. 125

Eigentümer/-in
Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Schätzung vom 13.05.2008
Schätzungsgrund Revision

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2014

Versicherungssumme gerundet CHF	723'800
Versicherungsart	Neuwert
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte

Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung	231.60
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)	25 Rappen
- 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.

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 16.01.2014

Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Gemeinde / Quartier Hausen am Albis
Gebäude Nr. 00845
Gebäudeadresse Zugerstrasse 10
8915 Hausen am Albis

Gebäude-Zweck Gemeindehaus
Erstellungsjahr 1913
Volumen total m3 3281
Kataster Nr. 1901

Schätzung vom 13.07.2011
Schätzungsgrund Umbau

Eigentümer/-in
Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Versicherungs-Nachweis

gültig ab 01.01.2014

Versicherungssumme gerundet CHF	3'142'000
Versicherungsart	Neuwert
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte

Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung	1'005.45
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)	25 Rappen
- 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



Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 16.01.2014

Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Gemeinde / Quartier Hausen am Albis
Gebäude Nr. 00608
Gebäudeadresse Bifangstrasse 1
8915 Hausen am Albis

Gebäude-Zweck Mehrzweckgebäude
Erstellungsjahr 1983
Volumen total m3 10920
Kataster Nr. 2373

Schätzung vom 13.04.2011
Schätzungsgrund Statt Revision

Eigentümer/-in
Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2014

Versicherungssumme gerundet CHF	7'430'000
Versicherungsart	
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	Neuwert 1025 Punkte

Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung	2'377.60
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)	32 Rappen
- Brandschutzabgabe	25 Rappen 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.



Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch

Zürich, 16.01.2014

Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Gemeinde / Quartier Hausen am Albis
Gebäude Nr. 01335
Gebäudeadresse Türlen Camping 1
8915 Hausen am Albis

Gebäude-Zweck Campinggebäude
Erstellungsjahr 1958
Volumen total m3 587
Kataster Nr. 1010

Schätzung vom 12.08.2003
Schätzungsgrund Umbau

Eigentümer/-in
Pol.Gde Hausen am Albis
8915 Hausen am Albis

Versicherungs-Nachweis
gültig ab 01.01.2014

Versicherungssumme gerundet CHF	800'600
Versicherungsart	Neuwert, mit Vorbehalt
Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)	1025 Punkte

Prämie pro Jahr ohne Bauzeitversicherung	256.20
Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme	32 Rappen
davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)	25 Rappen
- 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.



GVZ

**Gebäudeversicherung
 Kanton Zürich**

Versicherungs-Police

gültig ab 23.09.2010

Zürich, 28.02.2011

Gemeinde / Quartier Hausen am Albis
Gebäude Nr. 00730
Gebäudeadresse Schulhausstrasse 5 Weid
 8915 Hausen am Albis

Herr/Frau/Firma
 Oberstufe Hausen am Albis
 Gutsverwaltung
 Schulhausstrasse
 8915 Hausen am Albis

Gebäude-Zweck Schulhausanlage
Erstellungsjahr 1978
Volumen total m³ 9493
Kataster Nr. 3024

Schätzung vom 16.02.2011
Schätzungsgrund Statt Revision

Eigentümer/-in
 Oberstufe Hausen am Albis Gutsverwaltung
 Schulhausstrasse, 8915 Hausen am Albis

Versicherungssumme gerundet CHF

6'444'000

Versicherungsart

Aktueller GVZ-Index (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Neuwert
 1025 Punkte

Basiswert CHF

628'700

Bauliche Wertvermehrung* CHF

239'000

Prämie pro Jahr CHF

2'062.10

Prämienansatz je 1'000 CHF Versicherungssumme

davon: - Versicherungsgrundprämie (inkl. eidg. Stempel)
 - Brandschutzabgabe

32 Rappen
 22 Rappen
 10 Rappen

Gebäudebeschrieb

Volumen in m³ Versicherungswert* CHF Versicherungssart
 (ohne Angabe=
 Neuwert)

Schulhausanlage	9'493	5'458'500
Heizanlage		547'000
Lüftungsanlagen		136'600
Spez. Sanitäranlage		126'400
Besondere Einbauten		175'500

Nicht versichert:

gemäss Abgrenzungsrichtlinie sowie Beiblätter

* Richtwerte im Rahmen der verfügbaren Versicherungssumme.

Rechtsmittel

Gegen diese Verfügung kann innerhalb von 30 Tagen seit der Mitteilung gemäss §10a Abs. 2 lit. c des Verwaltungsverfahrensgesetzes bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst Abteilung Versicherung, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

A.2. Situation Schulanlage Hausen am Albis



Situation

Hausen am Albis

Legende:

- 1 Hauptgebäude Primarschule Hausen am Albis
- 2 Alte Sekundarschule
- 3 Turnhalle Alte Sekundarschule
- 4 Gemeindesaal
- 5 Tagesstruktur Villa Via
- 6 Mehrzweckgebäude
- 7 Gemeindehaus
- 8 Campingplatz Türlen
- 9 Kindergarten Bifang

Nicht in Stratus Auswertung erfasst:

- _ Kindergarten Gomweg 1 + 2
- _ Pavillon Schulverwaltung

A.3. Situation Schulanlage Ebertswil



Situation
Ebertswil

Legende:

- 1 Primarschulhaus Ebertswil
- 2 Kindergarten Ebertswil

Nicht in Stratus Auswertung erfasst:

_ Postlokal Ebertswil (genutzt von Primarschule)

