

01-1 Erläuterungen – Grundstück

Größe 3.573 m²

Lage

Westlicher Ortsrand des Marktes Frontenhausen im Gewerbegebiet „Frontenhausen West“ an der Nordostecke „Gutenberg- Birnbachstraße“.
Entfernung zum Ortskern ca. 1.200m.

Erschließung

von der Gutenbergstraße
zusätzlich für Fußgänger von der Birnbachstraße

Wasseranschluss an öffentliche Wasserversorgung
Anschluss Abwasser an öffentliche Kanalisation

Beschaffenheit

eben
Grundwasser in ca. 5-6m Tiefe
Boden lehmhaltig

01-2 Erläuterungen – Bürogebäude

Fertigstellung	1997
Grundfläche	323,03 m ²
Bruttorauminhalt	3.649,60 m ³
Flächen	
Kellergeschoss	258,44 m ²
Erdgeschoss	300,19 m ²
<u>Obergeschoss</u>	<u>287,36 m²</u>
Gesamt	845,99 m²

(Siehe Flächenaufstellung)

Gründung

- Kiesschüttung
- Pe – Folie
- Sauberkeitsschicht 50 mm
- Stahlbeton Fundamentplatte 350 mm
- Feuchtigkeitssperre 5 mm
- Dämmung 80 mm
- Estrich 50 mm
- Bodenbeläge 5-15 mm
Fliesen, Feinsteinzeug, Linoleum

Außenwände - Kellergeschoss

- Drainplatten
- Wärmedämmung 80 mm
- Vertikale Feuchtigkeitsisolierung
- Stahlbetonwand 300 mm
- Wandoberflächen
Fliesen, abwaschbare Tapeten, Anstrich

Außenwände – Erd- und Obergeschoss

- Hinterlüftete Alu-Fassade auf Unterkonstruktion 50 mm
- Wärmedämmung 100 mm
- Dampfsperre
- Stahlbetonfertigteileplatten 120 mm
- Tragende Konstruktion aus Stahlgeschoss-
- Rahmen mit Profilstahlbindern/Stützen
- Wandoberflächen
Fliesen, abwaschbare Tapeten, Anstrich

Fenster- und Außentüren

- Leichtmetallfassade in Pfosten / Riegelkonstruktion
Doppelsolierverglasung

Sonnenschutz

- Markisoleisten

Innenwände tragend - Kellergeschoss

- Stahlbeton 240 mm
- Wandoberflächen
Fliesen, abwaschbare Tapeten, Anstrich

- Kalksandstein 115 mm
- Wandoberflächen
Fliesen, abwaschbare Tapeten, Anstrich

Innenwände tragend – Erd- und Obergeschoss

- Metallständerwände, doppelt beplankt 240 mm
- Wandoberflächen
Fliesen, abwaschbare Tapeten, Anstrich

- Schranktrennwände
Metall, Holzwerkstoff beschichtet

Decken – Keller-/Erdgeschoss

- Stahlbetondecke 200 mm
- Hohlraumboden 60 mm
- Dämmung 50 mm
- Estrich 55 mm
- Bodenbeläge 5-15 mm
Fliesen, Teppich, Naturstein

Decken – Erd-/Obergeschoss

- Akustikdecke abgehängt
(Aluminium Paneel- oder Gipskartondecke)
- Stahlbeton-Hohlplattendecke 140 mm
- Hohlraumboden 60 mm
- Dämmung 30 mm
- Estrich 55 mm
- Bodenbeläge 5-15 mm
Fliesen, Teppich, Naturstein

Dach

- Akustikdecke abgehängt
(Aluminium Paneel- oder Gipskartondecke)
- Alutherm-Elemente auf ProfilStahlpfetten 125 mm

Satteldach, 17°

Regenentwässerung

- Titanzink

Treppe

- Stahlbetonmassivtreppe
- Natursteinbelag
- Geländer: Stahl, Edelstahl

Innentüren

- Holzwerkstoff beschichtet

Elektroinstallation

- hoher Standard
- EDV- und Stromversorgung im Erd- und Obergeschoss über Bodentanks (> Hohlraumboden)
- Beleuchtung Kellergeschoss: Aufbauleuchten
- Beleuchtung Erd- und Obergeschoss: Einbauleuchten (Rasterfeldleuchten, Spots)

Heizung

- Fußbodenheizung

Sanitärinstallation

- Ausreichende Anzahl von Sanitärräumen und – Anschlüssen in jeder Ebene.
- Sanitärgegenstände: mittlerer Standard

01-3 Erläuterungen – Garagen- und Lagergebäude Überdachte Stellplätze

Fertigstellung 1997

Grundfläche

Garagengebäude	138,40 m ²
Lagergebäude	122,70 m ²
Überdachte Stellplätze	131,90 m ²
Gesamt	393,00 m ²

Bruttorauminhalt

Garagengebäude	520,04 m ²
Lagergebäude	522,40 m ²
Überdachte Stellplätze	495,61 m ²
Gesamt	1.538,05 m ²

Nebennutzfläche

Garagen und Lager	365,33 m ²
-------------------	-----------------------

Gründung – Garagen- und Lagergebäude

- Kiesschüttung
- Pe – Folie
- Sauberkeitsschicht 50 mm
- Stahlbeton Fundamentplatte 200 mm
- Bodenbelag: Fliesen 20 mm

Gründung – Überdachte Stellplätze

- Kiesschüttung
- Pe – Folie
- Sauberkeitsschicht 50 mm
- Stahlbeton Einzelfundamente
- Betonpflaster

Außenwände – Garagen- und Lagergebäude

- Alu-Therm Wandelemente auf Profilstahlpfetten 80 mm
- Tragende Konstruktion aus Stahl-Rahmen mit Profilstahlbindern/Stützen

Außenwände – überdachte Stellwände

- Tragende Konstruktion aus Stahl-Rahmen mit Profilstahlbindern/Stützen

Tore

- Leichtmetall-Sektionaltore, Elektroantrieb mit Verglasung und Schlupftüren

Fenster

- Leichtmetallfenster
Doppelsolierverglasung

Dach

- Alutherm-Elemente auf Profilstahlpfetten 85 mm

Satteldach, 17°

Regenentwässerung

- Titanzink

01-4 Erläuterungen – Außenanlagen

Fertigstellung 1997

Pflanzflächen

ca. 1.650 m²

- Rasenflächen
- Schotterrasen
- Pflanzflächen mit heimischen Sträuchern und Bodendeckern
- Heimische Laubbäume, 26 Stück

Befestigte Flächen

ca. 1.207 m²

- Wege und Hof Betonpflaster
- Stellplätze Rasenfugenpflaster, Beton
18 Stellplätze

Zaun, Toranlage

- Metallgitterzaun
- Metallschiebetoranlage, Elektroantrieb

02 Wertermittlung

Herstellungskosten 1997

Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließen	€	792,97.—
Kostengruppe 300 Gebäude – Konstruktion	€	918.289,76.—
Kostengruppe 400 Gebäude – Technik	€	166.315,67.—
Kostengruppe 500 Außenanlagen	€	127.245,70.—
Kostengruppe 600 Ausstattung	€	79.493,81.—
Kostengruppe 700 Baunebenkosten	€	50.932,16.—
Gesamt	€	1.343.070,07.—

(Siehe Anhang – Kostenfeststellung)

Baupreisindex

Oktober 1997 / Oktober 2010 17,1%

Herstellungskosten 2010

1.343.070,07 * 1,171 € 1.572.735,00.—

Technische Wertminderung (nach Ross)

bei einer Gebäudelebensdauer von 85 Jahren
und einem Alter von 13 Jahren 9%

Zeitwert

1.572.735 - 1.572.735* 0,09 € 1.431.189,00.—

Bodenwert

3.573 m² * 45 €/m² € 160.705,00.—

Sachwert am 08.10.2010

(Alle Kostenangaben inkl. Mehrwertsteuer) € 1.591.974,00.—

Dingolfing, 08.10.2010

Dipl. Ing. Johann Vogginger
Architekt BDA



03-1 Anhang - Kostenfeststellung

Wertermittlung Gutenbergstraße 1, 84160 Frontenhausen
Flurnummer 498/2, Gemarkung Frontenhausen

Kostenfeststellung anhand der vorliegenden Schlussrechnungen

KG	Firma	Gewerk	Brutto in DM	Brutto in €
KG 200				
	Markt Frontenhausen	Erschließung Wasser	1.550,93	792,97
			1.550,93	792,97 €
KG 300				
	Leitf GmbH	Schuttcontainer	7.451,91	3.810,09
	Schmöller Akustikbau	Innenausbau	121.851,64	62.301,53
	Otteneder	Putz, Estrich	82.925,37	42.398,91
	Leiprecht	Baumeisterarbeiten 2	303.369,82	155.109,96
	Schweikl Nachfolger	Baumeisterarbeiten 1	149.387,12	76.380,14
	Prebeck	Stahlbauarbeiten	304.650,65	155.764,83
	Hofmann GmbH	Dacheindeckung, Fassade	195.196,26	99.801,90
	Metallbau Ibsch	Fenster, Fassade	275.422,81	140.820,93
	Linder AG	Doppelboden	38.769,37	19.822,39
	Kühn Verlegebetrieb	Fliesenarbeiten	59.263,41	30.300,79
	Stocker Natursteinwerk	Natursteinarbeiten	53.366,07	27.285,54
	Werner	Tore und Türen	47.034,42	24.048,23
	Hummelsberger	Schlosserarbeiten	26.088,56	13.338,82
	Hofmeister	Industriefußböden	17.878,30	9.141,00
	Deinböck	Malerarbeiten	24.344,18	12.446,94
	Teppich-Zäch	Bodenbelagsarbeiten	37.413,39	19.129,09
	Werner	Gebäudereinigung	3.777,06	1.931,17
	Wenninger	Schreinerarbeiten	9.794,04	5.007,59
	Veltrup	Sonnenschutz	25.850,88	13.217,30
	Huppe	Trennwand	12.190,00	6.232,63
			1.796.025,26	918.289,76 €
KG 400				
	Brunner	H+S-Installation	255.521,67	130.645,67
	Haberl + Söhne	ELT-Installation	68.340,33	34.941,73
	Ackermann Elektroanlagen	Blitzschutz	1.424,37	728,27
			325.286,37	166.315,67
KG 500				
	Hilgers	Pflanzarbeiten, Wege	183.228,43	93.682,86
	Wengler	Zaun-, Toranlage	65.643,45	33.562,84
			248.871,88	127.245,70
KG 600				
	Holzäpfel	Einbaumöbel	142.297,64	72.755,36
	Gardinen Langer	Vorhänge	9.079,31	4.642,16
	Aufleger-Innung GmbH	Möbeltransport	4.100,00	2.096,29
			155.476,95	79.493,81
KG 700				
	Vermessungsamt	Gebühren	4.032,00	2.061,52
	Landratsamt	Prüfung Statik	1.290,00	659,56
	EBB	Bauleitung	78.200,00	39.982,88
	Inge Haberl	Landschaftsplanung	10.170,76	5.200,21
	Klein + Winkelvoss GmbH	Bodengutachten	5.922,25	3.027,99
			99.615,01	50.932,16
KG 200 - 700 Gesamt Brutto in Euro				1.343.070,07

03-2 Anhang – Tabelle nach Ross

Tabelle zur technischen Wertminderung von Gebäuden nach Ross

Progressive Wertminderung in % bei einer Lebensdauer (in Jahren) von

Alter in Jahren	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	6	4	4	3	3	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
3	9	7	6	5	4	4	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2
4	12	9	8	6	6	5	4	4	4	3	3	3	3	3	2	2	2
5	16	12	10	8	7	6	6	5	5	4	4	4	3	3	3	3	3
6	20	15	12	10	9	8	7	6	6	5	5	4	4	4	4	3	3
7	24	18	14	12	10	9	8	7	7	6	6	5	5	4	4	4	4
8	28	21	17	14	12	10	9	8	8	7	6	6	6	5	5	5	4
9	33	24	20	16	14	12	11	10	9	8	7	7	6	6	6	5	5
10	38	28	22	18	16	14	12	11	10	9	8	8	7	7	6	6	6
11	43	32	25	21	18	15	13	12	11	10	9	8	8	7	7	6	6
12	48	36	28	23	20	17	15	13	12	11	10	9	9	8	8	7	7
13	54	40	31	25	22	19	16	15	13	12	11	10	9	9	8	8	7
14	60	44	34	28	24	20	18	16	14	13	12	11	10	10	9	8	8
15	66	48	38	31	26	22	20	17	16	14	13	12	11	10	10	9	9
16	72	52	41	33	28	24	21	19	17	15	14	13	12	11	10	10	9
17	79	57	44	36	30	26	23	20	18	16	15	14	13	12	11	11	10
18	86	62	52	42	35	30	26	23	21	19	17	15	14	13	12	11	11
19	93	67	52	42	35	30	26	23	21	19	17	16	15	14	13	12	11
20	100	72	56	45	38	32	28	25	22	20	18	17	16	15	14	13	12
21		77	60	48	40	34	30	26	24	21	20	18	17	15	14	13	12
22		83	64	51	43	36	32	28	25	23	21	19	18	16	15	14	13
23		88	68	54	45	39	34	30	27	24	22	20	19	17	16	15	14
24		94	72	58	48	41	36	31	28	25	23	21	20	18	17	16	15
25		100	76	61	51	43	38	33	30	27	24	22	21	19	18	17	16
26			81	65	54	46	40	35	31	28	25	23	22	20	19	17	16
27			86	68	57	48	42	37	33	29	27	24	23	21	20	18	17
28			90	72	60	50	44	38	34	31	28	26	24	22	20	19	18
29			95	76	63	53	46	40	36	32	29	27	25	23	21	20	19
30			100	80	66	56	48	42	38	34	31	28	26	24	22	21	20
31				84	69	58	50	44	39	35	32	29	27	25	23	22	20
32				88	72	61	52	46	41	37	33	30	28	26	24	23	21
33				92	75	64	55	48	43	38	35	32	29	27	25	23	22
34				96	79	66	57	50	44	40	36	33	30	28	26	24	23
35				100	82	69	60	52	46	41	38	34	31	29	27	25	24
36					86	72	62	54	48	43	39	36	33	30	28	26	24
37					89	75	64	56	50	45	40	37	34	31	29	27	25
38					93	78	67	58	52	46	42	38	35	32	30	28	26
39					96	81	69	61	54	48	43	40	36	33	31	29	27
40					100	84	72	63	56	50	45	41	38	35	32	30	28
41						87	75	65	58	51	46	42	39	36	33	31	29
42						90	77	67	60	53	48	44	40	37	34	32	30
43						93	80	70	62	55	50	45	41	38	35	33	31
44						97	83	72	64	57	51	47	43	39	36	34	32
45						100	86	74	66	59	63	48	44	40	38	35	33
46							88	77	68	60	54	49	45	42	39	36	34
47							91	79	70	62	56	51	47	43	40	37	35
48							94	82	72	64	58	52	48	44	41	38	36

03-3 Anhang – Flächenaufstellung – Bürogebäude

Kellergeschoss

Nebennutzfläche

Registratur 1	28,03 m ²	
Registratur 2	30,28 m ²	
Lager	10,04 m ²	
Putzraum	10,07 m ²	
Stiefelwaschraum	4,26 m ²	
Trockenraum	16,10 m ²	
Umkleide	18,64 m ²	
WC/Du	11,19 m ²	128,61 m ²

Verkehrsfläche

Flur	26,59 m ²	
Treppenraum	27,41 m ²	54,00 m ²

Funktionsfläche

Heizung	20,76 m ²	
Technik	20,79 m ²	
It.-Raum	20,79 m ²	
Batterieraum	13,49 m ²	75,83 m ²

Gesamt **258,44 m²**

Erdgeschoss

Hauptnutzfläche

Büro 1	28,47 m ²	
Büro 2	23,89 m ²	
Büro 3	28,47 m ²	
Büro 4	25,91 m ²	
Büro 5	25,91 m ²	
Büro 6	28,47 m ²	
Büro 7	28,47 m ²	
Kopierer	1,50 m ²	191,09 m ²

Nebennutzfläche

WC-D	6,65 m ²	
Vorraum WC-D	3,38 m ²	
WC-H	6,44 m ²	
Vorraum WC-H	3,25 m ²	19,72 m ²

Verkehrsfläche

Windfang	8,55 m ²	
Foyer	33,26 m ²	
Flur 1	10,08 m ²	
Flur 2	10,08 m ²	
Treppenraum	27,41 m ²	89,38 m ²

Gesamt **300,19 m²**

Obergeschoss

Hauptnutzfläche

Büro 1	25,06m ²	
Büro 2	25,20 m ²	
Büro 3	24,57 m ²	
Büro 4	24,57 m ²	
Büro 5	62,19 m ²	
Besprechung	33,14 m ²	
Sozialraum	36,66 m ²	231,39 m ²

Nebennutzfläche

WC-H	3,92 m ²	
Vorraum WC-H	6,50 m ²	10,42 m ²

Verkehrsfläche

Flur	17,72 m ²	
Treppenraum	27,83 m ²	45,55 m ²

Gesamt **287,36 m²**