

Anlage
zur SV 14/031

**- Bewertung des Anlagevermögens, insbesondere Bewertung der Gebäude,
Bildung etwaiger Rückstellungen und Bewertung der Gebäudegrundstücke -**

vom 20. Februar 2007-03-06

Auszüge aus der Bewertungsakte „Rathaus und Tiefgarage“

Allgemeine Grundstücksangaben:

Kostenstelle	2609 001 011 Am Rathaus 1, Rathaus 2609 001 600 Am Rathaus 1, Tiefgarage
Kostenträger	011 301 001 0 Unterhaltung von Gebäuden
Gebäudeart	Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage
Straße / Hausnr.	sh. Kostenstelle
Eigentümer	Stadt Hilden
Gemarkung	Hilden
Flur	49
Flurstück	1020, 1077

Flächennutzungsplan

(§§ 5 ff BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf,
Altlasten (gem. Altlastenkataster des Kreises)
- (W) Wohnbaufläche
- (MI) Mischgebiet
- (MK) Kerngebiet
- (GE) Gewerbegebiet
- Fläche für die Forstwirtschaft
- Grünfläche
- Flächen für die Forstwirtschaft

Bebauungsplan
(§§ 9FF BauGB)

zulässige Nutzung

- Bebauungsplan
- § 34 Bau GB
- § 33 Bau GB
- § 35 Bau GB
- Veränderungssperre

B-Plan Nr

73A-01

Rechtskräftig seit:

14.01.1989

Maß der baulichen Nutzung:

2,4 GFZ

1,04 GRZ

- BMZ

Anzahl der mögl. Vollgeschosse

-

Bauweise

- offen
- geschlossen

- (WA) Allgemeines Wohngebiet
- (WR) Reines Wohngebiet
- (WS) Kleinsiedlungsgebiet
- (MI) Mischgebiet
- (MK) Kerngebiet
- (GE) Gewerbegebiet
- (GI) Industriegebiet
- (SO) Sondergebiet

Datum: 03.08.2006

Objekt: Am Rathaus 1, Rathaus mit Tiefgarage

Spezielle Grundstücksangaben:

Größe des Grundstücks: wird nachgereicht
 Bodenrichtwert €/qm (Bodenrichtwertkarte 2005, Angabe Vermessungsamt)
 Baulastenverzeichnis: wurde nicht eingesehen
 Grundbuch: wurde nicht eingesehen
 Zuschnitt: rechteckig mit einem angehängten kleineren Rechteck im Süden

Topographie: eben
 Hang

Erschließung unmittelbar angrenzend an öffentl. Verkehrsfläche
 über anderes städt./privates Flurstück
 erschließungsbeitragsfrei
 erschließungsbeitragspflichtig

Verkehr: mäßig
 mittel (Straße „Am Rathaus“)
 rege
 Durchgangsverkehr (Straße „Berliner Straße“)

Versorgung: Strom Gas Wasser Öl

Entsorgung Kanal eigene Klärgrube

Allgemeine Lagebeurteilung:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die unmittelbare Umgebung wird in dem Flächennutzungsplan vorwiegend als Kerngebiet ausgewiesen. Östlich des Rathauses wird ein kleiner Bereich als Wohnen ausgewiesen.

Das Grundstück ist langfristig kommunal nutzungsgebunden. Die Geschäfts- und Wohnlage ist als sehr gut einzustufen.

Die Infrastruktur zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs, sowie öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung. Der Verkehr an der Berliner Straße ist als Durchgangsverkehr einzustufen. Der Verkehr an der Straße „Am Rathaus“ ist als mittel einzustufen. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist in der Nähe vorhanden.

Gebäudeerfassungsbogen

Datum: 03.08.2006

Objekt: Am Rathaus 1, Rathaus mit Tiefgarage

Verfasser

Amt für Gebäudewirtschaft II / 26, Stadt Hilden
Wertermittlung von Gebäuden

Angaben zum Gebäude: Am Rathaus 1, Rathaus und Tiefgarage

Baujahr	1990
Denkmal	nein
Geschosse	II-V
Keller	ja
Dachform	Geneigtes Pfettendach als Walmdach, über der Tiefgarage Stahlbetondach
Bauweise	Stahlbetonsklettbauweise
Ausstattungsstandard nach NHK 2000 (Verwaltungsgebäude Typ 5.2 Tiefgaragen Typ 28.1)	mittel
Erfassung und Beurteilung des Gebäudebestands	siehe Substanzbeurteilung
Sanierungs- / Modernisierungstau:	<i>45.000</i> 230.000 € gemäß Substanzbeurteilung
Davon als Rückstellung.	45.000 230.000 €

Bisher erfolgte Modernisierungen / Sanierungen:

Stetige Innenanstriche

Stetige Bodenbelagsarbeiten

Einbau von 2 Fahrradkäfigen für die Mitarbeiterfahräder

1997 -1998 IT-nachrüstung

1999 Ingebrauchnahme der umgebauten Büroräume in Bürgerbüro

2000 Deckensanierung der Putzarbeiten und der Trockenbaudecke

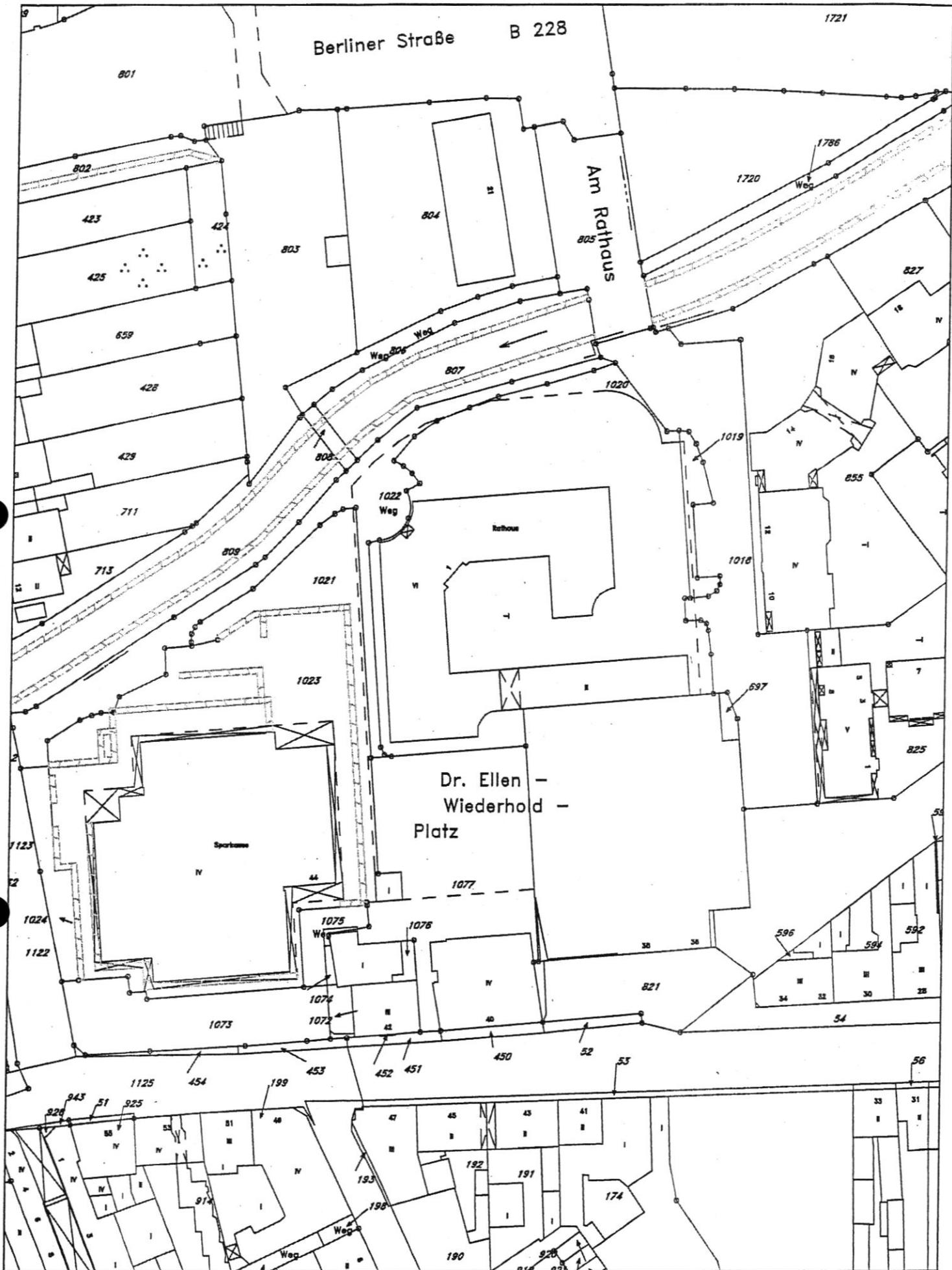
2001 Parkettversiegelung mit Reparatur

2004 Einbau einer Klimaanlage im EDV-Raum

2004 Einbau einer Brandmeldeanlage

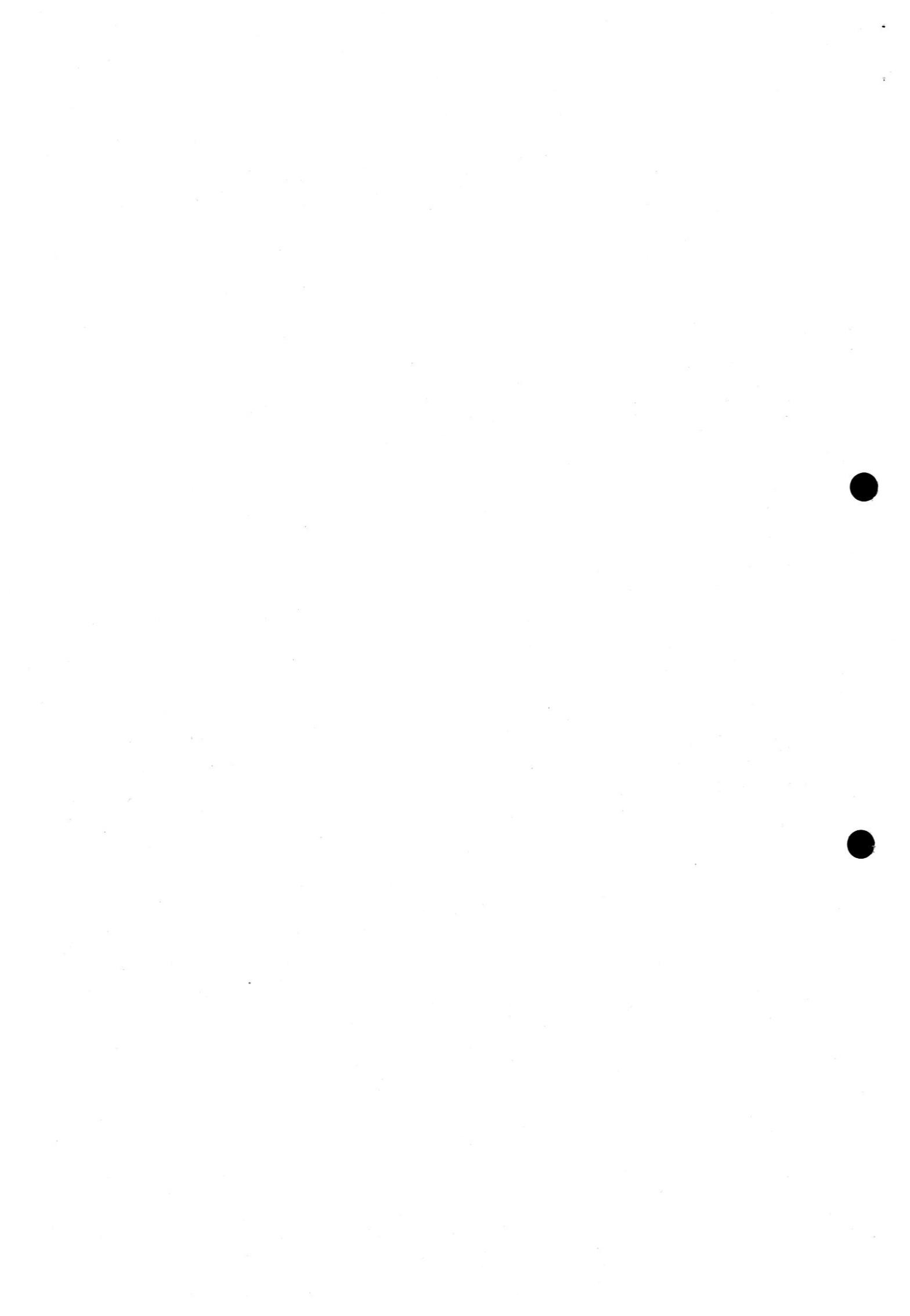
2004 Einbau einer Kühlungs- und Lüftungsanlage im Bürgerbüro

2006 Erneuerung der Sprinkleranlagenrohre



Grundstück Am Rathaus 1		Maßstab 1:1000	Datum 3.08.06	Blattgröße A 4
Gemarkung Hilden	Flur 49	Flurstück 1020 / 1077	Projekt / Plan-Nr.	Blatt-Nr.
Dateiname und Pfad: DATEINAME				





Vermessungs-/Katasteramt	3310	Mettmann
Gemarkung	053431	Hilden
Gemeinde	05158016	Hilden
Kreis/Stadt		Mettmann
Finanzamt	5135	Düsseldorf-Hilden

Gmkg Flr Flurst-Nr P
 053431 49 1077 5

Entstehung 1998/18236-46
 Fortführung 2000/80047-52
 LiegenschKarte 6570.8 D/0
 Koordinaten 2565519,0 5670908,5

Lage 01436 Dr.Ellen-Wiederhold-Platz
 06289 Mittelstraße 40

Tatsächliche Nutzung
 1 675 m2 21-113 Gebäude- und Freifläche
 Öffentliche Zwecke
 Kultur

Fläche *****1 675 m2

Vorgängerflurstück 053431-065-01077/000

Amtsgericht 1105 Langenfeld (Rhld.)
 Grundbuchbezirk 053431 Hilden
 Bestand 053431-49 6 Bvnr 123 (N) Eigentum

1
 Stadt Hilden
 Am Rathaus 1
 40721 Hilden

Flurstücks- und Eigentüternachweis

Vermessungs-/Katasteramt	3310	Mettmann
Gemarkung	053431	Hilden
Gemeinde	05158016	Hilden
Kreis/Stadt		Mettmann
Finanzamt	5135	Düsseldorf-Hilden

Gmkg	Flr	Flurst-Nr	P
053431	49	1020	9

Entstehung 1998/18045-31
 LiegenschKarte 6570.8 E/0
 Koordinaten 2565545,6 5670986,6

Lage 06401 Am Rathaus 1

Tatsächliche Nutzung

4 081 m2 21-111 Gebäude- und Freifläche
 Öffentliche Zwecke
 Verwaltung

Fläche *****4 081 m2

Amtsgericht	1105	Langenfeld (Rhld.)
Grundbuchbezirk	053431	Hilden
Bestand	053431-49	6 Bvnr 111 (N) Eigentum

1 Stadt Hilden

Am Rathaus 1
40721 Hilden

Berechnung BGF

Datum: 13.06.06

Objekt: Am Rathaus 1

Verfasser

Amt für Gebäudewirtschaft II / 26, Stadt Hilden
Wertermittlung von Gebäuden

Berechnung der BGF (Bruttogrundfläche) nach DIN 277

(Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen ohne nicht nutzbare Dachflächen, berechnet zwischen den äußeren Maßen in Fußbodenhöhe, einschl. äußerer Bekleidung, aber ohne konstruktive oder gestalterische Vor- und Rücksprünge)

Planunterlagen zum Gebäude vorhanden

ja
nein

Art der Unterlagen

Bestandpläne: Rathaus Stadt Hilden / Grundriss Tiefgarage-1,
Stadthaus Hilden (Rathaus) / Projekt – NR. 65 – 20 – 108,
teilweise Ermittlung der BGF aus Kataster mittels CAD

Tiefgarage :

TG-1:	a) 79, 18 m x 32, 50 m	=	2573, 35 m ²
	b) 42, 65 m x 36, 10 m	=	1539, 67 m ²
	c) aus CAD ermittelt	=	1099, 327 m ²
	a + b + c	=	<u>5212, 35 m²</u>

TG-2:	a) 79, 18 m x 32, 50 m	=	2573, 35 m ²
	b) 42, 65 m x 36, 10 m	=	1539, 67 m ²
	c) aus CAD ermittelt	=	1099, 327 m ²
	a + b + c	=	<u>5212, 35 m²</u>

BGF Tiefgarage : = **10425 m²**

Berechnung BGF

Datum: 13.06.06

Objekt: Am Rathaus 1

Verfasser

Amt für Gebäudewirtschaft II / 26, Stadt Hilden
 Wertermittlung von Gebäuden

KG:

$$\begin{aligned} \text{a) } & 27,50 \text{ m} \times 22,50 \text{ m} + \\ & 20,75 \text{ m} \times 5,0 \text{ m} + \\ & 4,02 \text{ m} \times 3,02 \text{ m} + \\ & (2,0 + 4,30) \times 2,0 / 2 \end{aligned} = 742,83 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{b) } & 36,10 \text{ m} \times 7,90 \text{ m} - \\ & 2,50 \text{ m} \times 2,15 \text{ m} + \\ & 5,73 \text{ m} \times 2,47 \text{ m} \end{aligned} = 293,96 \text{ m}^2$$

KG gesamt: = 1036,79 m²

UG:

$$\begin{aligned} \text{EG gesamt} & - \\ \frac{(5,9 \text{ m} + 1,6 \text{ m}) \times 2,0}{2} & = \\ 1568,02 \text{ m}^2 - 7,50 \text{ m}^2 & = 1560,52 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

UG gesamt: = 1560,52 m²

EG:

$$\begin{aligned} \text{a) } & 48,0 \text{ m} \times 12,75 \text{ m} - \\ & 2,38 \text{ m} \times 1,67 \text{ m} - \\ & (\text{Pi} \times 7,5^2) \times 1/4 \end{aligned} = 563,87 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{b) } & 13,00 \text{ m} \times 12,75 \text{ m} - \\ & (\text{Pi} \times 5,0^2) \times 1/4 \end{aligned} = 146,12 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{c) } & 35,33 \text{ m} \times 13,0 \text{ m} + \\ & (4,5 \text{ m} \times 4,5 \text{ m}) / 2 \end{aligned} = 469,42 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{d) } & 13,0 \text{ m} \times 10,0 \text{ m} + \\ & 8,0 \times 0,53 \text{ m} - \\ & (\text{Pi} \times 5,0^2) \times 1/4 \end{aligned} = 114,61 \text{ m}^2$$

$$\text{e) } 34,25 \text{ m} \times 8,0 \text{ m} = 274,0 \text{ m}^2$$

EG gesamt: = 1568,02 m²

Berechnung BGF

Datum: 13.06.06

Objekt: Am Rathaus 1

Verfasser

Amt für Gebäudewirtschaft II / 26, Stadt Hilden

Wertermittlung von Gebäuden

1 OG: EG gesamt -

$$\frac{(5,9 \text{ m} + 1,6 \text{ m}) \times 2,0 +}{2} =$$
$$8,0 \text{ m} \times 4,19 \text{ m} +$$
$$(3,75 \text{ m} \times 1,0 \text{ m}) \times 10 =$$
$$1568,02 \text{ m}^2 - 7,5 \text{ m}^2 +$$
$$33,52 \text{ m}^2 + 37,5 \text{ m}^2 = 1631,54 \text{ m}^2$$

1OG gesamt: = 1631,54 m²

2 OG:

a) $48,0 \text{ m} \times 12,75 \text{ m} -$
 $2,38 \text{ m} \times 1,67 \text{ m} -$
 $(\text{Pi} \times 7,5^2) \times 1/4 = 563,87 \text{ m}^2$

b) $13,00 \text{ m} \times 12,75 \text{ m} -$
 $(\text{Pi} \times 5,0^2) \times 1/4 = 146,12 \text{ m}^2$

c) $35,33 \text{ m} \times 13,0 \text{ m} +$
 $(4,5 \text{ m} \times 4,5 \text{ m}) / 2 = 469,42 \text{ m}^2$

d) $13,0 \text{ m} \times 10,0 \text{ m} +$
 $8,0 \times 0,53 \text{ m} -$
 $(\text{Pi} \times 5,0^2) \times 1/4 = 114,61 \text{ m}^2$

2OG gesamt: = 1294,02 m²

Berechnung BGF

Datum: 13.06.06
Objekt: Am Rathaus 1

Verfasser
Amt für Gebäudewirtschaft II / 26, Stadt Hilden
Wertermittlung von Gebäuden

3 OG:

$$\begin{array}{l} \text{a) } 48,0 \text{ m} \times 12,75 \text{ m} - \\ 2,38 \text{ m} \times 1,67 \text{ m} - \\ (\text{Pi} \times 7,5^2) \times 1/4 \end{array} = 563,87 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{b) } 13,00 \text{ m} \times 12,75 \text{ m} - \\ (\text{Pi} \times 5,0^2) \times 1/4 \end{array} = 146,12 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{c) } 35,33 \text{ m} \times 13,0 \text{ m} + \\ (4,5 \text{ m} \times 4,5 \text{ m}) / 2 \end{array} = 469,42 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{d) } 13,0 \text{ m} \times 10,0 \text{ m} + \\ 8,0 \times 0,53 \text{ m} - \\ (\text{Pi} \times 5,0^2) \times 1/4 \end{array} = 114,61 \text{ m}^2$$

3OG gesamt: = 1294,02 m²

4 OG:

$$\begin{array}{l} \text{a) } 48,0 \text{ m} \times 12,75 \text{ m} - \\ 2,38 \text{ m} \times 1,67 \text{ m} - \\ (\text{Pi} \times 7,5^2) \times 1/4 \end{array} = 563,87 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{b) } 13,00 \text{ m} \times 12,75 \text{ m} - \\ (\text{Pi} \times 5,0^2) \times 1/4 \end{array} = 146,12 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{c) } 35,33 \text{ m} \times 13,0 \text{ m} + \\ (4,5 \text{ m} \times 4,5 \text{ m}) / 2 \end{array} = 469,42 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{d) } 13,0 \text{ m} \times 10,0 \text{ m} + \\ 8,0 \times 0,53 \text{ m} - \\ (\text{Pi} \times 5,0^2) \times 1/4 \end{array} = 114,61 \text{ m}^2$$

4OG gesamt: = 1294,02 m²

Berechnung BGF

Verfasser

Amt für Gebäudewirtschaft II / 26, Stadt Hilden
Wertermittlung von Gebäuden

Datum: 13.06.06

Objekt: Am Rathaus 1

$$\mathbf{5\ OG:} \quad \begin{array}{r} \text{a) } 18,12 \text{ m} \times 5,87 \text{ m} + \\ 9,57 \text{ m} \times 2,50 \text{ m} \end{array} = 130,29 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{r} \text{b) } 22,25 \text{ m} \times 5,87 \text{ m} + \\ 6,8 \text{ m} \times 3,52 \text{ m} + \\ 2,2 \text{ m} \times 0,8 \text{ m} - \\ \hline (3,7 \text{ m} + 1,1 \text{ m}) \times 1,44 \text{ m} \\ 2 \end{array} = 152,85 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{r} \text{c) } 11,25 \text{ m} \times 11,25 \text{ m} - \\ (\text{Pi} \times 3,5^2) \times 1/4 - \\ 2,38 \text{ m} \times 1,6 \text{ m} - \\ \hline (1,6 \text{ m} \times 1,2 \text{ m}) \\ 2 \end{array} = 112,17 \text{ m}^2$$

$$\text{d) } \begin{array}{r} 18,12 \text{ m} \times 5,87 \text{ m} + \\ 9,57 \text{ m} \times 2,50 \text{ m} \end{array} = 130,29 \text{ m}^2$$

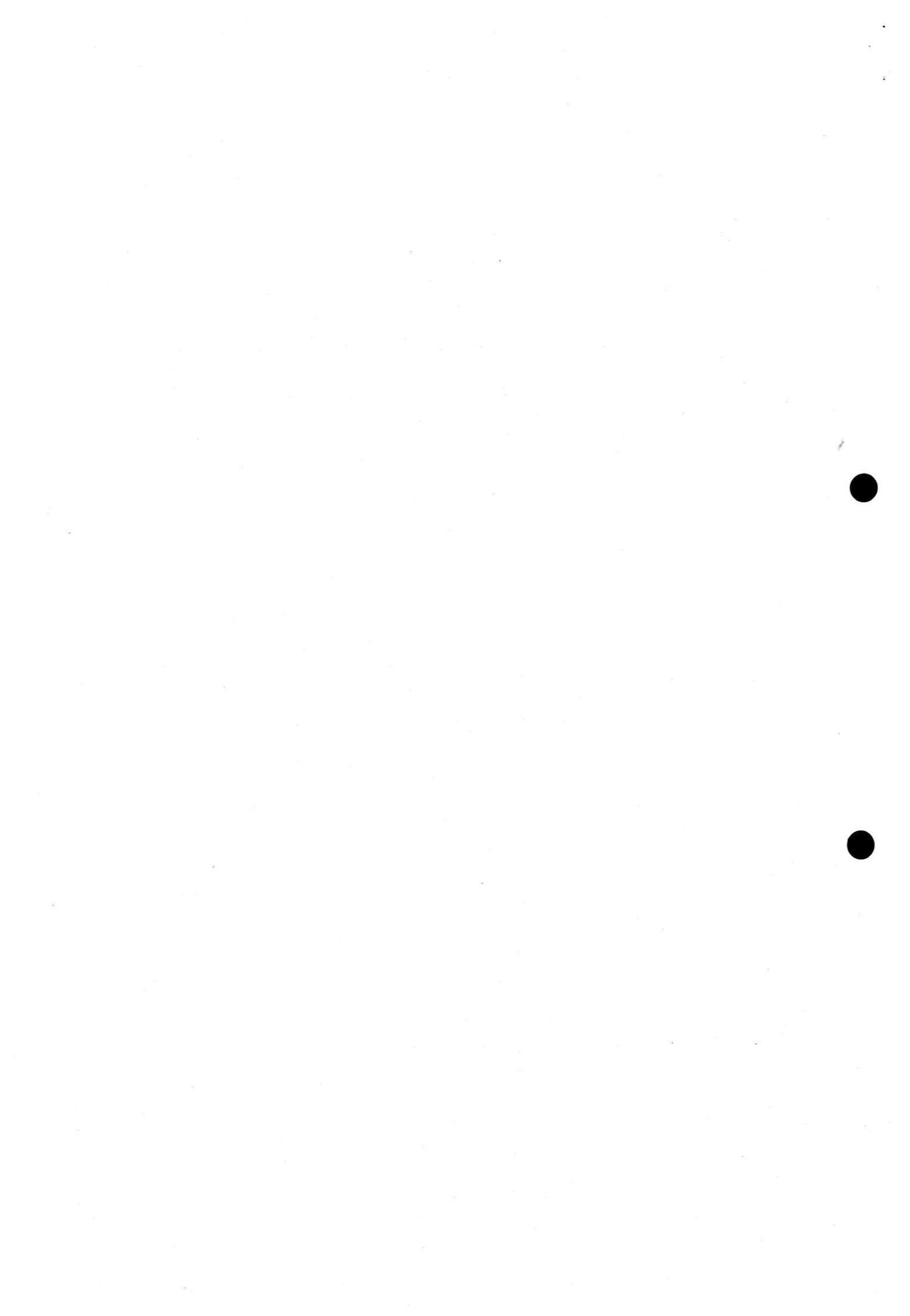
$$\begin{array}{r} \text{e) } 13,1 \text{ m} \times 5,87 \text{ m} + \\ 2,2 \text{ m} \times 0,8 \text{ m} + \\ 3,2 \text{ m} \times 0,8 \text{ m} + \\ \hline (4,4 \text{ m} + 2,5 \text{ m}) \times 1,6 \\ 2 \end{array} = 140,37 \text{ m}^2$$

+ 10 Fenstern

$$1,06 \text{ m} \times 1,61 \text{ m} \times 10 = 17,07 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{5\ OG\ gesamt:} = \underline{\underline{683,04 \text{ m}^2}}$$

$$\mathbf{BGF\ Rathaus :} = \mathbf{10362 \text{ m}^2}$$



Berechnung Sachwert

Datum : 19.12.2006

Objekt: Am Rathaus 1, Rathaus

Verfasser
Amt für Gebäudewir
Wertermittlung vo



Kostenträger	011 301 001 0 Unterhaltung von Gebäuden
Kostenstelle	2609 001 011 Rathaus
Bewertungsstichtag	03.08.2006
Baujahr (real)	1990
Baujahr (fiktiv)	-
BGF (DIN 277)	10362 qm Rathaus (2- und 5-gschossig)
Ausstattungsstandard (gem.NHK 2000)	Typ 5.2, Verwaltungsgebäude, gehoben Der Gebäudeteil z. Zt. "Standesamt" wird Typ 5.2 zugeschlagen, da unterkellert und 2 Geschosse vorhanden sind. In NHK berücksichtigt
NHK 2000 Spanne	1540 € - 1670 € Rathaus
NHK 2000 eingruppiert	1645 € Rathaus
BGF x NHK	17045490
Besonders zu veranschlagende Bauteile	20.000€ Glash iHof, Zugang der Tiefgarage 8.000€ Rath: Glasvordächer 15.000€ Rath: Eingangsrampe Standesa 15.000€ überd Fahrradständer, Ostseite
Baunebenkosten 15 %	2.565.524 €
Herstellungswert 2000 = Index100	19.669.014 €
Baupreisindex NW am Stichtag = Index 103,9 Gewählter Index angenähert Bürogebäude, Basisjahr 2000 Quelle: Ausgewählte Baupreisindizes Bauleistungen am Bauwerk NRW Landesamt f Datenverarbeitung u Statistik, Index Nov 2005	20.436.105 €
Regionaler Korrekturfaktor der Länder: 1,0 (NRW 0,9-1,0, Hilden liegt im Einzugsbereich des wirtschaftlichen Zentrums NRW's daher gewählter Korrekturfaktor 1,0)	20.436.105 €
Anpassung wegen Ortsgröße: 0,95 (Städte mit 50.000-500.000 Einwohnern 0,95-1,05 gewählt 0,95 wegen geringer Ortsgröße)	19.414.300 €
Herstellungswert am Stichtag	19.414.300 € ✓

Berechnung Sachwert

Verfasser

Datum : 19.12.2006

Amt für Gebäudewirtschaft II/26, Stadt Hilden
Wertermittlung von Gebäuden

Objekt: Am Rathaus, Rathaus

Rückstellung wegen Baumängeln/Schäden	45.000 € (siehe zur Differenzierung Gebäudezustandsprotokoll)
Nutzungsdauer Nr. 1.16 = 80 Jahre (Gemäß NRW Abschreibungstabelle, Verwaltungsgebäude, Nutzungsjahre in Hilden)	80 Jahre ✓
Restnutzungsdauer Bewertungsobjekt Nr.: 1.16 (Gemäß NRW Abschreibungstabelle, Verwaltungsgebäude, Nutzungsjahre in Hilden)	65 Jahre ✓
Wertminderung wegen Alters (bei linearer Abschreibung, Anlage 8b WertR 2002)	19 v. H. = ✓ 3.688.717 € ✓
Herstellungswert abzüglich Alterswertminderung	15.725.583 € ✓
Marktanpassungsfaktor	nicht berücksichtigt (Gebäude ist auch zukünftig nicht auf den freien Markt verfügbar)
Sachwert des Gebäudes zum Bewertungsstichtag	15.725.583 € ✓
Zeitwert der Hausanschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück zum Stichtag 1 % des Gebäudewertes bei durchschnittlich – kurzen Leitungswegen, 1,66 % des Gebäudewertes bei langen Leitungswegen	157.256 € ✓ gewählt: 1,0
Außenanlagen	siehe Fachamt

Die Bewertung des Grundstückes wird nachgereicht.

Der Sachwert des Gebäudes (ohne Grundstück und ohne Außenanlagen)

zum Stichtag 19.12.2006 (31.12.05) beträgt

15.882.839 €

Landeszuschüsse	Laut LDS nicht feststellbar
-----------------	-----------------------------

Berechnung Sachwert

19.12.2006

Objekt: Am Rathaus 1, Rathaus

Verfasser

Amt für Gebäudewirtschaft II/26, Stadt Hilden
Wertermittlung von Gebäuden

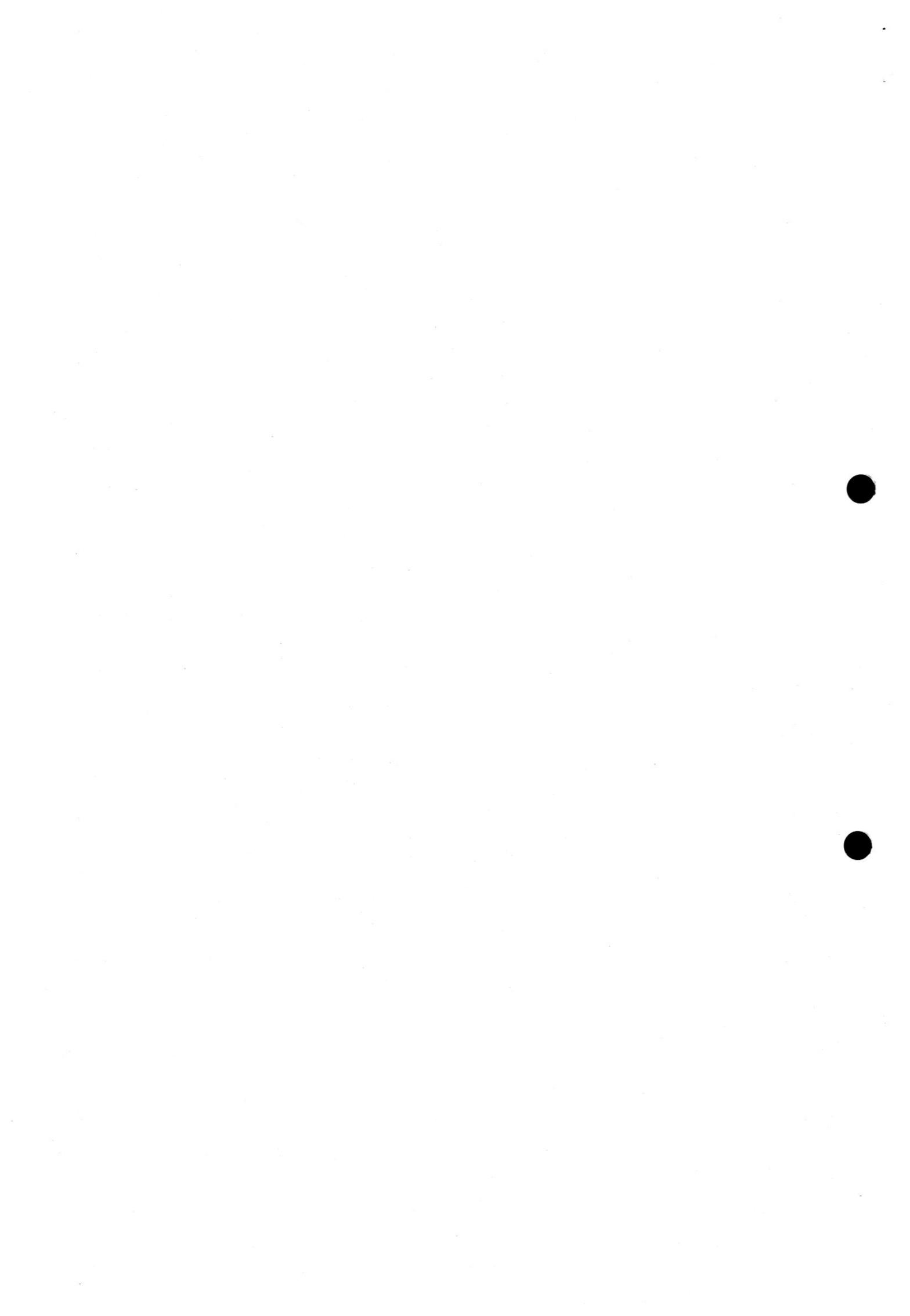
Kostenträger	111 301 001 0 Unterhaltung von Gebäuden
Kostenstelle	2609 001 011
Bewertungsstichtag	03.08.2006

Bodenrichtwert (€/qm)	900 €/qm ✓
Grundstücksfläche (qm) Der Anteil des Flurstückes welches dem Rathaus zugeteilt und mit 40% des Bodenrichtwertes bewertet wird, wurde vom Grünflächen- und Tiefbauamt ermittelt.	4081 qm (= Flurstück 1020) vom Grünflächen- u Tiefbauamt anteilig festgelegt
Anteil am Bodenrichtwert	100% ✓
Bodenwert	3.672.900 € ✓

**Der Sachwert des Grundstückes ohne Außenanlagen
zum Stichtag 03.08.2006 (31.12.05) beträgt**

3.672.900 €

P. Lbil



Berechnung BGF

Datum: 13.06.06

Objekt: Am Rathaus 1

Verfasser

Amt für Gebäudewirtschaft II / 26, Stadt Hilden
Wertermittlung von Gebäuden

Berechnung der BGF (Bruttogrundfläche) nach DIN 277

(Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen ohne nicht nutzbare Dachflächen, berechnet zwischen den äußeren Maßen in Fußbodenhöhe, einschl. äußerer Bekleidung, aber ohne konstruktive oder gestalterische Vor- und Rücksprünge)

Planunterlagen zum Gebäude vorhanden

ja
 nein

Art der Unterlagen

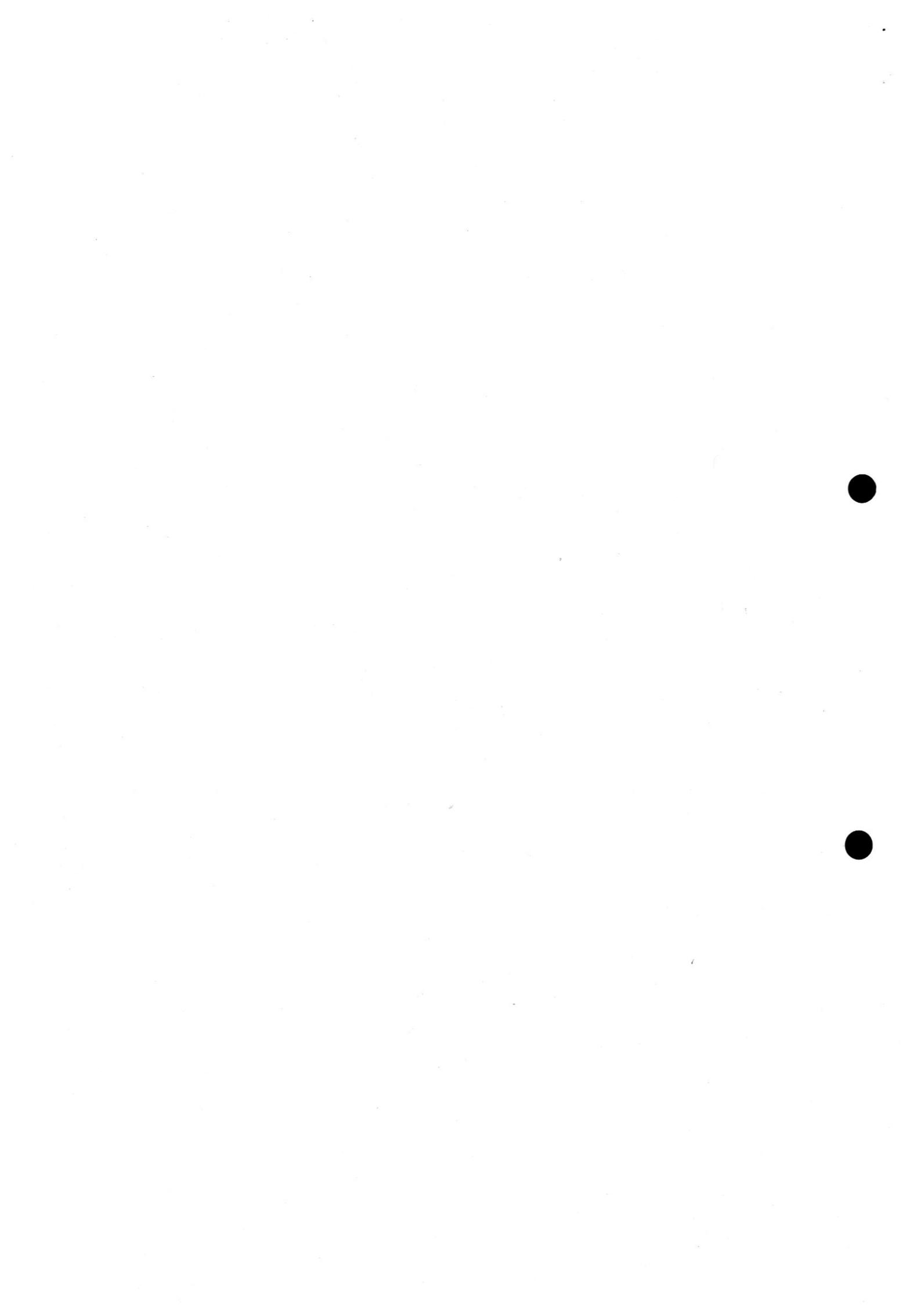
Bestandpläne: Rathaus Stadt Hilden / Grundriss Tiefgarage-1,
Stadthaus Hilden (Rathaus) / Projekt - NR. 65 - 20 - 108,
teilweise Ermittlung der BGF aus Kataster mittels CAD

Tiefgarage :

TG-1:	a) 79, 18 m x 32, 50 m	=	2573, 35 m ²
	b) 42, 65 m x 36, 10 m	=	1539, 67 m ²
	c) aus CAD ermittelt	=	1099, 327 m ²
	a + b + c	=	<u>5212, 35 m²</u>

TG-2:	a) 79, 18 m x 32, 50 m	=	2573, 35 m ²
	b) 42, 65 m x 36, 10 m	=	1539, 67 m ²
	c) aus CAD ermittelt	=	1099, 327 m ²
	a + b + c	=	<u>5212, 35 m²</u>

BGF Tiefgarage : = **10425 m²**



Berechnung Sachwert

Datum : 03.08.2006

Objekt: Am Rathaus 1, Rathaus, Tiefgarage

Verfasser

Amt für Gebäudewirtschaft II/26, Stadt Hilden
Wertermittlung von Gebäuden

Kostenträger	011 301 001 0 Unterhaltung von Gebäuden
Kostenstelle	2609 001 600 Tiefgarage
Bewertungsstichtag	03.08.2006
Baujahr (real)	1990
Baujahr (fiktiv)	-
BGF (DIN 277)	10425 qm Tiefgarage (2- Tiefgeschosse)
Ausstattungsstandard (gem.NHK 2000)	einfach-mittel, Typ 29
NHK 2000 Spanne	515 €/qm - 725 €/qm
NHK 2000 eingruppiert	605 €/qm
BGF x NHK	6.307.125 €
Besonders zu veranschlagende Bauteile	0 €
Baunebenkosten 12 %	756.855 €
Herstellungswert 2000 = Index100	7.063.980 €
Baupreisindex NW am Stichtag = Index 105,2 Gewählter Index angenähert gewerbl. Betriebsgebäude , Basisj 2000 Quelle: Ausgewählte Baupreisindizes Bauleistungen am Bauwerk NRW Landesamt f Datenverarbeitung u Statistik, Aktueller Index Nov 2005	7.431.307 €
Regionaler Korrekturfaktor der Länder: 1,0 (NRW 0,9-1,0, Hilden liegt im Einzugsbereich des wirtschaftlichen Zentrums NRW's daher gewählter Korrekturfaktor 1,0)	7.431.307 €
Anpassung wegen Ortsgröße: 0,95 (Städte mit 50.000-500.000 Einwohnern 0,95-1,05 gewählt 0,95 wegen geringer Ortsgröße)	7.059.742 €
Herstellungswert am Stichtag	7.059.742 €

Berechnung Sachwert

Verfasser

Datum : 03.08.2006

Amt für Gebäudewirtschaft II/26, Stadt Hilden
Wertermittlung von Gebäuden

Objekt: Am Rathaus, Rathaus, Tiefgarage

Rückstellung wegen Baumängeln/Schäden	0,00 € (siehe zur Differenzierung Gebäudezustandsprotokoll)
Nutzungsdauer Nr. 1.36 (Parkhäuser) (Gemäß NRW Abschreibungstabelle, Parkhäuser, Nutzungsjahre in Hilden)	50 Jahre
Restnutzungsdauer Bewertungsobjekt Nr.: 1.36 (Gemäß NRW Abschreibungstabelle, Parkhäuser, Nutzungsjahre in Hilden)	35 Jahre
Wertminderung wegen Alters (bei linearer Abschreibung, Anlage 8b WertR 2002)	30 v. H. = 2.117.922 €
Herstellungswert abzüglich Alterswertminderung	4.941.819 €
Marktanpassungsfaktor	nicht berücksichtigt (Gebäude ist auch zukünftig nicht auf den freien Markt verfügbar)
Sachwert des Gebäudes zum Bewertungsstichtag	4.941.819 €
Zeitwert der Hausanschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück zum Stichtag 1 % des Gebäudewertes bei durchschnittlich – kurzen Leitungswegen, 1,66 % des Gebäudewertes bei langen Leitungswegen	49.418 € gewählt: 1,0
Außenanlagen	siehe Fachamt

Das Grundstück wurde bei dem Rathaus mitbewertet.

Der Sachwert des Gebäudes (ohne Grundstück und ohne Außenanlagen)

zum Stichtag 03.08.2006 (31.12.05) beträgt

4.991.237 €

Landeszuschüsse	Laut LDS nicht feststellbar
-----------------	-----------------------------

Berechnung Sachwert

Verfasser

Datum : 03.08.2006

Amt für Gebäudewirtschaft II/26, Stadt Hilden
Wertermittlung von Gebäuden

Objekt: Am Rathaus, Rathaus, Tiefgarage

Rückstellung wegen Baumängeln/Schäden	0,00 € (siehe zur Differenzierung Gebäudezustandsprotokoll)
Nutzungsdauer Nr. 1.36 (Parkhäuser) (Gemäß NRW Abschreibungstabelle, Parkhäuser, Nutzungsjahre in Hilden)	50 Jahre
Restnutzungsdauer Bewertungsobjekt Nr.: 1.36 (Gemäß NRW Abschreibungstabelle, Parkhäuser, Nutzungsjahre in Hilden)	35 Jahre
Wertminderung wegen Alters (bei linearer Abschreibung, Anlage 8b WertR 2002)	30 v. H. = 2.117.922 €
Herstellungswert abzüglich Alterswertminderung	4.941.819 €
Marktanpassungsfaktor	nicht berücksichtigt (Gebäude ist auch zukünftig nicht auf den freien Markt verfügbar)
Sachwert des Gebäudes zum Bewertungsstichtag	4.941.819 €
Zeitwert der Hausanschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück zum Stichtag 1 % des Gebäudewertes bei durchschnittlich – kurzen Leitungswegen, 1,66 % des Gebäudewertes bei langen Leitungswegen	49.418 € gewählt: 1,0
Außenanlagen	siehe Fachamt

Das Grundstück wurde bei dem Rathaus mitbewertet.

Der Sachwert des Gebäudes (ohne Grundstück und ohne Außenanlagen)

zum Stichtag 03.08.2006 (31.12.05) beträgt

4.991.237 €

Landeszuschüsse	Laut LDS nicht feststellbar
-----------------	-----------------------------

Z. Stiel



	Bauwerksteil	Material	Zustand	Dringlichkeit Behebung	Kosten- schätzung	Bemerkung
300	Bauwerk, Baukonstruktion					
320	Gründung					
322-324	Gründungen	Streifenfundamente aus Beton	a-b	a-b	-	soweit ersichtlich und beurteilbar Es sind einige Risse in der Bodenplatte so dass aufsteigende Feuchtigkeit entsteht,
325	Bodenbeläge	TG 1 und TG 1 Tiefgarage Verbundestrich mit Industriebelag Flure und Treppenhäuser: Estrich, Naturstein u Werkstein	a-b	a-b	-	-
330	Außenwände					
330	Tragende Außenwände	TG2- KG Stahlbeton	a-b	a-b	-	In der Tiefgarage sind Feuchtigkeitsschäden in den Wänden ersichtlich
		UG- 5.OG Stahlbeton mit Ausfachungen	a	a	-	-
334	Außen Türen – Fenster	Aluminiumfenster- und Türen mit Isolierverglasung	a	a	-	-
335	Außenwand Bekleidungen Außen	Rathaus Sockelbereich-EG Naturstein 1.OG. – 3.OG Wärmedämmverbundsystem mit Putz 4. OG - 5. OG Kupferblech mit Stegfalz	a-b	a-b	-	-

Gebäudezustandsprotokoll

Datum: 03.08.2006

Objekt: Am Rathaus 1, Rathaus mit Tiefgarage

Verfasser
Amt für Gebäudewirtschaft II / 26, Stadt Hilden
Wertermittlung von Gebäuden

	Bauwerksteil	Material	Zustand	Dringlichkeit Behebung	Kosten- schätzung	Bemerkung
		<u>Standesamt (2-geschossig)</u> <u>Sockelbereich – EG</u> Naturstein <u>EG</u> Naturstein <u>OG</u> Kupfereindeckung	a	a		
338	Sonnenschutz	elektrische außenliegende Rollos an den Sonnenseiten	a	a	-	-
340	Innenwände					
341-342	Innenwände	KS-Mauwerk, Gipskartonständerwände, <u>Sitzungsräumen</u> bewegliche <u>Trennwände</u> Räume mit <u>Vertraulichkeit</u> <u>Sitzungsräume:</u> Schalschutzwände	a	a	-	-
344	Innentüren – Fenster	KG Stahlgargen mit Stahltüren, Brandschutztüren EG- 5.OG Büros Stahlgargen mit beschichteten Türblättern Flur- und Treppenräumen Stahl-Glastüren, Brand- schutztüren <u>Räume mit Vertraulichkeit,</u> <u>Sitzungsräume:</u> Schalschutztüren	a	a	-	-

Bauwerksteil	Material	Zustand	Dringlichkeit Behebung	Kosten-schätzung	Bemerkung	
345, 336	Innenwand- bekleidungen	KG	Fugenglattstrich, Anstrich Putz mit Anstrich	a	a	-
		EG	WC, Bad und Küche: Fliesen Räume: Putz mit Anstrich, Tapeten mit Anstrich	a	a	-
350	Decken (oberhalb der Gründung und unter- halb der Dachfläche)					
351	Deckenkonstruktion	Stahlbeton mit Unterzügen		a	a	-
352	Deckenbeläge	KG	Treppenträume: Natur- und Kunststein Flure und Räume: PVC-Belag WC und Duschen: Fliesen	a	a	-
		UG- 5.OG	Estrich, in den Büroräumen mit Schächten für die Elektro- und IT-Verkabelung Flure UG, 1. OG Parkett Flure UG- 5. OG Nadelfilz Foyer Naturstein Büros UG-5.OG Nadelfilz bzw. Kautschuk	a-b	a-b	Das Parkett ist sehr stark beansprucht und wird repariert.
				45.000 €		

Gebäudezustandsprotokoll

Datum:

03.08.2006

Objekt:

Am Rathaus 1, Rathaus mit Tiefgarage

Verfasser
 Amt für Gebäudewirtschaft II / 26, Stadt Hildern
 Wertermittlung von Gebäuden

Bauwerksteil	Material	Zustand	Dringlichkeit Behebung	Kosten- schätzung	Bemerkung
353	<p>Teeküchen: PVC-Belag WC's: Fliesen</p> <p>Alle Treppenhäuser: Estrich, Naturstein</p>	a	a	-	-
360	<p>nur im KG: angestrichener Stahlbeton</p> <p>Flure: Putz angestrichen, abgehängte Decken</p> <p>Büroräume: Putz angestrichen abgehängte Decken, teilweise als Akustikdecke Räume mit Vertraulichkeit, Sitzungsräume und Bürgerbüro: Schallschutz-/Akustikdeckendecken</p>				
361	<p>Rathaus: Pfeftendach aus Nadelholz Über der Tiefgarage im Bereich der Innenhöfe Stahlbeton</p>	a	a	-	Soweit ersichtlich und beurteilbar
362	Dachfenster / Öffnungen	a	a	-	-

Gebäudezustandsprotokoll

Datum: 03.08.2006

Objekt: Am Rathaus 1, Rathaus mit Tiefgarage

Verfasser
Amt für Gebäudewirtschaft II / 26, Stadt Hildesheim
Wertermittlung von Gebäuden

Bauwerksteil	Material	Zustand	Dringlichkeit Behebung	Kosten- schätzung	Bemerkung
363	Dachbeläge	Rathaus: Kupfer mit Stegfalzen auf einer Holzschalung auf den Sparren Über der Tiefgarage im Bereich der Innenhöfe Schaumglas Eindichtung Schutzschicht Aufbau incl. Pflaster	a	-	-
364	Dachbekleidungen	Rathaus: Gipskartonplatten mit Anstrich Tiefgarage: Anstrich	a	-	-
400	Bauwerk, technische Anlagen				
412	Sanitäranlagen	Hebeanlage, Druckerhöhunganlage Trinkwasserspender im Foyer In ausreichender Anzahl, Leitungen unter Putz	a	-	-
414	Feuerlöschanlagen	Handfeuerlöscher, Wandhydrant, Sprinkleranlage in der Tiefgarage	a	-	Regelmäßige Überprüfung findet statt, Sprinkleranlagenrohrleitungsnetz wird 2006 erneuert
420	Wärmeversorgungsanlagen				
421-423	Wärmeerzeugungsanlagen / Heizkörper	Gasheizung im Nachbargebäude (Mittelstraße 40) Leitungen für die Heizkörper sind unter Putz gelegt Foyer: Fußbodenheizung	a	-	-

Gebäudezustandsprotokoll

Datum: 03.08.2006

Objekt: Am Rathaus 1, Rathaus mit Tiefgarage

Verfasser
Amt für Gebäudewirtschaft II / 26, Stadt Hildern
Wertermittlung von Gebäuden

	Bauwerksteil	Material	Zustand	Dringlichkeit Behebung	Kosten-schätzung	Bemerkung
430	Lufotechnische Anlagen					
431-439	Lüftungsanlagen Klimaanlagen Kälteanlagen	Lüftungsanlage Bürgerbüro, Besprechungsräume, Kantine, wichtige Büroräume WC-Anlagen	a	a	-	-
460	Förderanlagen					
461-469	Aufzugs-Krananlagen	4 Personenaufzüge, davon 3 behindertengerecht, vereinfachter Güteraufzug, Müllabwurfanlage (Kantine 1. OG-Kellergeschoss)	a	a	-	-
470	Nutzungsspezifische Anlagen					
471	Küchentechnische Anlagen	Teeküchen, „Einbauküche“ im Kantinenbereich	a	a	-	Siehe zur Bewertung entsprechende Fachämter
475	Labortechnische Anlagen	-	-	-	-	-
500	Außenanlagen					
		Bepflanzung, Pflasterflächen, Fahrradständer, Pergola	-	-	-	Siehe zur Bewertung entsprechende Fachämter
600	Ausstattung, Kunstwerke					
		Brunnenplastik im Innenhof	-	-	-	Siehe zur Bewertung entsprechende Fachämter

Die beigefügten Pläne dienen lediglich der Übersicht.

Gebäudezustandsprotokoll

Datum: 03.08.2006

Objekt: Am Rathaus 1, Rathaus mit Tiefgarage

Verfasser
 Amt für Gebäudewirtschaft II / 26, Stadt Hilden
 Wertermittlung von Gebäuden

Bauwerksteil	Material	Zustand	Dringlichkeit Behebung	Kosten- schätzung	Bemerkung
--------------	----------	---------	---------------------------	----------------------	-----------

Legende:

Zustand:

normaler Instandhaltungszustand
 gemäß Gebäudealter
 Schäden erkennbar, veralteter Zustand
 starke Schäden, Stark veraltet

a
 b
 c

**Dringlichkeit
 Mängelbeseitigung:**

momentan keine Sanierung erforderlich
 mittelfristig Sanierungs-, Modernisierungsbedarf
 kurzfristige Sanierung, Modernisierung erforderlich

a
 b
 c



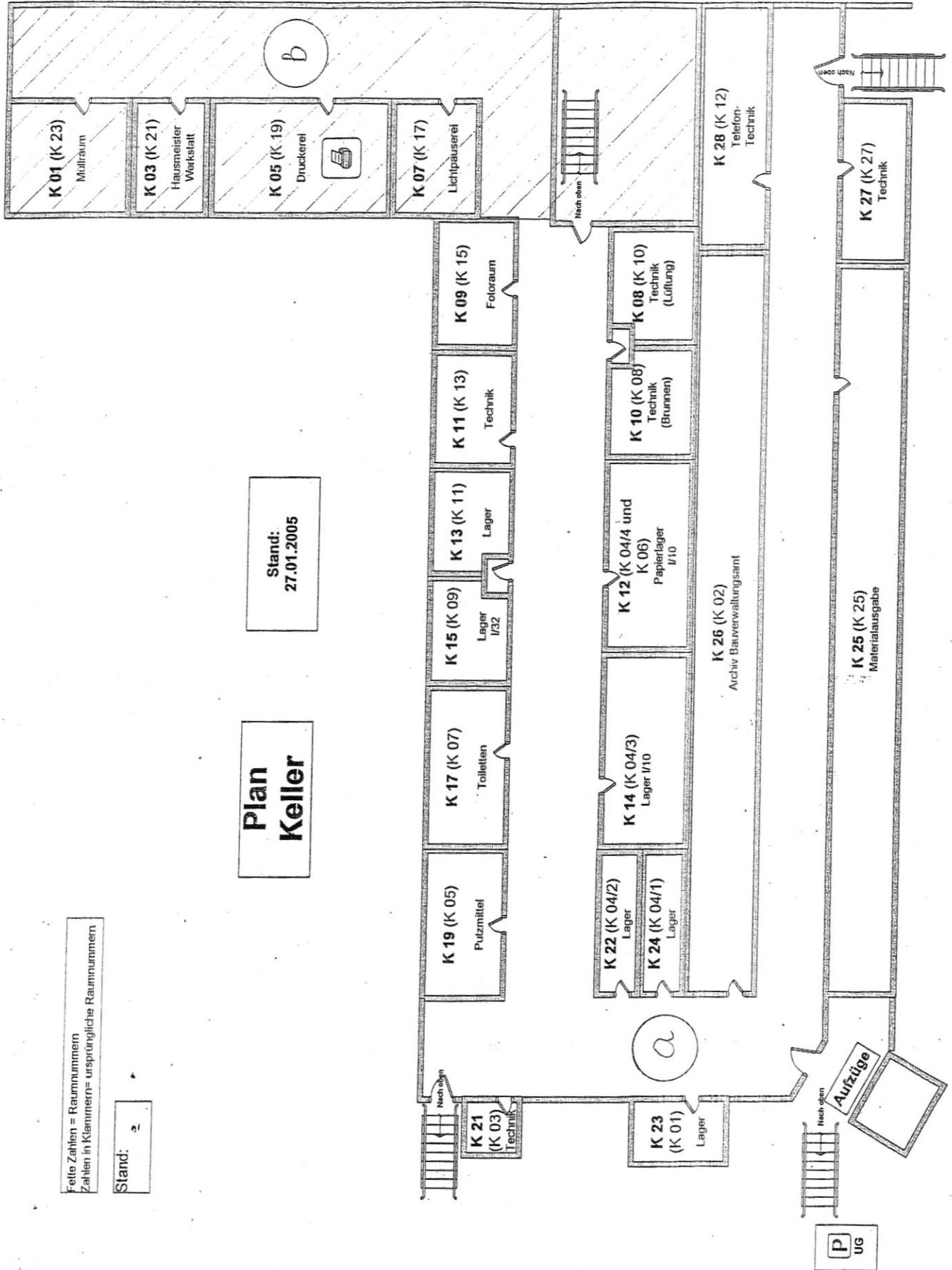


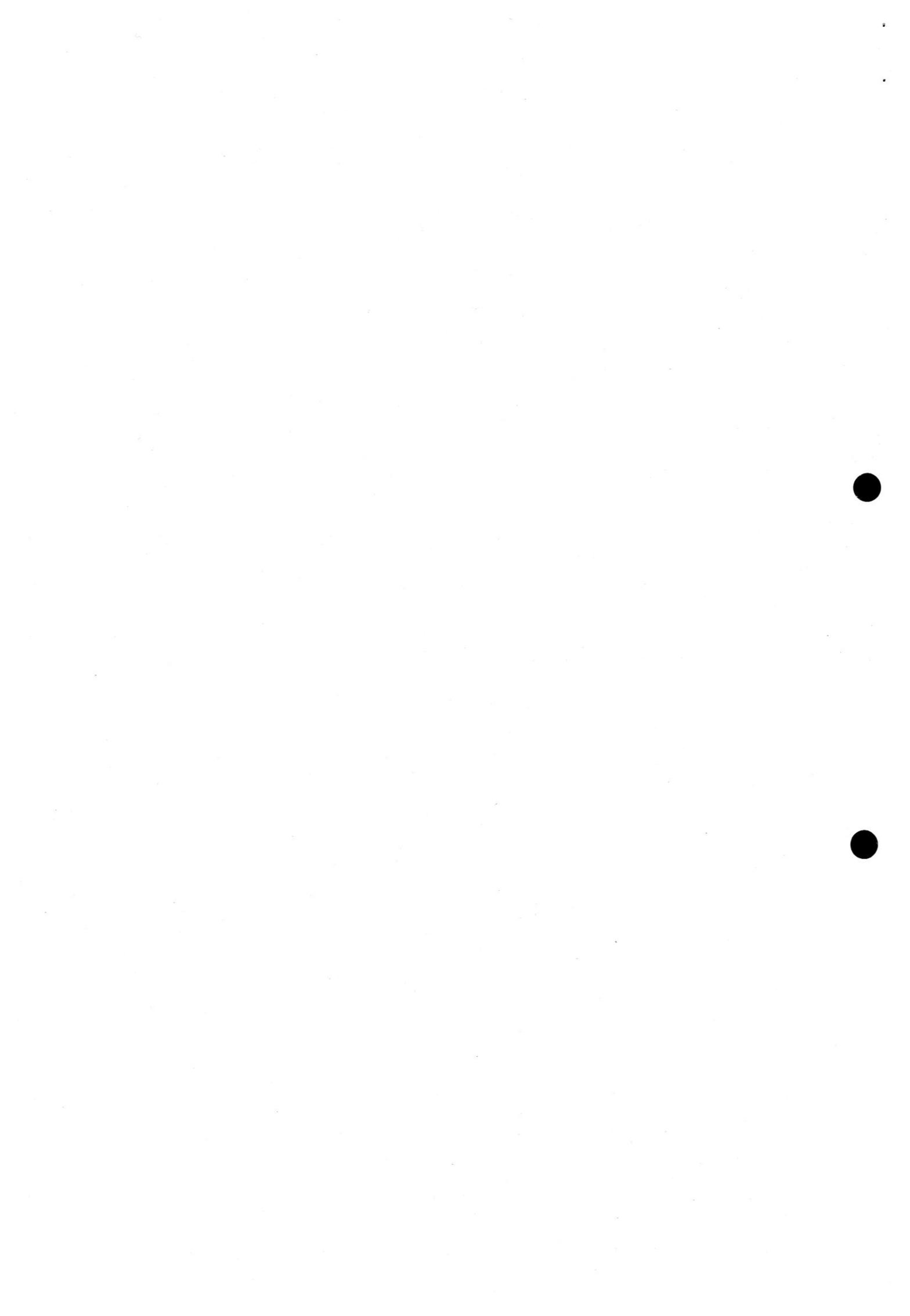
Fette Zahlen = Raumnummern
Zahlen in Klammern = ursprüngliche Raumnummern

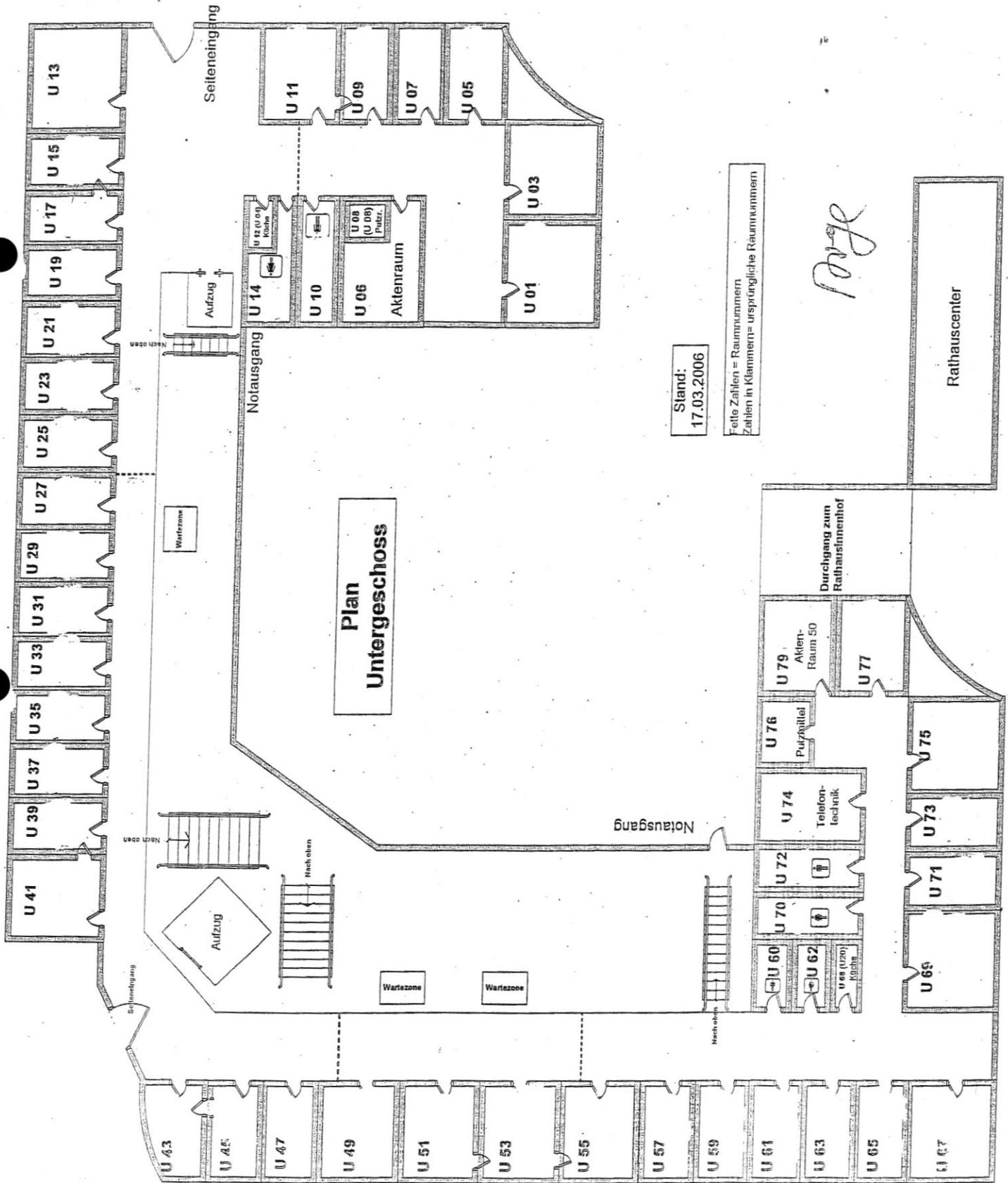
Stand: 2

Plan Keller

Stand:
27.01.2005



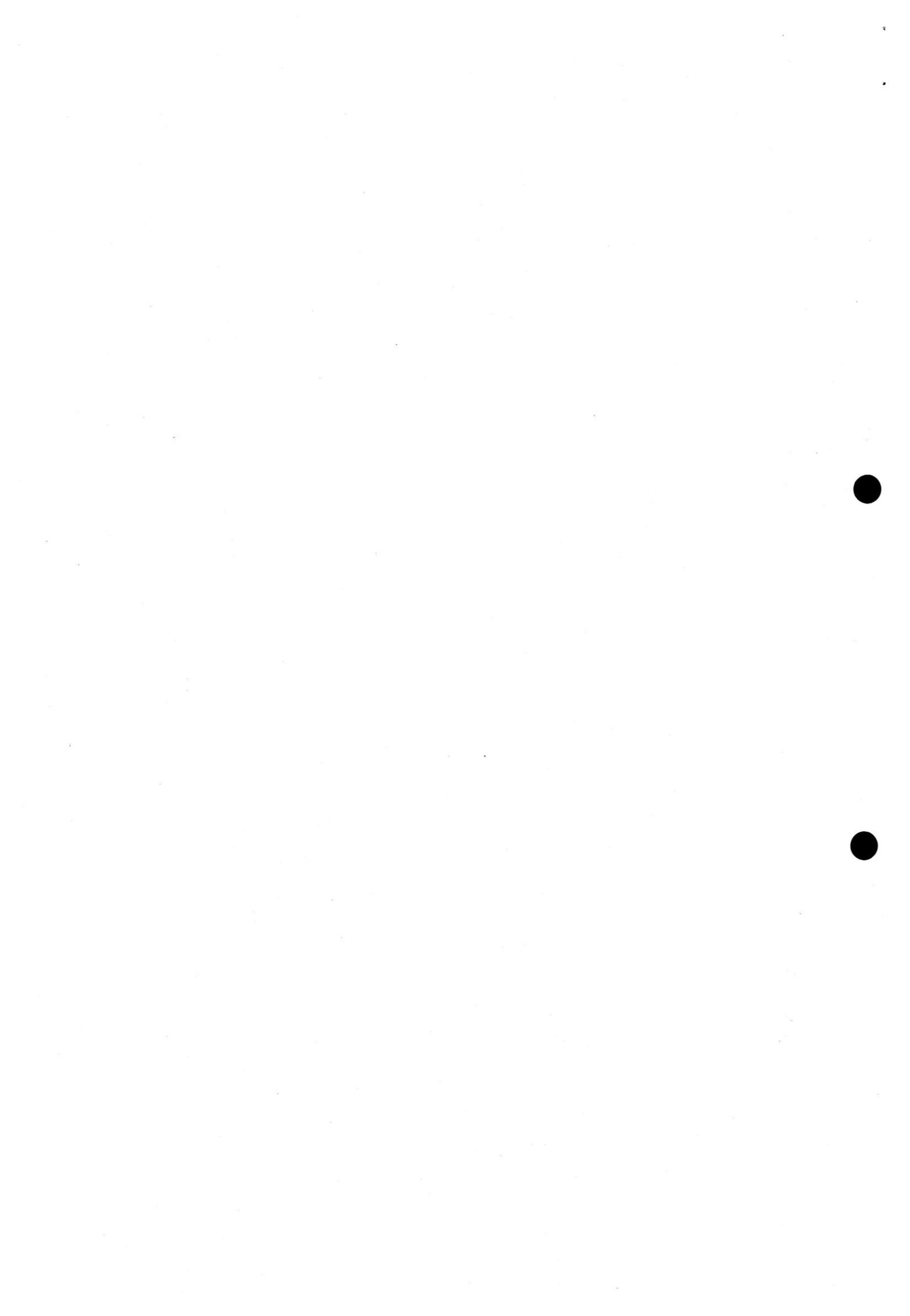




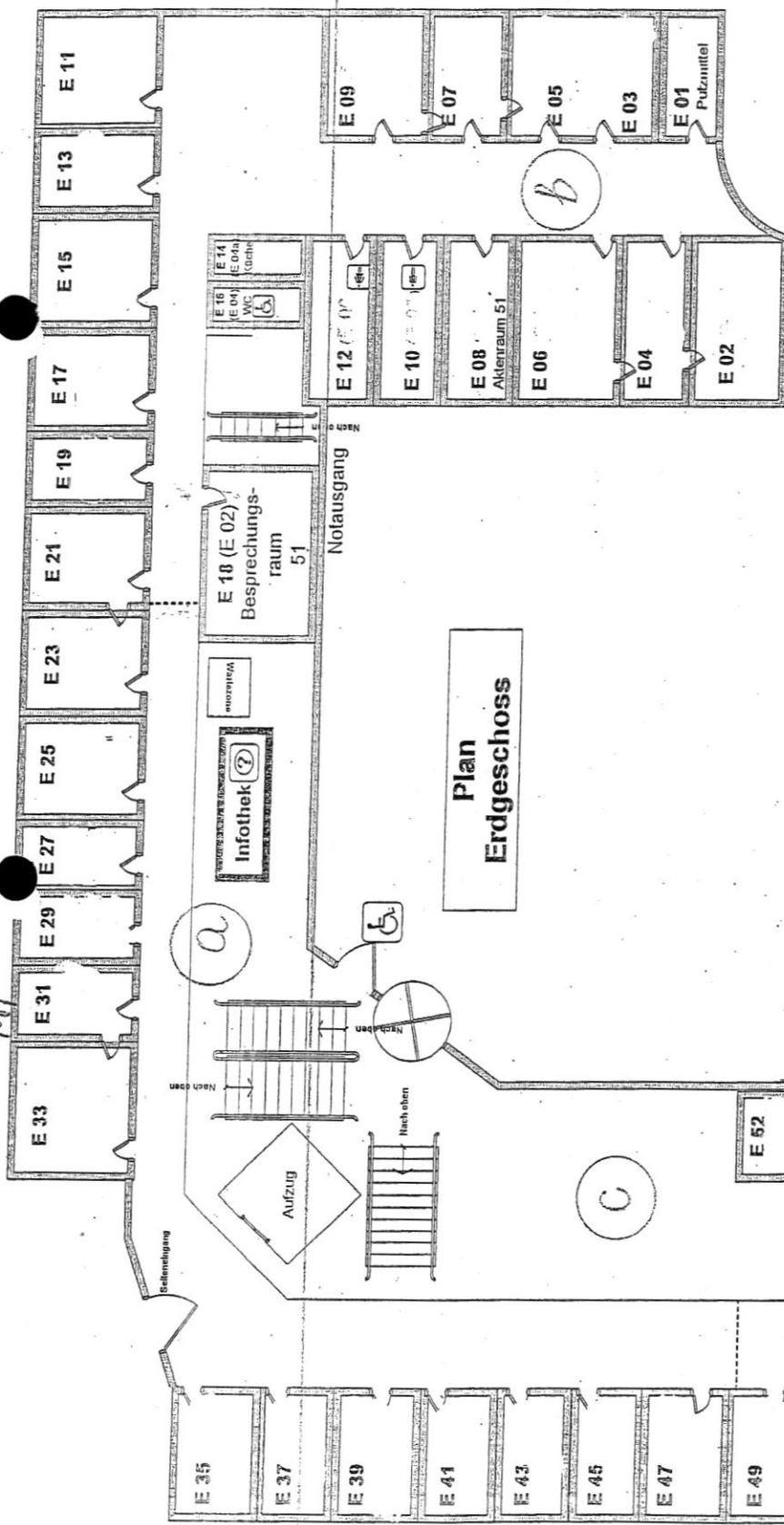
Stand:
17.03.2006

Fette Zahlen = Raumnummern
Zahlen in Klammern = ursprüngliche Raumnummern

Page

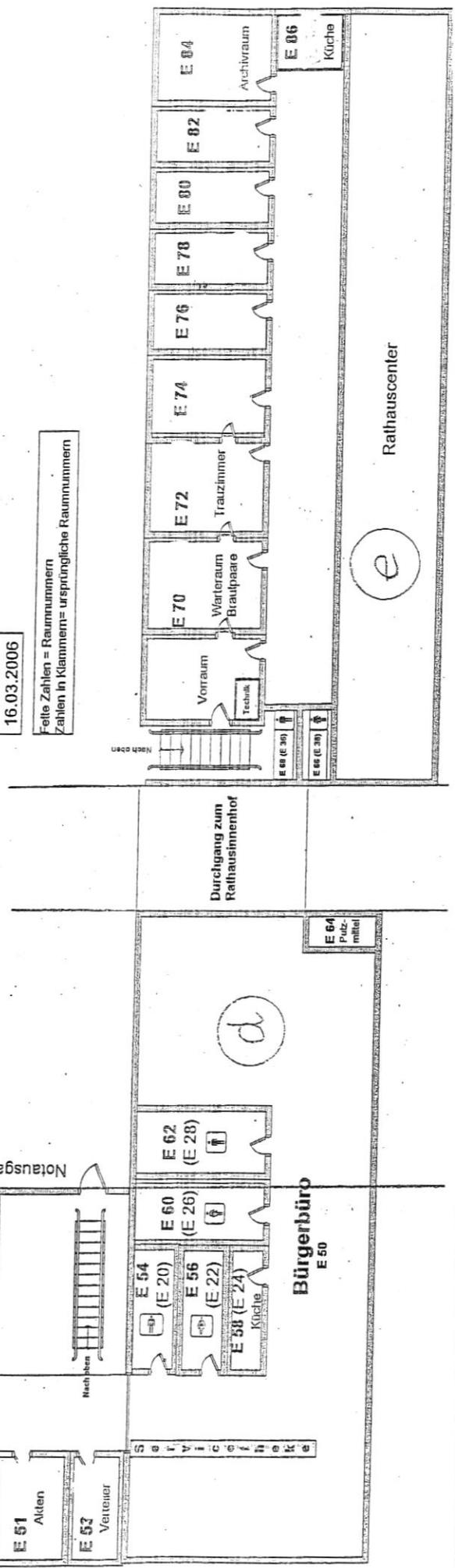


Poppy HALL

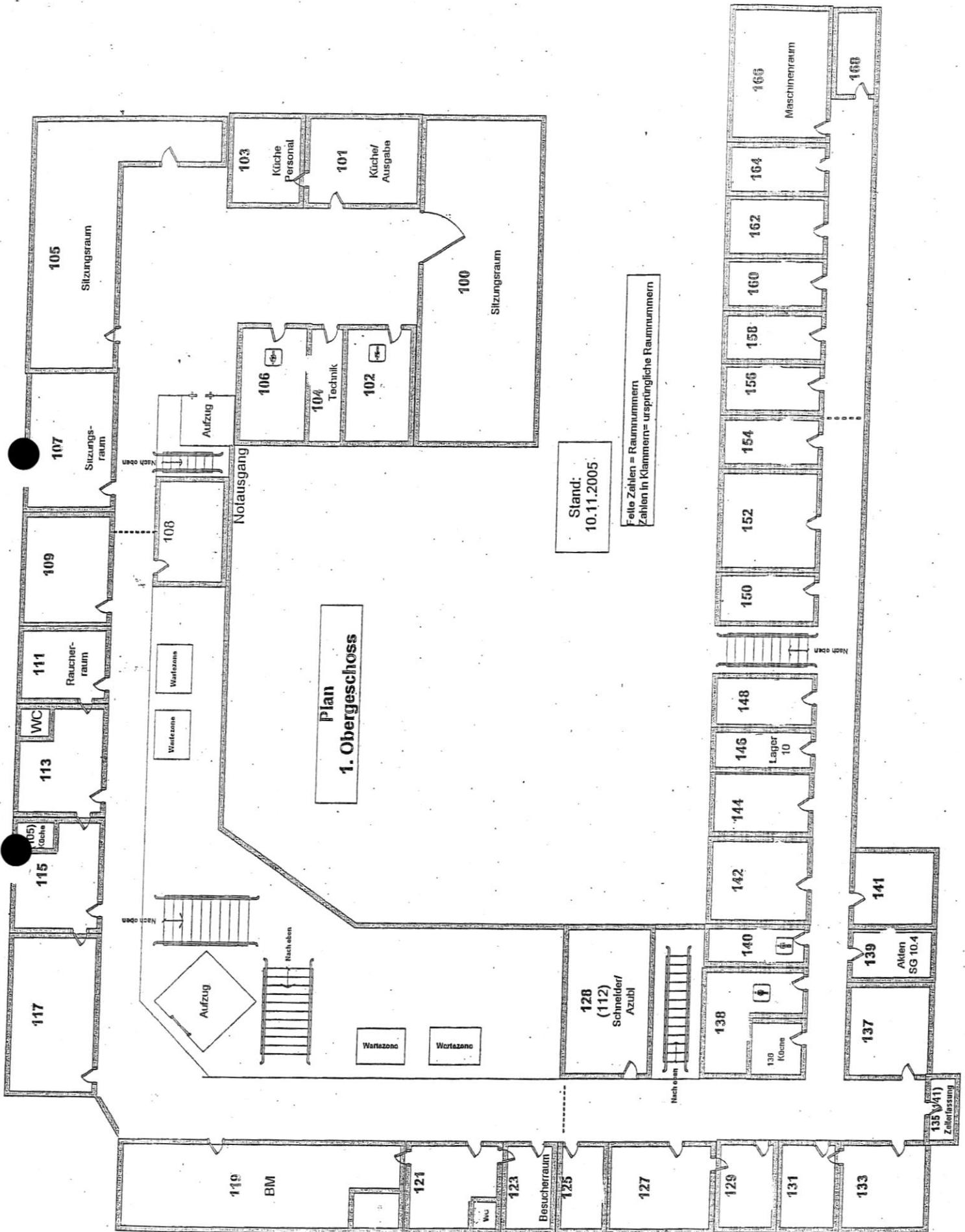


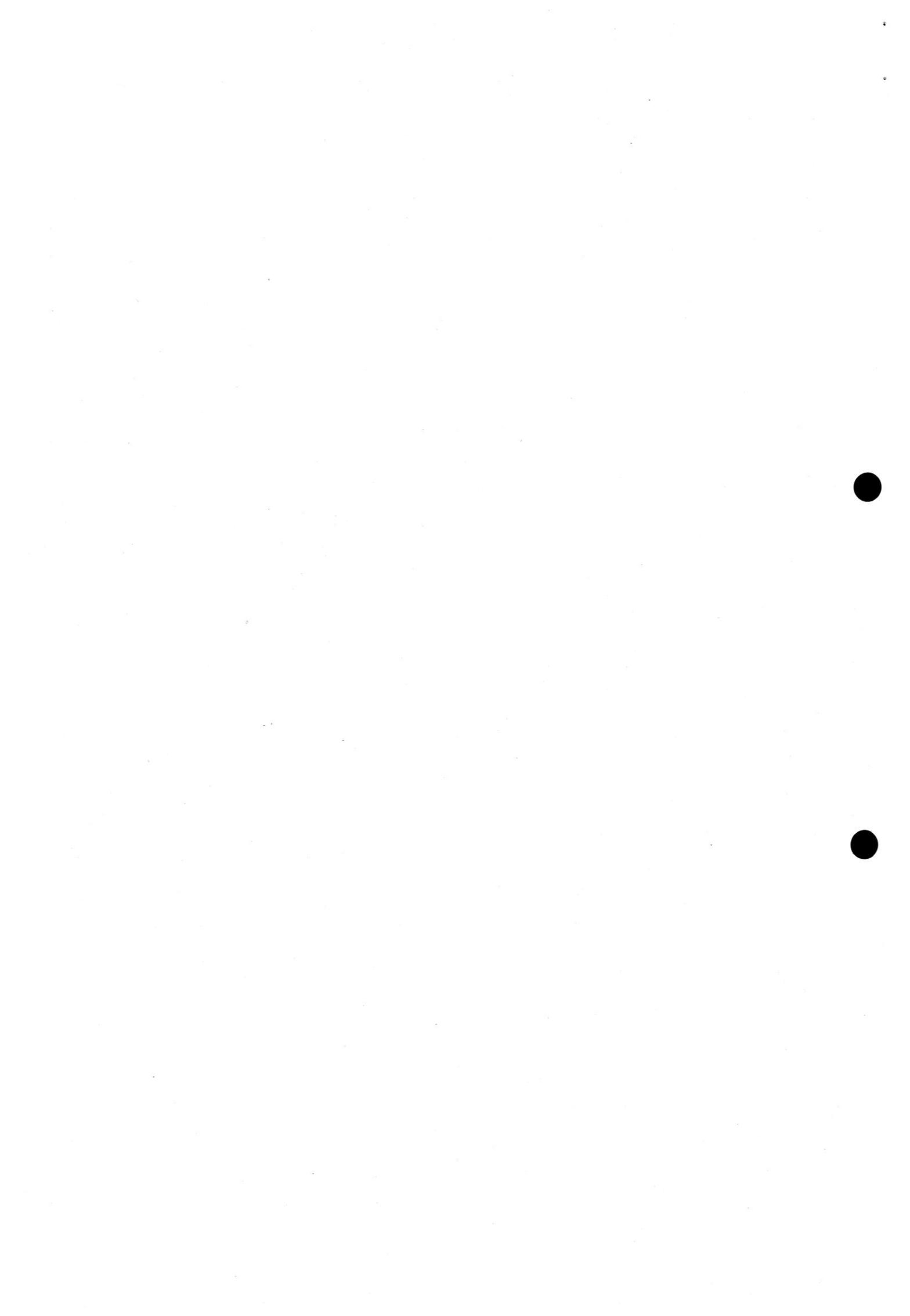
Stand: 16.03.2006

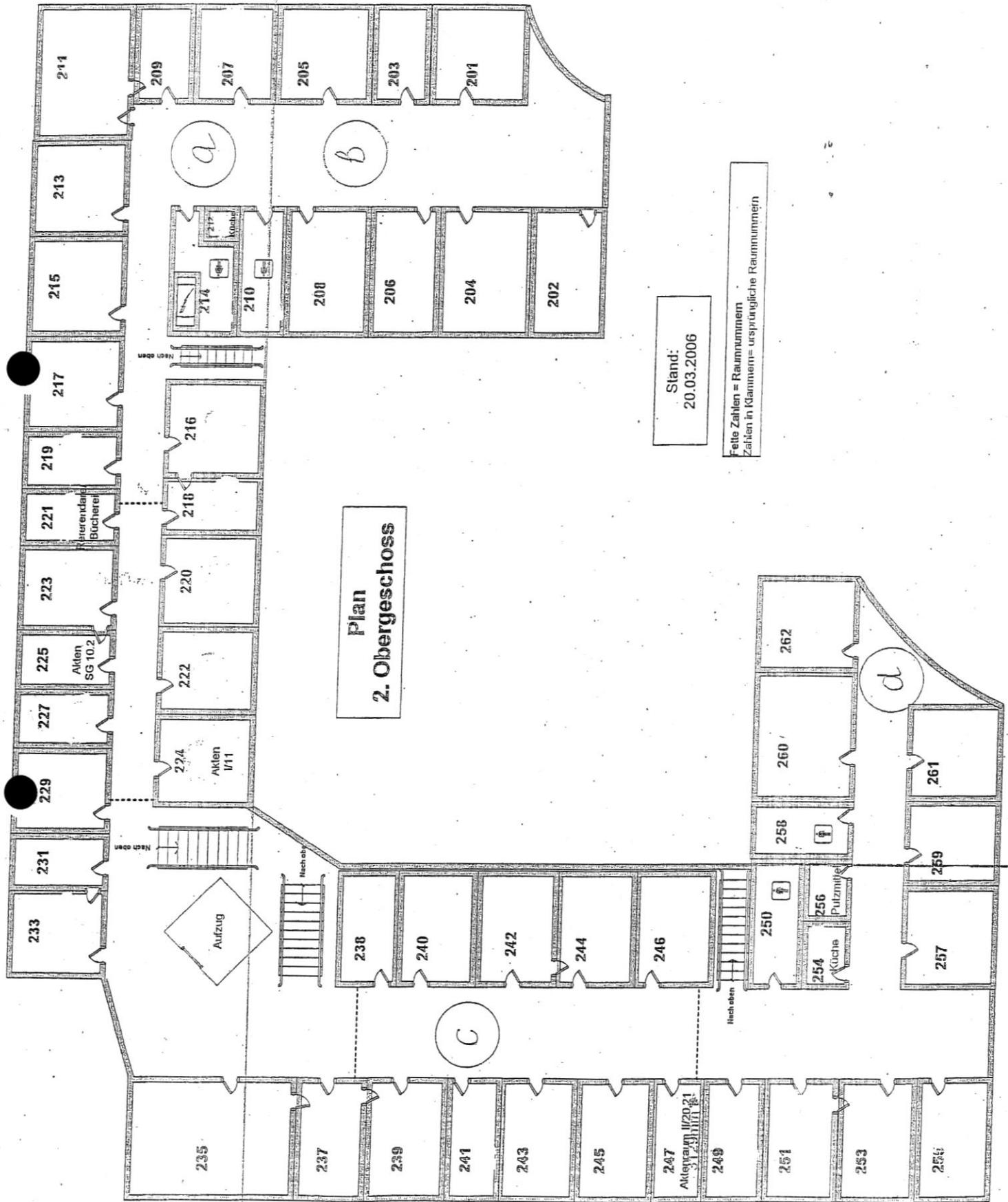
Feile Zahlen = Raumnummern
Zahlen in Klammern = ursprüngliche Raumnummern



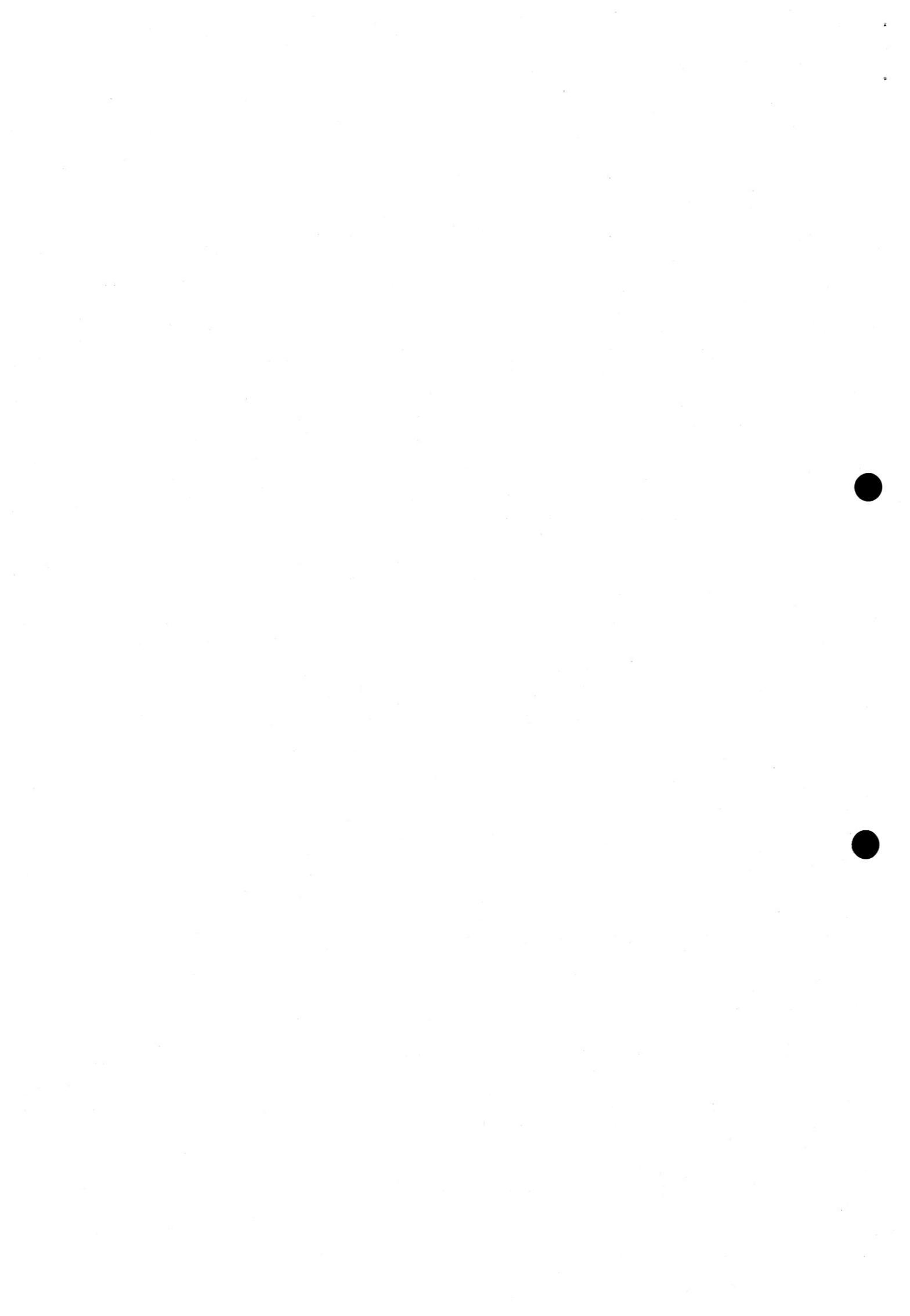
Rathauscenter

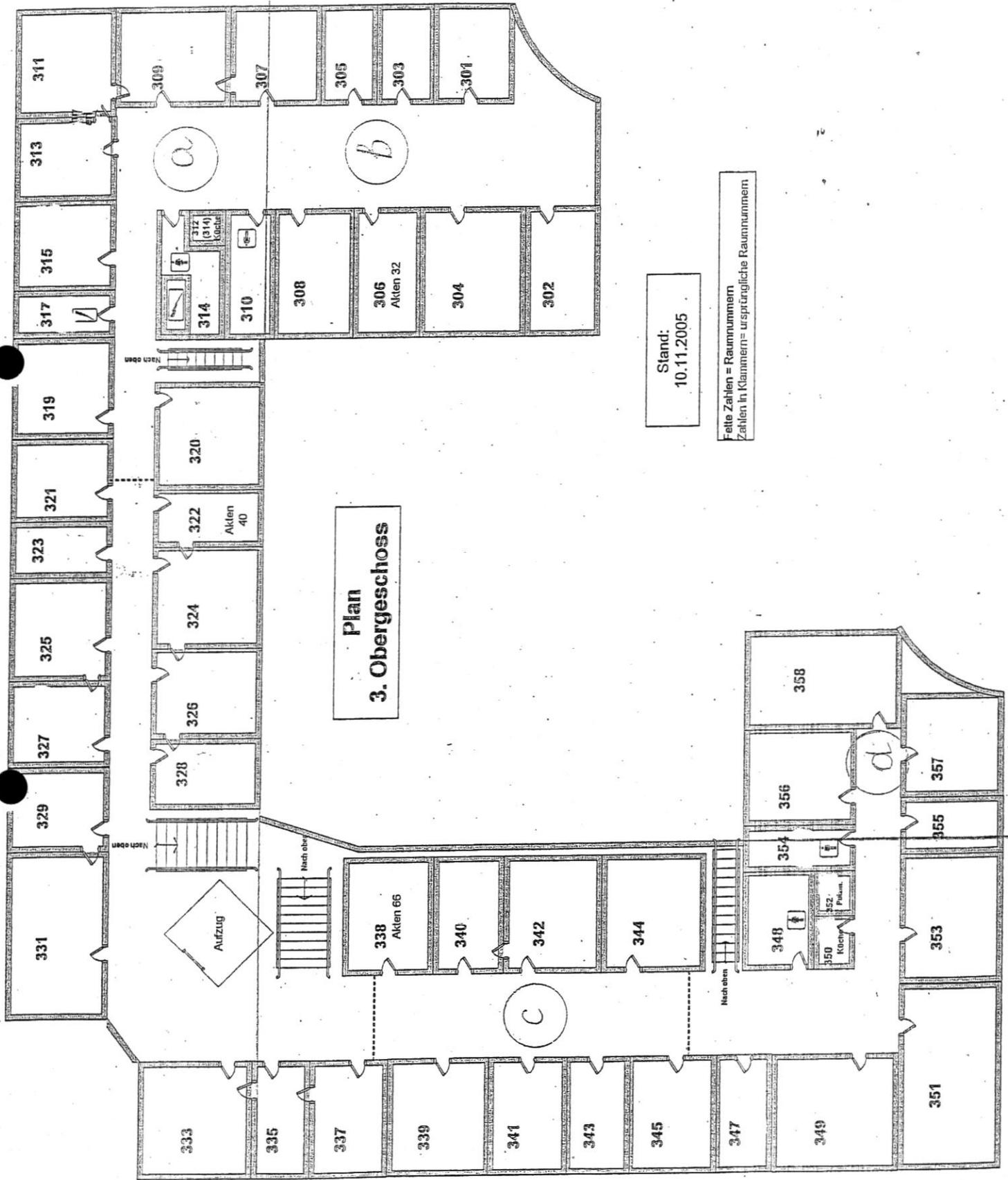


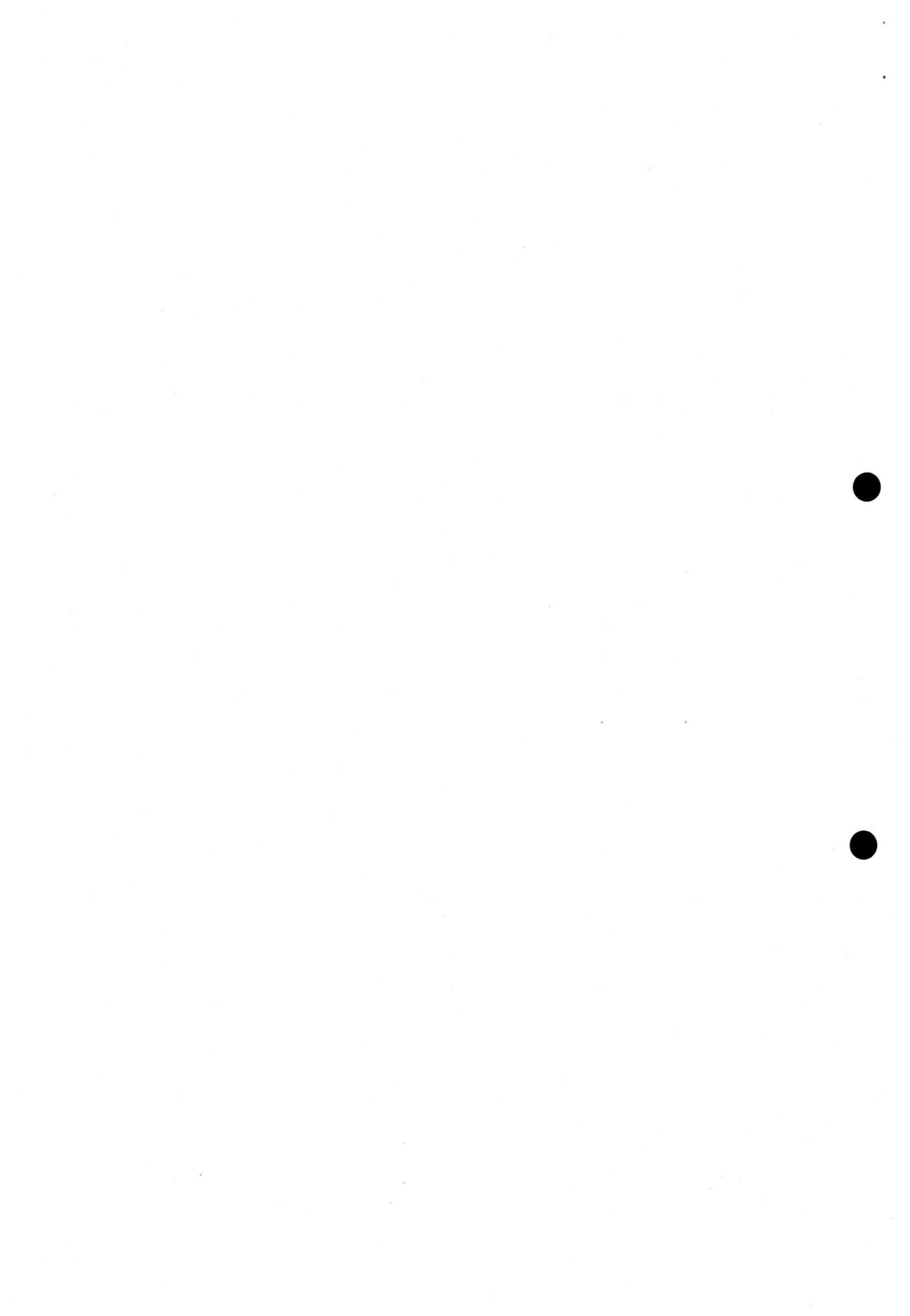


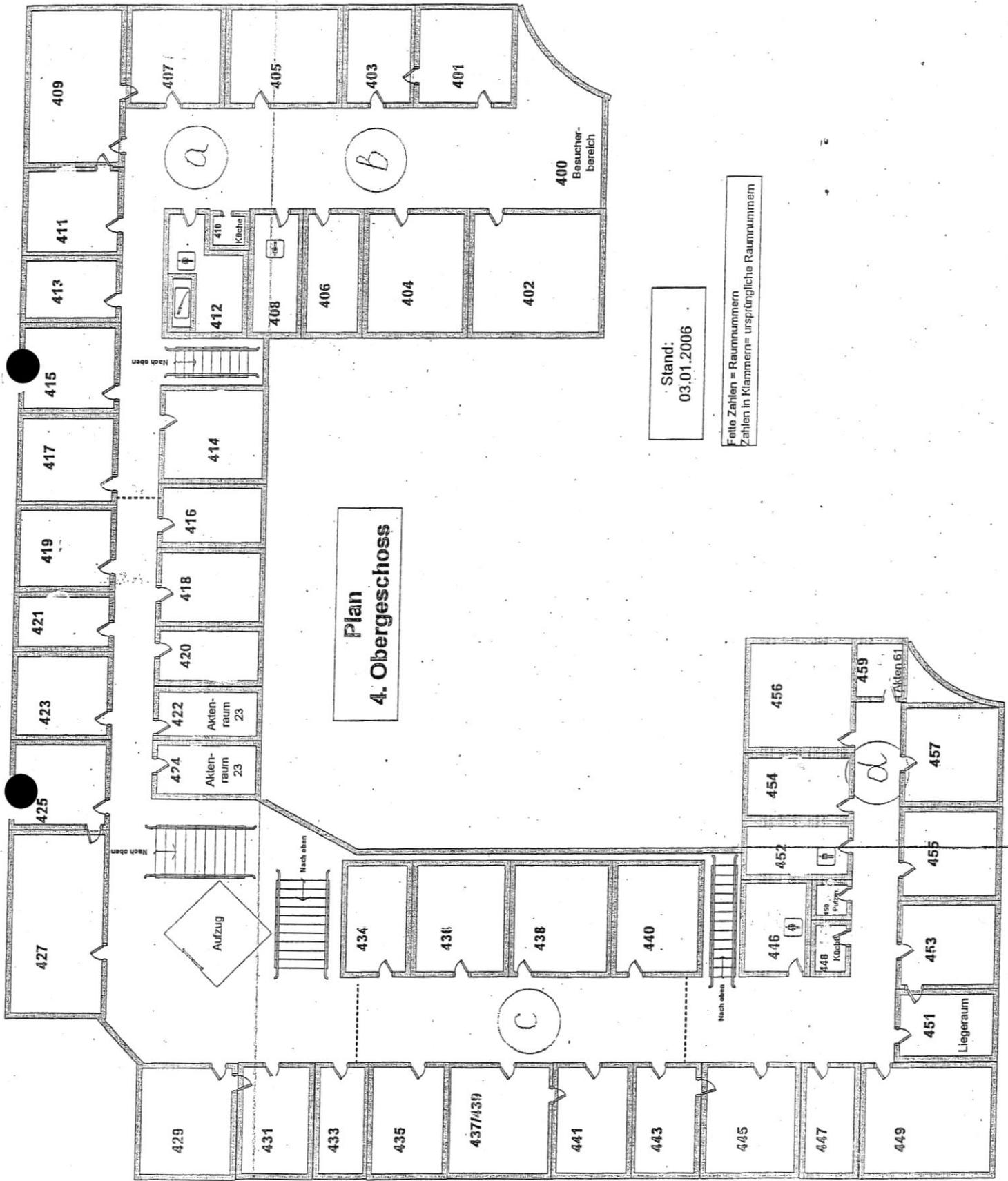


125000







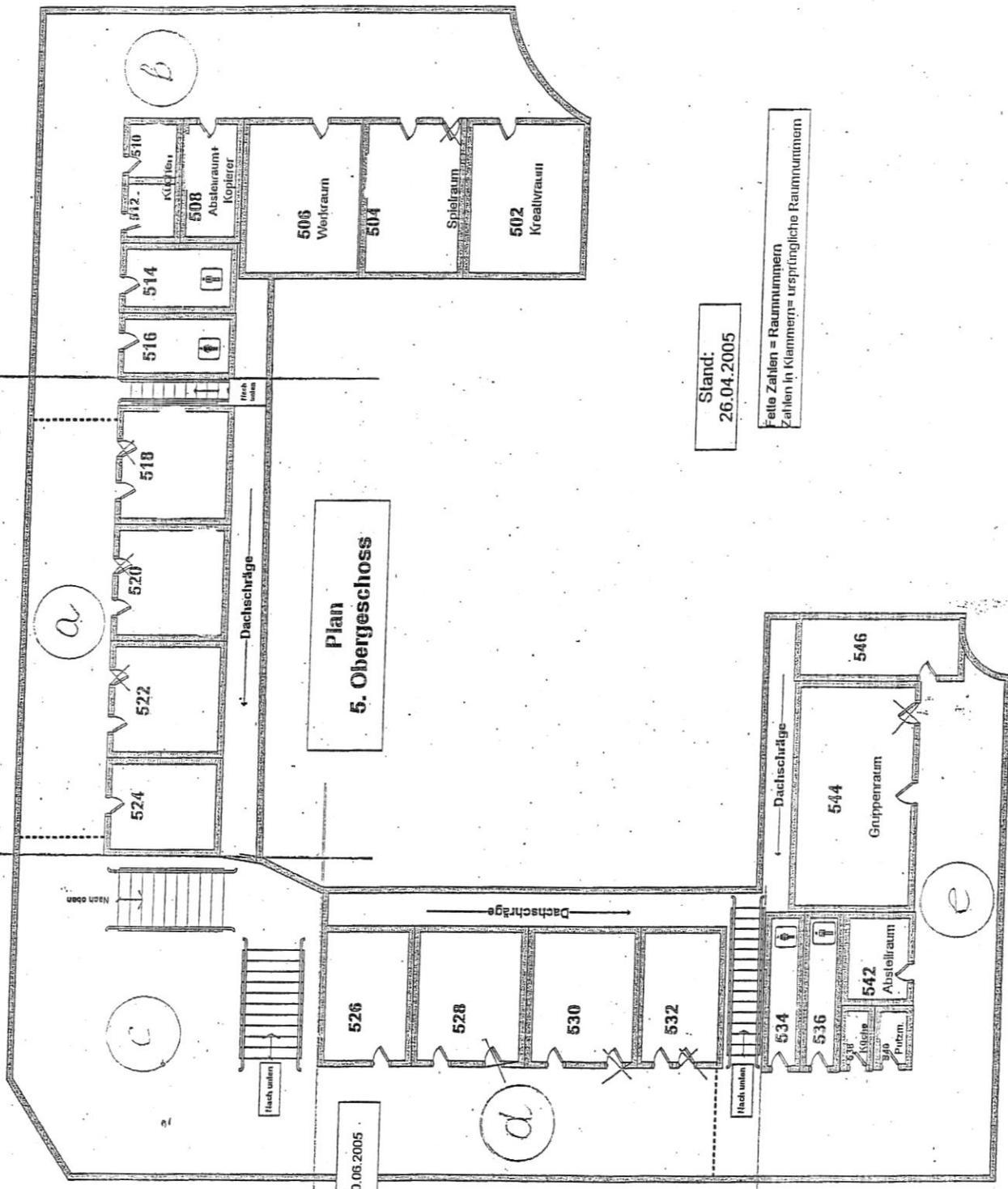


**Plan
4. Obergeschoss**

Stand:
03.01.2006

Fette Zahlen = Raumnummern
Zahlen in Klammern = ursprüngliche Raumnummern



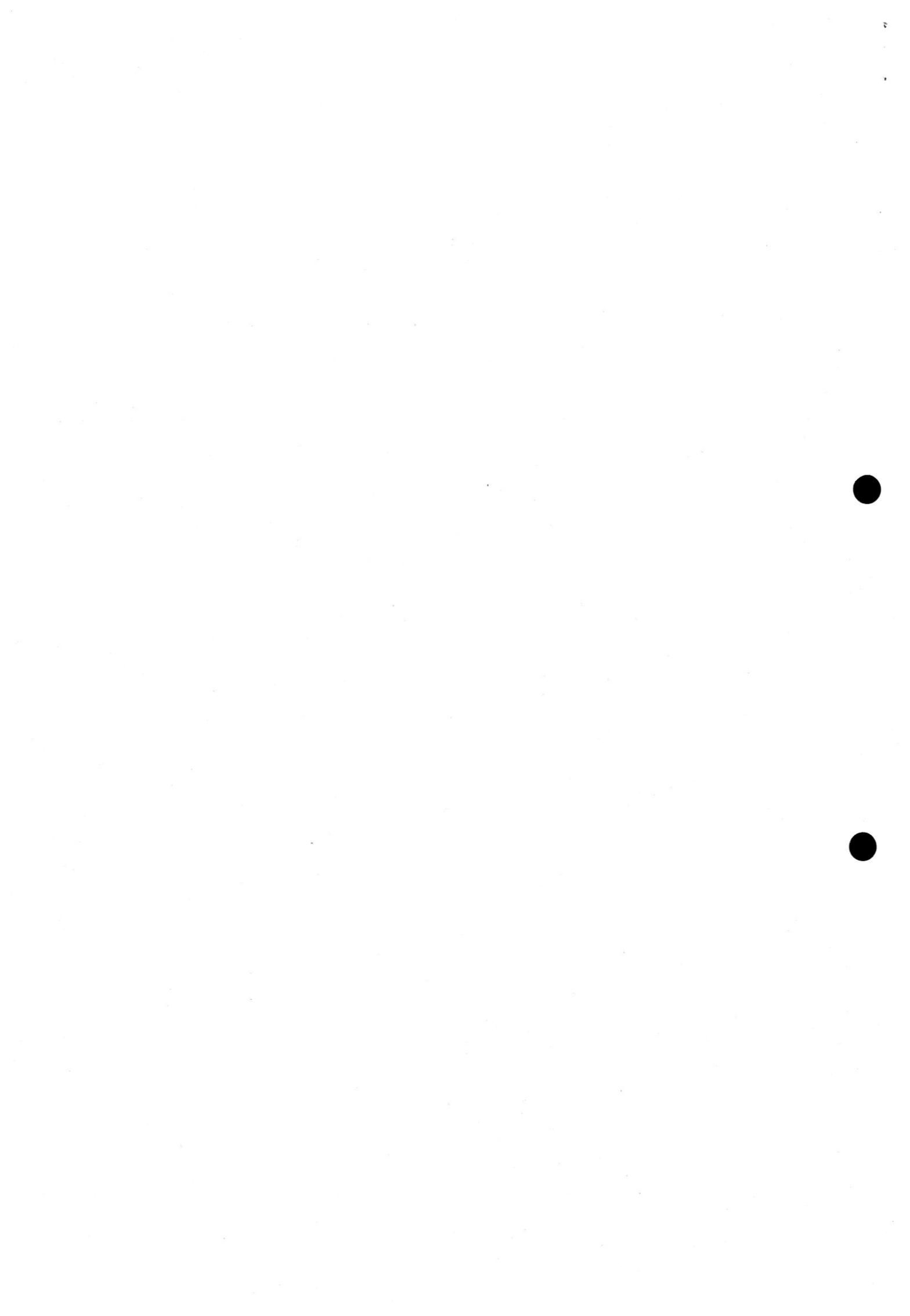


**Plan
5. Obergeschoss**

Stand:
26.04.2005

Fette Zahlen = Raumnummern
Zahlen in Klammern = ursprüngliche Raumnummern

ab 20.06.2005



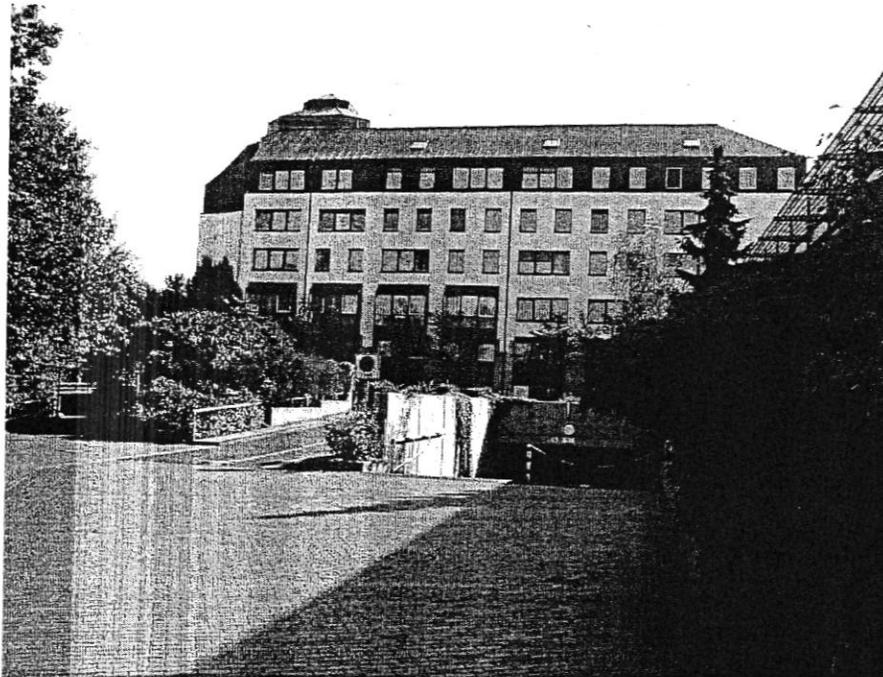
Fotos

Datum: 03.08.2006

Objekt: Am Rathaus 1, Rathaus

Verfasser

Amt für Gebäudewirtschaft II / 26, Stadt Hilden
Wertermittlung von Gebäuden



Fotos

Datum: 03.08.2006

Objekt: Am Rathaus 1, Rathaus

Verfasser

Amt für Gebäudewirtschaft II / 26, Stadt Hilden
Wertermittlung von Gebäuden

