

Objekt: Rathaus

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Instandhaltungskosten in T.- €
Böden. Flure im 1. und 2.OG und in 14 Räumen	PVC- Bodenplatten	Nahezu mehr als 30% aller verschweißten Fugen sind gerissen oder beschädigt. Die Platten lösen sich oder die Ränder der Platten wellen sich nach oben. Irreparabel. Erneuerung in 2009/ 2010	1.OG: 220 qm 2.OG: 255 qm Ges. : 475 qm * 55,00 € 26.000 €
Fenster im EG, 1.OG, 2.OG	Metallfenster	Verriegelungen teilweise defekt. Keine thermische Trennung. Keine Ersatzteilbeschaffung möglich. Erneuerung in 2008/2009	Insgesamt: 280,00 qm * 390,00 € 109.000 €
Sonnenschutz an Fenster der Ost- und Südseite	an vorgenannte Fenster	Getriebe und Gelenke teilweise defekt. Halte- und Zugseile altersschwach. Erneuerung in 2008/2009	Insgesamt: 180,00 qm * 90,00 € 16.200 €
Bürotüren	Türen in verschiedenen Büros	Gespräche von Besuchern sollen nicht im Flur mitgehört werden. Erneuerung in 2007	Insgesamt: 15 Stück * 850,00 € 12.800 €
Alle Kellerräume	Feuchtigkeit dringt durch Marode Lichtschächte und Kellerfenster ein.	Alte Lichtschächte aufgraben, abdichten, aufmauern. Fenster erneuern Erneuerung in 2007	Insgesamt: 14 Stück * 1000,00 € 14.000 €
Dach (3- geschossiger Teil)	Dachhaut des Trocalfoliendaches und Gefällekeile	Schadstellen durch Feuerwerksabschuss. Erneuerung in 2007	Insgesamt: 290,00 qm * 120,00 € 34.800 €
Dach (Restfläche) 2- geschossiger Teil	Dachhaut des Trocalfoliendaches und Gefällekeile	Das Dach ist 16 Jahre alt. Die Lebensdauer beträgt ca. 20 - 25 Jahre. Entsprechend des Zustandes des Daches in diesem Bereich Erneuerung nach 2010	Insgesamt: 210,00 qm * 130,00 € 27.300 €
Außenfassade (Straßenfront)	Fehlende Dämmung	Wandisolieren. Verputzen Erneuerung in 2008/2009	Insgesamt: 165,00 qm * 90,00 € 14.900 €
Außenfassade (Restflächen)	Fehlende Dämmung	Wandisolieren. Verputzen Erneuerung nach 2010	Insgesamt: 760,00 qm * 90,00 € 68.400 €

Summe

323.400 €

Objekt: Theater am Park

Ohne Foyer da neu

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Instandhaltungskosten
Dachhaut	Tonpfannendach ca. 50 bis 60 Jahre alt	Gauben , Kehlen und Dacheindeckung müssen in absehbarer Zeit (bis zu 5 Jahren) erneuert werden	1275 m ² x 50 € = 63.750 €
Dämmung	Eine Dachdämmung ist nicht vorhanden	Bei einer Dachhautsanierung sollten ca. 400 m ² Dämmung über genutzte Räume eingebaut werden sowie über dem Saal 300m ² . der Rest kann als Kaltdach verbleiben	700 m ² x 15 € = 10.500 €
Dachkonstruktion	Holzbalkenkonstruktion Trocken, und frei von Befall, Schädlinge , Pilze	Keine Mängel	z.Zt. keine
Außenwände	36 cm Mauerwerk mit beidseitigem Putz Kellerwände Bruchstein 40 bis 50 cm stark	Eine Wanddämmung steht in keinem Verhältnis zum Nutzen	z.Zt. keine
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung	In 2001 wurden die Fenster alle erneuert	z.zt. keine
Türen	Innentüren aus Holz im Schulbereich Stahl	Die Holztüren im Theaterbereich verursachen einen hohen Unterhaltungsaufwand Eine Erneuerung sollte nicht erfolgen, da diese zum Charakter des Gebäudes passen.	Der Unterhaltungsaufwand wird mit eigenen Handwerkern erledigt und ist mit ca. 1000 € / Jahr zu beziffern.
Außentüren	3 Holztüren	2 Holzdoppeltüren müssten erneuert werden	8.000 €
Treppen	Bis zum 1.OG Stahlbetontreppen mit Kunststeinabdeckung Zum 2.OG u. Speicher Holztreppe	Keine Mängel	z.Zt. keine
Böden	Steinböden, PVC, Holzböden, im Theater Teppich.	Die Holzböden wurden in 2002 saniert. Die anderen Böden befinden sich in gutem Zustand	z.Zt. keine
Außenanstrich	Putz mit Anstrich	Der Anstrich ist teilw. sanierungsbedürftig, hat jedoch keinen Einfluss auf die Substanz.	10.000 €
Elektroanlage	Mängelfrei	Mängelfrei	z. Zt. keine
Sanitäranlage	Teilbereiche erneuert	Die noch nicht erneuerten Anlagen müssen in einem Zeitfenster von 10 Jahren saniert werden.	15.000 €
Heizung	Gussheizkörper, Stahlrohre Ein Brennwertkessel 1996 erneuert	Die Rohrleitungsanlage steht in 10 bis 15 Jahren zur Sanierung an. Eine Möglichkeit zur feineren Regelung der Anlage sollte ggf. vorher geschaffen werden.	3.000€
Kellerräume	Die Kellerräume sind aus Bruchsteinmauerwerk	Eine Sanierung Einbau einer Sperrschicht und	z. Zt. keine

Bauhof : Verwaltung u. Sozialgebäude

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Kosten T€
Dachhaut	Tonpfannen ca. 25 Jahre alt	Keine größeren Mängel	Keine
Dachdämmung	Teilweise neu Einige Bereiche sollten bei Dachhautarb. nachgedämmt werden	Nachdämmung sollte nur bei Dachhautarb. erfolgen, da der wirtschaftliche Aufwand sich zu einer Einsparung nicht darstellen lässt.	z.Zt. keine
Außenwand	Bimssteinwand 24 cm mit 2 x Putz	Z.Zt. kein direkter Handlungsbedarf , mittelfristig sollte in Verbindung mit einer Fenstersanierung über einen Dämmputz nachgedacht werden	Mittelfristig ca. 30.000€
Fenster	Holzfenster einfach Verglasung	Mittelfristig müssen diese Fenster ersetzt werden.	Mittelfristig ca. 11.000€
Innentüren	Stahl und Holztüren	Keine größeren Mängel	z.Zt. keine
Außentüre	Stahltüre einfach Verglast	Mittelfristig ist ein Austausch vorzunehmen mit Wand u. Fenstersanierung	2.500 €
Treppen	Stahlaußentreppe	In 2005 neu belegt	z.Zt. keine
Böden	Aufenthaltsraum PVC Böden Büro Laminat	In beiden Räumen sind die Böden stark abständig und bedürfen einer kurzfristigen Erneuerung	ca. 140 m ² x 50 € = 7.000€
Elektroanlage	Verkabelung Neuwertig	Keine Mängel	z.Zt. keine
Sanitäranlage	Neuwertig	Wurde 2005 Saniert	Z Zt. keine
Heizung	Heizkörper brauchbar Heizkessel siehe Werkstatt.	Heizkesselerneuerung unumgänglich	Siehe Werkstatt
Keller	Nicht unterkellert		
Geschätzte Kosten		Kurzfristig Mittelfristig	9.500 € 41.000 €

Allgemeinzustand:

Das Verwaltungsgebäude des Bauhofs ist z. Zt. noch in einem brauchbaren Zustand.

Kleinere Reparaturen müssen in Kürze ausgeführt werden.

Heizung siehe Werkstattgebäude.

Wertung:

Das Verwaltungsgebäude für sich gesehen, kann mit vertretbarem Aufwand in Zukunft weiter betrieben werden.

Für eine Gesamtbeurteilung Bauhof muss jedoch die Beurteilung Werkstatt mit berücksichtigt werden. Weiterhin sollten die Ergebnisse der Prüfung (Brückenstr. 25 und Feuerwehr) in eine Gesamtwertung einfließen.

Allgemeinzustand:

Das Gebäude befindet sich in keinen guten baul. Zustand.

Das Gebäude wurde vor ca. 50 Jahren seiner jetzigen Nutzung zugeführt.

Nach heutigen Erkenntnissen hat sich das Betreiben eines Bauhofes gewandelt (größere Fahrzeuge , andere Arbeitsabläufe) Somit ist der Gebäudekomplex nicht mehr funktional.

In der Vergangenheit wurden beheizte Bereiche nicht zusammengefasst.

Wertung

Bei der Bewertung der Anlage Bauhof sollte eine Grundsatzentscheidung im Zusammenhang mit Feuerwehr und Brückenstr 25 getroffen werden, damit Gelder für Sanierungsmaßnahmen effizient eingesetzt werden.

Hier sollte eine Vorgabe an die Verwaltung erfolgen über welchen Zeitraum die Anlagen betriebssicher gehalten werden sollen.

Bauhof ; Werkstattgebäude

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeseitigung	Geschätzte Sanierungskosten in €
Dachhaut	Tonpfannendach	Die Tonpfannendach ca. 50 Jahre alt . Die Dachpfannen sind stark verwittert stellenweise nur noch mm dünn. Ersatzbeschaffung ist sehr schwierig. Eine Erneuerung in Kürze ist unumgänglich.	Ca. 900 m ² x 50 €= 45.200 €
Dämmung	Dämmung ist im Werkstattbereich kaum vorhanden	Der gesamte Werkstattbereich bedarf keiner Dämmung in Bereichen von ca. 200 m ² wäre eine Deckendämmung ratsam. Das Dach kann weiter als Kaltdach verbleiben.	200 m ² x 15 € 3.000 €
Dachkonstruktion	Satteldach als Sparrendach	Die Holzkonstruktion ist in einen z. Zt. noch brauchbaren Zustand	Z Zt. keine
Außenwand	24 cm Bims mit 2 X Putz	Die reinen Werkstattbereiche sollten mittelfristig mit einer Wärmedämmung versehen werden.	Mittelfristig 15.000 €
Fenster	Stahlfenster mit Einfachverglasung	Im Werkstattbereich müssen die Fenster erneuert werden	ca. 5.000 €
Außentüren	Holztüren Alu - Rolltore	Die Holztore wurden in 2004 überarbeitet. Rolltore sind gut erhalten	z.Zt. keine
Böden	Betonböden	Verbesserung aus Arbeitsschutzgründen wäre eine Verbesserung wünschenswert	Z.Zt. keine
Elektroanlage	Sicherungseinrichtungen, Verteiler, Leitungen	Die Elektroanlage wurde in der Vergangenheit immer wieder erweitert jedoch keine Erneuerung im Bereich der Sicherung und Verteilung durchgeführt. Es ist eine grundsätzliche Überarbeitung der Anlage herbeizuführen.	8.000 €
Heizungsanlage	Heizkessel Bj. 1970	Der Heizkessel hat in 2005 die geforderten Abgaswerte nicht mehr erreicht. Im Bereich der Abzugsklappe befinden sich Undichtigkeiten. Eine Ersatzteilbeschaffung ist nicht mehr möglich. Es muss damit gerechnet werden, dass der Kessel kurzfristig ausfällt.	Kosten für Planung auch Alternativ und Sanierung sind mit Unterhaltungsplan 2006 eingestellt. 20.000 €
Geschätzte Sanierungskosten			96.200 €

Objekt: Feuerwehrgerätehaus Eitorf

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadenbeschreibung	Geschätzte Instandhaltungsk.
Dachhaut	Zementpfannendach ca. 40 Jahre alt	Guter Zustand	z.Zt. keine
Dämmung	Durch Ausbau des Dachgeschosses zu Unterrichts und Lagerräumen wurde der Dachbereich gedämmt.	Keine Mängel	z.Zt. keine
Dachkonstruktion	Holzbalkendach ist trocken und frei von Befall jeglicher Art	Keine Mängel	z.Zt. keine
Außenwände	Bimswand 24 cm mit 2 x Putz im Altbaubereich. Anbau Keller/Halle Wärmedämmsteine	Außenwanddämmung langfristig erforderlich	250 m ² x100€= 25.000€
Fenster	Holzfenster Doppelverglast ca. 10 Jahre alt	Neuwertig keine Mängel	z.Zt. keine
Treppen	Stahlbetontreppen mit Werksteinauflage	Keine Mängel	z.Zt. keine
Balkon	Gussasphaltabdeckung über Teile der Fahrzeughalle	Neu Abdichten und Plattenauflage einbauen einschl. Rinne dringend ,da sonst Substanzschäden	18.000 €
Böden	Stahlbetondecken mit Estrich , Fliesen, PVC, Laminat - Böden	Keine größeren Mängel	z.Zt. keine
Elektroanlage	Anlage ist Mängelfrei	Keine Mängel	z.Zt. keine
Heizung	Gussheizkörper, Stahlrohre 2 Kessel atmosphärische Brenner aus dem Jahr 1981	Heizkörper und Rohrleitungen sind augenscheinlich in gutem Zustand Die Heizkessel müssen kurzfristig erneuert werden	25.000 €
Sanitäranlage	Die Sanitäranlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen in einer Feuerwehrdienststelle Änderungen und Sanierungen wurden bereits zugesagt.	Umbau der Sanitäranlagen unter Berücksichtigung von Verlegung einiger räume	16.000€
Kellerräume	Die Kellerräume im Altbau sind in einem trockenen brauchbaren Zustand. Der Keller im Neubau	Eine Schadensbeseitigung	

	zeigt Durchfeuchtungen an den Wänden und ist als Gruppen und Lagerraum nicht zu verwenden. Die Feuerwehr möchte die Räume als Übungskeller nutzen	ist zu aufwendig, da hier Grundwasserprobleme insbesondere im Fugenbereich zum Altbau vorhanden sind	z.Zt. keine
Türen	Innentüren Holz	Wurden in letzter Zeit neu gestrichen.	
Außentüre	Außentüranlage Holz	Die Außentüranlage muss dringend erneuert werden. Die Türanlage ist verzogen und schließt nicht mehr richtig	3.000,00 €
Allgemeinzustand		Das Gebäude verfügt über eine solide Bausubstanz. Eine Außenwanddämmung muss nicht zwangsläufig erfolgen.	
Wertung		Das Feuerwehrgerätehaus ist für seine Zwecke in gutem Zustand. Um die Substanz auf lange Sicht zu erhalten sind Balkonabdichtung, Außentüreerneuerung notwendig Der Heizkesselaustausch sollte im Zusammenhang mit der Heizungssanierung im Bauhof gesehen werden . Der gesamte Komplex Feuerwehr , Bauhof und Brückenstr. 25 sollte auf den Prüfstand gestellt werden, ob ggf. größere Investitionen getätigt werden sollen. GGF könnte dieser Bereich einer anderen Nutzung zugeführt werden.	
Summe			87.000,00 €

Obdachlosenunterkunft Bohlscheid Denkmalstr. 80

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Kosten in T €
Dach	Schiefereindeckung Wegen Denkmalschutz muss die Schiefereindeckung erhalten bleiben Dachstuhl Sparrendach	Schiefereindeckung muss erneuert werden einschl. der Bretterunterkonstruktion da Nassstellen Dachrinnen und Simse erneuern Dachstuhl trocken, Balken ok.	ca. 300 m ² x 130 € = 39.000,00€ 60,00 x 45 € = 2.700,00€
Kamine	Verkleidung gut Innenbereich	Außenverkleidung ist Ok Kamine im Innenbereich vorwiegend Dach sind versottet und müssen erneuert werden. 2 Kamine	6.000,00 €
Dämmung	Dachdämmung	Dachdämmung nicht vorhanden Fußbodendämmung	170 m ² x 30 € 5.100,00 €
Fenster	13 Fenster wurden als Kunststoff. Erneuert 10 Holzfenster	10 Holzfenster müssen noch erneuert werden , Denkmalschutz aufwendig	10 x 1.200,00 12.000,00 €
Haustüre	Schlächter Zustand	Doppelflügelige Eingangstüre und Treppenhaustüre aus Holz müssen erneuert werden Denkmalschutz	5.000,00 x2 = 10.000,00 €
Innentüren	Teilw. Holz / Stahl Türen	Die Türen sind abständig , für die jetzigen Nutzer ausreichend. Bei anderer Nutzung müssen ca. 14 neue Türen eingebaut werden.	700,00 € x 14 = 9.800,00 €
Treppenhaus	Holztreppe Kellertreppe	Die Holztreppe sind verwohnt jedoch noch brauchbar, je nach Nutzung wird eine Restaurierung notwendig Kellertreppe aus Beton OK.	
Böden	Im Treppenhaus Fliesenboden In den Fluren und Zimmern Holzdielenböden	Bei montaner Nutzung sind die Böden brauchbar. Es muss jedoch mit einer Verschlechterung gerechnet werden.	
Keller	Teilunterkellerung als Gewölbekeller	Trocken brauchbar	
Wasser/Abwasser	Leitungen	Wasser Kupfer OK Abwasser PVC OK jedoch nicht ausreichend für neue	

		Sanitäreinrichtungen	
Sanitäreinrichtungen	Nicht mehr Zeitgemäß	Die Sanitäreinrichtungen der jetzigen Nutzung angepasst. Bei andere Nutzung ist eine total Erneuerung notwendig	2 Bäder 2 Toiletten ca. 20.000,00€
Elektroanlage	Muss ertüchtigt werden	Je nach Nutzung	2.000,00 € bis 15.000,00€
Heizung	Ofenheizung	Einbau einer Zentralheizung	Ca. 20.000,00 €
Mauerwerk	Bruchstein	Wände aus Bruchstein 40 bis 60 cm stark , trocken guter Zustand. Jedoch keine Dämmung	
Allgemeinzustand		Das Gebäudedach muss, saniert werde um einem Verfall vorzubeugen. Für die jetzige Nutzung ist der Gebäudezustand brauchbar.	
Wertung		Das Gebäude sollte ggf. verkauft werden. da das Gebäude ein schönes Ambiente und gegenüber anderen Gebäuden der Gemeinde veräußerbar ist. Falls der richtige Käufer gefunden wird ist hier sicherlich auch ein guter Verkaufspreis zu erzielen, zumal das Umland und der Standort reizvoll ist.	
Instandsetzungskosten Bei jetziger Nutzung			52.800,00 €
Bei anderer Nutzung Zusätzlich			86.800,00 €

Objekt: Siegtalgymnasium

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Instandhaltungskosten in T.- €
Böden. Flure im Klassentrakt. EG, 1. und 2.OG	PVC- Bodenplatten	Nahezu mehr als 60% aller verschweißten Fugen sind gerissen oder beschädigt. Die Platten lösen sich oder die Ränder der Platten wellen sich nach oben. Ireparabel. Erneuerung in 2007 / 2008	EG: 320 qm 1.OG: 245 qm 2.OG: 255 qm Ges. : 820 qm * 48,00 € 40000,00 €
Fenster In den Fluren des Klassentraktes und im Innenhof	Metallfenster einfach verglast	Sehr schlechter Zustand. Keine thermische Trennung Erneuerung in 2007	Insgesamt: 590,00 qm * 375,00 € 220000,00 €
Räume: Sekretariat, Rektor und Kornrektor	Schallschutzmaßnahme	Wände und Decken mit Schallschutzmaterial belegen. Anstricharbeiten. Erneuerung in 2007	20000,00 €
Eingangshalle: Flure entlang des Innenhofes im EG und 1.OG	Brandschutzaufgabe; gem. Prüfung vom 17.11.2005	Entfernen der Holzpaneele und der Glasscheiben. Glasöffnung zumauern. Abgehängte Decke anpassen. Mauerwerkswände verputzen. Malerarbeiten. Erneuerung in 2007 - 2009	Insgesamt: 185,00 qm * 65,00 € 67000,00 €
Eingangshalle: 1.OG. Decken der Flure	Maroder Deckenputz	Entfernen des Putzes. Maler- und Elektroarbeiten Erneuerung in 2007	Insgesamt: 160,00 qm * 45,00 € 7200,00 €
Klassentrakt: Alle Klassenräume	Defekte Einbauschränke	Zum Teil neue Türen erforderlich. Überarbeitung insgesamt. Erneuerung in 2007	Insgesamt: 16 Stück * 250,00 € 4000,00 €
Eingangshalle: Gesamte EG	Heizkörper und alte marode Wasserleitungen.	Alte Heizkörper und Leitungen rausreißen und durch neue ersetzen. Austausch von Wasserleitungen Erneuerung in 2008	Insgesamt: 36 Stück * 450,00 € + 15000,00 € 32000,00 €
Böden. Eingangshalle sowie alle restlichen Flure und Lehrerzimmer	PVC- Bodenplatten	Zur Zeit sind ca. mehr als 40% aller verschweißten Fugen sind gerissen oder beschädigt. Die Platten lösen sich oder die Ränder der Platten wellen sich nach oben. Ireparabel. Erneuerung in 2009 / 2010	EG : 615 qm 1.OG: 575 qm Ges. :1190 qm * 55,00 € 65000,00 €

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Instandhaltungskosten in T.- €
Klassentrakt: Alle Klassenräume	Holzpaneelwände	Lackbeschädigungen. Abschabungen der Holzoberflächen. Malerarbeiten Erneuerung in 2009	Insgesamt: 600,00qm * 28,00€ 16800,00 €
Attrium/ Eingangshalle	Obere Fassadenverkleidung	Undichtigkeiten. Erneuerung in 2007 / 2008	Insgesamt: 540,00qm * 105,00€ 56700,00 €
Attrium: Dach zum Innenhof	Dachrinnen und Fallrohre	Undichtigkeiten an den Lötstellen und an den Rohreinbindungen. Erneuerung in 2007	Insgesamt: 70,00m * 70,00€ 4900,00 €
Klassentrakt (Altbau)	Dacheindeckung (Bito - PVC- Dach)	Dachfolie durch Witterungseinflüsse undicht. Komplett neu zu verlegen. Erneuerung in 2007 / 2008	Insgesamt: 860,00qm *110,00€ 94600,00 €
Klassentrakt (Anbau)	Dacheindeckung (Trocal-Dach)	Dachfolie durch Witterungseinflüsse undicht. Komplett neu zu verlegen. Erneuerung in 2007 / 2008	Insgesamt: 250,00qm *110,00€ 27500,00 €
Verbindungsgang (Eingangshalle zum Klassentrakt)	Dacheindeckung Bekiestetes Bitumenfolien- Dach	Dachfolie und Einläufe durch Witterungs- und Alterungseinflüsse undicht. Komplett neu zu verlegen. Erneuerung in 2007 / 2008	Insgesamt: 85,00qm *110,00€ 9400,00 €
Klassentrakt	Fugen der Waschbetonfassade und Fugen an Stützen	In den Fuge dringt Wasser ein. Brutstätte von Insekten. Erneuerung in 2008 / 2009	Insgesamt: 30000,00 €
Gesamt			695.100,00 €

Objekt: Siegparkhalle (Dreifachsporthalle)

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Instandhaltungskosten in T.- €
Umkleide- und Sanitärräume	Flieseneckfugen. Fuge: Wand/Wand und Wand/Boden	Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk und Betonsohle, da alle Fugen an den Flanken abgerissen und in Fugenmitte gerissen sind. Schimmelansätze vorhanden. Erneuerung in 2007	Insgesamt: 240,00 m * 25,00 € 20000,00 €
Umkleide- und Sanitärräume	Türen	Feuchteschäden. Funktionsbeeinträchtigungen. Erneuerung in 2007/2008	Insgesamt: 14 Stück * 800,00 € 11200,00 €
Umkleide- und Sanitärräume	Fliesen und Seifen schalen. Sockel-fliesen	Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk und Betonsohle. Beschädigte Teile ausbauen und erneuern. Erneuerung in 2007	6000,00 €
Geräteräume	Abgehängte Rasterdecken	Defekt, Metallleisten verbogen, fehlende Elemente, Abhängungen rausgerissen. I reparabel Erneuerung in 2007	Insgesamt: 155,00 qm * 65,00 € 10000,00 €
Geräteräume	Tore zu den Geräteräumen	Stahlrahmen verzogen. Starke Funktionsbeeinträchtigung. Keine Ersatzteile Erneuerung in 2007	Insgesamt: 6 Stück * 6000,00 € 36000,00 €
Übergang von Sanitärräumen zur Halle	Türen mit „Prallschutz“	Türrahmen verzogen. Fitschen schief. Nicht reparabel. Erneuerung in 2007	Insgesamt: 3 Stück * 1500,00 € 4500,00 €
Halle	Notausgangstüren	Türrahmen verzogen. Funktionsbeeinträchtigung (schlechtes schließen) Erneuerung in 2008	Insgesamt: 3 Stück * 3000,00 € 9000,00 €
Halle	Bodenbelag	In einigen Bereichen stark be-schädigt. Löst sich vom Untergrund ab. Risse vorhanden. Markierungen kaum sichtbar oder lösen sich ab. Erneuerung in 2008	Insgesamt: 1150,00 qm * 130,00 € 149000,00 €
Halle	Außenfassade	Beschädigte Flächen repoarieren. Anstricharbeitn. Erneuerung in 2009	Insgesamt: 860,00 qm * 45,00 € 38700,00 €

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Instandhaltungskosten in T.- €
Aufgang Sportplatz	Glasbaustein-Wände (aus-Tauschen)	Feuchtigkeitsschäden. Steine und Fugen sind kaputt. Schimmelansätze vorhanden. Erneuerung in 2007	20000,00 €
Umkleide- und Sanitärräume und in der Halle	Heizungsrohre	Marode Stahlrohre. Neu: Kupferrohre Erneuerung in 2008	30000,00 €
Umkleide- und Sanitärräume	Wasserrohre	Marode Stahlrohre. Neu: Kupferrohre Erneuerung in 2008	20000,00 €
Umkleide- und Sanitärräume	Fliesen: Bereich neu eingebaute Rohre	Neue Fliesen auf verputzte MW-Flächen. Erneuerung in 2008	20000,00 €
Sportplatz	Treppe im Eingangsbereich	Geländer herausgerissen. Beläge schadhaft. Erneuerung in 2007/2008	10000,00 €
Dach	Lüftungsanlage	Teilerneuerung Erneuerung in 2007	25000,00 €
Summe			409.400,00€

Objekt: Turnhalle am Siegtalgymnasium

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Instandhaltungskosten in T.- €
Böden in den Fluren	PVC- Bodenplatten	Nahezu mehr als 60% aller verschweißten Fugen sind gerissen oder beschädigt. Die Platten lösen sich oder die Ränder der Platten wellen sich nach oben. Ireparabel. Erneuerung in 2008	Insgesmt: 130,00 qm * 55,00 € 7200,00 €
Obere Fenster in der Nordfassade	Kunststoff-Lamellen-Sprossen-Fenster	Sehr schlechter Zustand. Sprossen und Lamellen defekt. Erneuerung in 2008	Insgesamt: 160,00 qm * 475,00 € 76000,00 €
Trennwand zum Schwimmbad	Stegglaswand	Große Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Ganze untere Fensterlänge ist vom Schimmel befallen. Erneuerung in 2007. Dringend!!	Insgesamt: 70,00 qm * 300,00 € 21000,00 €
Gesamt			104.200 €

Objekt: Schule und Turnhalle Irlenborn

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte San. Kosten €
Dachhaut	Eternitdach als Satteldach	Die Eterniteindeckung ist ca, 25 Jahre alt. Es ist mit einer Sanierung in den nächsten 10 Jahren zu rechnen	Ca.800 m ² x 60 € = 48.000,00 €
Dämmung	Vermutlich ist die Dämmung zu gering.	Eine Nachdämmung wird nach EngEv notwendig	720 m ² x 8,00 € = 5.760,00 €
Dachkonstruktion	Sparren	Wurde vor 25 Jahren erneuert somit OK.	
Außenwände	24 u.30 cm Mauerwerk	Mauerwerk zeigt keine Schäden sollte jedoch mit einem Isolierputz versehen werden	400 m ² x 100,00 € = 40.000,00€
Glasbausteinwand	Schadhaft	Glasbausteinwand und Fensterfläche in der Halle ist schadhaft und entspricht nicht mehr dem Wärmeschutz. Ein Austausch ist notwendig. Es wird eine Teilaufmauerung vorgeschlagen und einem Lichtband.	Aufmauerung mit Putz beidseitig. 90 m ² x 200 € = 18.000,00 €
Fenster	Holzfenster teilw. mit Iso-Verglasung	Im Klassenbereich sind die Holzfenster mit Iso-Verglasung in einem sehr guten Zustand. 17 Fenster vorwiegend im Hallenbereich sind einfach verglast und teilw. stark angefault sodass sich ein Anstrich nicht mehr lohnt.	17 Fenster im Mittel ca. 900 € 15.300,00 € Lichtband in Halle 8.000,00 € = 23.300,00 €
Türen	Einganstüren 3 Holztüren 2 Stahltüren ohne thermische Trennung	Die beiden Stahleingangstüren müssen erneuert werden. Eine Türe kann verkleinert werden . Die Holztüren müssen auch erneuert werden Im Gebäude zum Schulbereich werden in Kürze Bandschutztüren gefordert werden	6.000,00€ 4.000,00€ 5.000,00€
Böden	Teilweise Fliesen In den Klassen PVC	Die Fliesenböden sind OK In der Halle ist ein neuer Lino-Boden in 2002 eingebaut worden In den Klassen sind die Böden zu erneuern	320 m ² x 60,00€ = 19.200 €
Elektroanlage		OK, wird vom Kreis geprüft Mängelfrei	
Heizung	Kessel /Boiler	In 2000 erneuert	

	Rohrleitung und Heizkörper	Heizkörper Sanierungsbedürftig da. Ca.50 Jahre alt. Regelung in der Halle nicht möglich	Ca. 15.000 €
Innentüren	Holztüren Stahlzargen	GGf Anstrich	
Kellerräume	Heizung, Lagerraum Umkleide TURA	Teilunterkellert OK	
Eingangspodeste	Fliesenpodest mit Schmutzabstreifer	Podest im Fliesenbereich brüchig Fußabstreifer müssen erneuert werden.	2.500,00 €
Turnhallendecke	Abgehängte Mineralfaserdecke	Mineralfaserplatten sind größtenteils defekt. Decke muss insgesamt erneuert werden	190 m ² x 70 € 13.300,00 €
Fassade	Putz, Schiefersims	Die Schieferflächen müssen erneuert werden bzw. durch andere Baustoffe ersetzt werden, da durch Ballspiel eine dauernde Beschädigung vorliegt. Des weiteren ist der Bewuchs mehrfach im Jahr zu beschneiden um Schäden durch Einwachsungen an Fassade und Dach zu vermeiden.	2.500,00 €
Allgemeinzustand		In der Grundsubstanz ist das Gebäude erhaltenswert, jedoch müssen in der näheren Zukunft erheblich Sanierungen durchgeführt werden.	
Wertung		Die aufzubringenden Aufwendungen für eine Sanierung sind sicher hoch, jedoch steht dem eine gute Mieteinnahme gegenüber	
Instandsetzungskosten	-	Grob geschätzt	202.560 €

Objekt Obere Hardt 11

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Kosten in €
Dach	Dachziegel Dachrinnen Gauben, Schonstein Spitzboden	Sanierung in 10 bis 15 Jahren Neu in 2003 Sanierung in Ca. 10 bis 15 Jahren Keine Dämmung Obersten Boden dämmen und neuen Fußbodenbelag	70 m ² x 20 €= 1.400,00 €
Dachkonstruktion	Sparrendach	Holzteile trocken OK	
Außenwände	24 cm Bims 2 x Putz Keine Dämmung	Nachrüstung der Dämmung erforderlich	Ca. 270 m ² x 100,00 € = 26.000,00 €
Fenster	PVC- Fenster mit Doppelverglasung	1 Fenster noch als Holzfenster mit einfach Verglasung PVS Fenster teilw. Verzogen Sanierungsbedarf	1.000,00 € 2.500,00 €
Außentreppe	Belag lose	Belag muss erneuert werden	4.000,00 €
Treppenhaus	Marmorbelag	Guter Zustand	
Innentüren	Holztüren	Verwohnt, Türen müssen in den nächsten 10 Jahren erneuert werden	5.000,00 €
Böden	PVC, Laminat,	Die Böden wurden teilweise von Mietern verlegt , teilw. Erneuerungsbedürftig.	Bei Umzügen 2.000,00 bis 4.000,00€
Sanitäreinrichtung	Geflieste Wannen/Duschbad	Verwohnt bei Umzügen Sanierungsbedarf in Zeitraum von 10 Jahren	5.000,00 bis 8.000,00 €
Heizung	WW.Heizung mit Stahlradiatoren Ölheizkessel	Rohrleitung und Radiatoren OK. Heizkessel Vissmann 1984 Brenner 98 Es muss mit einem Kesselaustausch in Zeitfenster von 5 bis 10 Jahren gerechnet werden	6.000,00 €
Kellerräume	1 Zimmer bewohnt	Die Kellerräume sind alle trocken und weisen keine Feuchteschäden auf Ein Anstich währe von Nöten	1.000,00 €
Instandsetzungskosten			58.900,00 €

Allgemeinzustand		Das Gebäude hat z.Zt. noch eine gute Grundsubstanz Sanierungen fallen hauptsächlich im Schönheits-und Energiebereich an Insbesondere bei Mieterwechsel.	
Wertung		Das Gebäude ist im momentanen Zustand sicherlich noch für gutes Geld zu veräußern, zumal das Gebäude in einer guten Wohngegend steht und ein gut geschnittenes Grundstück hat. Bei einem Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt wird ein popozonal geringerer Preis nur noch erzielt werden können. Z.Zt. Könnte ein handwerklich begabter Käufer die Schönheitsreparaturen selbst erbringen, da die Grundsubstanz noch gut ist.	

Objekt Brückenstr. 20

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Kosten in €
Dach	Tonpfannen Dachrinnen, Ortgang, Kehlen. 2 Kaminköpfe	Sind noch ca. 10 Jahre: OK Sind in einem schlechten Zustand und bedürfen in Kürze einer Sanierung Müssen neu eingefasst werden	3.000 € 2.000 €
Dämmung	Heraklitt 2-3 cm Spitzboden ca. 6cm. Steinwolldämmung	Ist bei weitem nicht ausreichend, muss mit nachgedämmt werden. Teilw. mit Unterkonstruktion Gipskartonplatten	ca. 110 m ² x 30€ = 3.300 €
Dachkonstruktion	Sparrendach	Holzteile sind soweit sichtbar trocken und weisen keine größeren Mängel auf.	Keine
Außenwände	Ziegel mit Fachwerkatrappe Zur Brückenstr. Giebel verschiefert.	Eine ausreichende Dämmung ist hier nicht vorhanden. Eine Nachdämmung kann aus bauphysikalischer Sicht nur als hinterlüftete Fassade erfolgen, um keine durchfeuchteten Wände zu erhalten. Die Fassadengestaltung dürfte hierbei sehr aufwendig sein.	ca. 140 m ² X ca.130,00 € = 18.200 €
Fenster	Holzfenster mit Thermoverglasung K-Wert ca. 1,8	Fenster und Glas sind in brauchbarem Zustand, Außenanstrich in 3 bis 5 Jahren.	2.000 €
Außentüren	Holztüre	Verwittert, Verzogen muss erneuert werden.	2.500 €
Innentüren	Verwohnt	Sanierung und Teilerneuerung notwendig	3.000 €
Heizung	WW-Gaszentralheizung	Der Kessel ist 29 Jahre alt und muss erneuert werden, da einige wichtige Betriebskomponenten defekt sind. Rohrleitungssystem sollte OK sein.	3.500 €
Wasserleitung und Sanitäreinrichtung	Rohrleitung	Kupferrohre und PVC Abfußrohre. Bad teilgefliest jedoch stark verwohnt Eine Generalsanierung des Bades und der Toilette muss in den nächsten Jahren erfolgen.	7.000 €
Böden	PVC Teilweise Holzdielen mit PVC-auflage	Die Böden befinden sich in einem sehr schlechten Zustand eine Sanierung aller Böden wird in absehbarer Zeit notwendig	ca. 110 m ² x 40 € = 4.400€
Treppen	Holztreppen	Zum Keller und Spitzboden sind die Treppen sehr steil und kaum zu begehen. Die Treppe zum 1. OG ist aus Holz und brauchbar. Anstrich erforderlich	1.000 €
Elektroanlage	E-Leitungen	Sind augenscheinlich OK	

	Verteilung und Schaltschrank	Die Verteilung bzw. der Schaltschrank sind veraltet und bedürfen in absehbarer Zeit einer Sanierung	2.500 €
Keller	Bruchstein verputzt Gewölbedecke zum EG	Der Keller ist feucht und nur eingeschränkt zu nutzen. Die Gewölbedecke ist ebenfalls in Teilbereichen feucht Eine Sanierung ist mit normalen Mitteln nicht möglich	Kosten liegen zwischen 10.000 und 20.000 €
Allgemeinzustand		Das Gebäude Brückenstr.20 ist in einem äußerlich brauchbarem Zustand jedoch im Inneren stark verwohnt. Bei einer Neuvermietung muss mit erheblichen Kosten (minimum 26.000,00 €) gerechnet werden. Zu diese Summe kommen dann noch weitere Sanierungskosten zur Substanzerhaltung .	
		Summe ohne Kellersanierung	54.400,00 €
		Summe mit Kellersanierung bis zu	74.400,00 €
Wertung		Das Gebäude wirft einen Mietzins von 5.400,00 € / Jahr ab, dieser Betrag ist bei dem momentanen Gebäudezustand sicherlich nicht mehr zu erzielen. Ein Verkauf oder Generalsanierung wäre wirtschaftlich sinnvoll ist jedoch nicht durchführbar, da das Gelände bei einem Bau der Unterführung benötigt wird. Es wird vorgeschlagen das Gebäude mit dem geringsten Aufwand weiter zu betreiben .	

Objekt Brückenstr. 25

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Instandhaltungskosten in T. €
Dachhaut	Tondachpfannen	Die Dachpfannen sind in einem sehr maroden Zustand, stark verwittert Kehlbereiche wurden in der Vergangenheit nur notdürftig repariert gleiches gilt für Sims und Dachrinnen.	180m ² Dachfl. X 70 € = 12.600€
Dämmung	Keine Vorh.	Neue Dämmung einbauen	180 X 15 = 2.700€
Dachkonstruktion	Schadhaft, Konstruktion feucht, Faulstellen am Holz sind zu erkennen. An den tragenden Holzbalken sind die Querschnitte nicht mehr vorhanden	Der Austausch des gesamten Dachstuhles ist erforderlich Bei einer Erneuerung sollte der Dachüberstand vergrößert werden, damit der Schlagregen vom Mauerwerk fern gehalten wird.	Pauschal 15.000 €
Außenwände	50 – 60 cm Mauerwerk Bruchstein, Fugen stark ausgewaschen. Hierdurch kann das Mauerwerk Feuchtigkeit aufnehmen und diese in die Wand transportieren.	Die Außenwände machen einen stabilen und soliden Eindruck. Sie haben jedoch keinerlei Wärmedämmung. Alternativ: Ohne Dämmung: Sanierung der Fugen und Versiegelung der Fugen und Steine	Kosten für Wärmedämmung und Außenputz ca. 600m ² 100/m ² = 60.000€ 10.000€
Fenster	Holzfenster Isolierverglasung	Anstrich, Überarbeitung der Beschläge	8.000€
Treppen	Holztreppen Aus Brandschutzsicht bei jetziger Nutzung Erneuerungsbedürftig	Beplankung der Treppenunterseiten und Seitenwände F 90	7.000€
Böden	Holzböden mit Nadelfilz oder PVC Abdeckung. OK	z.Zt. Keine Sanierung	
Elektroanlage	In Ordnung		
Heizung	Stahlrohre und Stahlradiatoren Thermostatventilen In 2000 erneuert	Hier muss in der Zukunft evtl. mit Undichtigkeiten gerechnet werden Kessel OK	z.Zt. keine Kosten

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Instandhaltungskosten in T. €	
Sanitäranlagen	Leitungen und Einrichtungen	Kupferleitung Abfluß Guß Toiletten erneuerungsbedürftig	5.000€	
Innentüren	Holz	Neu gestrichen	Keine Kosten	
Kellerräume	Wände u. Boden feucht	Um die Teilunterkellerung in einen brauchbaren Zustand zu versetzen ist eine vertikal und horizontal Abdichtung der Wände notwendig notwendig Kellerwände erforderlich	Falls überhaupt möglich da nur Teilunterkellert 30.000€	
Anmerkung		Im EG wurden vom Mieter Kunststofffenster und Türen eingebaut sowie ein Fliesenboden verlegt.		
Allgemeinzustand		Bei der Masse der in Zukunft anfallenden Sanierungsmaßnahmen sollte über einen Verkauf nachgedacht werden. Bei Wiederbelegung des Hauses ist mit einer Vollbelegung in absehbarer Zeit nicht zu rechnen, aber eine Sanierung muss bei den meisten Gewerken im Ganzen erfolgen.		
Instandsetzungskosten		Grob geschätzte Sanierungskosten	271.250,00 €	
Wertung		Die aufzubringenden Kosten sind sehr hoch Ein Verkauf wird empfohlen, (möglichst noch vor der geplanten Einführung des Energiepasses).		
Öffentliche Mittel		Es müssen bei einem Verkauf öffentl. Mittel zurückgezahlt werden.		
Anmerkung		Vom Mieter Rhein Sieg Kreis wurden in 2004 u 05 im Innerbereich		

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Instandhaltungskosten in T. €	
		Schönheitsreparaturen in großen Umfang durchgeführt.		
Geschätzte Sanierungskosten		Ohne Wärmedämmung Mit Vollwärmedämmung	90.300€ 140.300 €	
Wertung		<p>Um das Gebäude in einem bewohnbaren Zustand zu halten sind Sanierungskosten von 90.300 € erforderlich. Bei einem Vollwärmeschutz werden 140.300 € notwendig. Da das Gebäude an einem wichtigen Standort im Ortskern mit Feuerwehr und Bauhof steht sollte hier eine Grundsatzentscheidung über künftige Sanierungen getroffen werden. Diese Entscheidung sollte schnell getroffen werden ,da die Dachkonstruktion einen sehr maroden Eindruck hinterlässt.</p>		

Objekt: Bitzerstr. 9

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Kosten in €
Dach	Tonpfannen Dachrinnen, Ortgang	Tonpfannen sind augenscheinlich noch in gutem Zustand. Ortgang u. Dachrinnen teilw. sanierungsbedürftig	2.500,00 €
Dämmung Dach	Kaum vorhanden	Spitzboden und Dachschrägen müssen mit ca. 12 cm gedämmt werden. Hierbei wird teilw. eine Unterkonstruktion u. Gipsverkleidung notwendig.	ca. 120 m ² x 30 € =3.600,00 €
Dachkonstruktion	Sparrendach	Trocken keine sichtbaren Schäden	
Außenwände	24 cm Bims /Ziegel mit 2 x 2 cm Putz	Die Wände sind in einem bautechnisch brauchbaren Zustand Der Anstich könnte erneuert werden. Eine Außendämmung fehlt, müsste angebracht werden.	350 m ² x 100 € = 35.000,00 €
Fenster	Holzfenster Verglasung einfach und tw. Doppelverglasung	Die einfach verglasten Fenster ca. 14m ² sind in einem sehr schlechten Zustand und müssen erneuert werden Die doppelt vergl. Fenster bedürfen eines neuen Anstrichs ca. 10 m ²	14 x 550 = 7.700 € 10 x 150 € =1.500,00 €
Türen	Holztüren Zimmertüren	Die Hauseingangstüre muss erneuert werden. Sind verwohnt , teilw. Reparabel. teilw. Erneuerungsbedürftig	2.000,00 € 5.000,00 €
Elektroanlage		Die Anlage weist kleinere Mängel Nutzerbedingt auf.	2.000,00 €
Heizung	WW Heizung mit separatem Boiler	Thermischer Brenner aus 1993 Boiler aus 2004 Rohrleitungen augenscheinlich OK	Z.Zt. kein Handlungsbedarf
Wasserleitungen und Sanitäreinrichtungen	Kupferrohre, geflieste Bäder mit WC und Dusche / Wanne	Bei den Wasserleitungen gab es in der Vergangenheit einige Rohrbrüche. Erneuerung z.Zt. noch nicht nötig. Sanitäreinrichtungen für die jetzige Nutzung OK. Bei einer anderen Nutzung wird eine Sanierung notwendig.	Z.Zt. keine
Böden	PVC und Teppichböden	Verwohnt , Sanierung in einzelnen Schritten notwendig	2,000,00 €

Keller	Ziegel / Bruchsteinwände	Keller feucht nur eingeschränkte Nutzung.	Sanierungskosten ca. 15.000,00€
Treppen	Holztreppe vom EG zum OG Kellertreppe Stahlbeton	Ist brauchbar OK jedoch schwer zu gehen, da schlechtes Steigungsverhältnis	Keine
Treppenaufgang	Treppenaufgang zur Eingangstüre aus Stahlbeton mit Marmorauflage	Die Marmorauflage ist sehr brüchig, die Treppengeländer stark angerostet. Eine Sanierung ist unumgänglich, Unfallgefahr	Einfachste Lösung ca. 4.000,00 €
Allgemeinzustand		Das Gebäude Bitzerstr.9 hat eine brauchbare Grundsubstanz ist jedoch stark verwohnt. Dies auch bedingt durch die Nutzer. Eine Sanierung nach heutige Standart kann sich nicht rechnen, da bei einer Sanierung nur der nötigsten Bauteile ca. 70.000,00 € notwendig würden.	
Wertung		Das Gebäude sollte möglichst schnell veräußert werden um noch einen guten Verkaufspreis zu erzielen. Ggf sollte die jetzige Nutzung beibehalten werden, um dann andere Objekte für den Verkauf frei zu bekommen.	
Öffentliche Mittel		Das Gebäude unterliegt noch einer Nutzungsbeschränkung Erwerb bis 2017 Herrichtung bis 2007	
Summe			80.300,00 €

Objekt: Siegstraße 39

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Instandhaltungskosten in T. €
Dachhaut	Tondachpfannen	Ca. 50 Jahre alt. Vereinzelt weisen die Pfannen Löcher auf. Insbesondere befinden sich an den Dachdurchführungen Firsten und Kehlen größere Schadstellen die Wasser eindringen lassen . Eine Erneuerung der Dachhaut mit Regenrinne und Gesims ist notwendig	350m2 Dachfl. X 60 € = 21.000€
Dämmung	Keine Vorh.	Neue Dämmung einbauen	350 X 15 € 5.250€
Dachkonstruktion	Trocken ,keine größeren Schäden zu erkennen.	Einbau von kleinen Wechseln .Balken im Gesimsbereich ggf. austauschen	Pauschal 2.000 €
Außenwände	36 cm Mauerwerk mit 2 X Putz	Die Außenwände machen einen stabilen und soliden Eindruck. Sie haben jedoch keinerlei Wärmedämmung. Der Außenputz bedarf einer Erneuerung.	Kosten für Wärmedämmung und Außenputz ca. 600m ² 100/m ² = 60.000€
Fenster	Holzfenster einfach verglast	Sehr schlechter Zustand teilw. verfault.	60.000€
Treppen	Zum 1. u.2 OG Stahlbeton Zum Speicher Holz	Auflagen sind demontiert nur noch Rohbeton Holztreppe sanierungsbedürftig	10.000€
Böden	1. u. 2.OG Holzbalkendecke	Holzböden teiw. Stabparkett kaum noch Reparabel bei erneutem Bezug ist eine Sanierung erforderlich	20.000€
Elektroanlage	Bis zu den Unterverteilungen ist die Anlage brauchbar	Steckdosen und Schalter müssen erneuert werden.	3.000€
Heizung Heizkessel	Stahlrohre und Strahlradiator Thermostatventilen atmosphärischer Brenner BJ 91	Hier muss in der Zukunft evtl. mit Undichtigkeiten gerechnet werden Austausch von bzw. Einbau von Thermostatventilen	1.000€

		Erneuerung in ca. 5 bis 8 Jahren	15.000€
Sanitäranlagen	Leitungen und Einrichtungen	Leitungen zT. noch Eisen Abfluß Guß und teilw. Blei Bäder u. Toiletten erneuerungsbedürftig	25.000€
Innentüren	Alle defekt	Totalerneuerung ist notw.	20.000€
Kellerräume	Wände u. Boden feucht	Um die Teilunterkellerung in einen brauchbaren Zustand zu versetzen ist eine vertikal und horizontal Abdichtung der Kellerwände erforderlich	Falls überhaupt möglich da nur Teilunterkellert 30.000€
Anmerkung		Im EG wurden vom Mieter Kunststofffenster und Türen eingebaut sowie ein Fliesenboden verlegt.	
Allgemeinzustand		Bei der Masse der in Zukunft anfallenden Sanierungsmaßnahmen sollte über einen Verkauf nachgedacht werden. Bei Wiederbelegung des Hauses ist mit einer Vollbelegung in absehbarer Zeit nicht zu rechnen, aber eine Sanierung muss bei den meisten Gewerken im Ganzen erfolgen.	
Instandsetzungskosten		Grob geschätzte Sanierungskosten	272.250,00 €
Wertung		Die aufzubringenden Kosten sind sehr hoch Ein Verkauf wird empfohlen, (möglichst noch vor der geplanten Einführung des Energiepasses).	
Öffentliche Mittel		Es müssen bei einem Verkauf öffent. Mittel zurückgezahlt werden.	

Objekt: Uferstraße 7

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Instandhaltungskosten in T €
Dach	Tonpfannen Dachrinnen Gauben und Ortgangbleche	Tonpfannen sind augenscheinlich noch in gutem Zustand sollten noch 20 Jahre halten. Sind nicht mehr Reparabel, diese Teile müssen unbedingt saniert werden.	4.000,00 € einschl. Gerüst
Dämmung Dach	12 cm Steinwolle	Dämmung ausreichend	Keine
Dachkonstruktion	Trocken keine Schäden	Sparrendach ok.	Keine
Außenwände	24 cm Bims	Die Außenwände sind Bautechnisch in einem brauchbaren Zustand jedoch der Außenputz ist rissig und bedarf eines Anstrichs. Eine Außenhautdämmung ist nicht vorhanden	335 m ² x 100,00 € = 33.500,00 €
Fenster	Holzfenster einfach Verglast Anbau tw. Alu keine therm. Trennung	Teilweise sehr schlechter Anstrich, Beschläge nicht mehr brauchbar, Holzschäden Erneuerung dringend notwendig.	ca. 41 m ² x 550,00 € einschl. Rollo = 22.550,00 €
Treppen	Stahlbeton	Treppenbeläge sind def. und müssen erneuert werden	2.000,00 €
Böden	Teppichböden / PVC-Böden	Verwohnt größtenteils Erneuerungsbedürftig	1.000,00 € / Jahr 4.000,00 €
Elektroanlage	Wurde vor ca. 15 Jahren saniert	Die Anlage ist vom Grundsatz her in Ordnung. Bedingt durch das Nutzerverhalten jedoch in den Zimmern in einem sehr schlechten Zustand.	Sanierung 4.000,00 €
Heizung	Warmwasserheizung mit Öl - Kessel. Heizkessel aus 96 noch in gutem Zustand	Rohrleitungen sehr brüchig. In letzter Zeit traten immer wieder Rohrbrüche auf. Eine Sanierung der Rohrleitungen und der	9.000,00 €

		Heizkörper wird in Kürze notwendig	
Sanitäranlage	Wasser Stahl, Kupfer, Abwasser Guss, Bleileitungen.	Die Wasser und Abwasserleitungen sind in einem maroden Zustand. Häufig Wasserrohrbrüche. Die Bad und Toilettenausstattung ist nutzerbedingt kaum noch tragbar. Eine Gesamtsanierung einschl. neuer Fliesen wird in den nächsten Jahren notwendig.	Entsprechend der weiteren Nutzung werden Kosten von 10.000,00 € bis zu 15.000,00 € erforderlich
Innentüren	Holztüren, Teilw. Stahltüren	Nutzerbedingt sehr schlechter Zustand. Eine Sanierung wird in den nächsten Jahren erforderlich	9,000,00€
Kellerräume	Massivwände Ziegel / Beton Kalksandstein	Die Wände sind feucht. Eine neue Isolierung mit Drainage wird bei Nutzung als Kellerräume notwendig. Des weiteren sind die Grundleitungen in einem sehr schlechten Zustand , häufige Verstopfungen.	15.000,00 € 7.000,00 €
Instandsetzungskosten			125.050,00 €
Allgemeinzustand		Das Gebäude Uferstr. wird von Asylbewerbern bewohnt, Trotz Sanierungsmaßnahmen in der letzten Jahren ist das Gebäude in einem schlechten Allgemeinzustand.	
Wertung		Größere Sanierungsmaßnahmen sind in Gebäude Uferstr. 7 nicht mehr Sinnvoll. Das Gebäude kann auf Dauer nur erhalten bleiben, wenn eine Generalsanierung	

		durchgeführt würde . Hier würde jedoch ein Neubau (für die Nutzung spezifisch Ausgelegt) sinnvoller sein um Nebenkosten einzusparen.	
Öffentliche Mittel		Das Gebäude unterliegt noch einer Nutzungsbeschränkung Erwerb bis 2017 Herrichtung 2007	

Objekt: Uferstraße 9

Gebäudeteil	Schadhafte Teile	Schadensbeschreibung	Geschätzte Instandhaltungskosten in T €
Dach	Tonpfannen Dachrinnen Ortgangbleche	Tonpfannen sind augenscheinlich noch in gutem Zustand sollten noch 20 Jahre halten. Sind nicht mehr Reparabel, diese Teile müssen unbedingt saniert werden.	4.000,00 € einschl. Gerüst
Dämmung Dach	12 cm Steinwolle	Dämmung ausreichend	Keine
Dachkonstruktion	Sparrendach	Trocken keine sichtbaren Schäden	Keine
Außenwände	24 cm Bims	Die Außenwände sind Bautechnisch in einem brauchbaren Zustand jedoch der Außenputz ist rissig und bedarf eines Anstrichs. Eine Außenhautdämmung ist nicht vorhanden	280 m ² x 100,00 € = 28.000,00 €
Fenster	Holzfenster einfach Verglast	Teilweise sehr schlechter Anstrich, Beschläge nicht mehr brauchbar, Holzschäden Erneuerung dringend notwendig.	ca. 32 m ² x 550,00 € einschl. Rollo = 17.600,00 €
Treppen	Stahlbeton	Treppenbeläge sind def. Und müssen erneuert werden	2.000,00 €
Böden	Teppichböden / PVC-Böden	Verwohnt größtenteils Erneuerungsbedürftig	1.000,00 € / Jahr 3.000,00 €
Elektroanlage	Wurde vor ca. 15 Jahren saniert	Die Anlage ist vom Grundsatz her in Ordnung. Bedingt durch das Nutzerverhalten jedoch in den Zimmern in einem sehr schlechten Zustand.	Sanierung 3.000,00 €
Heizung	Warmwasserheizung mit Gas Kessel. Umstellung von Öl auf Gas in 2005 Heizkessel aus 91 noch in gutem	Rohrleitungen sehr brüchig. In letzter Zeit traten immer wieder Rohrbrüche auf. Eine Sanierung der Rohrleitungen und der	8.000,00 €

	Zustand	Heizkörper wird in Kürze notwendig	
Sanitäranlage	Wasser Stahl, Kupfer, Abwasser Guss, Bleileitungen.	Die Wasser und Abwasserleitungen sind in einem maroden Zustand. Häufig Wasserrohrbrüche. Die Bad und Toilettenausstattung ist nutzerbedingt kaum noch tragbar. Eine Gesamtsanierung einschl. neuer Fliesen wird in den nächsten Jahren notwendig.	Entsprechend der weiteren Nutzung werden Kosten von 10.000,00 € bis zu 15.000,00 € erforderlich
Innentüren	Holztüren, Teilw. Stahltüren	Nutzerbedingt sehr schlechter Zustand. Eine Sanierung wird in den nächsten Jahren erforderlich	8.000,00€
Kellerräume	Massivwände Ziegel / Beton Kalksandstein	Die Wände sind feucht. Eine neue Isolierung mit Drainage wird bei Nutzung als Kellerräume notwendig. Des Weiteren sind die Grundleitungen in einem sehr schlechten Zustand, häufige Verstopfungen.	15.000,00 € 7.000,00 €
Instandsetzungskosten			110.600,00 €
Allgemeinzustand		Das Gebäude Uferstr. wird von Asylbewerbern bewohnt, Überwiegend Junggesellen. Trotz Sanierungsmaßnahmen in der letzten Jahren ist das Gebäude in einem schlechten Allgemeinzustand. (In 2004 wurde ein Bad erneuert. Es ist heute kaum noch als solches zu gebrauchen).	
Wertung		Größere Sanierungsmaßnahmen sind in Gebäude Uferstr. 9 nicht mehr	

		Sinnvoll. Das Gebäude kann auf Dauer nur erhalten bleiben, wenn eine Generalsanierung durchgeführt würde . Hier würde jedoch ein Neubau (für die Nutzung spezifisch Ausgelegt) sinnvoller sein um Nebenkosten einzusparen.	
Öffentliche Mittel		Das Gebäude unterliegt noch einer Nutzungsbeschränkung Erwerb bis 2017 Herrichtung 2007	