

Inventurgebiet (FB): 6 Städtebau
 Inventurbereich (GB): 6.3 Liegenschaftsverwaltung / Hochbau
 Inventurfeld: Sonstige Dienst-, Geschäfts- und Betriebsgebäude

Objektdaten:

Bezeichnung: Hallenfreizeitbad Bornheim Außensauna
 Ortsteil: Bornheim
 Straße: Rilkestraße
 Hausnummer: 3
 PLZ, Ort: 53332 Bornheim

Nutzungsorientierung: kommunal-nutzungsorientiert

Bodenwert: 166.433 €

Gebäudewert: 1.976.211 €

Wert von Aufwuchs,
 Außenanlagen, sonstigen
 Außenanlagen: 79.048 €

Summe der Zuwendungen: 0 €

Gesamtwert des bebauten
 Grundstückes: 2.221.692 €

Foto (Frontansicht):


	Aufnehmer 1	Aufnehmer 2	Aufnahmeleitung
Name:	Brünagel	Vollmer	Wiesner
Datum:	10.08.2006	27.11.2006	22.03.2007

Unterschrift:

Grund und Boden
Bestandsdaten:

Eigentümer[in]:	Stadt Bornheim	↔
Grundbuch von:	Bornheim-Brenig	↔
Blatt:	4	↔
Gemarkung:	Bornheim-Brenig	↔
Flur:	26	↔

Parzellen:

Parzelle Nr.	Wirtschaftsart / Nutzung	Lage	Größe (m²)	
691	Gebäude-/Freifläche Erholung	Rilkestraße 3	1.908	↔
692	Gebäude-/Freifläche Erholung	Rilkestraße 3	937	↔
				↔
				↔
				↔
Grundstücksgröße zusammen			2.845	

Bezeichnung Bodenrichtwert (ebf)	€
Knippstraße / Nr. 20 / WA II	195,00 € ↔

Lasten und Beschränkungen (Abt. II)	
691 + 692: RWE / Leitungsrecht / 1973 --> Leitung stillgelegt	↔

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abt. III)	
keine	↔

Erbbaurecht / sonstige grundstücksgleiche Rechte	
keine	↔

Eintragungen im Baulastenverzeichnis	
keine	↔

Bestand Außenanlagen	
Pflasterflächen, Liegeflächen, Rasen, Wege	↔

Lage	planungsrechtlicher Innenbereich	↔
------	----------------------------------	---

Darstellungen im FNP	Gemeinbedarf	↔
----------------------	--------------	---

Bauplanungsrecht (B-Plan / § 34 BauGB):

Art der baulichen Nutzung	Mischgebiete (MI)	↔
Zahl zulässigen Vollgeschosse	nicht ermittelt	↔
Grundflächenzahl (GRZ)	keine Festsetzungen	↔
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Festsetzungen	↔

Erschließungszustand:	
Erschlossen	ja ↔
Sonstige Belastungen	nicht bekannt ↔

Gebäude / wesentliche Gebäudeteile

Teil	Gebäudeabschnitt	Inbetrieb- nahme	NHK Typ	besondere Betriebsv.	
A	Außensauna	2000	22	keine	←
B	Loftsauna/Ruheh	2002	22	keine	←
C					←
D					←
E					←

Gebäudeabschnitt A:
Merkmale:

Bezeichnung	Außensauna
Inbetriebnahme	2000
Gesamtnutzungsdauer NKF	70 ➡
Herstellungskosten	
lt. Rechnungen:	1.888.906,79 € ➡

alternativ Bruttogrundflächen nach DIN 277:

anrechenbare BGF KG		➡
anrechenbare BGF EG		➡
anrechenbare BGF 1. OG		➡
anrechenbare BGF 2. OG		➡
anrechenbare BGF 3. OG		➡
anrechenbare BGF 4. OG		➡
anrechenbare BGF 5. OG		➡
gesamt	0,00	

Herstellungskosten NHK 2000:

NHK / m² BGF		➡
NHK Nebenkosten in %		➡

Baumängel / Bauschäden:

Schönheitsreparaturen ./: 3 %	nein	➡
kleinere Schäden, die sich durch Reparatur beseitigen lassen ./: 5%	nein	➡
mittlere Schäden, einzelne Gewerke sind zu erneuern ./: 10 %	nein	➡
schwere Schäden, umfangreicher Sanierungsbedarf ./: 15 %	nein	➡
Nicht zeigemäße Raum- u. Grundriss- gestaltung / Standards ./: 20 %	nein	➡

Gebäudeabschnitt A:
Ausstattungsstandard:

Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	
Fassade		X			← 20%
Fenster		X			← 20%
Dächer		X			← 20%
Sanitär			X		← 20%
Innenwandbekleidung d. Nassräume			X		← 20%
Bodenbeläge			X		← 20%
Innentüren			X		← 20%
Heizung			X		← 20%
Elektroinstallation			X		← 20%
besondere Einbauten			X		← 20%
Ausstattungsstandard:			X		← 20%

Gebäudeabschnitt A:

Modernisierungselemente	max. Punkte	err. Punkte	
Dacherneuerung	3	0	←
Verbesserung der Fenster	2	0	←
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0	←
Einbau einer Sammelheizung / neuer Etagenheizung	2	0	←
Wärmedämmung der Außenwände	2	0	←
Modernisierung von Bädern	2	0	←
Einbau von Bädern	3	0	←
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken und Fußböden)	3	0	←
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	0	←
Ergebnis:		0	

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

Modifizierte Restnutzungsdauer gem. Anhang 5 Leitfaden KSK

Baujahr	2000
Gebäudealter	7
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70
Restnutzungsdauer (RND)	63
Modifizierung gem. Anh. 5 Leitfaden KSK	0 ←
Modifizierte Restnutzungsdauer	63

Gebäudeabschnitt B:
Merkmale:

Bezeichnung	Loftsauna/Ruheh.
Baujahr	2002
Gesamtnutzungsdauer NKF	70
Herstellungskosten:	
lt. Rechnungen	146.300,00 €

alternativ Bruttogrundflächen nach DIN 277:

anrechenbare BGF KG	
anrechenbare BGF EG	
anrechenbare BGF 1. OG	
anrechenbare BGF 2. OG	
anrechenbare BGF 3. OG	
anrechenbare BGF 4. OG	
anrechenbare BGF 5. OG	
gesamt	0

Herstellungskosten NHK 2000:

NHK / m² BGF	
NHK Nebenkosten in %	

Baumängel / Bauschäden:

Schönheitsreparaturen ./: 3 %	nein
kleinere Schäden, die sich durch Reparatur beseitigen lassen ./: 5%	nein
mittlere Schäden, einzelne Gewerke sind zu erneuern ./: 10 %	nein
schwere Schäden, umfangreicher Sanierungsbedarf ./: 15 %	nein
Nicht zeigemäße Raum- u. Grundriss- gestaltung / Standards ./: 20 %	nein

Gebäudeabschnitt B:

Ausstattungsstandard:

Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	
Fassade	x				←
Fenster	n.v.				←
Dächer		x			←
Sanitär	n.v.				←
Innenwandbekleidung d. Nassräume	n.v.				←
Bodenbeläge			x		←
Innentüren	n.v.				←
Heizung	n.v.				←
Elektroinstallation			x		←
besondere Einbauten					←
Ausstattungsstandard:			x		←

Gebäudeabschnitt B:

Modernisierungselemente	max. Punkte	err. Punkte	
Dacherneuerung	3	0	←
Verbesserung der Fenster	2	0	←
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0	←
Einbau einer Sammelheizung / neue Etagenheizung	2	0	←
Wärmedämmung der Außenwände	2	0	←
Modernisierung von Bädern	2	0	←
Einbau von Bädern	3	0	←
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken u. Fußböden)	3	0	←
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	0	←
Ergebnis:		0	

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

Modifizierte Restnutzungsdauer gem. Anhang 5 Leitfaden KSK

Baujahr	2002
Gebäudealter	5
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70
Restnutzungsdauer (RND)	65
Modifizierung gem. Anh. 5 Leitfaden KSK	0 ←
Modifizierte Restnutzungsdauer	65

Gebäudewert A:
Außensauna
Herstellungskosten:

Kosten lt. Rechnungen	1.888.906,79 €	
Gebäudetyp	22	
NHK 2000 (€/m²)	0	
Geschossflächen	0	
Zwischensumme	0	
Preisindex Basisjahr	100,00	←
Preissteigerungsindex 2006	107,70	←
Zwischensumme:	2.034.353	
Korrektur NRW 1,0	2.034.353	
Korrektur Ortsgröße 0,95	0	2.034.353 €
Baunebenkosten (NHK)/%	0	0 €
Summe:		2.034.353 €

Wertminderung wg. Alters:

	GND	RND	
	70	63	
./. 1 % /a linear	1,43	10,00	203.435 €
Herstellungswert:			1.830.918 €

Abschlag Bauschäden:

Schönheitsreparaturen	ggf. 3 % oder	0 €
reparable Schäden	ggf. 5 % oder	0 €
mittl. Schäden an Gewerken	ggf. 10 % oder	0 €
umfangreicher Sanierungsbed	ggf. 15 % oder	0 €
Grundrissgest. / Standards	ggf. 20 % oder	0 €
Bes. Betriebsvorrichtungen (Zeitwert):		←

Bauwert A
1.830.918 €

Gebäudewert B:
Loftsauna/Ruheh.
Herstellungskosten:

Kosten lt. Rechnungen

146.300,00 €

Gebäudetyp

22

NHK 2000 (€/m²)

0

Geschossflächen

0

Zwischensumme

0

Preisindex Basisjahr

100,70

Preissteigerungsindex 2006

107,70

Zwischensumme:

156.470

Korrektur NRW 1,0

156.470

Korrektur Ortsgröße 0,95

0

Baunebenkosten (NHK)/%

0

Summe:
156.470 €

0 €

156.470 €
Wertminderung wg. Alters:

GND

RND

70

65

./ 1 % /a linear

1,43

7,14

11.177 €

Herstellungswert:
145.293 €
Abschlag Bauschäden:

Schönheitsreparaturen

ggf. 3 % oder

0 €

reparable Schäden

ggf. 5 % oder

0 €

mittl. Schäden an Gewerken

ggf. 10 % oder

0 €

umfangreicher Sanierungsbed

ggf. 15 % oder

0 €

Grundrissgest. / Standards

ggf. 20 % oder

0 €

Bes. Betriebsvorrichtungen (Zeitwert):

0 €

Bauwert B
145.293 €

Grundstückswert:

€/m²			
Bodenrichtwert ebf.		195	
mod. Bodenrichtwert ebf.	Ansatz 30 %	58,5	
Bodenwert	m² Grundstück	€/m²	
Bauland	2.845	58,5	166.433 €
./.. Wg. grundstücksgleiche Rechte	0 €	⇐	0 €

Bilanzwert Grundstück	166.433 €
------------------------------	------------------

Bilanzwerte:
Aufwuchs / Anlagen

pauschal 4 % des Bauwertes

79.048 €

Bilanzwerte

Bodenwert

166.433 €

Gebäudewert Teil A

1.830.918 €

Gebäudewert Teil B

145.293 €

Gebäudewert Teil C

--

Gebäudewert Teil D

--

Gebäudewert Teil E

--

Besondere Betriebsvorrichtungen A

0 €

Besondere Betriebsvorrichtungen B

0 €

Besondere Betriebsvorrichtungen C

--

Besondere Betriebsvorrichtungen D

--

Besondere Betriebsvorrichtungen E

--

Aufwuchs- / Anlagenwert

79.048 €

Bilanzwert gesamt

2.221.692 €

Zuwendungen

Gebäudeteil	Datum	Summe
Gebäudeteil A		
Gebäudeteil B		
Gebäudeteil C		
Gebäudeteil D		
Gebäudeteil E		

Summe Zuwendungen

0,00 €

