

Gemeinde Bauma

## Liegenschaftskonzept

Bericht



## Dokumentenverwaltung

Datum	Bearbeitung	Bemerkungen/Überarbeitungsanlass
17.01.2018	lba/rme	Bericht

## Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Bauma  
Dorfstrasse 41  
8494 Bauma

Ansprechperson: Bruno Tanner

Auftragnehmer: WIFpartner AG  
Bachmattstrasse 53  
8048 Zürich

Projektbearbeitung: Ronny Meglin

Verzeichnis/Datei: br5282.02iba0180117\_Bericht

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 Auftrag und Umfang .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Methodik .....</b>	<b>6</b>
2.1 Zustandsbeurteilung und Massnahmenplanung .....	6
2.2 Bauteile und Alterungskurven .....	6
2.3 Genauigkeit.....	8
<b>3 Vorgehen .....</b>	<b>9</b>
3.1 In drei Schritten zum koordinierten Finanzplan .....	9
3.2 Schritt 1: Ist-Zustand.....	9
3.3 Schritt 2: Instandsetzungskonzept .....	10
3.4 Schritt 3: Immobilienstrategie und koordinierter Massnahmen- und Finanzplan.....	10
<b>4 Ist-Zustand.....</b>	<b>11</b>
4.1 Ersatzwert .....	11
4.2 Zustand der Gebäude .....	11
<b>5 Instandsetzungskonzept .....</b>	<b>13</b>
5.1 Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf .....	13
5.2 Bildung von Instandsetzungskonzepten.....	14
5.3 Finanzbedarf und Instandsetzungszeitpunkte.....	15
<b>6 Ausblick, weiteres Vorgehen .....</b>	<b>16</b>

**Anhang 1: IST-Zustand und Instandsetzungsbedarf**

**Anhang 2: Instandsetzungskonzepte**

**Anhang 3: Objektblätter**

## 1 Auftrag und Umfang

Liegenschaftskonzept

Die Gemeinde Bauma beauftragte die WIFpartner AG zur Erstellung eines Liegenschaftskonzeptes. Das Konzept soll den Zustand der Gebäude darstellen und aufzeigen, welche Investitionen für Instandsetzungsmassnahmen der Liegenschaften in Zukunft (nächste 25 Jahre) erforderlich sind.

Energetische, sicherheitstechnische sowie behindertengerechtigkeitsrelevante Aspekte wurden auf Wunsch des Auftraggebers bei der Untersuchung **nicht** berücksichtigt.

38 Gebäude mit einem Versicherungswert von CHF 87.35 Mio.

Die WIFpartner AG hat zusammen mit Herrn Bruno Tanner sowie dem jeweils zuständigen Hauswart 38 Gebäude mit einem Gesamtversicherungswert von CHF 87'354'000.- untersucht. Die Gebäudeliste ist in Tabelle 1 sowie im Anhang ersichtlich.

Tabelle 1: Gebäudeliste (sortiert nach Ersatzwert)

Nummer	Bezeichnung	Baujahr	Strasse	Gebäudeart	Ersatzwert [kCHF]
00536	Alt- und Hauptbau	1947	Haselhalden 27	Schulhaus	10 080
01458	Hallenbad / Bistro	1973	Altlandenbergstrasse 8	Schulhaus	8 883
01090	Schulhausanlage Trakt A + B	1909	Heinrich Gujer-Strasse 35	Schulhaus	8 424
01458 A	Spezialtrakt	1974	Altlandenbergstrasse 6	Mehrzweckhalle	8 289
01460	Schulhaus	1973	Altlandenbergstrasse 4	Schulhaus	6 816
00892	Gasthaus	1790	Dorfstrasse 16	Gewerbebau	6 810
00330	Altersheim, Haus Linde	1962	Böndlerstrasse 10	Gewerbebau	5 398
00806	Mehrzweckgebäude	1888	Gublenstrasse 32	Mehrzweckgebäude	4 670
01126	Alterssiedlung	1986	Bäretswilerstrasse 2	MFH einfach	4 067
01090 A	Schulhausanlage Trakt C	1963	Heinrich Gujer-Strasse 35	Schulhaus	4 026
00104	Schulhaus Wellenau	1959	Wellenau 23	Schulhaus	2 674
01180	Alte Landi	1928	Heinrich Gujer-Strasse 31	Wohnhaus mit Büro und Werkstatt	2 352
03256	Schulhaus	1961	Schulhausstrasse 1	Schulhaus	2 045
01180 A	Anbauten Alter Landi	1973	Heinrich Gujer-Strasse 31	Gewerbebau	1 778
01077	Holzbau	1998	Haselhalden 29	Schulhaus	1 320
03256 A	Schulhaus	1961	Schulhausstrasse 3	Wohnhaus	1 237
01384	Wohnhaus mit Büro	1967	Wolfsbergstrasse 31	Wohnhaus mit Büro	1 160
01461	Kindergarten und Büros	1974	Altlandenbergstrasse 2	Schulhaus	1 109
00105	Wohnhaus Wellenau	1959	Wellenau 21	Einfamilienhaus	800
01448	Friedhofsgebäude	1971	Friedhofstrasse 9	Mehrzweckgebäude	760
03088 A	Mehrzweckgebäude	1960	Dorfstrasse 2	Mehrzweckgebäude	732
01416	Personalhaus	1970	Böndlerstrasse 11	MFH einfach	710
00850	Dorfstrasse 40 Weberei	1790	Dorfstrasse 40	Gewerbebau	678
00902	Lager	1900	Hörnlistrasse 9	Magazin	420
01600	Pavillion	1980	Haselhalden 25	Kindergarten	376
03093	Abfallsammelstelle	1912	Dorfstrasse 8	Scheune	284
03088	Wohnhaus	1830	Dorfstrasse 2	Wohnhaus	283
03159	Schützenhaus	1925	Dorfstrasse 18	Schützenhaus	252
00807	Abfallsammelstelle	1994	Gublenstrasse 32	Unterstand	152
03156	Scheibenstand	1925	Felseneggstrasse 15	Schützenhaus	103
03258	Holzlager	1961	Schulhausstrasse 5	Schopf	97
00988	Schopf	1899	Laubberg 18	Schopf	90
01462	Garagengebäude	1974	Altlandenbergstrasse 2	Garage	90
00893	Wagenschopf	1900	Müliweg	Lager	80
03255	Garagengebäude	1961	Schulhausstrasse 2	Garage	68
00130	Feuerwehrgerätelokal	1959	Wellenau 33	Magazin	55
00979	Feuerwehrgerätelokal	1898	Felmistrasse 31	Magazin	51
01119	Feuerwehrgerätelokal	1953	Auwisstrasse 10	Magazin	42

## 2 Methodik

### 2.1 Zustandsbeurteilung und Massnahmenplanung

Methodik

Das Liegenchaftskonzept lehnt sich an der Methode Schröder (Jules Schröder, Architekt HTL, Hochbauinspektor Kanton Zürich) aus dem Jahre 1989 an und wurde von WIFpartner AG in den vergangenen Jahren stetig weiterentwickelt und den neuen Gegebenheiten angepasst. Diese etablierte Methode wurde entwickelt, um in übersichtlicher Form die Objektzustände, den Zustandswert und den Sanierungs- und Finanzbedarf der nächsten 25 Jahren für grössere Portfolios abzubilden.

Diese Methode basiert auf einer übersichtlichen Zustandsaufnahme der Gebäude, wobei das Gebäude, je nach Bedarf, in ca. 5 - 20 Bauteile (z.B. Fassade, Fenster, Dach, Sanitär etc.) unterteilt wird. Es wird ermittelt, wie gross der Wert jedes Gebäudeteils am Gesamtwert (Versicherungswert) des Gebäudes ist. Danach wird der Zustand der Bauteile vor Ort durch zwei Fachpersonen aufgenommen und ein Zustandswert zugewiesen. Mit Hilfe von festgelegten Alterungskurven für die einzelnen Bauteile wird berechnet, wie sich der Zustand dieser Bauteile in Zukunft verändert und in welchem Jahr das Bauteil am idealsten instandgesetzt wird. Auf Basis des Ersatzwertes werden die Instandsetzungskosten berechnet /abgeschätzt.

### 2.2 Bauteile und Alterungskurven

Die Anzahl der Bauteile pro Liegenchaft ist hauptsächlich abhängig von der Gebäudeart und dem Zustand der einzelnen Bauteile. Es wird zwischen folgenden Bauteilen unterschieden:

Bauteile	Rohbau	Beton, Mauerwerk, Holzkonstruktion, Stahl- und Riegelbauten, Tragkonstruktionen
	Fassade	Fassadenverkleidungen, Verputze, Unterkonstruktion, Wärmedämmung, Fensterbänke
	Fenster	Fenster, Storen, Fensterläden, Rollläden, Aussentüren, Aussentoren
	Steildach	Dachdeckung, Unterkonstruktion, Sparren, Spenglerarbeiten, Wärmedämmung, Dachfenster
	Flachdach	Kies, Gehschicht (bei begehbaren Dächern / Terrassen) Dachbegrünung, Dachabdichtung, Dampfsperre, Wärmedämmung, Oberlichter
	Elektro Installation	Beleuchtung, Lichtschalter, Steckdosen, Bewegungsmelder etc.
	Elektro Leitungen	Elektroverteilungen (HV und UV), Kabelnetz
	Elektro Schwachstrom	IT-Verkabelung, Telefonanlagen, Radio und TV Kabelnetz, diverse Schwachstromanlagen (z.B. Türöffner etc.)
	Innenausbau Oberfläche	Malerarbeiten, Verputze, Wand- und Bodenbeläge inkl. Unterlagsböden und Dämmung, Deckenverkleidungen

Innenausbau Substanz	Leichtbauwände, Toilettentrennwände, Schloserarbeiten, Sicherheitseinrichtungen, Verglasungen, Türen, Einbauschränke, Küchen (Geräte und Möbel)
Lift	Personen- und Warenliftanlagen, Hebebühnen, Treppenlifte etc.
Lüftung	Aggregate, Kanäle, Wärmetauscher, WRG, Rückschlagklappen etc.
Sanitär Apparate	sämtliche Apparate (Toiletten, Lavabo, Badewannen, Mischbatterien etc.), Boiler, Enthärtungsanlagen
Sanitär Leitungen	Verteilbatterien, Kalt- und Warmwasserleitungen, Abwasserleitungen
Übrige Technik	Brandmeldeanlagen, Kälteanlagen, CO2-Messungen, Bühnentechnik etc.
Wärmeerzeugung	Heizkessel inkl. Brenner, Wärmepumpen, Holz-/Schnitzelheizung inkl. Lager und Technik, Öltank, Steuerung, Kamin etc.
Wärmeverteilung	Verteilung, Leitungsnetz, Radiatoren, Bodenheizung, Thermostatventile etc.

Bei Bedarf kann ein Bauteil unterteilt und getrennt beurteilt werden. Dies kann beispielsweise bei unterschiedlichen Zuständen pro Bauteil sinnvoll sein. Die Liste der Bauteile kann in Einzelfällen objektspezifisch ergänzt werden.

Trennung von Bauteilen

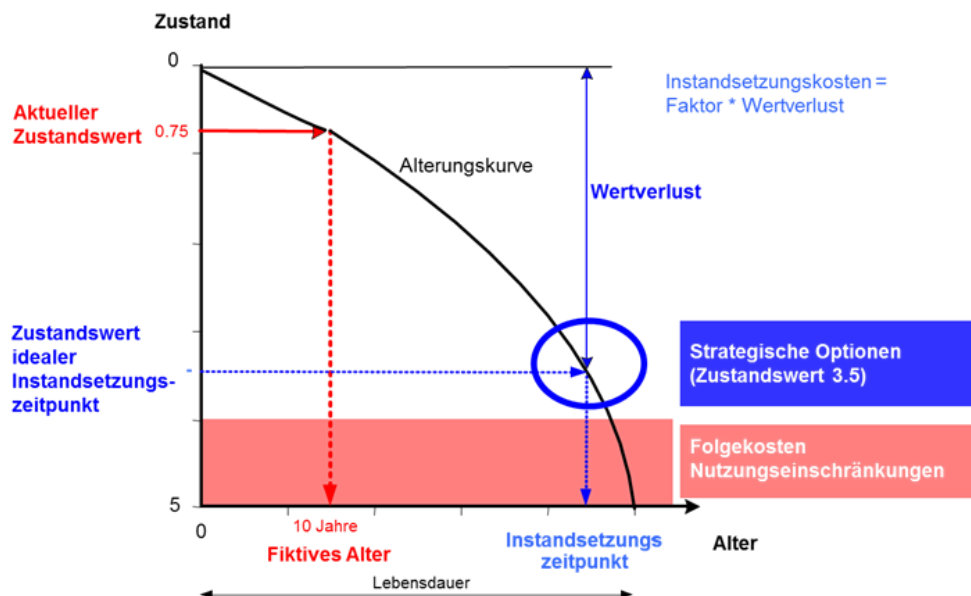


Abbildung 1: Schematische Darstellung: Alterungskurve von Bauteilen

Pro Bauteil ist in unserer Immobiliensoftware mindestens eine Alterungskurve (vgl. Abbildung 1) hinterlegt. Bei bestimmten Bauteilen (z.B. Fassade) wird je nach Material und Konstruktion eine Bauteiltypspezifische Alterungskurve hinterlegt.

Alterungskurven

Ausgehend vom Ersatzwert wird ermittelt, wie gross der Anteil jedes Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes ist. Danach wird der Zustand der einzelnen Bauteile vor Ort aufgenommen und einem Zustandswert zugewiesen. Mithilfe der festgelegten Alterungskurven für die einzelnen Bauteile und Bauteiltypen wird berechnet, wie sich der Zustand dieser Bauteile entwickeln wird und in welchem Jahr der ideale Instandsetzungszeitpunkt ist. Auf Basis des Ersatzwertes und der Wertanteile pro Bauteil werden die Instandsetzungskosten berechnet.

### **2.3 Genauigkeit**

Das Liegenschaftskonzept entspricht bezüglich der Genauigkeit von Massnahmen, Interventionszeitpunkt und Kosten einer Vorstudie gemäss SIA 112. Es weist eine Genauigkeit vom  $\pm 25\%$  auf.



### 3 Vorgehen

#### 3.1 In drei Schritten zum koordinierten Finanzplan

Die Erarbeitung des Liegenschaftskonzepts erfolgt i.A. in drei Arbeitsschritten. Ziel ist es, eine abgestimmte, langfristige Finanzplanung der Gemeinde im Bereich Liegenschaften bereitstellen zu können.

Arbeitsschritte

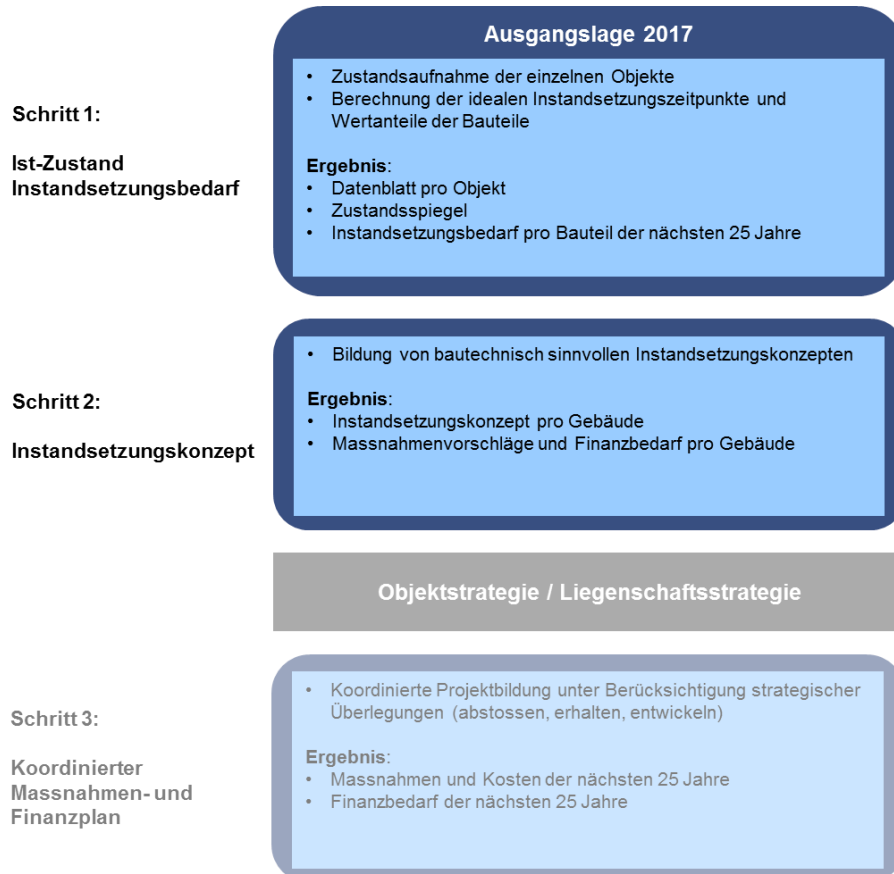


Abbildung 2: Liegenschaftskonzept

#### 3.2 Schritt 1: Ist-Zustand

Ein Team von zwei Fachleuten beurteilt den Zustand der Gebäude. Dabei wird der Zustand der einzelnen Bauteile vor Ort bewertet und einem Zustandswert zwischen 0 und 5 (gut bis alarmierend) zugewiesen. Diese Bewertungsmethode hat sich bei anderen Infrastrukturanlagen etabliert und wurde von WIF-partner AG auf die Liegenschaftenbeurteilung ausgeweitet.

Zustandsaufnahmen

Zusätzlich zur rein werterhaltenden Sicht können die Gebäude in Bezug auf Energie, Sicherheit und Behindertengerechtigkeit grob eingeschätzt werden.

Anhand der durchgeführten Zustandsaufnahme und mittels der oben beschriebenen Berechnungen (Alterungskurven) resultieren pro Gebäude die Instandsetzungszeitpunkte mit entsprechenden Instandsetzungskosten der einzelnen Bauteile. Die Resultate werden pro Gebäude auf einem Objektblatt zusammengefasst.

Resultate

Bildung von Instandsetzungsprojekten

### 3.3 Schritt 2: Instandsetzungskonzept

Der Instandsetzungsbedarf der Bauteile wird in einem zweiten Schritt zu bautechnisch sinnvollen Instandsetzungskonzepten zusammengefasst (mehrere Bauteile werden gleichzeitig miteinander instand gesetzt).

Die Instandsetzungskonzepte aller Liegenschaften werden in einem Instandsetzungsplan über die nächsten 25 Jahre dargestellt.

### 3.4 Schritt 3: Immobilienstrategie und koordinierter Massnahmen- und Finanzplan

Die Erarbeitung einer Immobilienstrategie sowie des koordinierten Massnahmenplans ist **kein** Bestandteil des vorliegenden Berichtes und sollte aufgrund der Ergebnisse vom Schritt 1 und 2 erarbeitet werden.

## 4 Ist-Zustand

### 4.1 Ersatzwert

Der Ersatzwert der beurteilten Gebäude wurde anhand der Gebäudeversicherungsausweise ermittelt und mithilfe von Gebäudevolumen (m<sup>3</sup>) und Erfahrungspreisen (CHF pro m<sup>3</sup>) überprüft.

Wert der Gebäude

Bei einigen Gebäuden gibt es Abweichungen vom Gebäudeversicherungswert zu den von uns ermittelten Ersatzwerten. Ursache hierfür kann ein zu hoher oder zu tiefer Versicherungswert sein.

Weiterhin hat die GVZ (Gebäudeversicherung Zürich) teilweise mehrere Gebäude in einen gemeinsamen Versicherungswert zusammengefasst, welche sich auf einer Parzelle befinden. Diese Gebäude mussten bei der Auswertung voneinander gelöst werden, um diese korrekt bearbeiten zu können. Dies führt nach unserer Erfahrung meist zu einer Unschärfe, welche sich wiederum ebenfalls im Ersatzwert widerspiegeln kann.

Auftrennen von Gebäudenanlagen

Unter Berücksichtigung des oben beschriebenen Vorgehens beträgt der Gesamtwert der 38 Gebäude rund CHF 87 261 000.- Eine detaillierte Liste ist dem Anhang 1 zu entnehmen.

Ersatzwert CHF 87'261'000.-

### 4.2 Zustand der Gebäude

Bei der verwendeten Methodik wurde der Zustand mit einem Wert zwischen 0 (guter Zustand) und 5 (alarmierender Zustand) bewertet.

Zustandsbewertung

Zustandsindex	Zustandsbeschreibung	Bemerkung
0.0 bis 0.9	Guter Zustand	Keine oder minimale Schäden
1.0 bis 1.9	Mittlerer Zustand	Kleinere Schäden vorhanden
2.0 bis 2.9	Ausreichender Zustand	Schäden vorhanden, Gebrauchstauglichkeit noch gewährleistet
3.0 bis 3.9	Kritischer Zustand	Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt, Kurzfristige Instandsetzung notwendig, Instandsetzungszeitpunkt
4.0 bis 5.0	Alarmierende Zustand	Sofortmassnahme, Gebrauchstauglichkeit und evtl. Sicherheit nicht mehr gewährleistet

Tabelle 2: Verwendete Zustandswertung

## Zustandsverteilung aller Bauteile

Der Zustand aller beurteilten Gebäude und dessen Bauteile sind auf den einzelnen Objektblättern (siehe Anhang 3) ersichtlich. Der Abbildung 3 und 4 ist zu entnehmen, dass der überwiegende Anteil der Bauteile einen mittleren und ausreichenden Zustand aufweist (ca. 51.29 Mio. CHF). Der Ersatzwert an kritischen Bauteilen ist mit ca. 20.68 Mio. CHF zu beziffern. Bauteile in einem alarmierenden Zustand wurden nicht vorgefunden

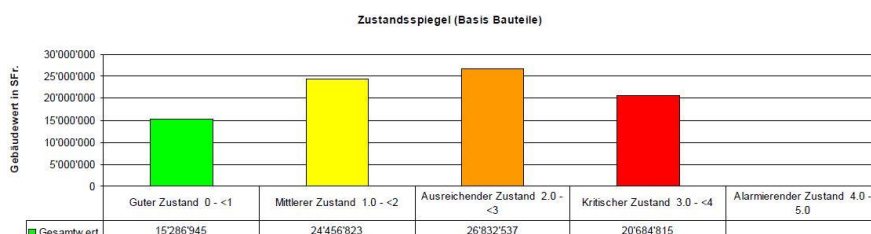


Abbildung 3: Zustandsspiegel (Anteile Wiederbeschaffungswert)

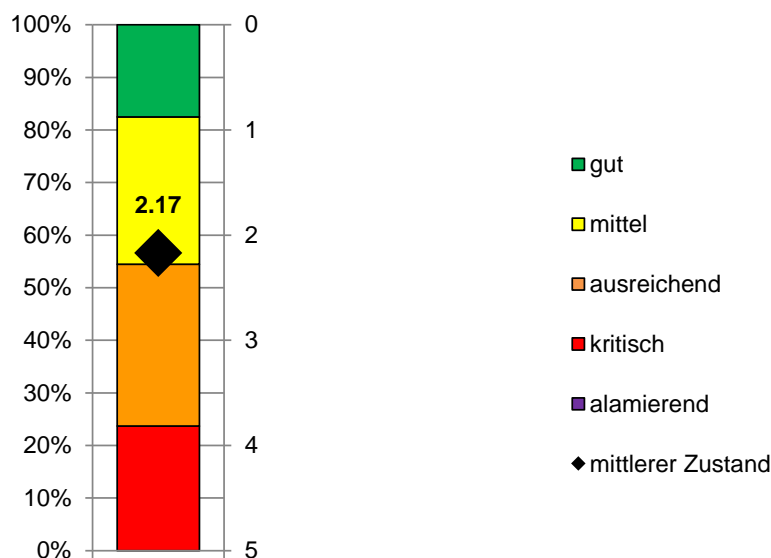


Abbildung 4: Zustandsspiegel (prozentuale Anteile Wiederbeschaffungswert)

Unterdurchschnittlicher Gesamtzustand von 2.17

Der über alle untersuchten Objekte gemittelte Zustandswert liegt bei 2.17. Dies entspricht einem ausreichenden Zustand welcher als eher unterdurchschnittlich zu bewerten ist. Dies erklärt sich durch die teilweise sehr alten Gebäude, bei den wenige Sanierungsmassnahmen durchgeführt wurden. Dies wird in der detaillierten Gebäudeliste im Anhang 1 ersichtlich. Gebäude welche vor 1980 erstellt worden sind, weisen einen teilweise überdurchschnittlich schlechten Zustand auf. Beispiele dafür sind die „alte Landi“ mit einem Zustand von 3.03 oder das Mehrzweckgebäude (Militär, Feuerwehr und Werkhof in der Gublenstrasse mit einem Zustand von 3.1. Zu erwähnen ist auch, dass sich kein Gebäude in einem alarmierenden Zustand befindet.

## 5 Instandsetzungskonzept

### 5.1 Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf

Der Erhaltungsbedarf setzt sich aus dem Instandsetzungs- und dem Instandhaltungsbedarf zusammen.

Erhaltungsbedarf

Unter Instandsetzung wird die dauerhafte Wiederherstellung der Gebrauchstauglichkeit verstanden. Die Instandsetzungskosten umfassen Massnahmen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Wertvermehrende Investitionen (z.B. Verbesserung des Komfort, Erweiterungen wie Brandschutzmassnahmen, Behindertengerechtigkeit etc.) sind in den Instandsetzungskosten nicht enthalten.

Instandsetzung

Der Instandsetzungsbedarf fällt nicht gleichmässig über die Jahre an. Je nach Zustand der Anlagen fallen konzentrierte Instandsetzungsaufwendungen in bestimmten Jahren an. Dies wird besonders im Jahr 2019 deutlich. Aus Sicht Werterhalt haben z.B. die Bauteile Fassade, Sanitär Leitungen oder Sanitär Installationen, welche noch aus den 1970er-Jahren stammen, ihre theoretische Lebensdauer weit überschritten und sollten zeitnah instandgesetzt werden.

Konzentrierter Instandsetzungsbedarf

Bei der Sanierung der Objekte sind die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Beispielsweise die kantonalen energetischen Vorschriften für Sanierungen (MuKE n 2014), das Behindertengleichstellungsgesetz BehiG oder die Brandschutzvorschriften. Diese Vorschriften (nicht abschliessend!) kommen im Falle einer Sanierung ggf. zum Tragen. Ein 1:1 Ersatz ist demnach bei gewissen Bauteilen nicht erlaubt. Es braucht eine „wertvermehrende“ Massnahme.

Zuschläge

Unter Instandhaltung wird das Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen verstanden. Es handelt sich somit um Massnahmen, welche für den Betrieb erforderlich sind. In der Instandhaltung sind Massnahmen wie laufende Reparaturen, periodische Kontrollen, Serviceabonnements oder Ersatz von einzelnen Teilen enthalten. Nicht zu den Instandhaltungsarbeiten gehören Pflege und Reinigung der Nutzflächen und der Umgebung.

Instandhaltung

Der durchschnittliche jährliche Instandhaltungsbedarf wurde mit 0.55% vom Ersatzwert berücksichtigt. Dabei sollte allerdings berücksichtigt werden, dass sich dieser Wert im Falle einer Wertvermehrung (Ausbau, Erweiterungen) erhöhen würde.

Im Anhang 1 sind die detaillierten Instandsetzungskosten und Zeitpunkt der jeweiligen Objekte aufgeführt und aufsummiert.

## 5.2 Bildung von Instandsetzungskonzepten

Bautechnisch sinnvolle  
Projekte

Die einzelnen vorgeschlagenen Instandsetzungsmassnahmen werden in einem nächsten Schritt zu Instandsetzungskonzepten zusammengefasst. Zielsetzung ist es, bautechnisch sinnvolle Instandsetzungspakete pro Gebäude zu bilden (z.B. Fassadensanierung und Dachsanierung zusammenfassen). Ein Vorteil dieser Zusammenführung ist die Nutzung von Synergien und die dadurch mögliche Einsparung von Kosten. Weiterhin kann so die allfällige Belastung der Mieter reduziert werden. Bei diesem Arbeitsschritt werden bewusst noch keine strategischen Überlegungen wie bspw. die Berücksichtigung von laufenden Schulbetrieb oder ausgewogenem Budget berücksichtigt.

Erläuterung Rohbau

Die theoretische Lebensdauer des Rohbaus beträgt mindestens 70 Jahre. Aus diesem Grund fällt eine komplette Instandsetzung des Rohbaus selten in den betrachteten Zeitraum von 25 Jahren. Es wurden aber prozentuale Anteile vergeben, wenn beim Rohbau punktuelle Instandsetzungen durchgeführt werden müssen.

Nach der durchgeführten Bildung von Instandsetzungskonzepten ergibt sich folgender Instandsetzungsbedarf über die nächsten 25 Jahre.

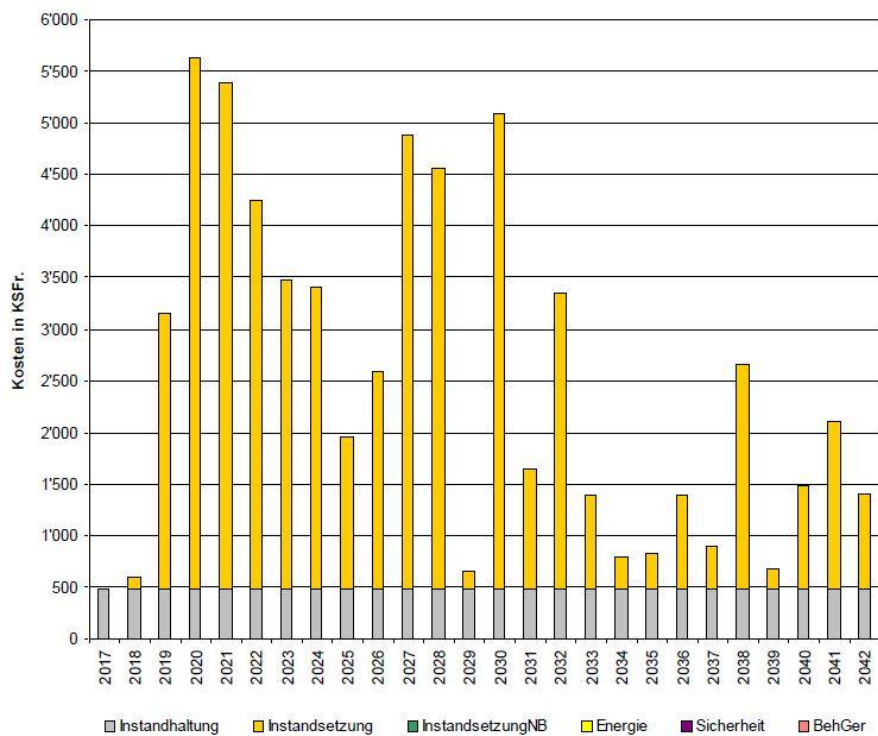


Abbildung 5: Finanzbedarf der Instandsetzungskonzepte

### 5.3 Finanzbedarf und Instandsetzungszeitpunkte

Durch die Massnahmenbündelung zu Instandsetzungskonzepten konnte die Anzahl der Sanierungsprojekte reduziert werden. So konnte z.B. die Investitionsspitze im 2019 von über 9 Mio. CHF auf mehrere Jahre aufgeteilt werden. Erkennbar ist jedoch, dass ein Grossteil der Gesamtinstandsetzungskosten in den nächsten 10 Jahren anfällt. Gesamthaft ist mit einem **Finanzbedarf** von über **52 Mio. CHF** zu rechnen, wobei in den ersten 10 Jahren ca. 34 Mio. CHF aufzubringen sind. In der nachfolgenden Tabelle 3 sind die massgebenden Sanierungsobjekte der nächsten 10 Jahre (2018 – 2028) aufgelistet.

Massnahmenbündelung

Tabelle 3: massgebende Objekte der nächsten 10 Jahre

Jahr	Bezeichnung	Strasse	Instandsetzungs konzept	Kosten [CHF]
2018	Schopf	Laubberg 18	Gesamtsanierung	79 000.-
2019	Schulhausanlage Trakt A + B	Heinrich Gujer-Strasse 35	Aussensanierung	700 000.-
	Anbauten Alter Landi	Heinrich Gujer-Strasse 31	Innen-/Aussensanierung	970 000.-
	Personalhaus	Böndlerstrasse 11	Innen-/Aussensanierung	370 000.-
2020	Alt- und Hauptbau	Haselhalden 27	Innen-/Aussensanierung	1 400 000.-
	Mehrzweckgebäude	Gublenstrasse 32	Innen-/Aussensanierung	2 900 000.-
	Wohnhaus mit Büro	Wolfsbergstrasse 31	Innen-/Aussensanierung	640 000.-
2021	Hallenbad / Bistro	Altlandenbergrasse 8	Innensanierung	4 280 000.-
	Schulhaus	Schulhausstrasse 3	Innen-/Aussensanierung	490 000.-
2022	Wohnhaus Wellenau	Wellenau 21	Innen-/Aussensanierung	365 000.-
	Schulhausanlage Trakt C	Heinrich Gujer-Strasse 35	Innen-/Aussensanierung	1 130 000.-
	Alte Landi	Heinrich Gujer-Strasse 31	Innen-/Aussensanierung	1 200 000.-
2023	Schulhausanlage Trakt A + B	Heinrich Gujer-Strasse 35	Innensanierung	1 800 000.-
	Schulhaus	Schulhausstrasse 1	Innensanierung	590 000.-
2024	Schulhaus	Altlandenbergrasse 4	Innensanierung	2 660 000.-
2025	Schulhaus Wellenau	Wellenau 23	Innensanierung	1 200 000.-
2026	Alterssiedlung	Bäretswilerstrasse 2	Innen-/Aussensanierung	2 100 000.-
2027	Spezialtrakt	Altlandenbergrasse 6	Innensanierung	4 200 000.-
2028	Alt- und Hauptbau	Haselhalden 27	Innensanierung	3 400 000.-

Die Kosten im vorliegenden Konzept basieren auf Betrachtungen die sich rein auf den Werterhalt beziehen. Wertvermehrnde Aspekte, wie z.B. Energie oder Sicherheit, wurden nicht berücksichtigt. Weiterhin sind zusätzliche Kosten durch z.B. Schadstoffgutachten oder Entsorgung von Schadstoffen zu erwarten, da bei Gebäuden aus den 70er-Jahren oder älter die Wahrscheinlichkeit schadstoffhaltiger Bauteile sehr hoch ist. Die Ermittlung dieser Kosten muss im Rahmen der Sanierungsplanung durchgeführt werden.

Kosten für Brandschutz, Energie, Hindernisfreiheit oder Schadstoffentsorgung

## 6 Ausblick, weiteres Vorgehen

Weitere Abklärungen nötig	Bei den vorliegenden Resultaten wurde das Hauptaugenmerk auf die Werterhaltung gelegt. Bei den vorgeschlagenen Massnahmen handelt es sich lediglich um Vorschläge. Grundsätzlich besteht nun die Möglichkeit bei ausgewählten Gebäuden detailliertere Abklärungen zu veranlassen (z.B. Sanierungskonzept, Prüfung der Erdbebenertüchtigung, Energetische Gutachten etc.). Aus unserer Sicht sind die Meisten dieser weiterführenden Untersuchungen aufgrund der stetigen Anpassungen der Normen und Richtlinien allerdings im Rahmen konkreter Projekte sinnvoller. Zu diesem Zeitpunkt sollten die empfohlenen Massnahmen jedoch zwingend präzisiert und geplant werden. Dies gilt insbesondere auch für die nicht geschätzten energetischen, sicherheits- und behindertengerechtigkeitsrelevanten Massnahmen.
Immobilienstrategie und Koordinierter Bau- und Finanzplan	Mit dem vorhandenen 1. Teil des Liegenschaftskonzeptes, insbesondere dem Instandsetzungskonzept, steht der Gemeinde Bauma ein gutes Instrument für die nächsten Schritte (Immobilienstrategie und Koordinierter Bau- und Finanzplan) zur Verfügung. Anhand dessen können strategische Entscheidungen über anstehende Sanierungen bezugnehmend auf Priorisierung und Umfang getroffen werden.
Mögliche Inhalte der Immobilienstrategie	Die Immobilienstrategie enthält strategische Grundsätze der Gemeinde für die Bewirtschaftung ihres Liegenschaftenportfolios. Sie könnte folgende Punkte umfassen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentümer Strategie (wirtschaftliche und organisatorische Kriterien)</li> <li>• Vorbildrolle der Gemeinde (Nachhaltigkeit, Architektur, Gemeindeentwicklung)</li> <li>• Entwicklungs- und Werterhaltungsstrategie unter Berücksichtigung der Gebäudezustände und Entwicklungsmöglichkeiten</li> <li>• Langfristige Bedarfsplanung und Optimierung</li> <li>• Bedarfs- und Flächenstandards (unter Berücksichtigung der Anforderungen der Nutzer und Gesetz)</li> <li>• Land- bzw. Grundstückspolitik (Kauf bzw. Verkauf, unüberbaute Grundstücke etc.)</li> <li>• Ziele</li> <li>• ...</li> </ul>
Bau- und Finanzplan	Auf Basis des Instandsetzungsprogramms und unter Berücksichtigung der Immobilienstrategie wird nun ein Bau- und Finanzplan erstellt.
Nachführung der Daten	Für das vorliegende Konzept wurden zahlreiche Grundlagen aufgearbeitet und Daten erfasst. Wir empfehlen diese Daten und Grundlagen periodisch, z.B. alle 2 Jahre, zu aktualisieren. Es handelt sich dabei um einen kleinen Aufwand. Die Gemeinde verfügt so immer über ein aktuelles Instrument für die Budgetierung und die Durchführung der Instandsetzungsmassnahmen. Eine komplett neue Zustandserfassung der Liegenschaften sollte in einem wiederkehrenden Abstand von ca. 7 - 9 Jahren erfolgen.

WIFpartner AG

Datum: 17. Januar 2018



**Anhang 1: IST-Zustand und Instandsetzungsbedarf**

A 1 - 1	Gebäudeliste Gesamtbestand
A 1 - 2	Zustandsspiegel
A 1 - 3	Instandsetzungszeitpunkte Bauteile
A 1 - 4	Instandsetzungsbedarf

## Gebäudeliste (nach Gebäudenummer sortiert)

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma

### Anhang 1-1

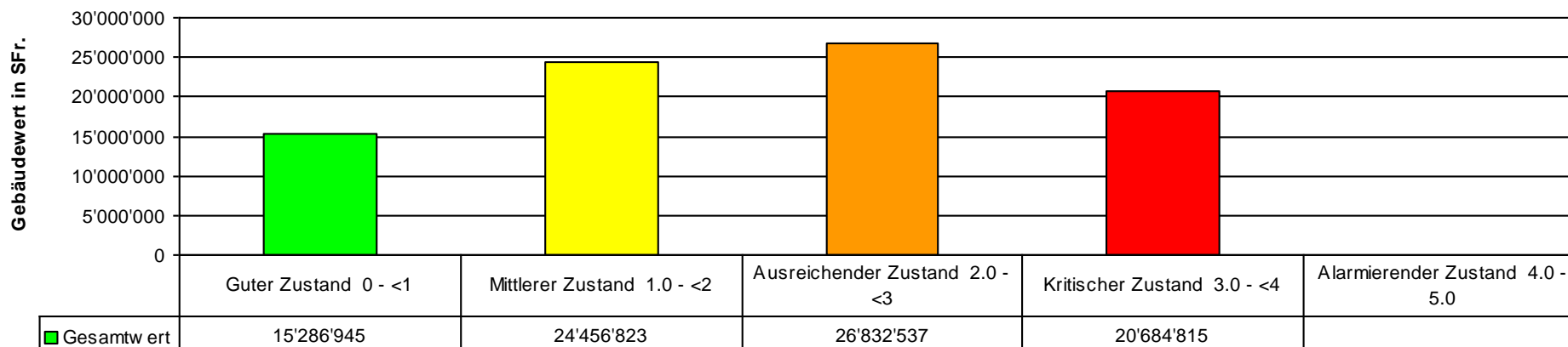
Nummer	Bezeichnung	Baujahr	Strasse	Ersatzwert [kSFr.]	Zustandswert [kSFr.]	Zustand	Inhalt [m3]	Gebäudeart
00104	Schulhaus Wellenau	1959	Wellenau 23	2'674	1'232	2.7	3'128	Schulhaus
00105	Wohnhaus Wellenau	1959	Wellenau 21	800	362	2.74	935	Einfamilienhaus
00130	Feuerwehrgerätelokal	1959	Wellenau 33	55	29	2.4	92	Magazin
00330	Altersheim, Haus Linde	1962	Böndlerstrasse 10	5'398	3'608	1.66	5'600	Gewerbebau
00536	Alt- und Hauptbau	1947	Haselhalden 27	10'080	5'972	2.04	17'941	Schulhaus
00806	Mehrzweckgebäude	1888	Gublenstrasse 32	4'670	1'778	3.1	7'998	Mehrzweckgebäude
00807	Abfallsammelstelle	1994	Gublenstrasse 32	152	119	1.11	708	Unterstand
00850	Dorfstrasse 40 Weberei	1790	Dorfstrasse 40	678	399	2.06	1'141	Gewerbebau
00892	Gasthaus	1790	Dorfstrasse 16	6'810	4'141	1.96	5'314	Gewerbebau
00893	Wagenschopf	1900	Müliweg	80	53	1.67	210	Lager
00902	Lager	1900	Hörnlistrasse 9	420	197	2.66	1'119	Magazin
00979	Feuerwehrgerätelokal	1898	Felmistrasse 31	51	19	3.16	76	Magazin
00988	Schopf	1899	Laubberg 18	90	21	3.82	657	Schopf
01077	Holzbau	1998	Haselhalden 29	1'320	971	1.32	2'124	Schulhaus
01090	Schulhausanlage	1909	Heinrich Gujer-Strasse 35	8'424	5'433	1.78	12'567	Trakt A + B
01090 A	Schulhausanlage	1963	Heinrich Gujer-Strasse 35	4'026	2'392	2.03	6'000	Trakt C
01119	Feuerwehrgerätelokal	1953	Auwisstrasse 10	42	26	1.9	115	Magazin
01126	Alterssiedlung	1986	Bäretswilerstrasse 2	4'067	2'456	1.98	5'397	MFH einfach
01180	Alte Landi	1928	Heinrich Gujer-Strasse 31	2'352	928	3.03	3'966	Wohnhaus mit Büro und
01180 A	Anbauten Alter Landi	1973	Heinrich Gujer-Strasse 31	1'778	882	2.52	3'230	Gewerbebau
01384	Wohnhaus mit Büro	1967	Wolfsbergstrasse 31	1'160	510	2.8	1'691	Wohnhaus mit Büro
01416	Personalhaus	1970	Böndlerstrasse 11	710	326	2.7	997	MFH einfach
01448	Friedhofsgebäude	1971	Friedhofsstrasse 9	760	413	2.28	933	Mehrzweckgebäude
01458	Hallenbad / Bistro	1973	Altlandenbergrasse 8	8'883	4'699	2.36	10'269	Schulhaus
01458 A	Spezialtrakt	1974	Altlandenbergrasse 6	8'289	4'964	2.01	11'758	Mehrzweckhalle
01460	Schulhaus	1973	Altlandenbergrasse 4	6'816	3'814	2.2	10'751	Schulhaus
01461	Kindergarten und Büros	1974	Altlandenbergrasse 2	1'109	586	2.36	1'355	Schulhaus
01462	Garagegebäude	1974	Altlandenbergrasse 2	90	44	2.54	166	Garage
01600	Pavillion	1980	Haselhalden 25	376	237	1.84	763	Kindergarten

Nummer	Bezeichnung	Baujahr	Strasse	Ersatzwert [kSFr.]	Zustandswert [kSFr.]	Zustand	Inhalt [m3]	Gebäudeart
03088	Wohnhaus	1830	Dorfstrasse 2	283	123	2.82	350	Wohnhaus
03088 A	Mehrzweckgebäude	1960	Dorfstrasse 2	732	358	2.56	905	Mehrzweckgebäude
03093	Abfallsammelstelle	1912	Dorfstrasse 8	284	176	1.9	768	Scheune
03156	Scheibenstand	1925	Felseneggstrasse15	103	42	2.95	181	Schützenhaus
03159	Schützenhaus	1925	Dorfstrasse 18	252	168	1.67	341	Schützenhaus
03255	Garagengebäude	1961	Schulhausstrasse 2	68	29	2.91	126	Garage
03256	Schulhaus	1961	Schulhausstrasse 1	2'045	1'160	2.16	2'819	Schulhaus
03256 A	Schulhaus	1961	Schulhausstrasse 3	1'237	616	2.51	1'650	Wohnhaus
03258	Holzlager	1961	Schulhausstrasse 5	97	43	2.81	605	Schopf
<b>Total</b>				<b>87'261</b>	<b>49'328</b>	<b>2.17</b>	<b>124'746</b>	

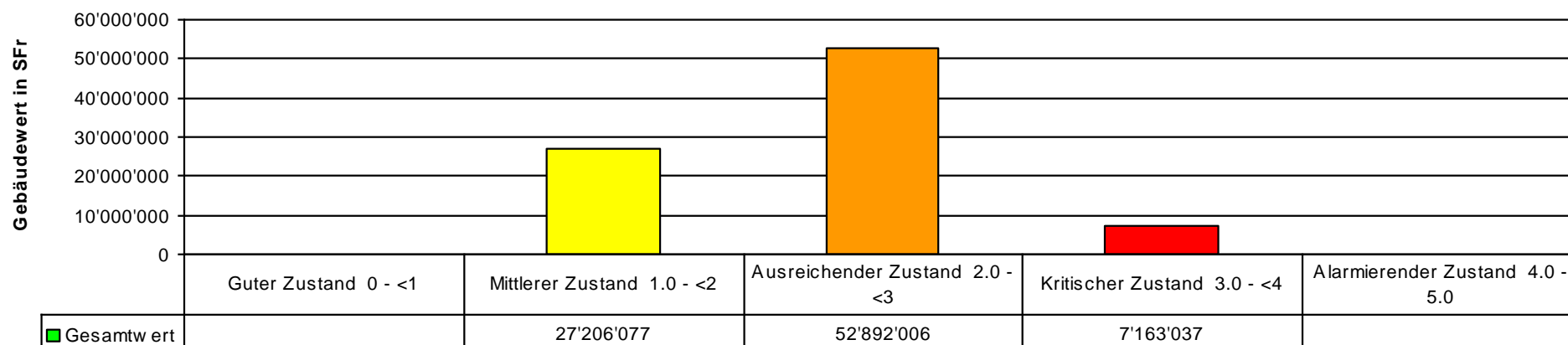
Montag, 15. Januar 2018







Seite 2 von 2

Zustandsspiegel (Basis Bauteile)













Zustandsspiegel (Basis mittlerer Gebäudezustand)



Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042			
 00104	Schulhaus Wellenau			Is2-210000 Fe2-33600 Io-378000 SI-109200	Wv-104205	Fa-136500					Es-23100 Sa-123200		Ei-126000		Sd-84000 Ei-42000			Fe-201600		Ro-564480								Is-21000		
 00105	Wohnhaus Wellenau		We-30800	Is2-54000 Fe2-16800 Io-84000 Sa-35200 SI-31200	Ei-19200 Wv-29773	Ei2-24000			ÜT-2400 Fa-31200					Is-21000				Fe-40800 Ei-4800	Sd-24000	Ro-187040										
 00130	Feuerwehrg erätelokal					At-5775 Ei-3960 Fa-7865								Is-4950 Io-4125					Sd-6188	Ro-11088										
 00330	Altersheim, Haus Linde			Fd2-16195		We-89074					Wv-167423	Sd-80976	ÜT-97171		Fe2-161952	Io-364391	Es-118765 SI-280716		Ei-226732	Sa-296911	Is-769270	Fd-64781 Fa-280716		Ro-846467	Fe-421074 Ei-161952					
 00536	Alt- und Hauptbau			Is3-189000 Io3-189000 Sa3-138600 SI2-131040 Fa2-262080 ÜT-30240	Ei3-90720		Es-55440 Ei-241920	Wv2-125046	Sd2-113400 Sa-332640	Lü-39312 Is-680400 Io-529200	Fe-1028160	Ei-241920		SI-262080	Io2-189000 Ro2-620928	Ei2-60480	Is2-189000		We-110880					Sa2-83160	Wv-250093		Fa-524160			
 00806	Mehrzweckgebäude	Fe-252180	We-38528	Is-455325 Io-411544 Sa-244008 SI-197308	Ei-182130 Wv-188283	Ei-140100 Fa-233500	Lü-18213 Fd-196140 Sd-52538 Ro-934934		ÜT-140100				Is2-61294		Fe2-126090															
 00807	Abfallsammelstelle																	Ei-10973		Fa-31090					At-30404					
 00850	Dorfstrasse 40 Weberei	Ro-30356		Fe-12197	Is-50820 Ei-12197	Io-60984 Sa-22361 SI-22022 Ei-12197					Wv-29421			We-11180			Ei2-24394													
 00892	Gasthaus			Fa-354120	ÜT2-61290		Fd-40860 We-56183				Is-868275 Io-510750 Ei-286020	Sa-374550		Fe-572040		Ei-183870	Li-166845 Lü-212472	ÜT-40860 SI-331988			Wv-253442									
 00893	Wagenschopf														Fe-8597		Fa-15283				Is-4179		Ei-6686	Sd-11940						

Legende:			
Is: Innenausbau Substanz	Wv: Wärmeverteilung	Es: Elektro Schwachstrom	Fd: Flachdach
Io: Innenausbau Oberfläche	We: Wärmeerzeugung	SI: Sanitär Leitungen	Fe: Fenster
Ro: Rohbau	Lü: Lüftung	SI: Sanitär Installation	Ws: Wetterschutz
Fa: Fassade	Ei: Elektro Leitungen	Sa: Sanitär Apparate	ÜT: übrige Technik
Li: Lift	Ei: Elektro Installation	Sd: Steildach	

Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
 00902	Lager				Ei-8812	Ei-10070	Ro-102215					Sd-47205 Fa-75528	Fe-75528			Io-13375						Is-11014						
 00979	Feuerwehrg erätelokal	Fe-11081 Ei-1231 Fa-9234					Sd-6541 Ro-11491	Io-1539								Is-1539												
 00988	Schopf	Is-7192 Fe-18340 Sd-20677 Fa-14384 Ro-18124																										
 01077	Holzbau						Sd-79200		Es-7260				Ei-63360	Io-158400 Sa-72600		Is-118800	Fa-71280			Fe-126720	Ei-31680			Si-51480				
 01090	Schulhausanlage			Is2-268515 Io2-379080 Sa3-69498 SI2-219024 Fe2-101088 Fa-492804	Ei2-101088 Wv2-209006	Ei2-50544	Ro2-141523		Sd-205335		Es-46332 Sa2-208494					We-115830				Fe-606528	Wv-156755	Fd-75816		Io-568620	Ei-227448		Is-521235	
 01090 A	Schulhausanlage			Is-150975 Io-181170 Sa-155001 SI-91592	Ei-48312 Wv-49944	Fe-120780 Ei-48312	Fd-36234		Es-22143 Fa-130845	Io2-181170		Is2-150975	Ei2-48312	Sa2-22143			SI2-91592	Ei2-36234 Fe2-265716		Ro-473458				Io3-120780 Li-28182		Ei3-60390	Is3-113231	
 01119	Feuerwehrg erätelokal														Fa-8064			Io-2205 Ei-4032	Sd-5670	Ro-8938								
 01126	Alterssiedlung			üT-11875		SI-180112 Fe-308762 Sa-163288	Li-96984 Lü-15438 Is-564086 Ei-142506	Io-267199	Ei-142506		We-32658							Fa-180112				Wv-184151						
 01180	Alte Landi			Is2-149930 Io2-220485 Sa3-51741 Fe2-70555 SI-91722 Fa-152870	Ei2-56444 Wv-102114 We-25870	üT-7056 Ei2-63499	Sd-105832 Ro-520227							Is-26458 Io-44097 Sa-25870			Ei-28222			Fe-141110	Ei-14111							
 01180 A	Anbauten Alter Landi		üT-10669 Fd-170704 Wv-19560	Li-87130 Is-200043 Io-66681 Fe-128028 Sa-34230 SI-28895 Fa-115580	Ei-64014	Ei-42676														üT-16003								

Legende:	Wv: Wärmeverteilung	Es: Elektro Schwachstrom	Fd: Flachdach
Is: Innenausbau Substanz	We: Wärmeerzeugung	SI: Sanitär Leitungen	Fe: Fenster
Io: Innenausbau Oberfläche	Lü: Lüftung	SI: Sanitär Installation	Ws: Wetterschutz
Ro: Rohbau	El: Elektro Leitungen	Sa: Sanitär Apparate	üT: übrige Technik
Fa: Fassade	Ei: Elektro Installation	Sd: Steildach	
Li: Lift			

Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
	01384 Wohnhaus mit Büro	Fe-111360 Fa-45240	We-19140	Is-113100 Io-130500 Sa-44660 SI-37700	Ei-41760 Wv-43171	Ei-27840									Sd-34800									Ro-266336				
	01416 Personalhaus	Fe-76680		Is-82538 Io-66562 Sa-23430 SI-27690	Ei-17040	Ei-17040 Fa-27690		Wv-30827											Sd-31950									
	01448 Friedhofsgebäude		ÜT-13680 Fd-18240 Wv-12540	Sa-29260 SI-34580	Lü-2964 Ei-18240	At-23940 Ei-13680 Fa-34580		Is-79800 Io-68400											Ei2-13680 Sd-31350	Fe-27360								
	01458 Hallenbad / Bistro	ÜT-1492291 Is-732821 Io-399721 SI-781677 Ei-426368 Wv-440773													Fe-639553													Fd-426368
	01458 A Spezialtrakt		Fd2-74598 We-113970	Sa-227940	Ei-198929	Ei-149197	ÜT-74598 Es-45588	Is-901398		Io-808150	Sa2-182351 SI-377136 Wv-308474		Lü-129304 Fe-696252		Ei2-74598													Fd-397859
	01460 Schulhaus			SI-265812	Ei2-102235 Is-715648	Ei2-143130 Io-766766			Es-74973 Sa-337377		Wv-253655		Fe-572519								Li-47709		Ei-20447		Ei-143130		Fd-368047	
	01461 Kindergarten und Büros			Is-91534 Io-124819 Sa-48818 SI-43270	Ei2-26628	Fa2-26628 Fe-119826 Ei-19970					Wv-55055																Fd-79884	
	01462 Garagengebäude	Fd-23760				Io-4050 Fe-20520 SI-2340			Ei-5400																			
	01600 Pavillon				Is2-28185 Ei-22548	Fd-4510 Io2-31004			Sa-20669		SI-9771		Es-2067		Ei-9019			Wv-18648	Fa-30064									
	03088 Wohnhaus		We-4670	Sa2-7783 Fe2-5094 Fa2-3679 Is-16980 Io-42450 SI-7358	Ei-6792		Ro-63392		Ei-6792														Fe-18678					

Legende:			
Is: Innenausbau Substanz	Wv: Wärmeverteilung	Es: Elektro Schwachstrom	Fd: Flachdach
Io: Innenausbau Oberfläche	We: Wärmeerzeugung	SI: Sanitär Leitungen	Fe: Fenster
Ro: Rohbau	Lü: Lüftung	SI: Sanitär Installation	Ws: Wetterschutz
Fa: Fassade	Ei: Elektro Leitungen	Sa: Sanitär Apparate	ÜT: übrige Technik
Li: Lift	Ei: Elektro Installation	Sd: Steildach	

Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
 03088 A	Mehrzweckgebäude			Io2-49410 Is2-30195 Fe2-26352 Fa-36600	We2-9081 Ei-26352	Ei-17568	We-12078				Sa-32208 Si-33306	Is-27450 Io-24705			Fe-35136 Sd-38430		üT-21960			Ro-159869				Lü-2855				
 03093	Abfallsammelstelle			Io-17058 Fe-13646											Fa-34116						Is-21322			Sd-25587	Fe2-20470 Ei-17058			
 03156	Scheibenstand			Fe-3229			Ro-45920				Fd-9840				Is-3844										Ei-4920			
 03159	Schützenhaus									Fa-18456					Fe-16610			Io-27684 Ei-11074	Sd-14996		Is-29991							
 03255	Garagengebäude		Fd-18031	Io-1537 At-12909 Si-3996 Fa-2049		Ei-3689														Ro-17212								
 03256	Schulhaus			Is2-92938 Io2-123918 At-16264	Ei2-24784 Wv-83268	Ei2-30979 Sa2-68155 Si-93972					Es-11359	Sd-58087 Fa-61959									Ei-43372	Io-123918	Sa-39757	Is-92938 Ro-427930	Fe-179681		Lü-44301	
 03256 A	Schulhaus		Fd-25987	Is3-83531 Io2-83531 Sa2-27225 Si2-36197 Fe3-29700	Ei2-33413 Wv-53730	Ei2-14850					Sa-27225 We-20418	Is2-18562 Sd-37125 Fa-37125			Fe2-44550			Io-46406		Ro-263340	Ei-11137			Li-25987	Fe-29700		Si-20110 Ei-18563	
 03258	Holzlager			Is-9467 Io-10196 Fa-13594							Fd-11652										Ro-23382							

Legende:			
Is: Innenausbau Substanz	Wv: Wärmeverteilung	Es: Elektro Schwachstrom	Fd: Flachdach
Io: Innenausbau Oberfläche	We: Wärmeerzeugung	Si: Sanitär Leitungen	Fe: Fenster
Ro: Rohbau	Lü: Lüftung	Si: Sanitär Installation	Ws: Wetterschutz
Fa: Fassade	El: Elektro Leitungen	Sa: Sanitär Apparate	üT: übrige Technik
Li: Lift	Ei: Elektro Installation	Sd: Steildach	

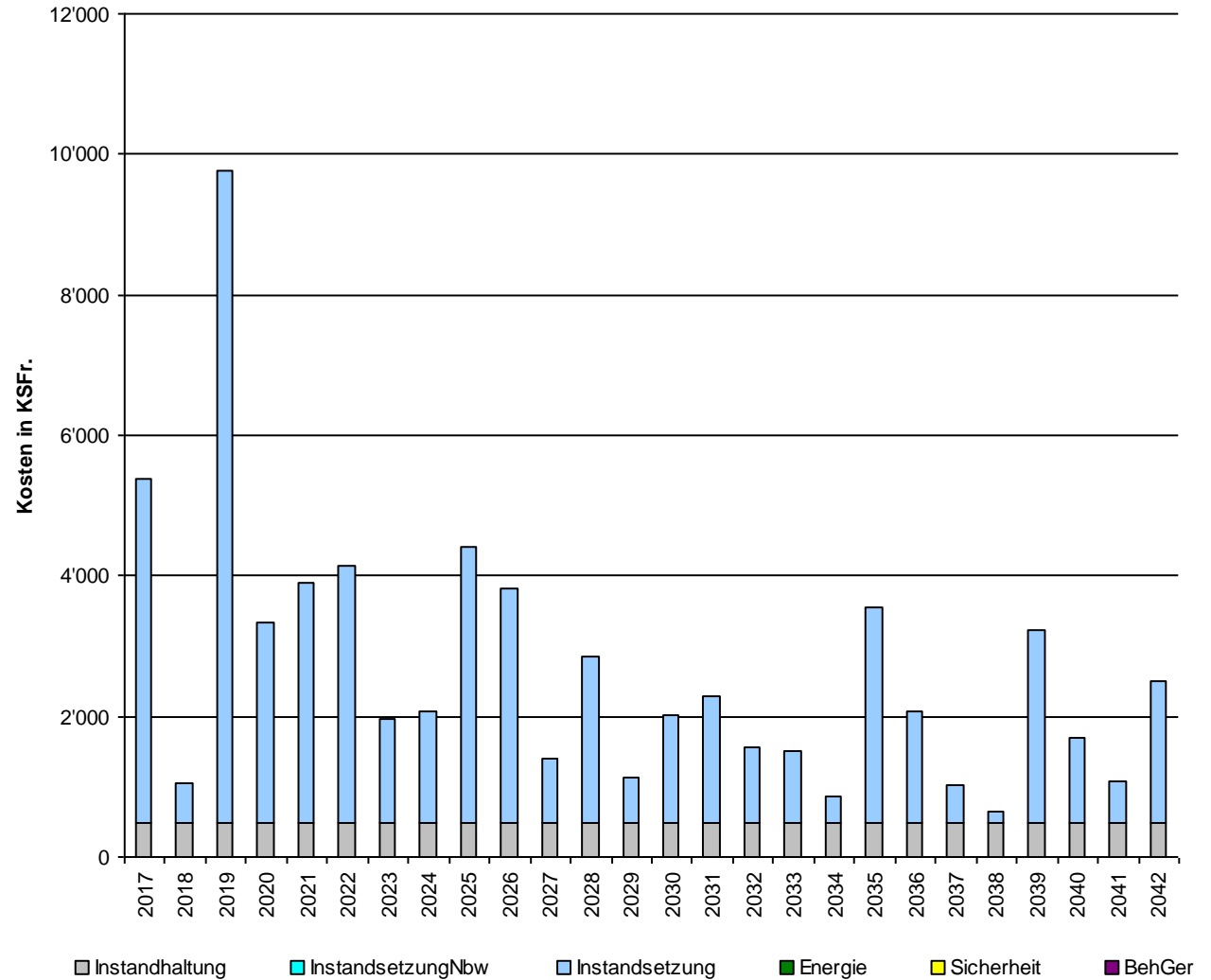


**Instandsetzungsbedarf über alle untersuchten Gebäude**  
**Anhang A 1-4**

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**




Jahr	IH Kosten [SFr.]	IS Kosten [SFr.]	IS Kosten nicht bw [SFr.]	Zuschlag Energie [SFr.]	Zuschlag Sicherheit [SFr.]	Zuschlag BeHiGe [SFr.]
2017	479'936	4'913'490				
2018	479'936	571'117				
2019	479'936	9'300'268				
2020	479'936	2'858'990				
2021	479'936	3'415'361				
2022	479'936	3'660'081				
2023	479'936	1'474'209				
2024	479'936	1'584'692				
2025	479'936	3'921'733				
2026	479'936	3'354'136				
2027	479'936	922'911				
2028	479'936	2'382'553				
2029	479'936	652'903				
2030	479'936	1'541'385				
2031	479'936	1'807'024				
2032	479'936	1'085'540				
2033	479'936	1'039'284				
2034	479'936	384'630				
2035	479'936	3'065'409				
2036	479'936	1'598'103				
2037	479'936	545'231				
2038	479'936	168'728				
2039	479'936	2'749'599				
2040	479'936	1'205'433				
2041	479'936	584'550				
2042	479'936	2'010'598				
<b>Total</b>	<b>12'478'336</b>	<b>56'797'958</b>				



Anhang 2: **Instandsetzungskonzepte**

A 2 – 1 Instandsetzungskonzept

A 2 - 2 Finanzbedarf Instandsetzungskonzept





	Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042				
	00104	Schulhaus Wellenau								Fa-136500 Sd-84000	Ro-56448 Wv-104205 EI-42000 EI-126000 SI-109200 Sa-123200 Io-378000 Fe2-33600 Es-23100 Is2-210000								Fe-201600									Is-21000				
	00105	Wohnhaus Wellenau		We-30800				Ro-37408 Fa-31200 Wv-29773 EI-19200 SI-31200 Sa-35200 Io-84000 Fe2-16800 EI2-24000 üT-2400 Is2-54000											EI-4800 Sd-24000 Fe-40800 Is-21000													
	00130	Feuerwehrgarätelokal							Fa-7865 EI-3960 At-5775						Io-4125 Is-4950						Ro-11088 Sd-6188											
	00330	Altersheim Haus Linde			Fd2-16195		We-89074					Sd-80976																Ro-84646.7 Wv-167423 EI-161952 EI-226732 SI-280716 Sa-296911 Io-364391 Is-769270 Fe2-161952 Es-118765 üT-97171	Fa-280716 Fd-64781		Fe-421074	

Legende:			
Is: Innenausbau Substanz	Wv: Wärmeverteilung	Es: Elektro Schwachstrom	Fd: Flachdach
Io: Innenausbau Oberfläche	We: Wärmeerzeugung	SI: Sanitär Leitungen	Fe: Fenster
Ro: Rohbau	Lü: Lüftung	SI: Sanitär Installation	Ws: Wetterschutz
Fa: Fassade	EI: Elektro Leitungen	Sa: Sanitär Apparate	üT: übrige Technik
Li: Lift	Ei: Elektro Installation	Sd: Steildach	


Anhang A 2-1 a

Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042				
 00536	Alt- und Hauptbau				Es-55440 Ro2-124185.6 Sd2-113400 Fa2-262080 Wv2-125046 Sl2-131040 Sa3-138600 Ei3-90720 Io2-189000 Is2-189000								Ei-241920 Ei-241920 Si-262080 Sa-332640 Fe-1028160 Io-529200 Is-680400 Lü-39312 üT-30240															Fa-524160 Wv-250093			
 00806	Mehrzweckgebäude				Ro-93493.4 Fa-233500 We-38528 Wv-188283 Ei-140100 Ei-182130 Si-197308 Sa-244008 Sd-52538 Fe-252180 Io-411544 Is-455325 Fd-196140 Lü-18213 üT-140100 Is2-61294										Fe2-126090																
 00807	Abfallsammelstelle																												Fa-31090 Ei-10973 At-30404		
 00850	Dorfstrasse 40 Weberei												Ro-30356 Wv-29421 Ei-12197 Ei-12197 Si-22022 Sa-22361 Fe-12197 Io-60984 Is-50820																	We-11180 Ei2-24394	

Legende:  
Is: Innenausbau Substanz    Wv: Wärmeverteilung    Es: Elektro Schwachstrom    Fd: Flachdach  
Io: Innenausbau Oberfläche    We: Wärmeerzeugung    Si: Sanitär Leitungen    Fe: Fenster  
Ro: Rohbau    Lü: Lüftung    Si: Sanitär Installation    Ws: Wetterschutz  
Fa: Fassade    Ei: Elektro Leitungen    Sa: Sanitär Apparate    üT: übrige Technik  
Li: Lift    Ei: Elektro Installation    Sd: Steildach

	Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
	00892	Gasthaus			Fa-354120			We-56183 Fd-40860 üT-61290								Wv-253442 Ei-183870 Ei-286020 Si-331988 Sa-374550 Fe-572040 Io-510750 Is-868275 Lü-212472 Li-166845 üT-40860														
	00893	Wagenschopf																			Fa-15283 Ei-6686 Sd-11940 Fe-8597 Is-4179									
	00902	Lager									Ro-30664.5 Fa-75528 Ei-10070 Ei-8812 Sd-47205 Fe-75528																			
	00979	Feuerwehrgaräteralokal				Ro-11491 Fa-9234 Ei-1231 Sd-6541 Fe-11081 Io-1539 Is-1539																								





Legende:			
Is: Innenausbau Substanz	Wv: Wärmeverteilung	Es: Elektro Schwachstrom	Fd: Flachdach
Io: Innenausbau Oberfläche	We: Wärmeerzeugung	Sl: Sanitär Leitungen	Fe: Fenster
Ro: Rohbau	Lü: Lüftung	Si: Sanitär Installation	Ws: Wetterschutz
Fa: Fassade	Ei: Elektro Leitungen	Sa: Sanitär Apparate	üT: übrige Technik
Li: Lift	Ei: Elektro Installation	Sd: Steildach	

Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
	00988 Schopf		Ro-18124 Fa-14384 Sd-20677 Fe-18340 Is-7192																									
	01077 Holzbau						Sd-79200											Fa-71280 Ei-31680 Ei-63360 Sl-51480 Sa-72600 Fe-126720 Io-158400 Is-118800 Es-7260										
	01090 Schulhausanlage		Fa-492804 Sd-205335					Ro2-141523 Fe2-101088 Wv2-209006 Sl2-219024 Sa2-208494 Sa3-69498 Ei2-50544 Ei2-101088 Es-46332 Io2-379080 Is2-268515								We-115830											Wv-156755 Ei-227448 Fe-606528 Io-568620 Is-521235 Fd-75816	
	01090 A Schulhausanlage						Ro-94691.6 Fa-130845 Wv-49944 Ei-48312 Ei-48312 Sl-91592 Sa-155001 Fd-36234 Fe-120780 Es-22143 Io2-181170 Is2-150975									Io-181170 Is-150975 Fe2-265716 Sl2-91592 Sa2-22143 Ei2-36234 Ei2-48312											Ei3-60390 Li-28182 Io3-120780 Is3-113231	

Legende:			
Is: Innenausbau Substanz	Wv: Wärmeverteilung	Es: Elektro Schwachstrom	Fd: Flachdach
Io: Innenausbau Oberfläche	We: Wärmeerzeugung	Sl: Sanitär Leitungen	Fe: Fenster
Ro: Rohbau	Lü: Lüftung	Si: Sanitär Installation	Ws: Wetterschutz
Fa: Fassade	Ei: Elektro Leitungen	Sa: Sanitär Apparate	üt: übrige Technik
Li: Lift	Ei: Elektro Installation	Sd: Steildach	

Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042			
	01119 Feuerwehrg erätelokal																		Ro-8938 Fa-8064 Ei-4032 Sd-5670 Io-2205											
	01126 Alterssiedlu ng										Fa-180112 We-32658 Ei-142506 Ei-142506 Sa-163288 Fe-308762 Io-267199 Is-564086 Lü-15438 Li-96984 üT-11875 SI-180112											Wv-184151								
	01180 Alte Landi							Ro-104045.4 Fa-152870 We-25870 Wv-102114 SI-91722 Sd-105832 Fe2-70555 Sa3-51741 Ei2-63499 Ei2-56444 üT-7056 Io2-220485 Is2-149930										Ei-14111 Ei-28222 Sa-25870 Io-44097 Is-26458		Fe-141110										
	01180 A Anbauten Alter Landi				Fa-115580 Wv-19560 Ei-42676 Ei-64014 SI-28895 Sa-34230 Fd-170704 Fe-128028 Io-66681 Is-200043 Li-87130 üT-10669															üT-16003										

Legende:			
Is: Innenausbau Substanz	Wv: Wärmeverteilung	Es: Elektro Schwachstrom	Fd: Flachdach
Io: Innenausbau Oberfläche	We: Wärmeerzeugung	SI: Sanitär Leitungen	Fe:Fenster
Ro: Rohbau	Lü: Lüftung	SI: Sanitär Installation	Ws: Wetterschutz
Fa: Fassade	Ei: Elektro Leitungen	Sa: Sanitär Apparate	üT: übrige Technik
Li: Lift	Ei: Elektro Installation	Sd: Steildach	

Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042			
 01384	Wohnhaus mit Büro				Ro-26633.6 Fa-45240 We-19140 Wv-43171 Ei-27840 Ei-41760 Si-37700 Sa-44660 Fe-111360 Io-130500 Is-113100										Sd-34800															
 01416	Personalhaus				Fa-27690 Wv-30827 Ei-17040 Ei-17040 Si-27690 Sa-23430 Fe-76680 Io-66562 Is-82538														Sd-31950											
 01448	Friedhofgebäude							Fa-34580 Wv-12540 Ei-13680 Ei-18240 Si-34580 Sa-29260 Io-68400 Is-79800 Fd-18240 At-23940 Lü-2964 üT-13680												Sd-31350 Fe-27360 Ei2-13680										
 01458	Hallenbad / Bistro					Wv-440773 Ei-426368 Si-781677 Io-399721 Is-732821 üT-1492291									Fe-639553														Fd-426368	

Legende:

Is: Innenausbau Substanz	Wv: Wärmeverteilung	Es: Elektro Schwachstrom	Fd: Flachdach
Io: Innenausbau Oberfläche	We: Wärmeerzeugung	Sl: Sanitär Leitungen	Fe: Fenster
Ro: Rohbau	Lü: Lüftung	Si: Sanitär Installation	Ws: Wetterschutz
Fa: Fassade	Ei: Elektro Leitungen	Sa: Sanitär Apparate	üT: übrige Technik
Li: Lift	Ei: Elektro Installation	Sd: Steildach	







Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
 01458 A	Spezialtrakt			We-113970 Fd2-74598								Wv-308474 Ei-149197 Ei-198929 Si-377136 Sa-227940 Fe-696252 Io-808150 Is-901398 Es-45588 Lü-129304 üT-74598 Sa2-182351 Ei2-74598															Fd-397859	
 01460	Schulhaus								Wv-253655 Si-265812 Sa-337377 Io-766766 Is-715648 Ei2-143130 Ei2-102235 Es-74973				Fe-572519															Ei-20447 Ei-143130 Fd-368047 Li-47709
 01461	Kindergarten und Büros						Wv-55055 Ei-19970 Si-43270 Sa-48818 Fe-119826 Io-124819 Is-91534 Fa2-26628 Ei2-26628													Ei-19970							Fd-79884	
 01462	Garagengebäude					Ei-5400 Si-2340 Fd-23760 Fe-20520 Io-4050																						

Legende:			
Is: Innenausbau Substanz	Wv: Wärmeverteilung	Es: Elektro Schwachstrom	Fd: Flachdach
Io: Innenausbau Oberfläche	We: Wärmeerzeugung	Sl: Sanitär Leitungen	Fe: Fenster
Ro: Rohbau	Lü: Lüftung	Si: Sanitär Installation	Ws: Wetterschutz
Fa: Fassade	Ei: Elektro Leitungen	Sa: Sanitär Apparate	üT: übrige Technik
Li: Lift	Ei: Elektro Installation	Sd: Steildach	

Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
 01600	Pavillon					Fd-4510						Wv-18648 Ei-9019 Ei-22548 Si-9771 Sa-20669 Es-2067 Io2-31004 Is2-28185							Fa-30064									
 03088	Wohnhaus				Ro-31696 We-4670 Ei-6792 Ei-6792 Si-7358 Io-42450 Is-16980 Fa2-3679 Fe2-5094 Sa2-7783																							Fe-18678
 03088 A	Mehrzweckgebäude						Ro-15986.9 Fa-36600 We-12078 Ei-17568 Ei-26352 Fe2-26352 We2-9081 Is2-30195 Io2-49410									Si-33306 Sa-32208 Sd-38430 Fe-35136 Io-24705 Is-27450 Lü-2855 üT-21960												
 03093	Abfallsammelstelle			Fe-13646 Io-17058																Fa-34116 Ei-17058 Sd-25587 Is-21322 Fe2-20470								

Legende:			
Is: Innenausbau Substanz	Wv: Wärmeverteilung	Es: Elektro Schwachstrom	Fd: Flachdach
Io: Innenausbau Oberfläche	We: Wärmeerzeugung	Si: Sanitär Leitungen	Fe: Fenster
Ro: Rohbau	Lü: Lüftung	Si: Sanitär Installation	Ws: Wetterschutz
Fa: Fassade	Ei: Elektro Leitungen	Sa: Sanitär Apparate	üT: übrige Technik
Li: Lift	Ei: Elektro Installation	Sd: Steildach	

	Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
	03156	Scheibenstand						Ro-45920 Fd-9840 Fe-3229									Is-3844									Ei-4920			
	03159	Schützenhaus									Fa-18456									Ei-11074 Sd-14996 Fe-16610 Io-27684 Is-29991									
	03255	Garagengebäude						Ro-8606 Fa-2049 Ei-3689 Si-3996 Fd-18031 At-12909 Io-1537																					
	03256	Schulhaus						Ro-42793 Wv-83268 Si-93972 At-16264 Sa2-68155 Ei2-30979 Ei2-24784 Es-11359 Io2-123918 Is2-92938									Ro-42793 Fa-61959 Sd-58087										Ei-43372 Sa-39757 Fe-179681 Io-123918 Is-92938 Lü-44301		

Legende:			
Is: Innenausbau Substanz	Wv: Wärmeverteilung	Es: Elektro Schwachstrom	Fd: Flachdach
Io: Innenausbau Oberfläche	We: Wärmeerzeugung	Sl: Sanitär Leitungen	Fe: Fenster
Ro: Rohbau	Lü: Lüftung	Si: Sanitär Installation	Ws: Wetterschutz
Fa: Fassade	Ei: Elektro Leitungen	Sa: Sanitär Apparate	üt: übrige Technik
Li: Lift	Ei: Elektro Installation	Sd: Steildach	













Anhang A 2-1 a

Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
03256 A	Schulhaus					Ro-52668 Wv-53730 Sa-27225 Fd-25987 Fe3-29700 Sl2-36197 Sa2-27225 El2-14850 Ei2-33413 lo2-83531 ls2-18562 ls3-83531							Ro-26334 Fa-37125 We-20418 Sd-37125												Ei-18563 Ei-11137 Sl-20110 Fe-29700 lo-46406 Fe2-44550 Li-25987			
03258	Holzlager								Ro-7014.6 Fa-13594 Fd-11652 lo-10196 ls-9467																			













Legende:

Is: Innenausbau Substanz	Wv: Wärmeverteilung	Es: Elektro Schwachstrom	Fd: Flachdach
Io: Innenausbau Oberfläche	We: Wärmeerzeugung	Sl: Sanitär Leitungen	Fe:Fenster
Ro: Rohbau	Lü: Lüftung	Si: Sanitär Installation	Ws: Wetterschutz
Fa: Fassade	Ei: Elektro Leitungen	Sa: Sanitär Apparate	üt: übrige Technik
Li: Lift	Ei: Elektro Installation	Sd: Steildach	













Anhang A 2-1 b

	Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
	00104	Schulhaus Wellenau								Aussensanierung-220'500	Innensanierung-1205'753								Fenster-201'600									Innenausbau Substanz-21'000		
	00105	Wohnhaus Wellenau		Wärmeerzeugung-30'800				Innen- und Aussensanierung-365'181												Innen- und Aussensanierung-90'600										
	00130	Feuerwehrgaräterokal							Innen- und Aussensanierung-17'600						Innensanierung-9'075							Innen- und Aussensanierung-17'276								
	00330	Altersheim, Haus Linde			Flachdach 2-16'195		Wärmeerzeugung-89'074						Steildach-80'976					Innensanierung-2729'930									Fenster-421'074		Aussensanierung-345'497	
	00536	Alt- und Hauptbau				Innen- und Aussensanierung-1418'512								Innensanierung-3385'872								Innensanierung-632'520						Innen- und Aussensanierung-774'253		
	00806	Mehrzweckgebäude				Innen- und Aussensanierung-2904'684																								
	00807	Abfallsammelstelle																											Innen- und Aussensanierung-72'467	
	00850	Dorfstrasse 40 Weberei							Innensanierung-252'555																					
	00892	Gasthaus			Fassade-354'120			Innen- und Aussensanierung-158'333																						
	00893	Wagenschopf																												Innen- und Aussensanierung-46'685
	00902	Lager																												Innen- und Aussensanierung-24'389
	00979	Feuerwehrgaräterokal				Gesamtsanierung-42'656																								



Anhang A 2-1 b

	Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042			
	00988	Schopf		Gesamtsanierung-78'717																											
	01077	Holzbau						Steildach-79'200											Innen- und Aussensanierung-701'580												
	01090	Schulhausanlage Trakt A + B			Aussensanierung-698'139				Innensanierung-1794'192									Wärmeerzeugung-115'830							Innen- und Aussensanierung-2156'402						
	01090 A	Schulhausanlage Trakt C						Innen- und Aussensanierung-1130'000										Innensanierung-796'142									Innensanierung-322'583				
	01119	Feuerwehrgarätelokal																		Innen- und Aussensanierung-28'909											
	01126	Alterssiedlung										Innen- und Aussensanierung-2105'526																	Wärmeverteilung-184'151		
	01180	Alte Landi						Innen- und Aussensanierung-1202'163											Innensanierung-138'758											Fenster-141'110	
	01180 A	Anbauten Alter Landi						Innen- und Aussensanierung-968'210																						Übrige Technik-16'003	
	01384	Wohnhaus mit Büro						Innen- und Aussensanierung-641'105																							Steildach-34'800
	01416	Personalhaus						Innen- und Aussensanierung-369'497																							Steildach-31'950
	01448	Friedhofgebäude																													Innen- und Aussensanierung-349'904
	01458	Hallenbad / Bistro							Innensanierung-4273'651																						Fenster-639'553
																															Flachdach-426'368

Anhang A 2-1 b

	Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
	01458 A	Spezialtrakt			Innen- und Aussensanierung-188'568								Innensanierung-417'915																Flachdach-397'859	
	01460	Schulhaus								Innensanierung-2659'596				Fenster-572'519													Innen- und Aussensanierung-579'333			
	01461	Kindergarten und Büros								Innen- und Aussensanierung-556'548																			Flachdach-79'884	
	01462	Garagegebäude								Inne- und Aussensanierung-56'070																				
	01600	Pavillon								Flachdach-4'510																				
	03088	Wohnhaus								Innen- und Aussensanierung-133'294																			Fenster-18'678	
	03088 A	Mehrzweckgebäude																												
	03093	Abfallsammelstelle																												
	03156	Scheibenstand																												Elektroinstallation-4'920
	03159	Schützenhaus																												
	03255	Garagegebäude																												
	03256	Schulhaus																												Innensanierung-523'967

Anhang A 2-1 b

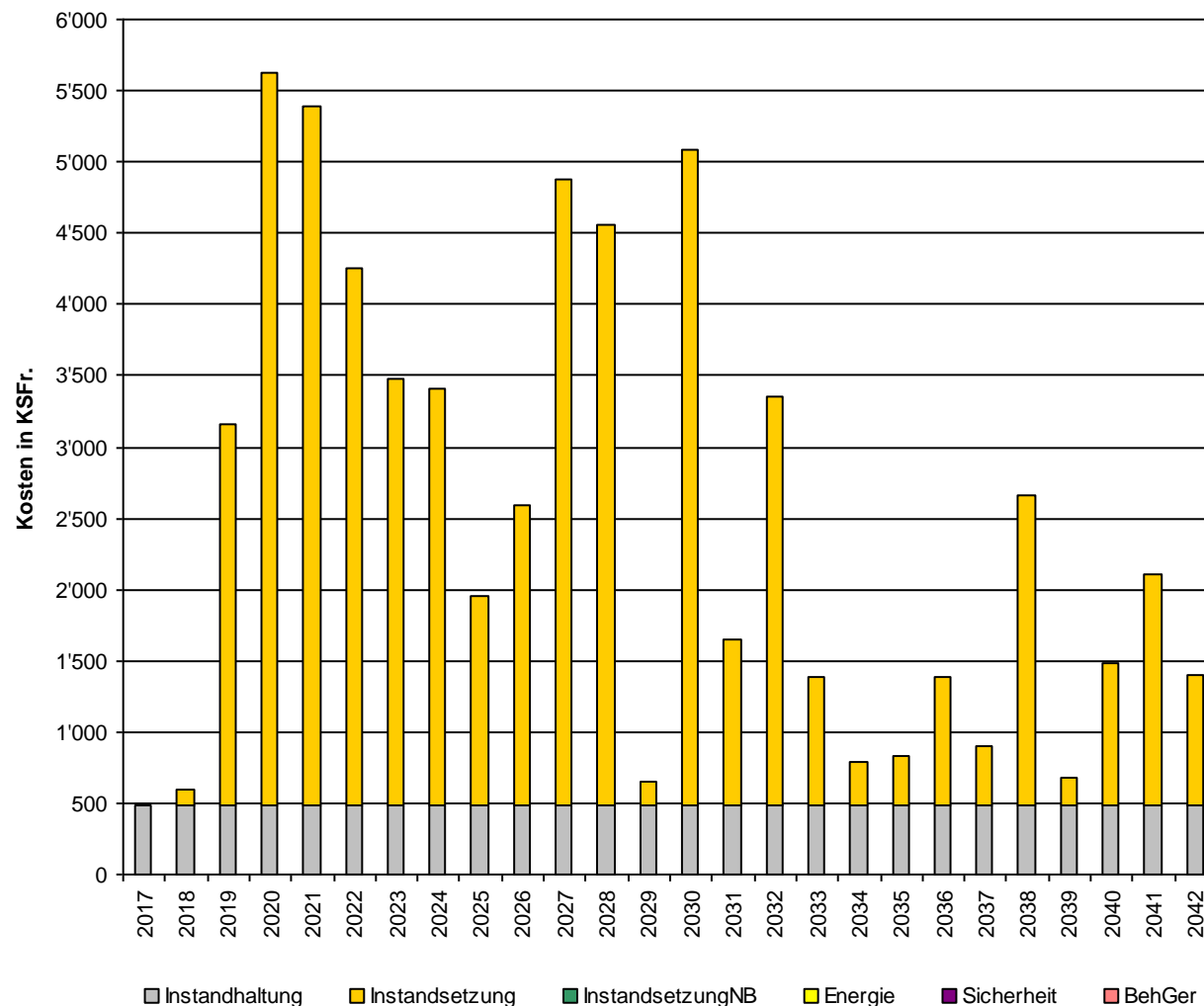
	Nummer	Bezeichnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
	03256 A	Schulhaus					Innen- und Aussensanierung-486'619							Innen- und Aussensanierung-121'002											Innensanierung-196'453			
	03258	Holzlager								Innen- und Aussensanierung-51'924																		



## Finanzbedarf über alle untersuchten Gebäude Anhang A2-2

Jahr	IH Kosten [SFr.]	IS Kosten (gebündelt) [SFr.]	IS Kosten nicht bw [SFr.]	Zuschlag Energie [SFr.]	Zuschlag Sicherheit [SFr.]	Zuschlag BeHiGe [SFr.]
2017	479'936					
2018	479'936	109'517				
2019	479'936	2'676'250				
2020	479'936	5'140'251				
2021	479'936	4'909'924				
2022	479'936	3'774'037				
2023	479'936	3'002'681				
2024	479'936	2'932'020				
2025	479'936	1'472'017				
2026	479'936	2'105'526				
2027	479'936	4'396'802				
2028	479'936	4'079'393				
2029	479'936	171'914				
2030	479'936	4'601'555				
2031	479'936	1'167'440				
2032	479'936	2'868'688				
2033	479'936	903'180				
2034	479'936	306'267				
2035	479'936	348'056				
2036	479'936	900'602				
2037	479'936	417'964				
2038	479'936	2'175'080				
2039	479'936	196'453				
2040	479'936	1'005'327				
2041	479'936	1'620'803				
2042	479'936	925'111				
<b>Total</b>	<b>12'478'336</b>	<b>52'206'856</b>				

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma



Anhang 3: **Objektblätter**

Ergebnisse der Zustandsaufnahmen

**00104 Schulhaus Wellenau**

 Wellenau 23  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	00104	
Bezeichnung	Schulhaus Wellenau	
Gebäudeart	Schulhaus	
Baujahr	1959	
Bauvolumen	3'128	m3
Versicherungswert	2'800'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	2'674'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	855	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	21.11.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	1'232'350	SFr.
Alterungsentwertung	53.9	%
durchschn. Instandsetzung	86'275	SFr./Jahr
Instandhaltung	14'707	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.70	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

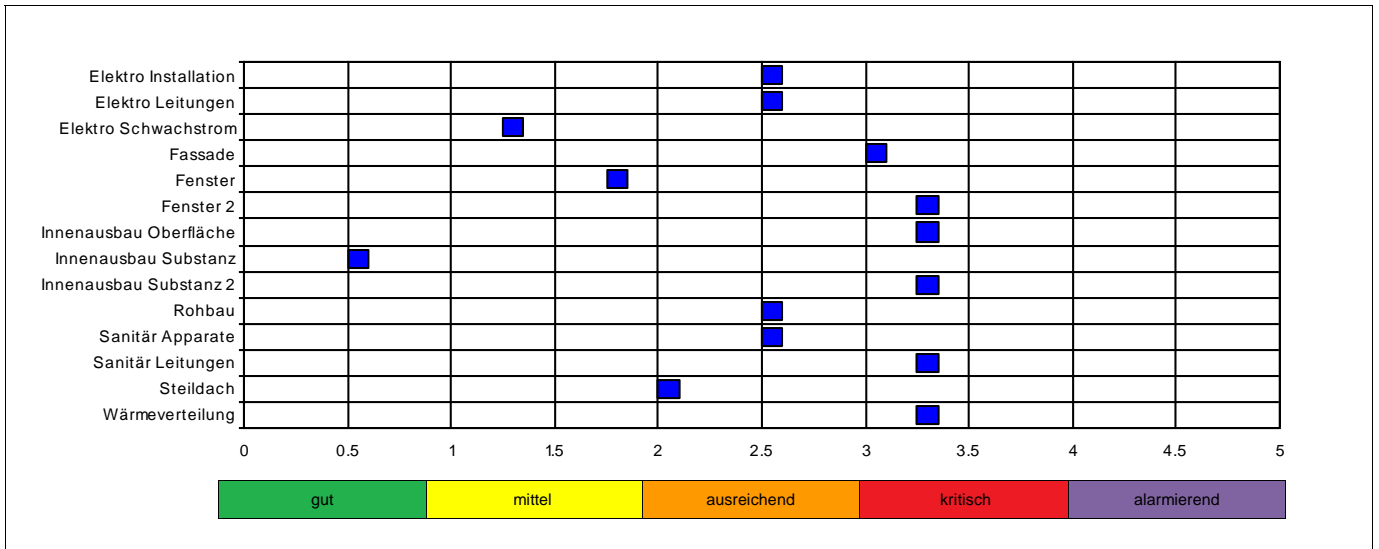
Hinweise:
- der Ersatzwert wurde angepasst. Gebäude ist entweder überversichert oder es beinhaltet weitere Gebäudeteile
- Annahme: Velounterstand ist kein Bestandteil des Gebäudes
- Fernwärme
- Gebäude Denkmalpflegerisch geschützt
- Ein Teil des Objektes ist nicht unterkellert

Bauteile	Abkz	Anteil [%]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instandsetzungs Jahr	Instandsetzungskosten [ SFr. ]
Innenausbau Substanz	Is	1	28'000	0.5	Korpus Lehrerzimmer, Brandschutztüren	2042	21'000
Elektro Schwachstrom	Es	0.75	21'000	1.25	Mutteruhr, Gong, Lautsprechanlage, EDV	2026	23'100
Fenster	Fe	6	168'000	1.75		2033	201'600
Steildach	Sd	4	112'000	2	Dachabschnitt über KiGa vermoost	2030	84'000
Sanitär Apparate	Sa	4	112'000	2.5	Wenige Armaturen Urzustand	2026	123'200
Elektro Installation	Ei	3.75	105'000	2.5	Wenige Installationen Urzustand	2028	126'000
Elektro Leitungen	EI	1.25	35'000	2.5	Einige Leitungen Urzustand	2030	42'000
Rohbau	Ro	36	1'008'000	2.5		2035	564'480
Fassade	Fa	3.75	105'000	3	Verwittert stellenweise leicht beschädigt	2021	136'500
Innenausbau Oberfläche	Io	18	504'000	3.25		2019	378'000
Sanitär Leitungen	SI	3	84'000	3.25		2019	109'200
Wärmeverteilung	Wv	3	84'000	3.25		2020	104'205
Innenausbau Substanz 2	Is2	10	280'000	3.25		2019	210'000
Fenster 2	Fe2	1	28'000	3.25	UG Fenster (exkl. Werken), Türen und Front	2019	33'600
<b>Total</b>		<b>95.5</b>	<b>2'674'000</b>				<b>2'156'885</b>

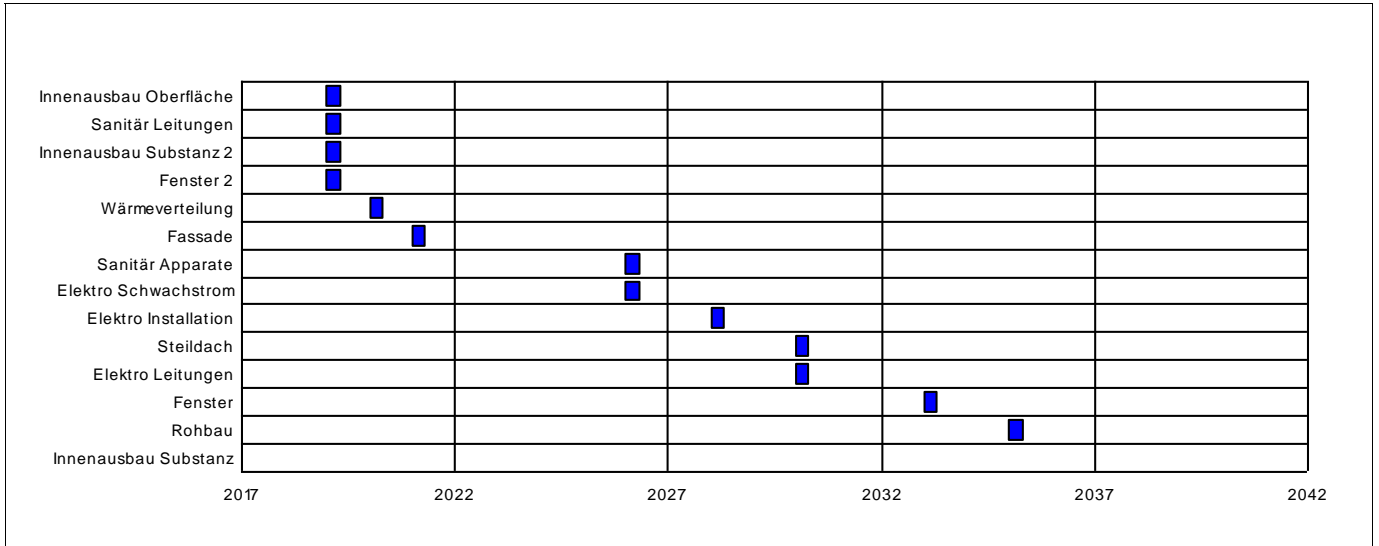
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

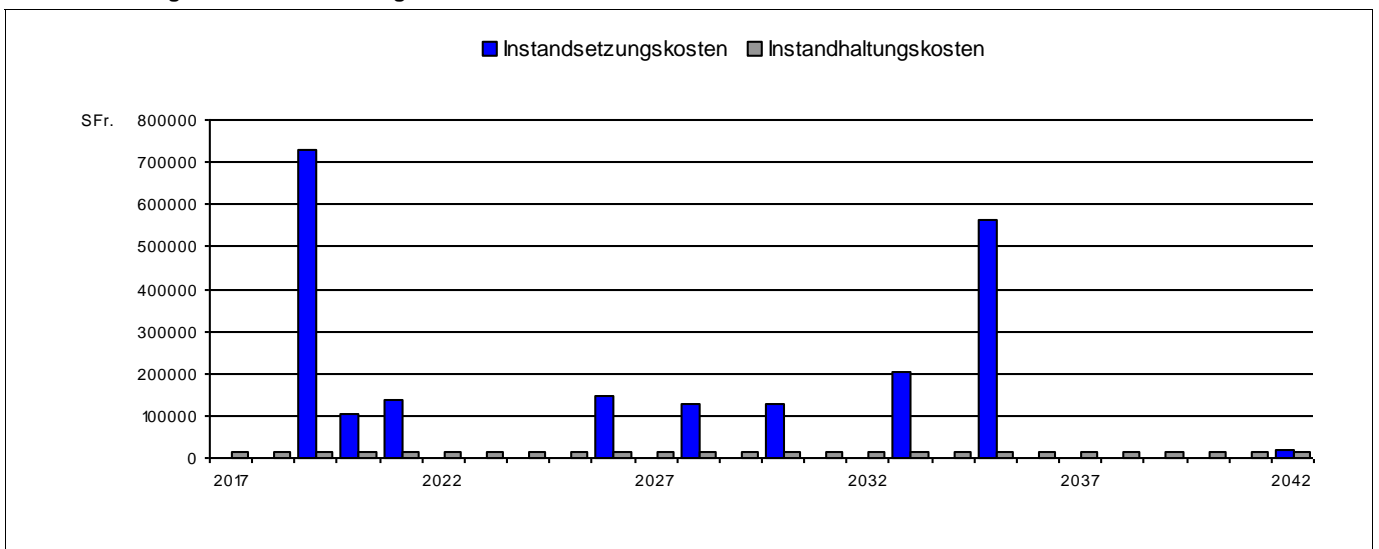
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**00105 Wohnhaus Wellenau**

 Wellenau 21  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	00105	
Bezeichnung	Wohnhaus Wellenau	
Gebäudeart	Einfamilienhaus	
Baujahr	1959	
Bauvolumen	935	m3
Versicherungswert	800'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	800'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	856	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	21.11.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	362'200	SFr.
Alterungsentwertung	54.7	%
durchschn. Instandsetzung	25'449	SFr./Jahr
Instandhaltung	4'400	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.74	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

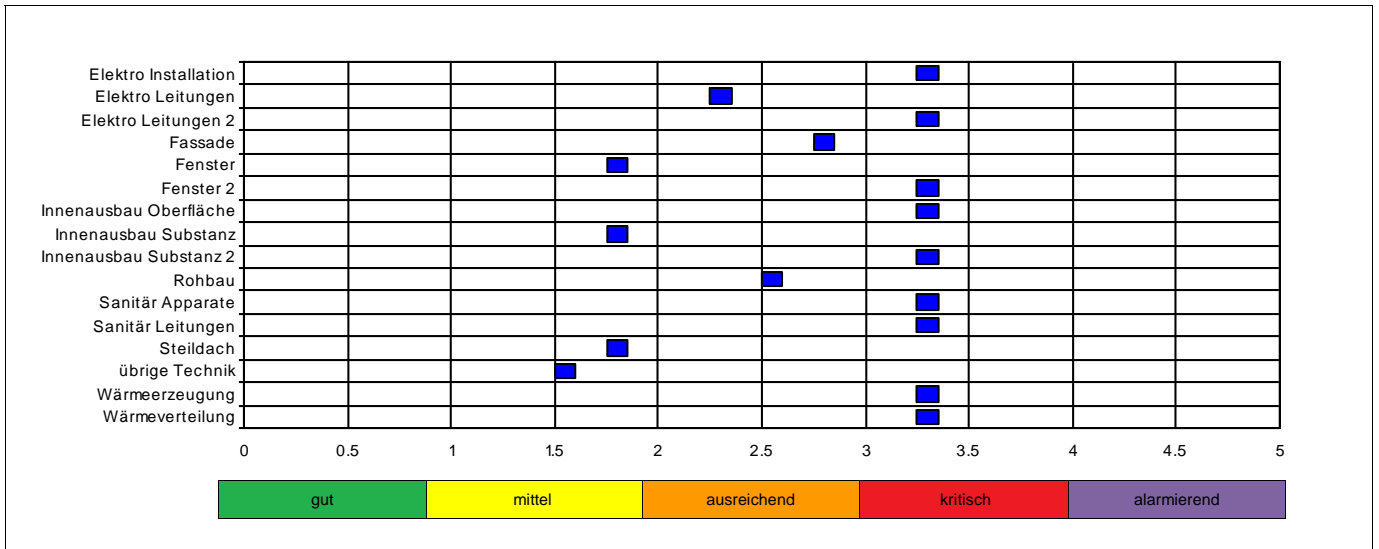
- Gebäude ist Denkmalpflegerisch geschützt
- Gedeckter Unterstand ist kein Bestandteil des Gebäudes

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
übrige Technik	üT	0.25	2'000	1.5	Wäschetrockner	2024	2'400
Fenster	Fe	4.25	34'000	1.75	EG Fenster	2033	40'800
Steildach	Sd	4	32'000	1.75		2034	24'000
Innenausbau Substanz	Is	3.5	28'000	1.75	Küche	2029	21'000
Elektro Leitungen	EI	0.5	4'000	2.25	Hauptverteilung und Unterverteilung	2033	4'800
Rohbau	Ro	41.75	334'000	2.5	Feuchte und Schimmel im Naturkeller	2035	187'040
Fassade	Fa	3	24'000	2.75		2024	31'200
Elektro Leitungen 2	Ei2	2.5	20'000	3.25		2021	24'000
Innenausbau Substanz 2	Is2	9	72'000	3.25		2019	54'000
Fenster 2	Fe2	1.75	14'000	3.25	UG Fenster und Aussen- Türen und Tor	2019	16'800
Wärmeverteilung	Wv	3	24'000	3.25		2020	29'773
Elektro Installation	Ei	2	16'000	3.25		2020	19'200
Sanitär Leitungen	SI	3	24'000	3.25		2019	31'200
Sanitär Apparate	Sa	4	32'000	3.25		2019	35'200
Innenausbau Oberfläche	Io	14	112'000	3.25		2019	84'000
Wärmeerzeugung	We	3.5	28'000	3.25	Öl Heizung für die ganze Schulanlage	2018	30'800
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>800'000</b>				<b>636'213</b>

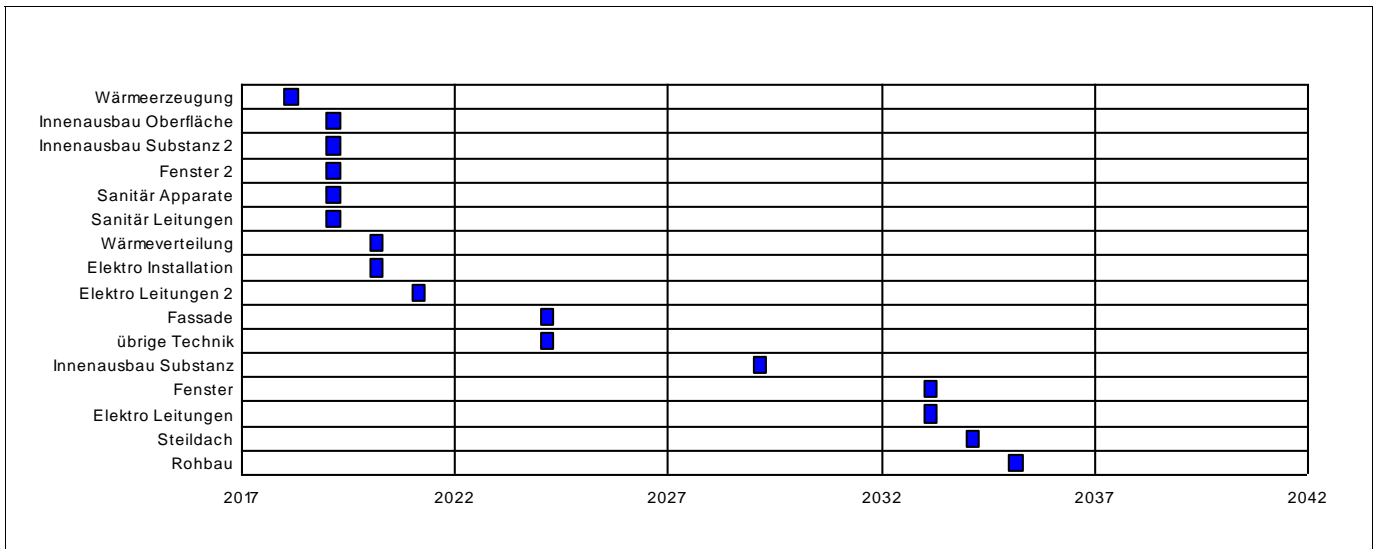
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

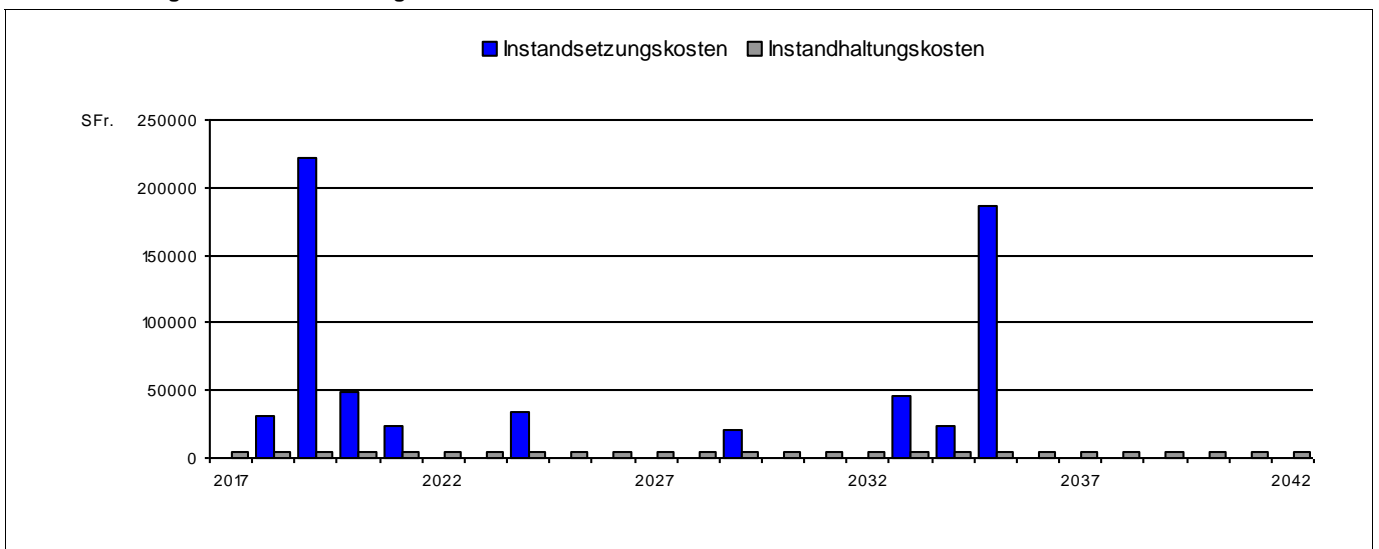
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**00130 Feuerwehrgerätelokal**

 Wellenau 33  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	00130	
Bezeichnung	Feuerwehrgerätelokal	
Gebäudeart	Magazin	
Baujahr	1959	
Bauvolumen	92	m3
Versicherungswert	55'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	55'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	598	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	21.11.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	28'627	SFr.
Alterungsentwertung	48.0	%
durchschn. Instandsetzung	1'758	SFr./Jahr
Instandhaltung	303	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.40	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

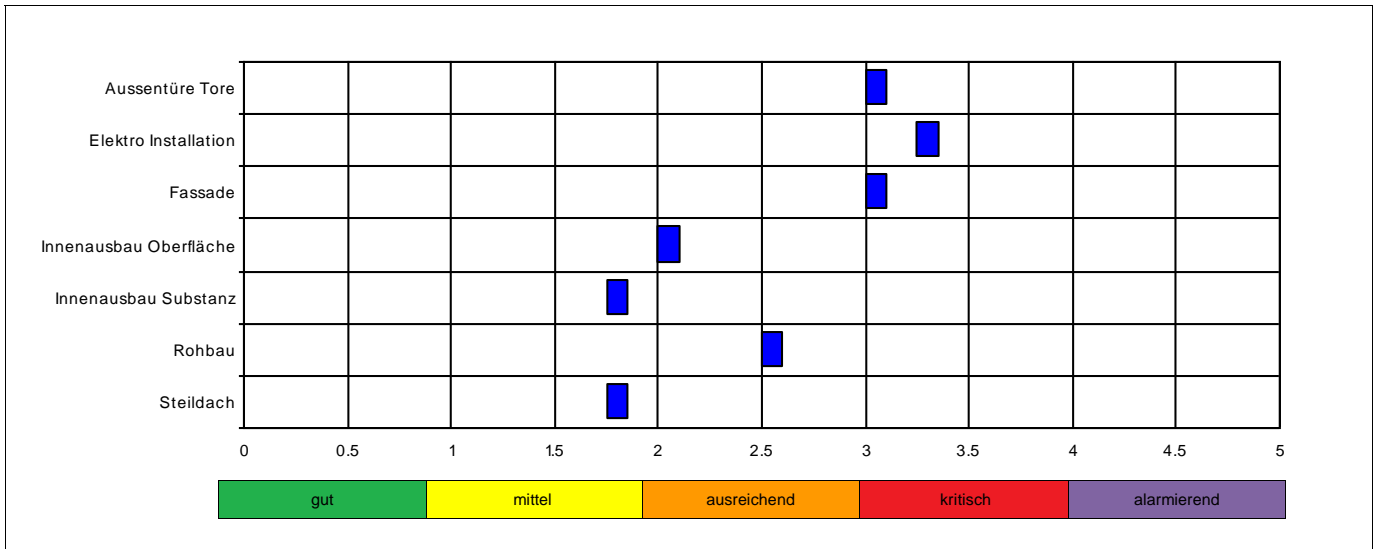
- Die Montageplatten der Elektroverteilung könnten voraussichtlich asbesthaltig sein.

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Innenausbau Substanz	Is	12	6'600	1.75		2029	4'950
Steildach	Sd	15	8'250	1.75		2034	6'188
Innenausbau Oberfläche	Io	10	5'500	2		2029	4'125
Rohbau	Ro	36	19'800	2.5		2035	11'088
Aussentüre Tore	At	10	5'500	3	Verwittert, Farbe blättert ab	2021	5'775
Fassade	Fa	11	6'050	3	Eine Fassadenseite nicht gesichtet (Holzlager)	2021	7'865
Elektro Installation	Ei	6	3'300	3.25	HAK. Neu	2021	3'960
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>55'000</b>				<b>43'951</b>

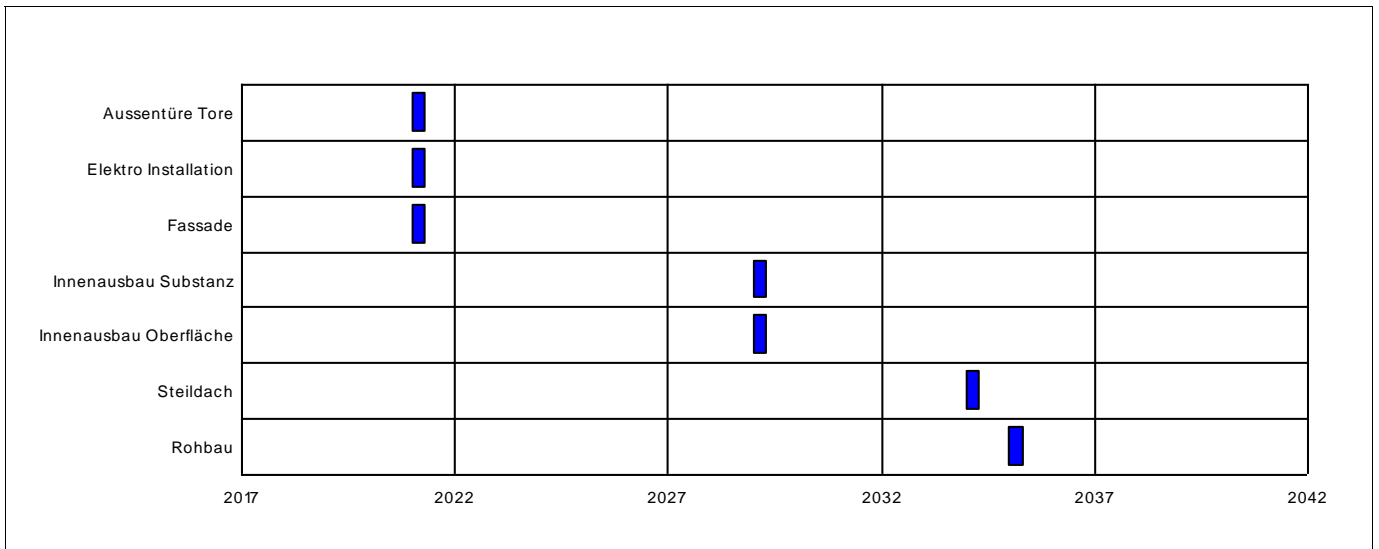
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

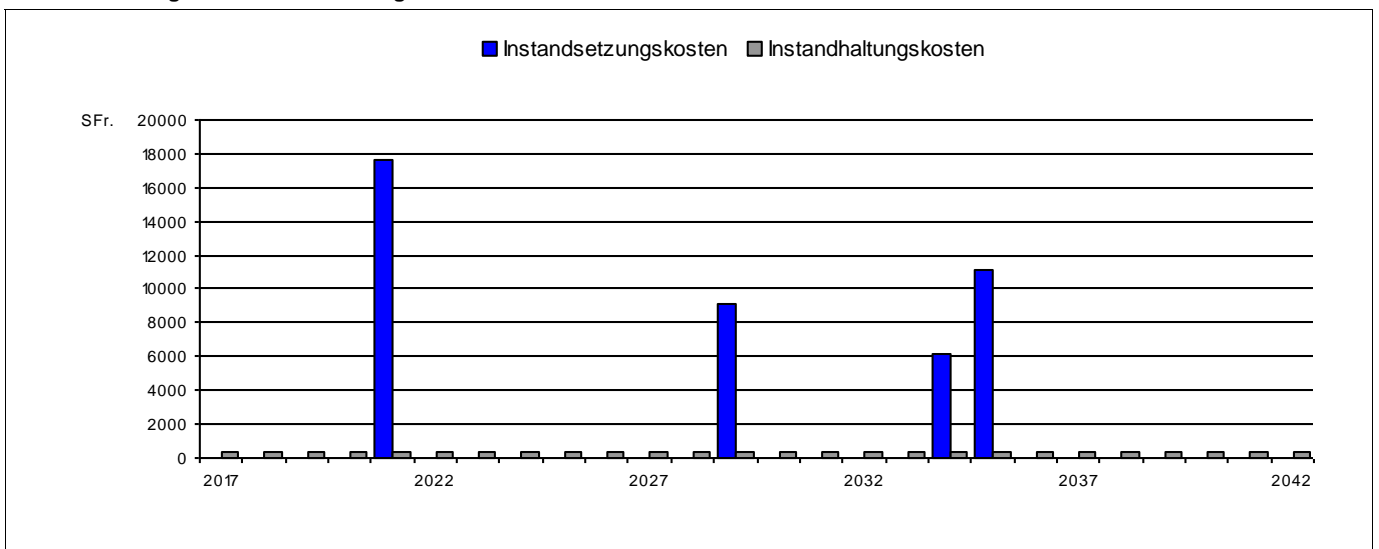
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten





**00330 Altersheim, Haus Linde**

 Böndlerstrasse 10  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	00330	
Bezeichnung	Altersheim, Haus Linde	
Gebäudeart	Gewerbebau	
Baujahr	1962	
Bauvolumen	5'600	m3
Versicherungswert	5'398'384	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	5'398'386	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	964	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	01.11.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	3'608'146	SFr.
Alterungsentwertung	33.2	%
durchschn. Instandsetzung	177'783	SFr./Jahr
Instandhaltung	29'691	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	1.66	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingreifszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

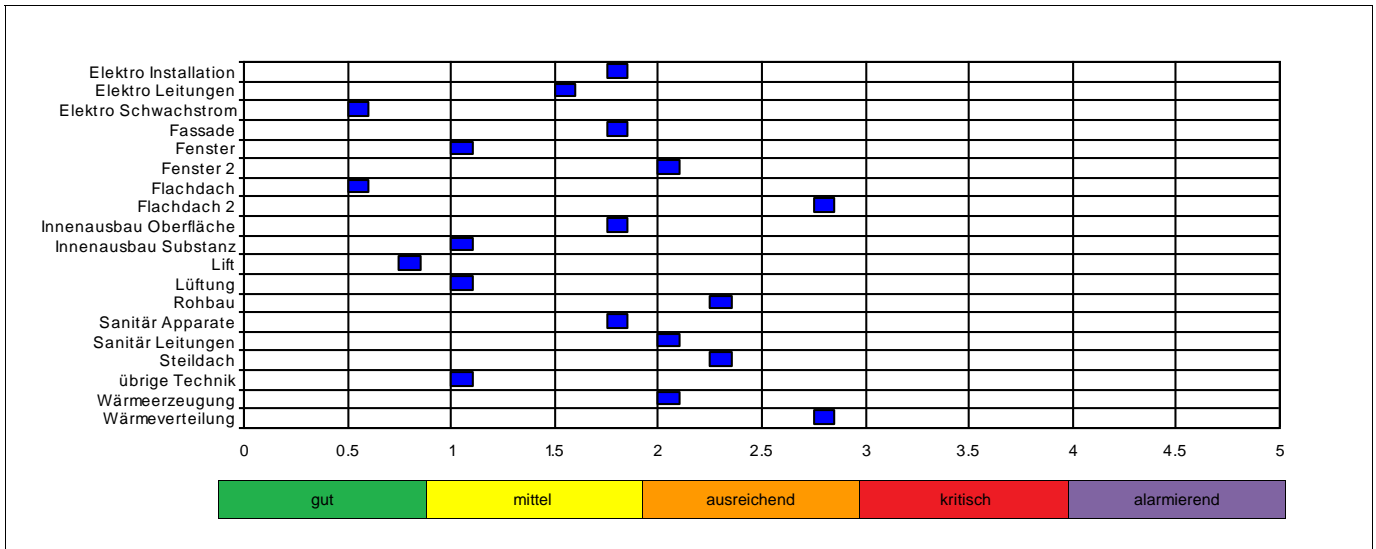
- Der Ersatzwert wurde angepasst
- Das Haus Birke wurde nicht gesichtet
- Die Elektro Hauptverteilung befindet sich im Haus Birke
- Putzraum im UG hat keine Lüftung
- voraussichtlich Asbesthaltige Zementfaserplatten (Fassade)

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Flachdach	Fd	1	53'984	0.5	Flachdach Cafeteria	2037	64'781
Elektro Schwachstrom	Es	2	107'968	0.5	Brandschutzanlage, Schwesternruf und Uhren	2032	118'765
Lift	Li	1.5	80'976	0.75	Bettenlift		
Fenster	Fe	6.5	350'895	1	Kunststofffenster und Wintergarten	2040	421'074
Innenausbau Substanz	Is	19	1'025'693	1	Inkl. Alte Türen Korridor	2036	769'270
Lüftung	Lü	3.75	202'439	1	Grossküche und Zimmer WC-Lüfter	2044	157'802
übrige Technik	üT	1.5	80'976	1	Kühlzelle inkl. Kompressor, Klimageräte	2028	97'171
Elektro Leitungen	EI	2.5	134'960	1.5	Leitungen teils noch von 1962	2040	161'952
Innenausbau Oberfläche	Io	9	485'855	1.75	Teppiche und Parkett Speisesaal schadhaft	2031	364'391
Sanitär Apparate	Sa	5	269'919	1.75		2035	296'911
Elektro Installation	Ei	3.5	188'943	1.75	Teils Installation aus 1962	2034	226'732
Fassade	Fa	4	215'935	1.75	Verputz und Zementfaserplatten	2037	280'716
Fenster 2	Fe2	2.5	134'960	2	Fenster Cafeteria und Aussentüren	2030	161'952
Wärmeerzeugung	We	1.5	80'976	2	Kombiheizung Schnitzel/Öl von 2000	2021	89'074
Sanitär Leitungen	SI	4	215'935	2	Leitungen 1962 und 2003	2032	280'716
Rohbau	Ro	28	1'511'548	2.25	Tw. Leicht aufsteigende Feuchte	2039	846'467
Steildach	Sd	2	107'968	2.25	Ersatzziegel schwer erhältlich	2027	80'976
Flachdach 2	Fd2	0.25	13'496	2.75	Flachdach über Küche	2019	16'195
Wärmeverteilung	Wv	2.5	134'960	2.75		2026	167'423
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>5'398'386</b>				<b>4'444'566</b>

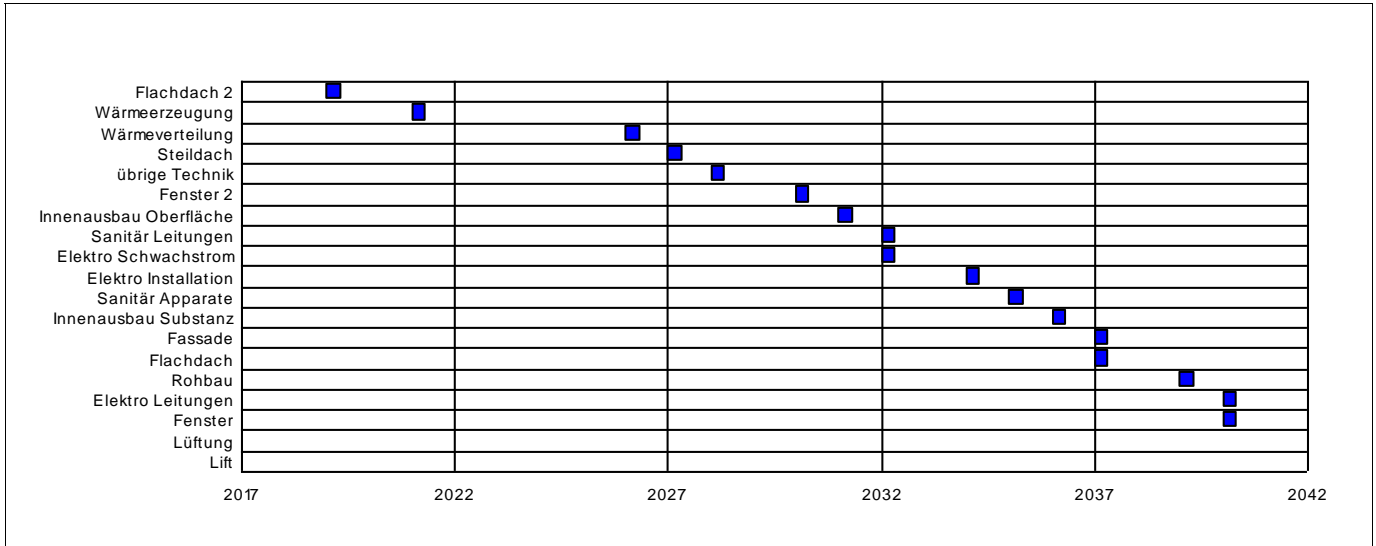
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

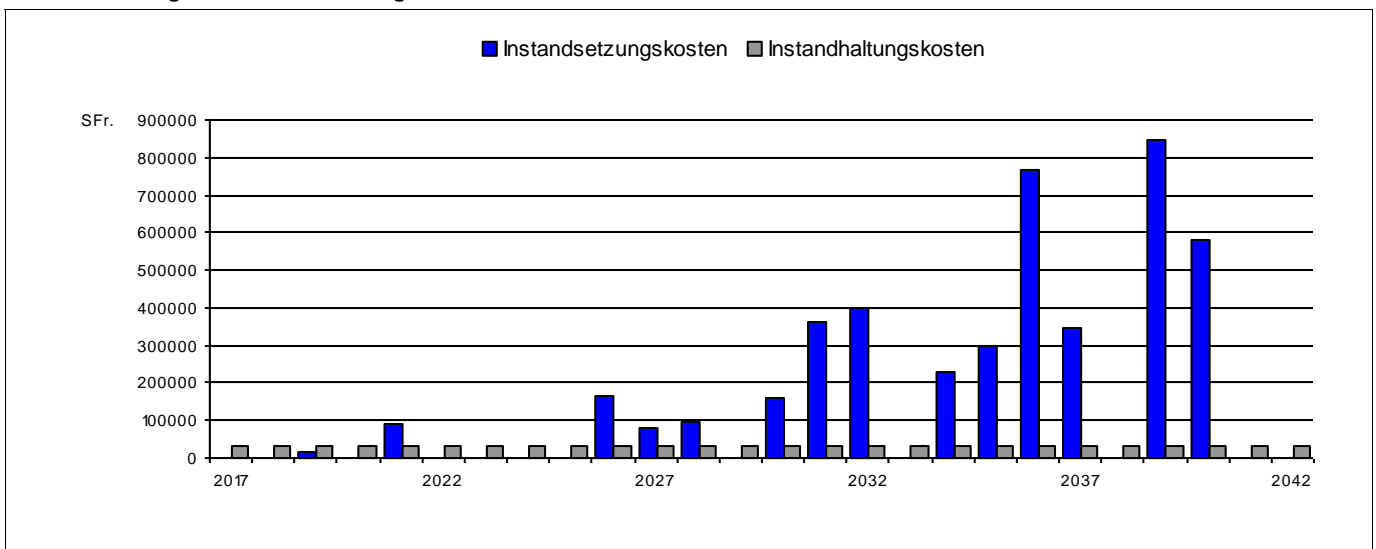
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**00536 Alt- und Hauptbau**

 Haselhalden 27  
 8493 Saland

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	00536	
Bezeichnung	Alt- und Hauptbau	
Gebäudeart	Schulhaus	
Baujahr	1947	
Bauvolumen	17'941	m3
Versicherungswert	10'080'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	10'080'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	562	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	17.10.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	5'972'400	SFr.
Alterungsentwertung	40.8	%
durchschn. Instandsetzung	268'316	SFr./Jahr
Instandhaltung	55'440	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.04	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

- Hauptbau:  
 Baujahr 1989, Fernwärme, Angedacht neue Korridorbeleuchtung 2018 LED (nicht berücksichtigt), Foier und Singsaal starke Rissbildung im Plattenbelag. UB vermutlich ebenfalls betroffen.

- Altbau:  
 Baujahr 1947, Dachstuhl vermutlich Schädlingsbefall. Sollte überprüft werden. Kochherd zugänglich für Kinder (Sicherheitseinrichtung)

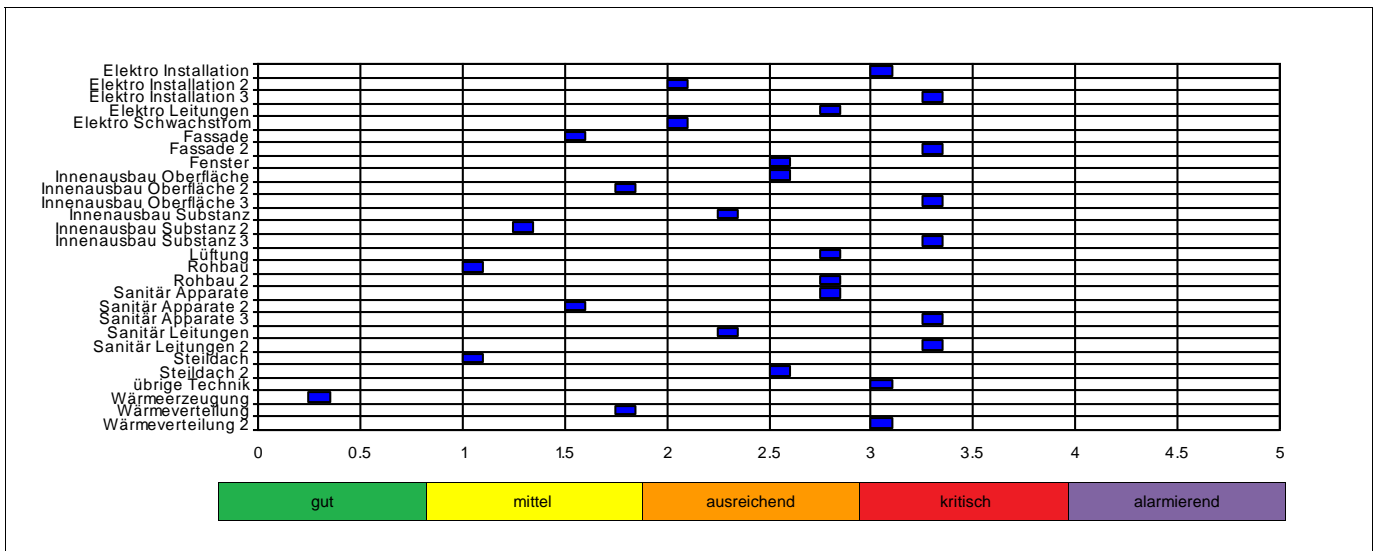
Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Wärmeerzeugung	We	1	100'800	0.25	Altbau	2035	110'880
Steildach	Sd	3	302'400	1	Hauptbau		
Rohbau	Ro	25.5	2'570'400	1	Hauptbau		
Innenausbau Substanz 2	Is2	2.5	252'000	1.25	Altbau, Neuere Substanz	2033	189'000
Sanitär Apparate 2	Sa2	0.75	75'600	1.5	Altbau, Nasszellen WHG/IV-WC/Boiler/WC KG	2038	83'160
Fassade	Fa	4	403'200	1.5	Hauptbau	2041	524'160
Innenausbau Oberfläche 2	Io2	2.5	252'000	1.75	Altbau, Neuere Oberflächen	2031	189'000
Wärmeverteilung	Wv	2	201'600	1.75	Hauptbau, Bodenheizung	2039	250'093
Elektro Installation 2	Ei2	0.5	50'400	2	Altbau, Neuere Beleuchtung	2032	60'480
Elektro Schwachstrom	Es	0.5	50'400	2	Alt- und Hauptbau	2022	55'440
Sanitär Leitungen	Sl	2	201'600	2.25	Hauptbau	2029	262'080
Innenausbau Substanz	Is	9	907'200	2.25	Hauptbau	2025	680'400
Steildach 2	Sd2	1.5	151'200	2.5	Altbau	2024	113'400
Innenausbau Oberfläche	Io	7	705'600	2.5	Hauptbau	2025	529'200
Fenster	Fe	8.5	856'800	2.5	Alt- und Hauptbau	2026	1'028'160
Elektro Leitungen	EI	2	201'600	2.75	Alt- und Hauptbau, Altbau teils Leitungen älter	2027	241'920
Sanitär Apparate	Sa	3	302'400	2.75	Hauptbau	2024	332'640
Rohbau 2	Ro2	11	1'108'800	2.75	Altbau	2031	620'928
Lüftung	Lü	0.5	50'400	2.75	Hauptbau	2025	39'312
Wärmeverteilung 2	Wv2	1	100'800	3	Altbau, Radiatoren	2023	125'046
Elektro Installation	Ei	2	201'600	3	Hauptbau	2022	241'920
übrige Technik	üT	0.25	25'200	3	Hauptbau	2019	30'240
Innenausbau Substanz 3	Is3	2.5	252'000	3.25	Altbau, Alte Substanz	2019	189'000
Elektro Installation 3	Ei3	0.75	75'600	3.25	Altbau	2020	90'720
Innenausbau Oberfläche 3	Io3	2.5	252'000	3.25	Altbau, Alte Oberflächen	2019	189'000
Sanitär Leitungen 2	Sl2	1	100'800	3.25	Altbau	2019	131'040
Fassade 2	Fa2	2	201'600	3.25	Altbau	2019	262'080
Sanitär Apparate 3	Sa3	1.25	126'000	3.25	Altbau, WC-Anlagen tw ausser betrieb	2019	138'600

Total

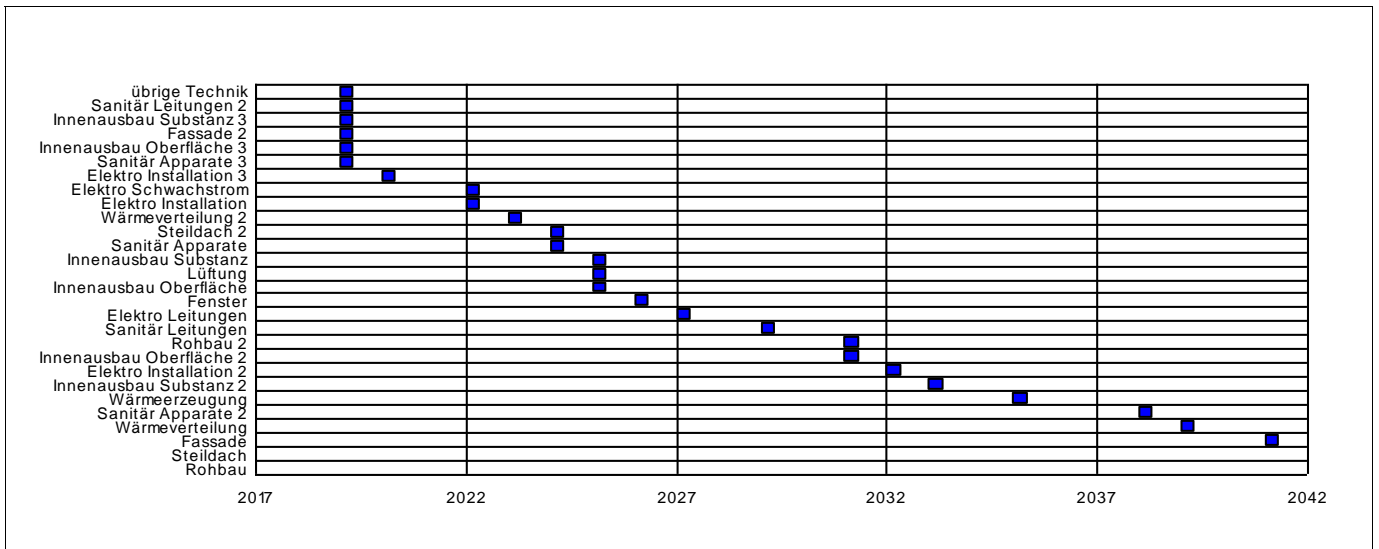
100 10'080'000

6'707'899

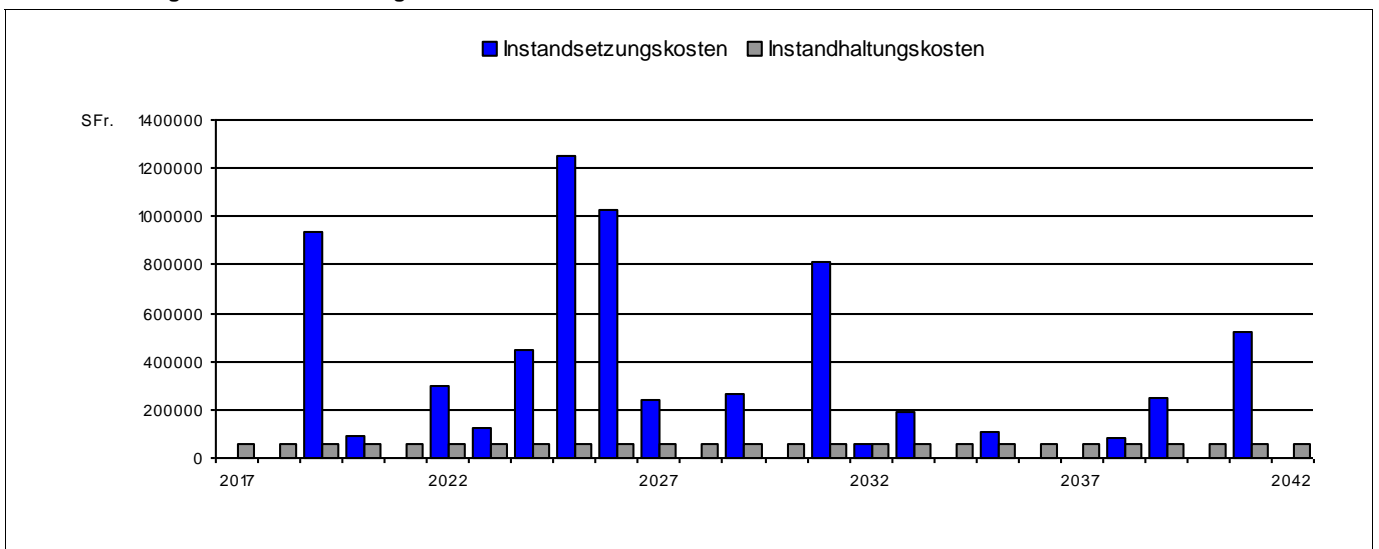
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**00806 Mehrzweckgebäude**

 Gublenstrasse 32  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	00806	
Bezeichnung	Mehrzweckgebäude	
Gebäudeart	Mehrzweckgebäude	
Baujahr	1888	
Bauvolumen	7'998	m3
Versicherungswert	4'670'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	4'670'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	584	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	24.10.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	1'778'103	SFr.
Alterungsentwertung	61.9	%
durchschn. Instandsetzung	154'889	SFr./Jahr
Instandhaltung	25'685	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	3.10	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

## Mehrzweckgebäude:

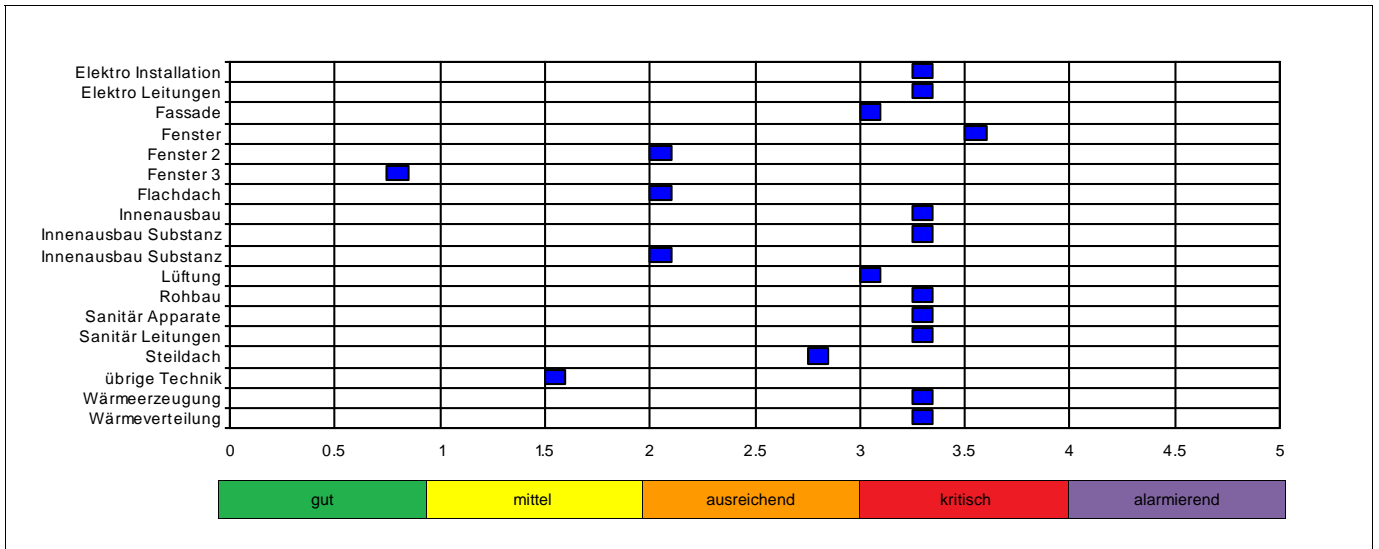
- Militärunterkunft, Werkhof und Feuerwehr
- Die Militärunterkunft ist stillgelegt
- Das Dach/Unterdach vom Steildach der Militärunterkunft, sowie Fassade und Dach Feuerwehr besteht aus Zementfaserplatten die voraussichtlich Asbesthaltig sind

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Fenster 3	Fe3	0.25	11'675	0.75	Neueres Feuerwehrtor		
übrige Technik	üT	2.5	116'750	1.5	Wasserenthärtungsanlage, Kompressor, Kran,	2024	140'100
Fenster 2	Fe2	2.25	105'075	2	Feuerwehrtore (7 Stk), Eingangstüre Werkhof	2030	126'090
Innenausbau Substanz 2	Is2	1.75	81'725	2	Zimmer- und Bürotüren, WC Leichtbauwände	2027	61'294
Flachdach	Fd	3.5	163'450	2	Kies, Zementfaserplatten, Blech	2022	196'140
Steildach	Sd	1.5	70'050	2.75	Unterdach Zementfaserplatten ev. Asbesthaltig	2022	52'538
Fassade	Fa	5	233'500	3	Verputz, Zementfaserplatten tw. Schadhaf	2021	233'500
Lüftung	Lü	0.5	23'350	3	Lüftung Küche, Rohrlüfter, Abluft Tumbler	2022	18'213
Innenausbau Oberfläche	Io	11.75	548'725	3.25		2019	411'544
Rohbau	Ro	35.75	1'669'525	3.25	Schadhaf und Aufsteigende Feuchte im UG	2022	934'934
Wärmeerzeugung	We	0.75	35'025	3.25	Ölheizung	2018	38'528
Wärmeverteilung	Wv	3.25	151'775	3.25	Radiatoren und Lufterhizer	2020	188'283
Elektro Leitungen	El	2.5	116'750	3.25		2021	140'100
Elektro Installation	Ei	3.25	151'775	3.25		2020	182'130
Sanitär Leitungen	Sl	3.25	151'775	3.25		2019	197'308
Sanitär Apparate	Sa	4.75	221'825	3.25		2019	244'008
Innenausbau Substanz	Is	13	607'100	3.25		2019	455'325
Fenster	Fe	4.5	210'150	3.5	Inkl. Tore und Aussentüren	2017	252'180
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>4'670'000</b>				<b>3'872'215</b>

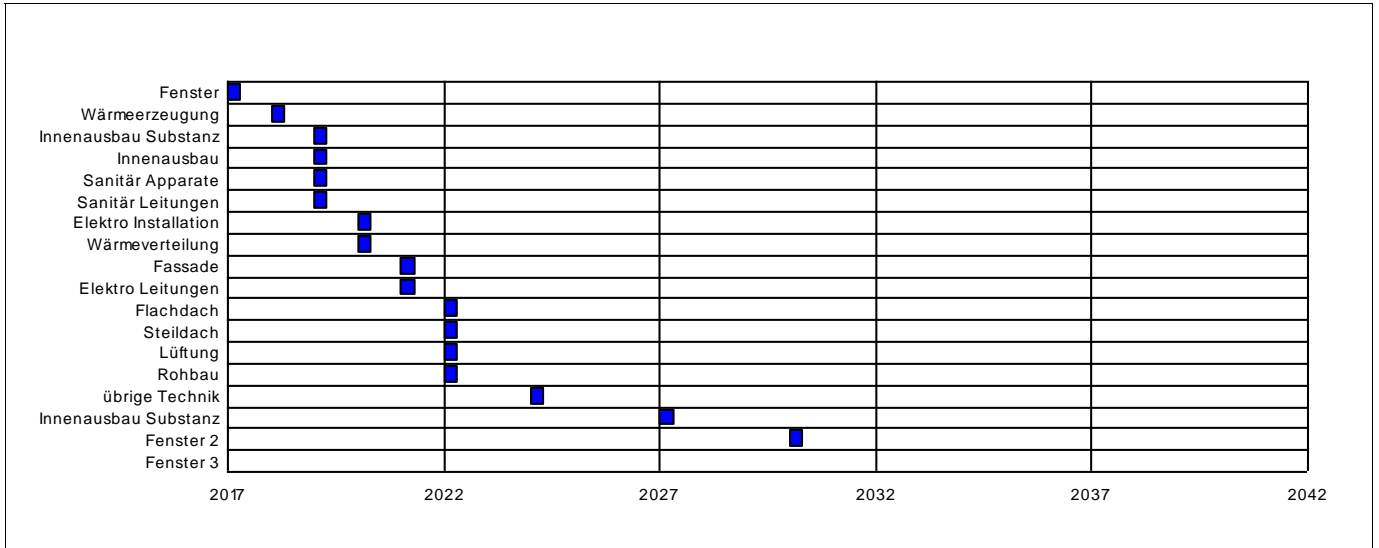
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

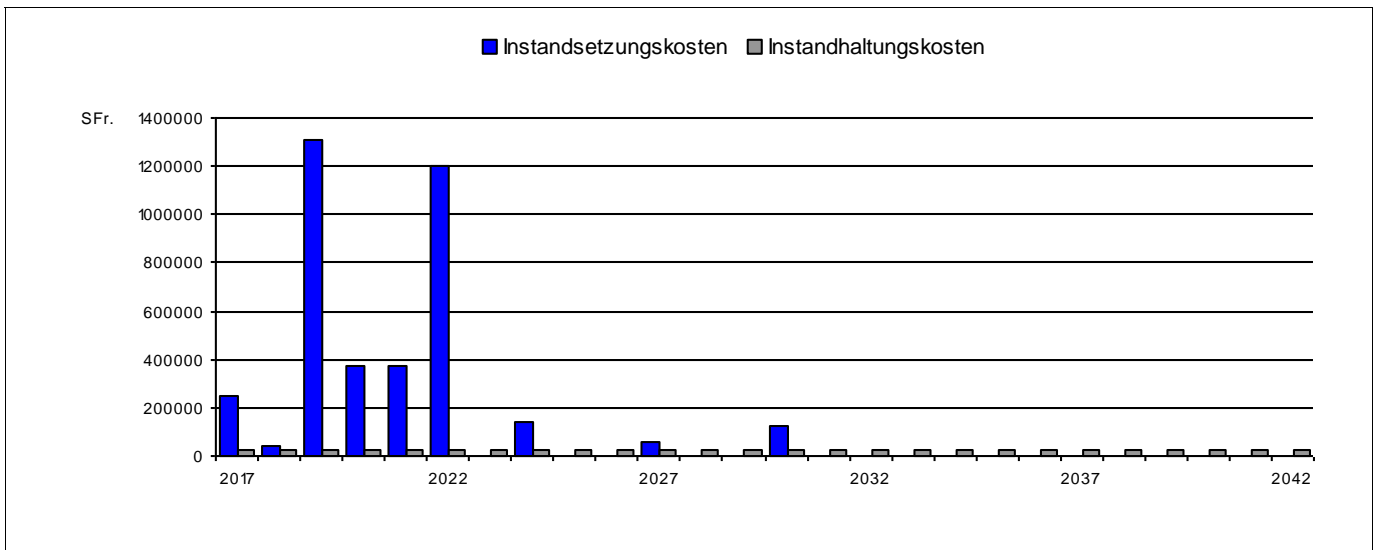
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**00807 Abfallsammelstelle**

 Gublenstrasse 32  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	00807	
Bezeichnung	Abfallsammelstelle	
Gebäudeart	Unterstand	
Baujahr	1994	
Bauvolumen	708	m3
Versicherungswert	152'400	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	152'400	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	215	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	24.10.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	118'567	SFr.
Alterungsentwertung	22.2	%
durchschn. Instandsetzung	2'899	SFr./Jahr
Instandhaltung	838	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	1.11	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

- Die Elektro Haupt-/Unterverteilung befindet sich extern.
- Garagengebäude nicht Bestandteil der Abfallsammelstelle

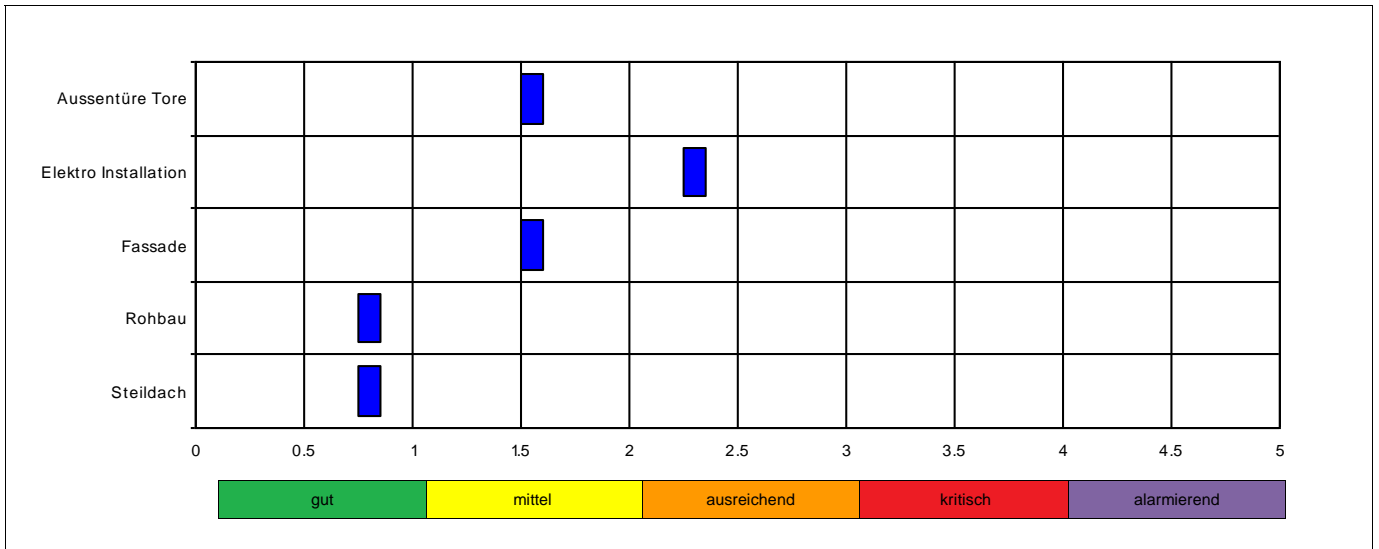
Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Steildach	Sd	19	28'956	0.75			
Rohbau	Ro	39	59'436	0.75			
Aussentüre Tore	At	19	28'956	1.5		2039	30'404
Fassade	Fa	17	25'908	1.5		2035	31'090
Elektro Installation	Ei	6	9'144	2.25	Inkl. Signalisation Feuerwehr	2033	10'973
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>152'400</b>				<b>72'467</b>

**Zuschläge**

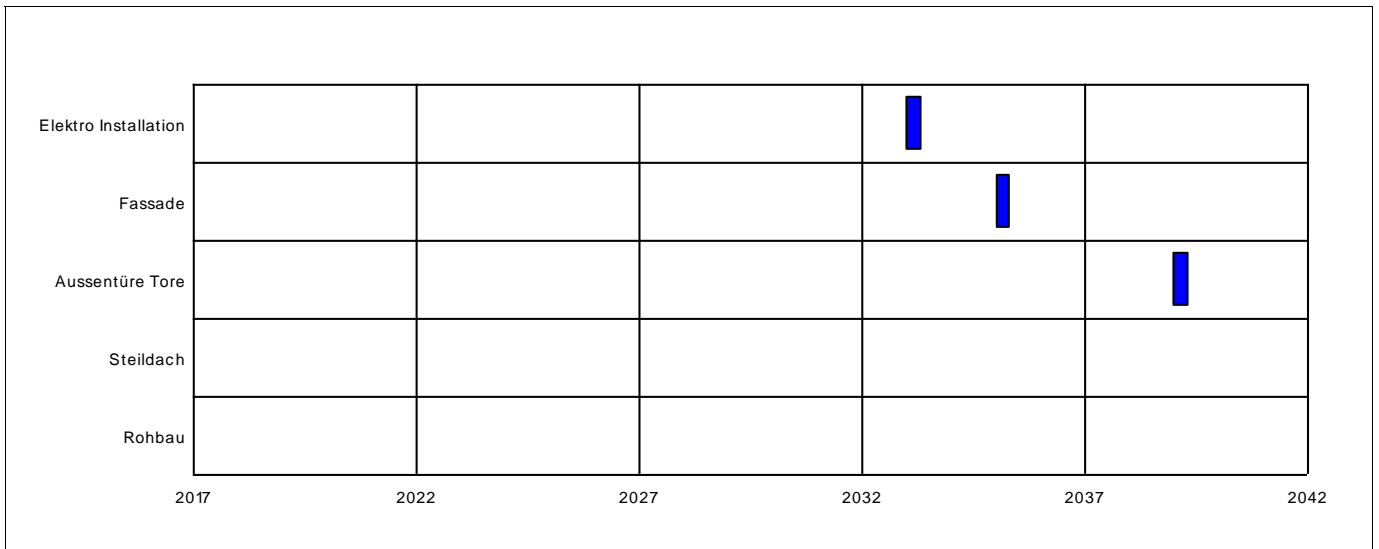
Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.



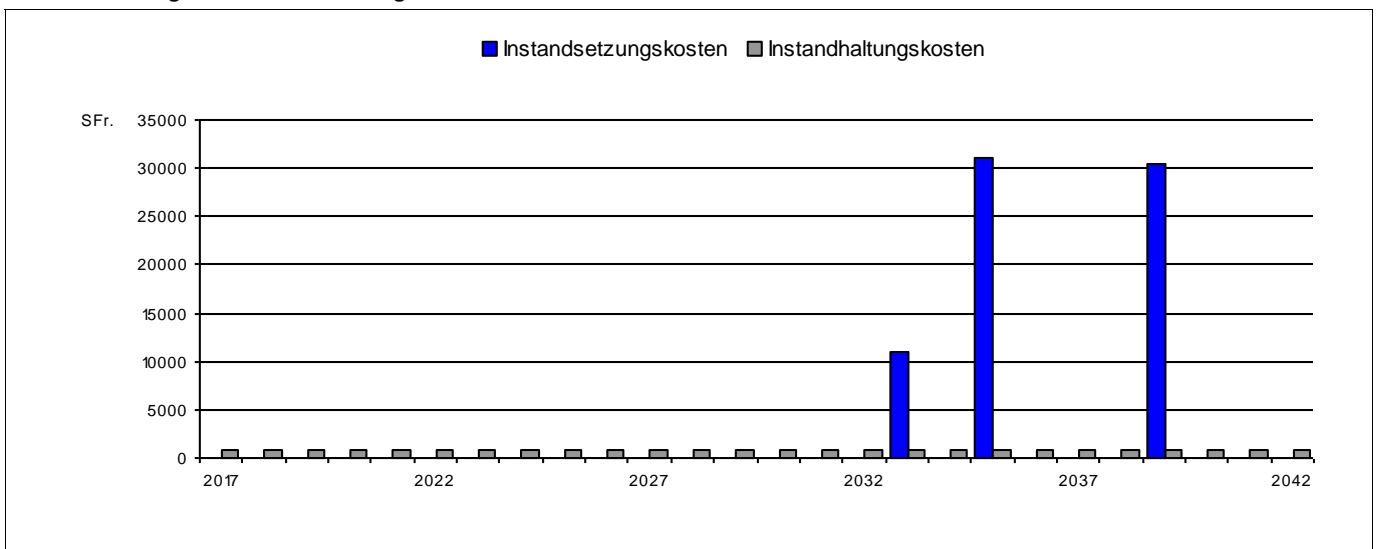
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**00850 Dorfstrasse 40 Weberei**

 Dorfstrasse 40  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	00850	
Bezeichnung	Dorfstrasse 40 Weberei	
Gebäudeart	Gewerbebau	
Baujahr	1790	
Bauvolumen	1'141	m3
Versicherungswert	677'600	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	677'600	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	594	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	14.11.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	398'598	SFr.
Alterungsentwertung	41.2	%
durchschn. Instandsetzung	11'525	SFr./Jahr
Instandhaltung	3'727	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.06	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

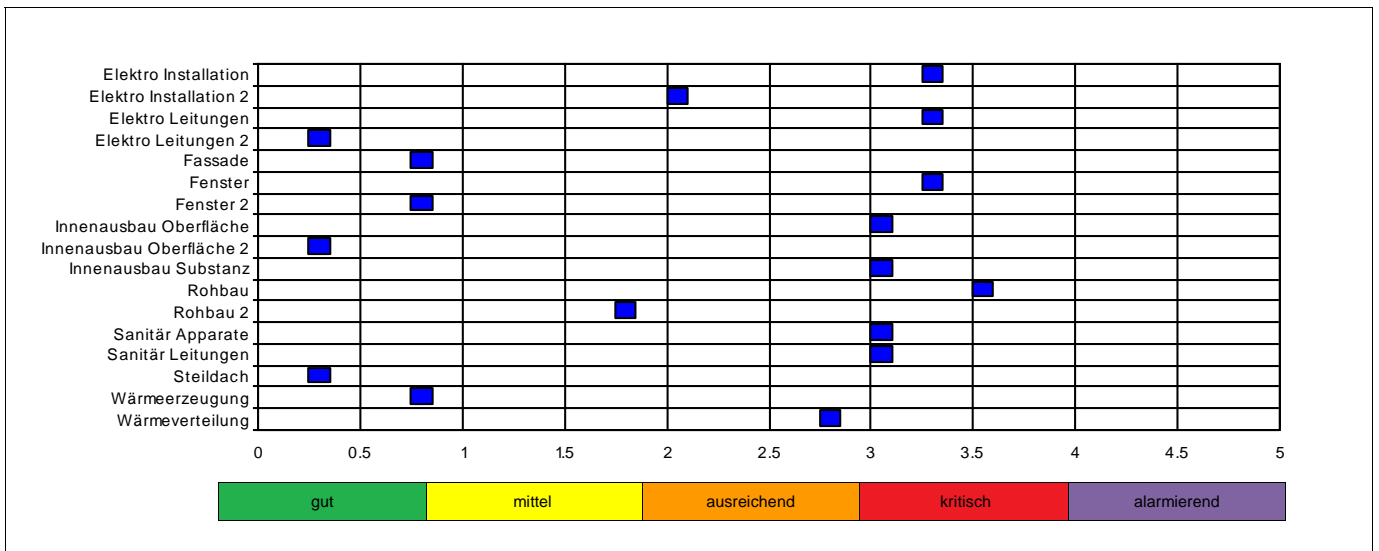
Hinweise:
- Gebäude steht unter Denkmalschutz

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Elektro Leitungen 2	EI2	1.5	10'164	0.25	HV-UV (1.OG), Leitungen DG		
Steildach	Sd	5.5	37'268	0.25		2074	27'056
Innenausbau Oberfläche 2	Io2	5	33'880	0.25	Plattenbelag UG, Innenausbau DG		
Wärmeerzeugung	We	1.5	10'164	0.75	Ölheizung	2029	11'180
Fenster 2	Fe2	5.5	37'268	0.75	Fenster und Läden EG,OG,DG		
Fassade	Fa	3.5	23'716	0.75		2055	30'831
Rohbau 2	Ro2	31	210'056	1.75	EG,OG,DG		
Elektro Installation 2	EI2	3	20'328	2	Beleuchtung Weberei	2032	24'394
Wärmeverteilung	Wv	3.5	23'716	2.75	exkl. DG wird neu gemacht	2026	29'421
Innenausbau Substanz	Is	10	67'760	3		2020	50'820
Sanitär Leitungen	SI	2.5	16'940	3	exkl. DG wird neu gemacht	2021	22'022
Sanitär Apparate	Sa	3	20'328	3	exkl. DG	2021	22'361
Innenausbau Oberfläche	Io	12	81'312	3	Alte Oberflächen	2021	60'984
Elektro Installation	Ei	1.5	10'164	3.25	Alt	2020	12'197
Fenster	Fe	1.5	10'164	3.25	UG Fenster/Aussentüren	2019	12'197
Elektro Leitungen	EI	1.5	10'164	3.25	Alt	2021	12'197
Rohbau	Ro	8	54'208	3.5	UG, Schadhaf	2017	30'356
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>677'600</b>				<b>288'129</b>

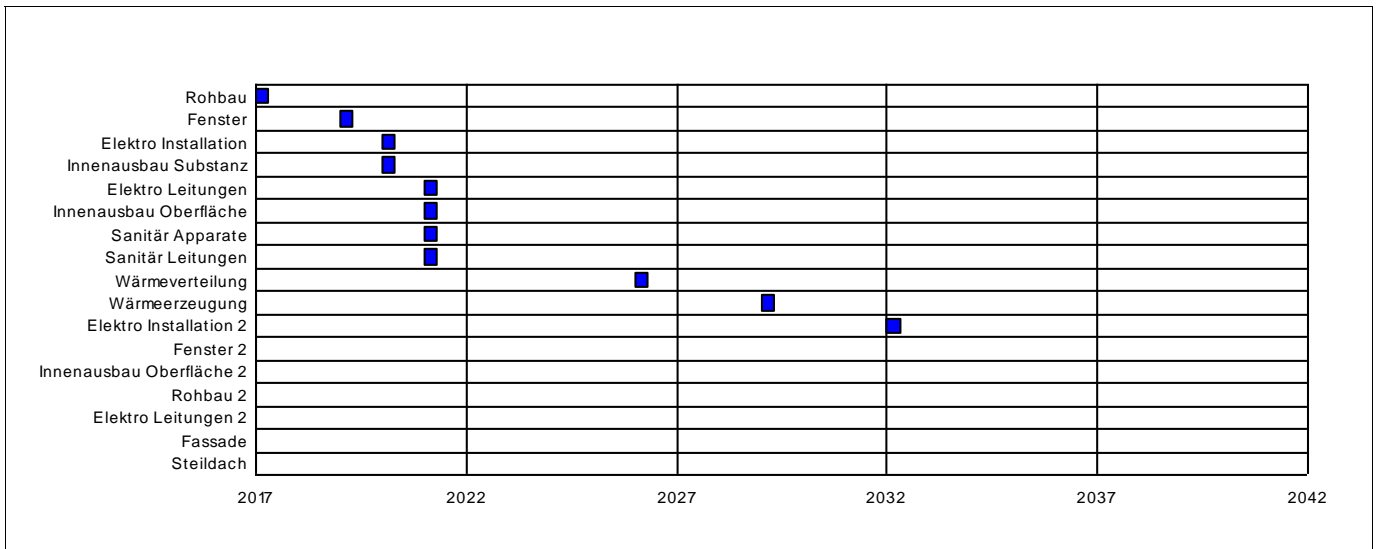
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

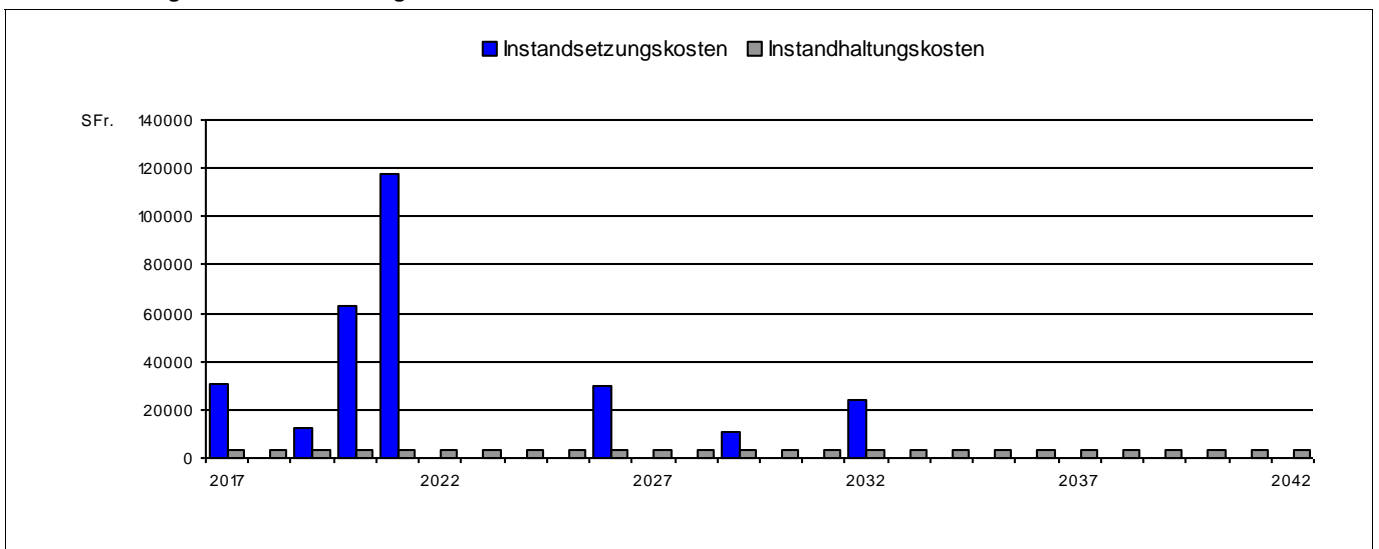
**Baulicher Zustand**



**Instandsetzungszeitpunkte**



**Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten**



**00892 Gasthaus**  
Dorfstrasse 16  
8494 Bauma

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma

### Gebäudedaten

Gebäudenummer	00892	
Bezeichnung	Gasthaus	
Gebäudeart	Gewerbebau	
Baujahr	1790	
Bauvolumen	5'314	m3
Versicherungswert	6'810'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	6'810'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	1'282	SFr./m3



### Ergebnisse

Datum Begehung	06.12.2017	
Begehung durch	L.Weber	
Zustandswert	4'141'331	SFr.
Alterungsentwertung	39.2	%
durchschn. Instandsetzung	172'543	SFr./Jahr
Instandhaltung	37'455	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	1.96	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

### Bemerkungen

Das Gasthaus ist aus dem Jahr 1790 und steht unter Schutz. Im 1993 wurde ein Anbau sowie eine Sanierung des Gebäudes ausgeführt

#### Hinweise:

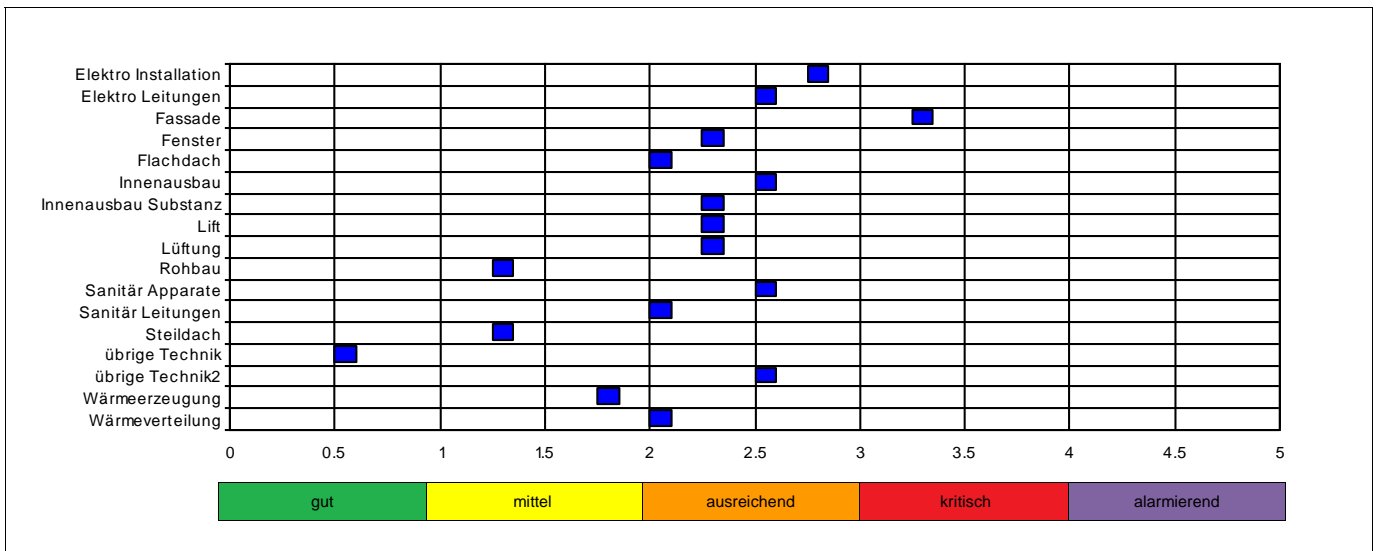
- Der Fassadenputz weist mehrere grössflächige Ablösung sowie div. Risse auf
- Dach stellenweise mit Schnee bedeckt
- Es konnte nur ein Hotelzimmer gesichtet werden. Annahme das die restlichen Zimmer gleich sind

Bauteile	Abkz	Anteil [%]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instandsetzungs Jahr	Instandsetzungskosten [ SFr. ]
übrige Technik	üT	0.5	34'050	0.5	Wasserenthärtungsanlage, RWA, Tumbler	2032	40'860
Steildach	Sd	3.5	238'350	1.25			
Rohbau	Ro	32.75	2'230'275	1.25	Tw. Starke Feuchte im alten Gebäude teil		
Wärmeerzeugung	We	0.75	51'075	1.75	ÖL Heizung	2022	56'183
Sanitär Leitungen	Sl	3.75	255'375	2		2032	331'988
Flachdach	Fd	0.5	34'050	2	Begehbare Dachterrassen	2022	40'860
Wärmeverteilung	Wv	3	204'300	2		2036	253'442
Innenausbau Substanz	Is	17	1'157'700	2.25		2025	868'275
Lift	Li	1.75	119'175	2.25	Personenlift und zwei Speiselifte	2031	166'845
Fenster	Fe	7	476'700	2.25	Tw. aussen verwittert, Fensterkitt löst sich	2028	572'040
Lüftung	Lü	4	272'400	2.25	Vier Lüftungsblöcke inkl. Wärmetauscher	2031	212'472
übrige Technik2	üT2	0.75	51'075	2.5	Kühlkompressor, Bühnentechnik, Waschmasch	2020	61'290
Elektro Leitungen	El	2.25	153'225	2.5		2030	183'870
Sanitär Apparate	Sa	5	340'500	2.5		2026	374'550
Innenausbau Oberfläche	Io	10	681'000	2.5		2025	510'750
Elektro Installation	Ei	3.5	238'350	2.75		2025	286'020
Fassade	Fa	4	272'400	3.25	Diverse Schadstellen	2019	354'120
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>6'810'000</b>				<b>4'313'565</b>

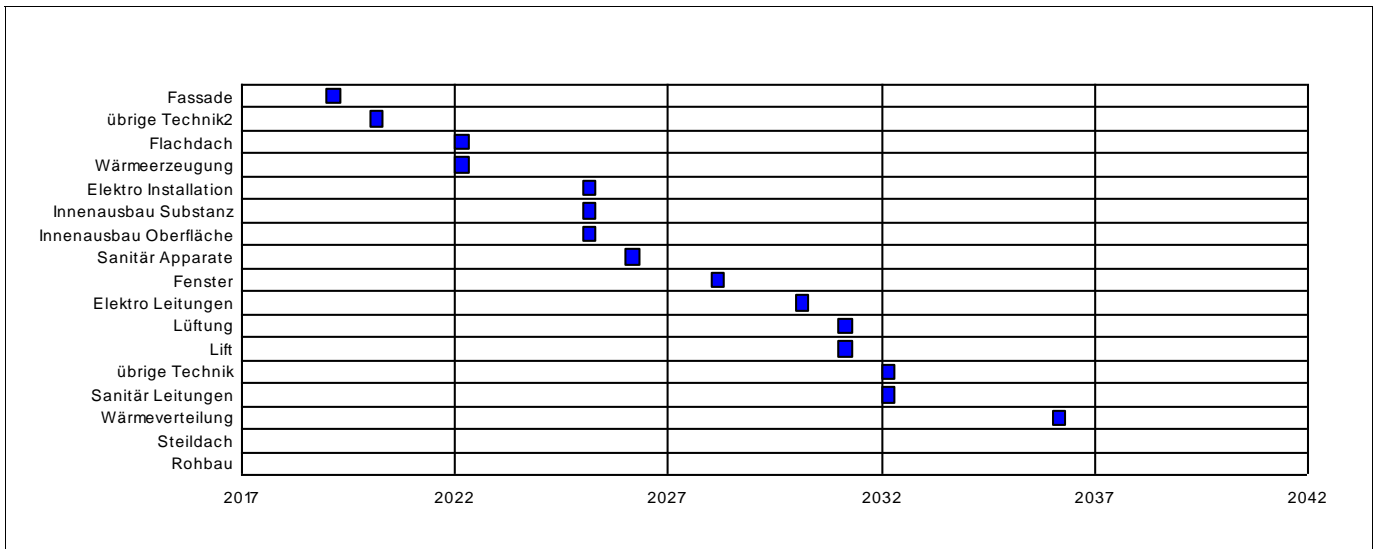
### Zuschläge

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

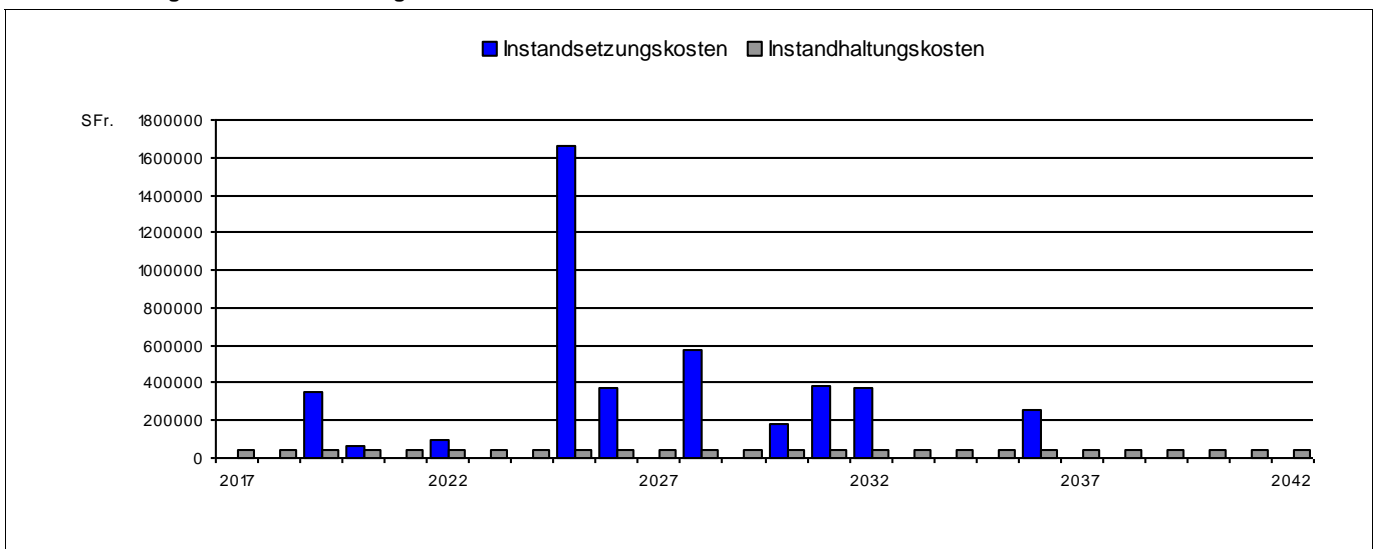
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**00893 Wagenschopf**

 Müliweg  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	00893	
Bezeichnung	Wagenschopf	
Gebäudeart	Lager	
Baujahr	1900	
Bauvolumen	210	m3
Versicherungswert	79'600	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	79'600	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	379	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	24.10.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	53'014	SFr.
Alterungsentwertung	33.4	%
durchschn. Instandsetzung	1'867	SFr./Jahr
Instandhaltung	438	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	1.67	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

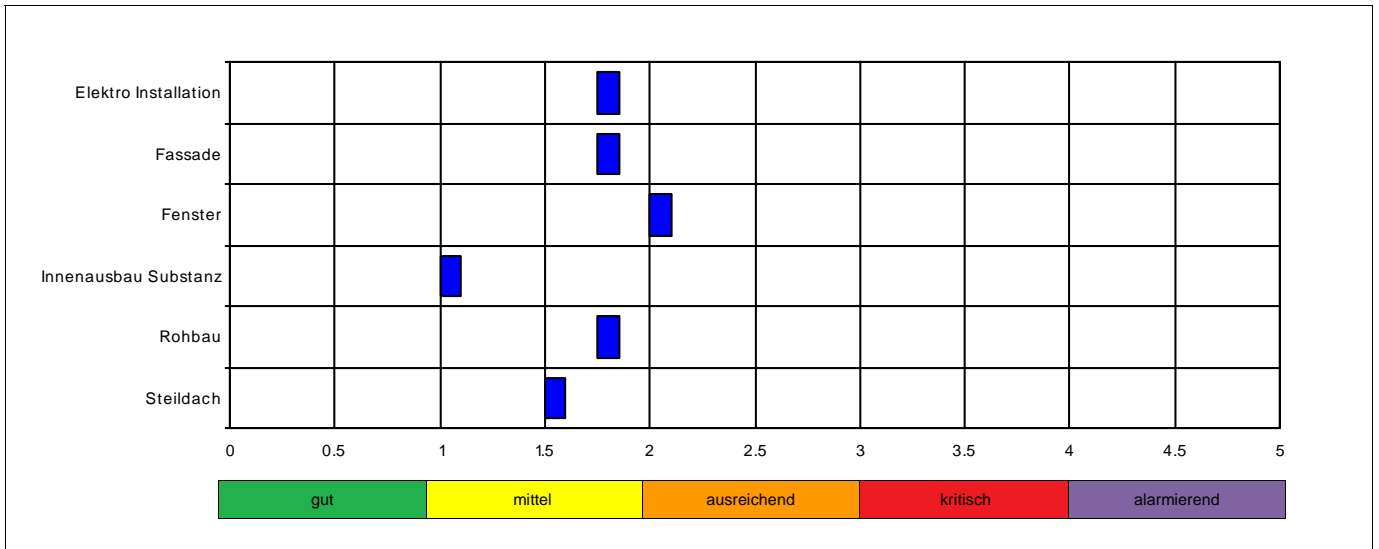
- Die Räumlichkeit des Mieters (Verkehrsverein) konnte nicht gesichtet werden. (Kein Zutritt)
- Die Elektrohauptverteilung konnte nicht gesichtet werden. (Nicht gefunden)

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Innenausbau Substanz	Is	7	5'572	1	Holztrennwand	2036	4'179
Steildach	Sd	20	15'920	1.5		2039	11'940
Elektro Installation	Ei	7	5'572	1.75		2038	6'686
Fassade	Fa	16	12'736	1.75		2032	15'283
Rohbau	Ro	41	32'636	1.75			
Fenster	Fe	9	7'164	2		2030	8'597
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>79'600</b>				<b>46'685</b>

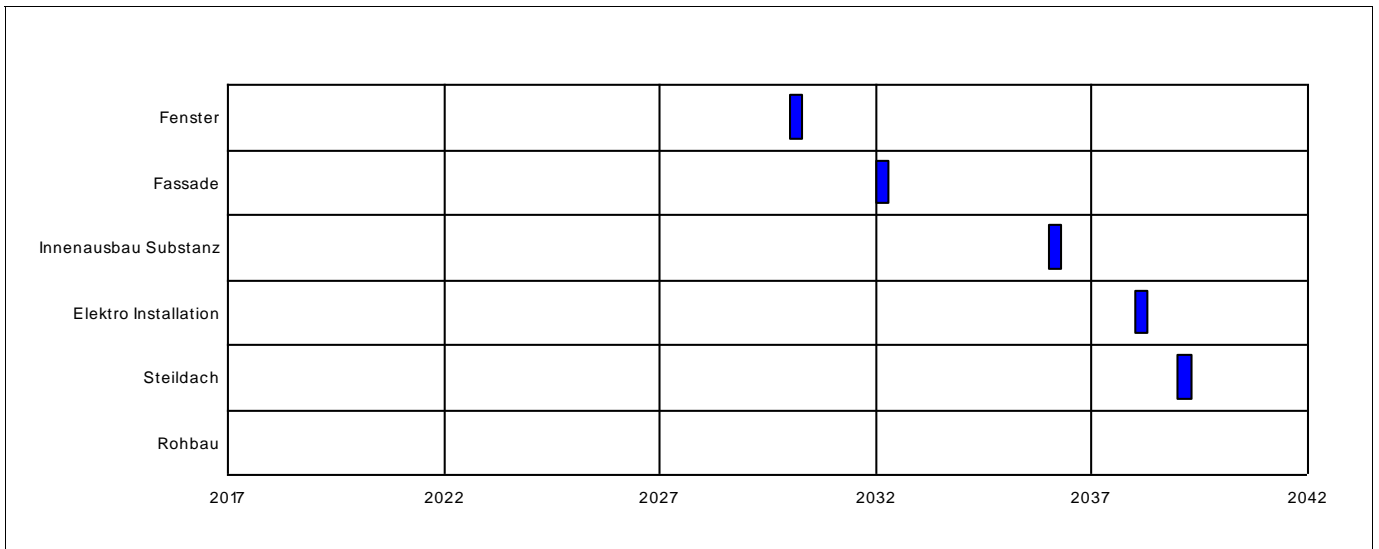
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

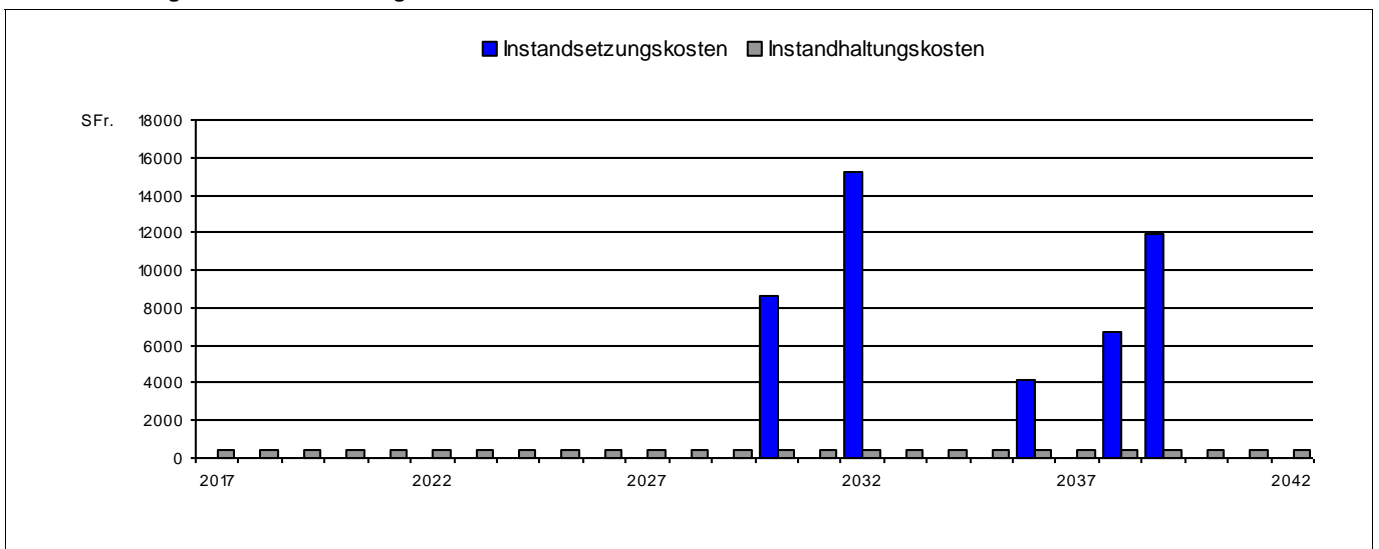
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**00902 Lager**  
Hörnlistrasse 9  
8494 Bauma

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma

### Gebäudedaten

Gebäudenummer	00902	
Bezeichnung	Lager	
Gebäudeart	Magazin	
Baujahr	1900	
Bauvolumen	1'119	m3
Versicherungswert	419'600	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	419'600	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	375	SFr./m3



### Ergebnisse

Datum Begehung	14.11.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	196'583	SFr.
Alterungsentwertung	53.1	%
durchschn. Instandsetzung	13'750	SFr./Jahr
Instandhaltung	2'308	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.66	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

### Bemerkungen

#### Hinweise:

- Das Gebäude ist nicht unterkellert
- Elektrohauptverteilung auch für Wohnhaus und Laden
- Es wurde nur eine der sechs Garagen gesichtet. Annahme das die anderen gleich sind wie die gesichtete

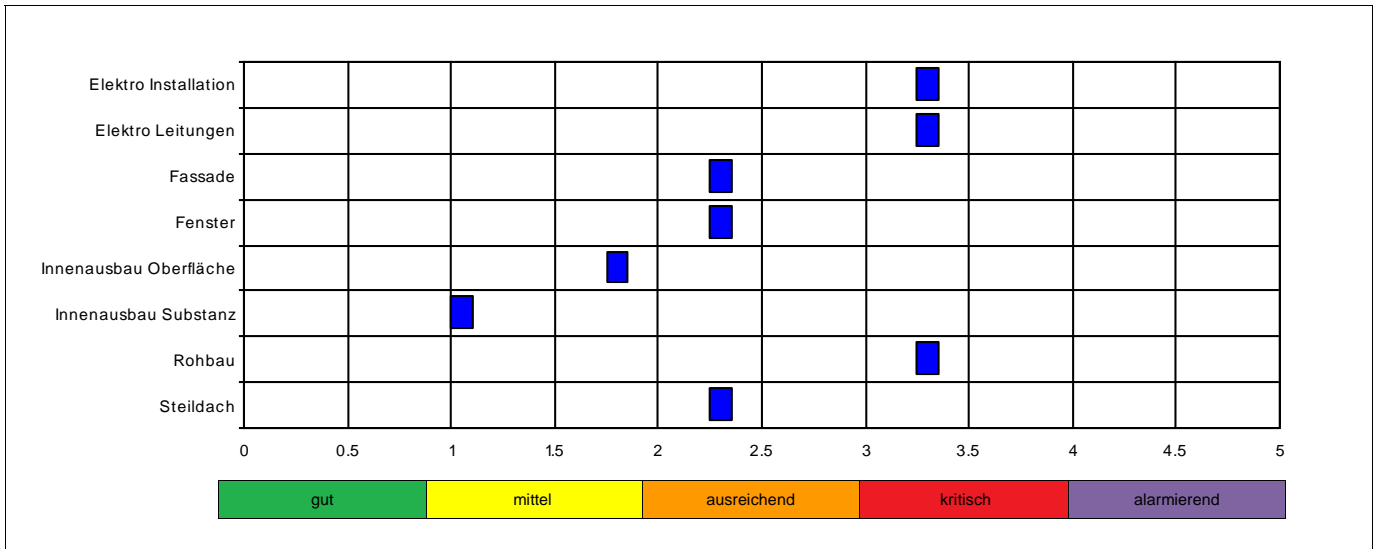
Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Innenausbau Substanz	Is	3.5	14'686	1	Geländer, Treppe, Verschlag	2036	11'014
Innenausbau Oberfläche	Io	4.25	17'833	1.75		2031	13'375
Fenster	Fe	15	62'940	2.25	Läden und Garagentore	2028	75'528
Steildach	Sd	15	62'940	2.25	Kaltdach, kein Unterdach	2027	47'205
Fassade	Fa	15	62'940	2.25	Holz, verwittert	2027	75'528
Elektro Installation	Ei	1.75	7'343	3.25		2020	8'812
Elektro Leitungen	El	2	8'392	3.25		2021	10'070
Rohbau	Ro	43.5	182'526	3.25	Bollensteine und Holz, Abplatzungen Risse	2022	102'215
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>419'600</b>				<b>343'747</b>

### Zuschläge

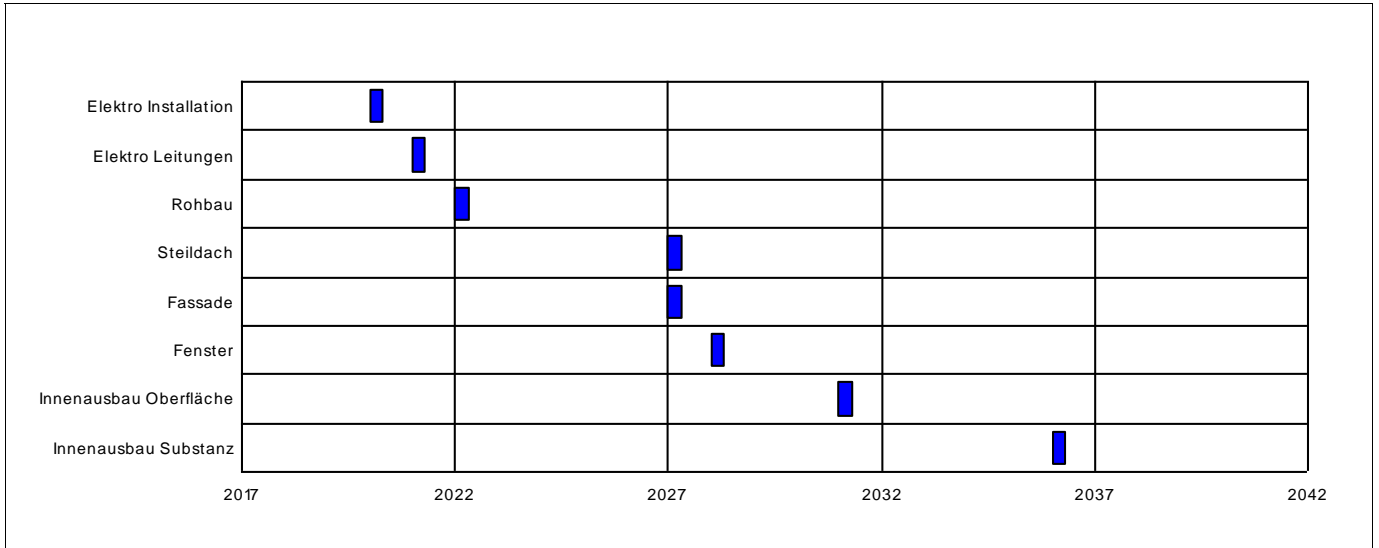
Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.



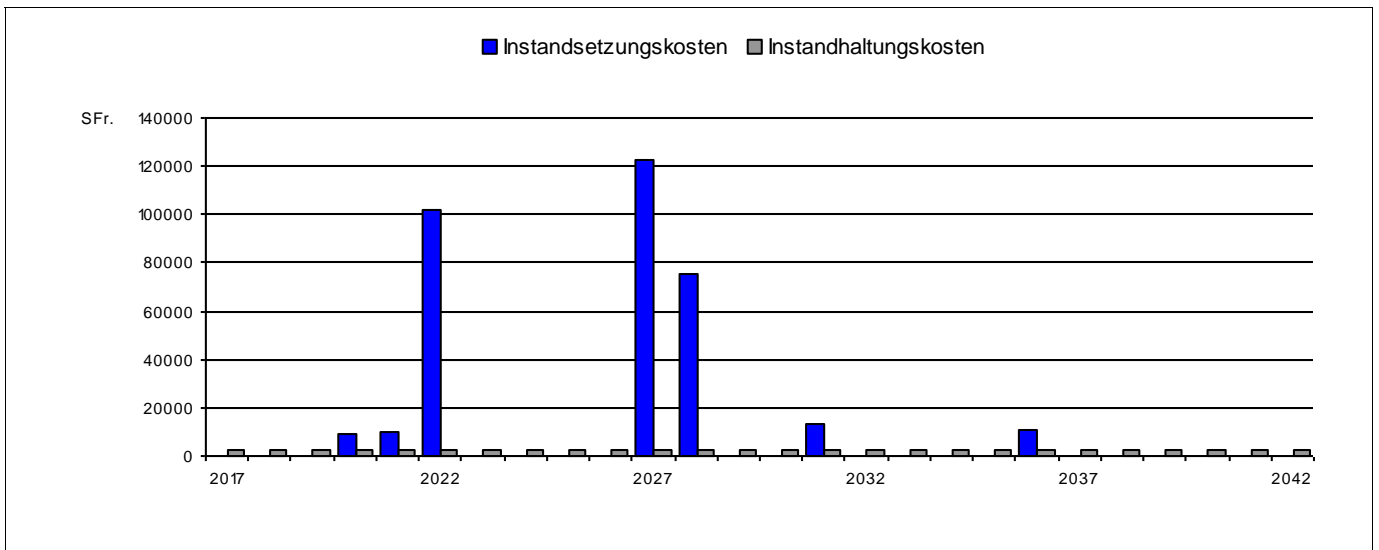
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**00979      Feuerwehrgerätelokal**

 Felmistrasse 31  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	00979	
Bezeichnung	Feuerwehrgerätelokal	
Gebäudeart	Magazin	
Baujahr	1898	
Bauvolumen	76	m3
Versicherungswert	51'300	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	51'300	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	675	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	01.11.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	18'853	SFr.
Alterungsentwertung	63.2	%
durchschn. Instandsetzung	1'706	SFr./Jahr
Instandhaltung	282	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	3.16	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

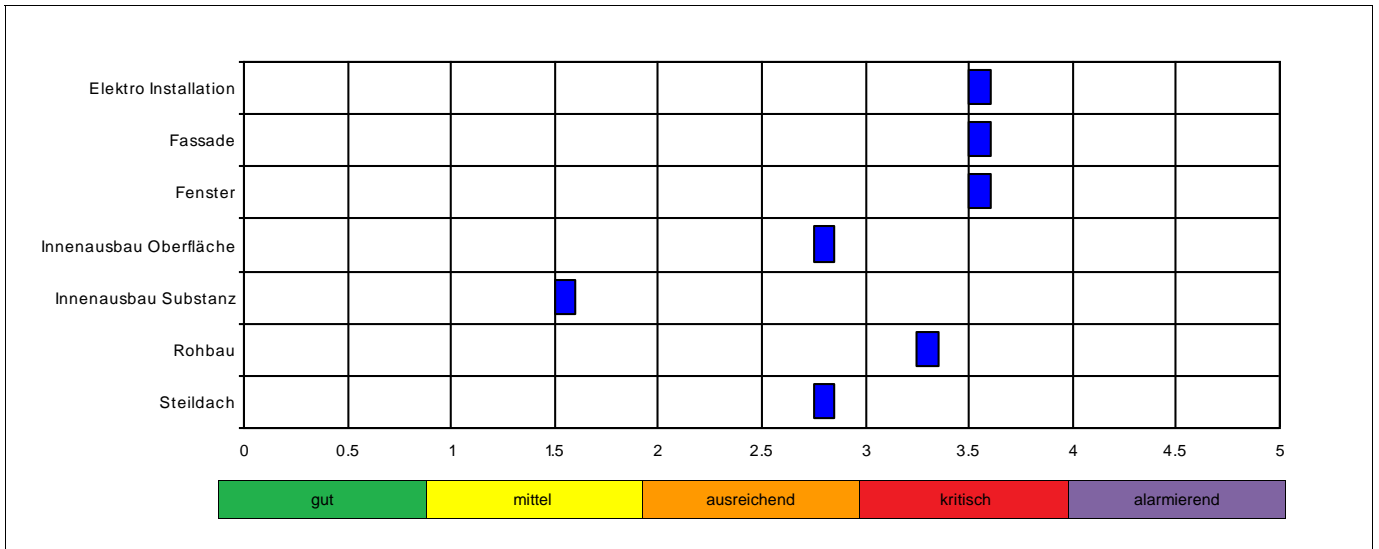
Hinweise:
- Elektrohauptverteilung und Unterverteilung fern

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Innenausbau Substanz	Is	4	2'052	1.5	Leiter und Podest im Turm	2031	1'539
Innenausbau Oberfläche	Io	4	2'052	2.75	Zementüberzug	2023	1'539
Steildach	Sd	17	8'721	2.75	Stark Verwittert aber noch dicht	2022	6'541
Rohbau	Ro	40	20'520	3.25	Riss in Fundationsriegel, Abplatzungen	2022	11'491
Fenster	Fe	18	9'234	3.5	Läden und Tor	2017	11'081
Elektro Installation	Ei	2	1'026	3.5	Schalter defekt, Installation funktioniert nicht	2017	1'231
Fassade	Fa	15	7'695	3.5	Stark verwittert, Risse und Löcher	2017	9'234
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>51'300</b>				<b>42'656</b>

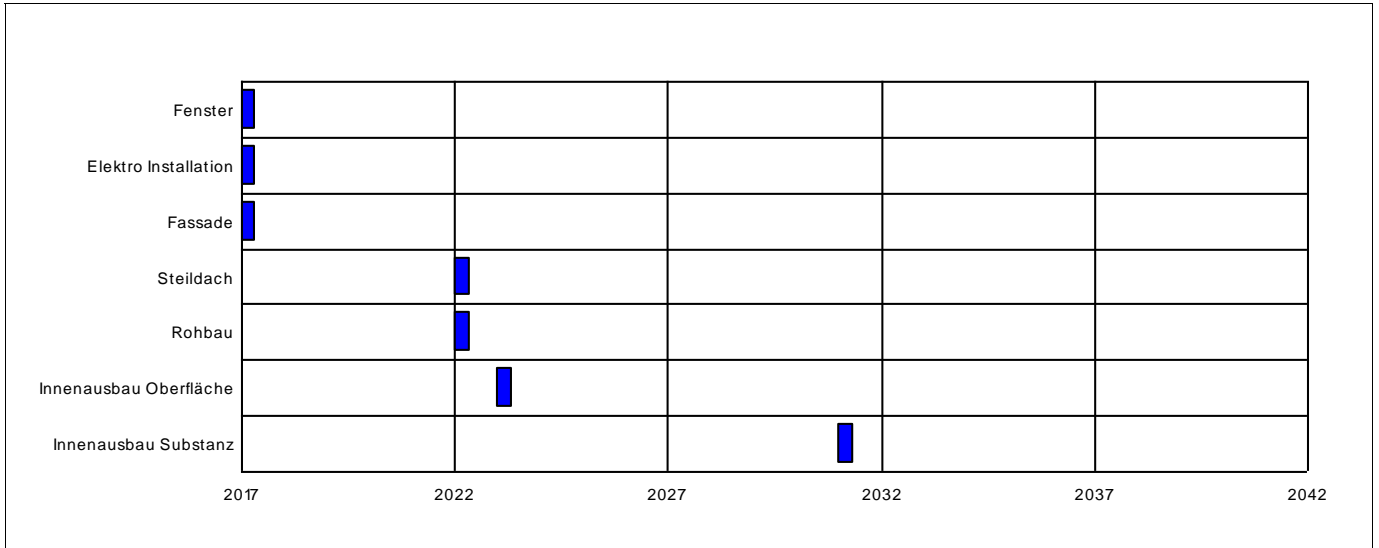
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

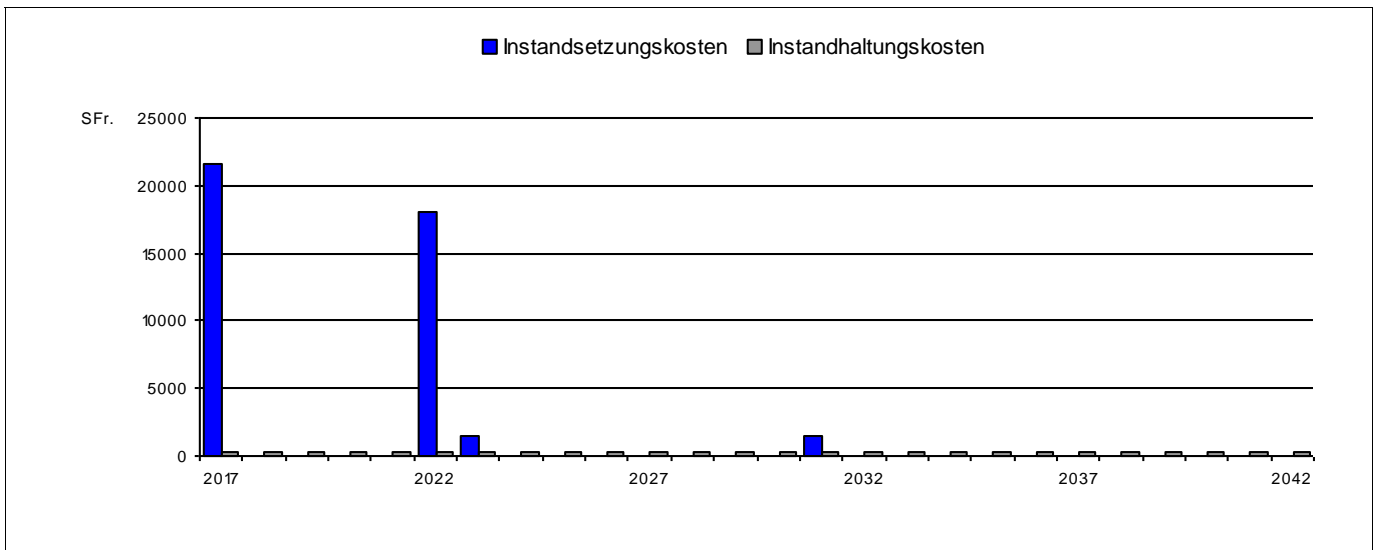
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**00988 Schopf**  
Laubberg 18  
8493 Saland

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma

### Gebäudedaten

Gebäudenummer	00988	
Bezeichnung	Schopf	
Gebäudeart	Schopf	
Baujahr	1899	
Bauvolumen	657	m3
Versicherungswert	89'900	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	89'900	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	137	SFr./m3



### Ergebnisse

Datum Begehung	01.11.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	21'216	SFr.
Alterungsentwertung	76.4	%
durchschn. Instandsetzung	3'149	SFr./Jahr
Instandhaltung	494	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	3.82	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

### Bemerkungen

#### Hinweise:

- Der Versicherungswert fällt eher tief aus.
- Ein Schopfteil konnte nicht gesichtet werden (verschlossen).

#### Sicherheit:

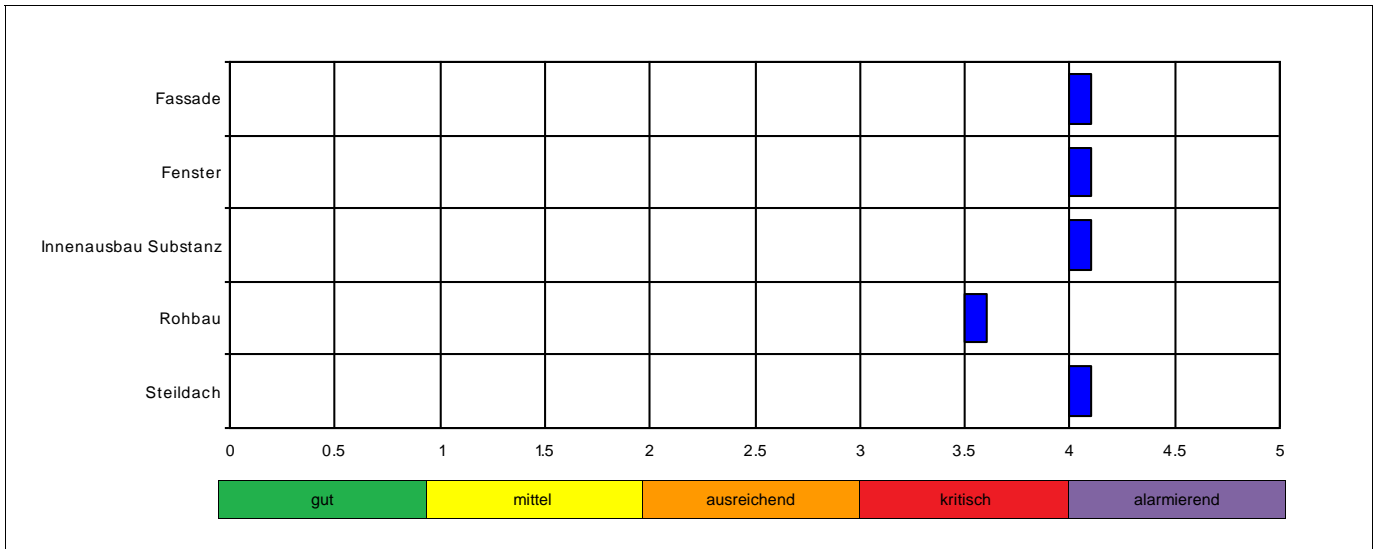
- Dach und Fassade teilweise bereits eingestürzt. (Gebäude einsturzgefährdet)

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Rohbau	Ro	36	32'364	3.5		2017	18'124
Innenausbau Substanz	Is	8	7'192	4	Holzpodest	2017	7'192
Fenster	Fe	17	15'283	4	Aussentüren und Tore	2017	18'340
Steildach	Sd	23	20'677	4	Deckung extrem stark vermoost und verlaubt.	2017	20'677
Fassade	Fa	16	14'384	4	Holz/Putz	2017	14'384
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>89'900</b>				<b>78'717</b>

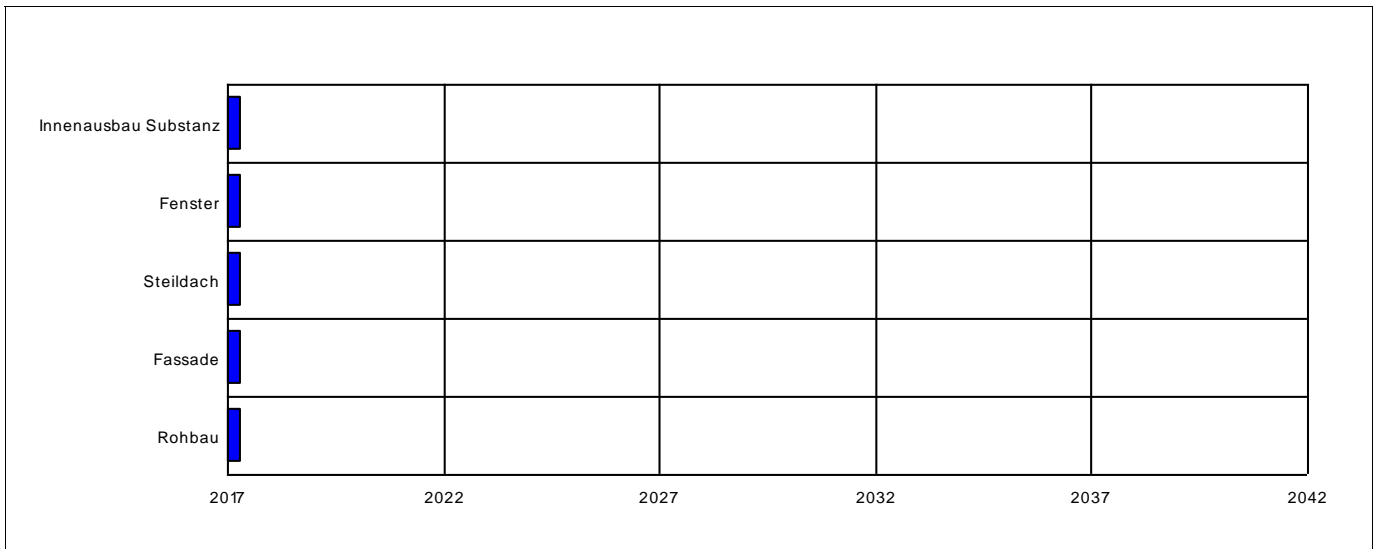
### Zuschläge

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

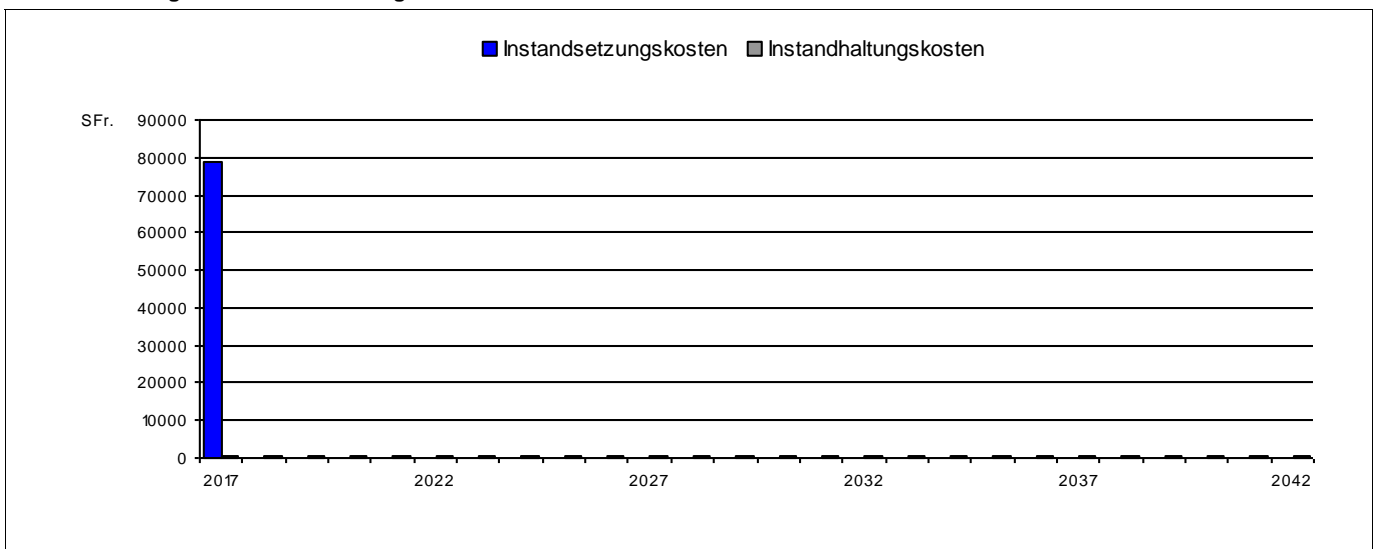
**Baulicher Zustand**



**Instandsetzungszeitpunkte**



**Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten**



**01077 Holzbau**  
 Haselhalden 29  
 8493 Saland

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma

### Gebäudedaten

Gebäudenummer	01077	
Bezeichnung	Holzbau	
Gebäudeart	Schulhaus	
Baujahr	1998	
Bauvolumen	2'124	m3
Versicherungswert	1'320'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	1'320'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	621	SFr./m3



### Ergebnisse

Datum Begehung	17.10.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	971'190	SFr.
Alterungsentwertung	26.4	%
durchschn. Instandsetzung	31'231	SFr./Jahr
Instandhaltung	7'260	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	1.32	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingreifszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

### Bemerkungen

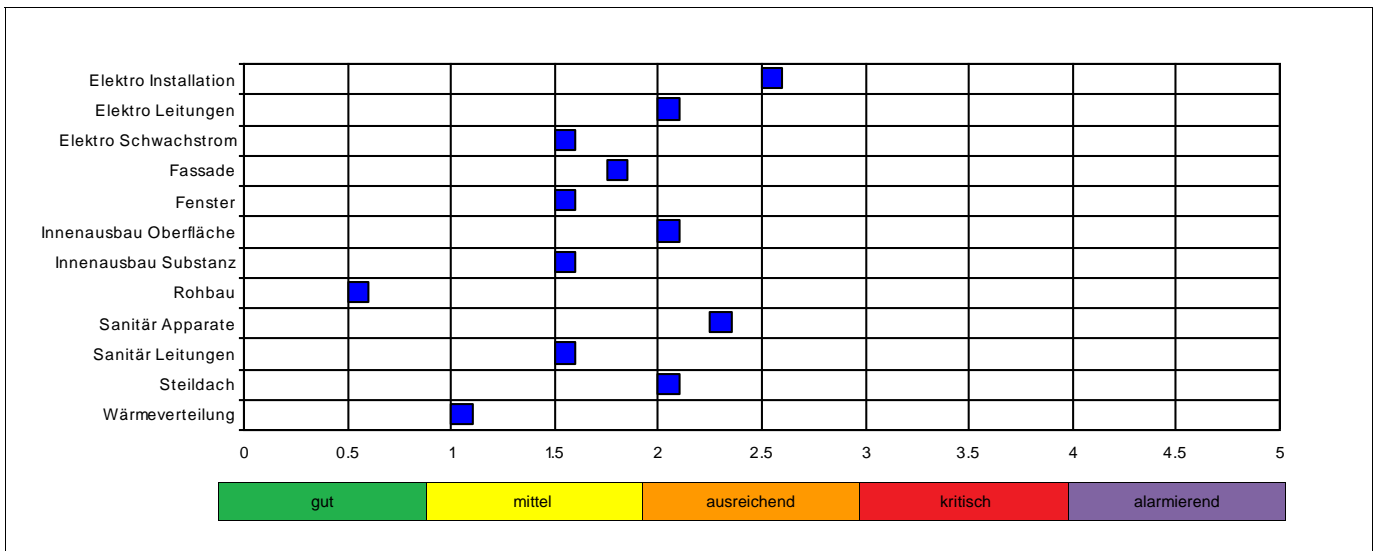
Hinweise:
- Das Haus wird mittels Fernwärme beheizt

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Rohbau	Ro	36.5	481'800	0.5	Holzbau		
Wärmeverteilung	Wv	3.5	46'200	1			
Innenausbau Substanz	Is	12	158'400	1.5		2031	118'800
Fenster	Fe	8	105'600	1.5		2035	126'720
Sanitär Leitungen	Sl	3	39'600	1.5		2039	51'480
Elektro Schwachstrom	Es	0.5	6'600	1.5		2024	7'260
Fassade	Fa	4.5	59'400	1.75		2032	71'280
Innenausbau Oberfläche	Io	16	211'200	2		2029	158'400
Steildach	Sd	5	66'000	2	Schadhaft	2022	79'200
Elektro Leitungen	EI	2	26'400	2		2036	31'680
Sanitär Apparate	Sa	5	66'000	2.25		2029	72'600
Elektro Installation	Ei	4	52'800	2.5		2028	63'360
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>1'320'000</b>				<b>780'780</b>

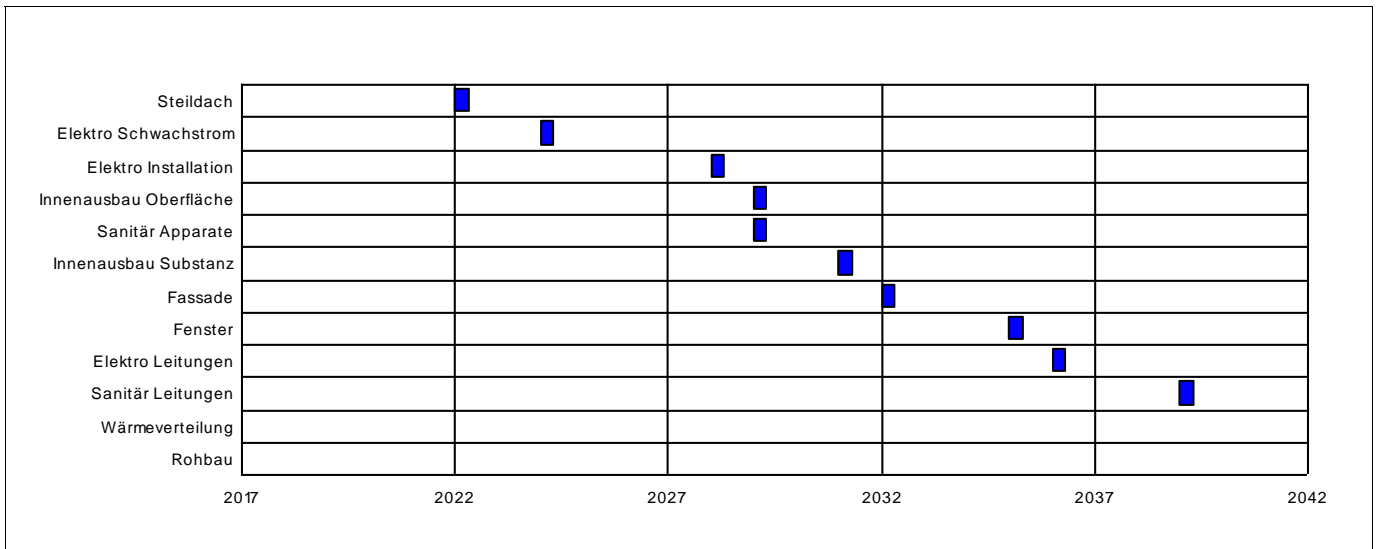
### Zuschläge

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

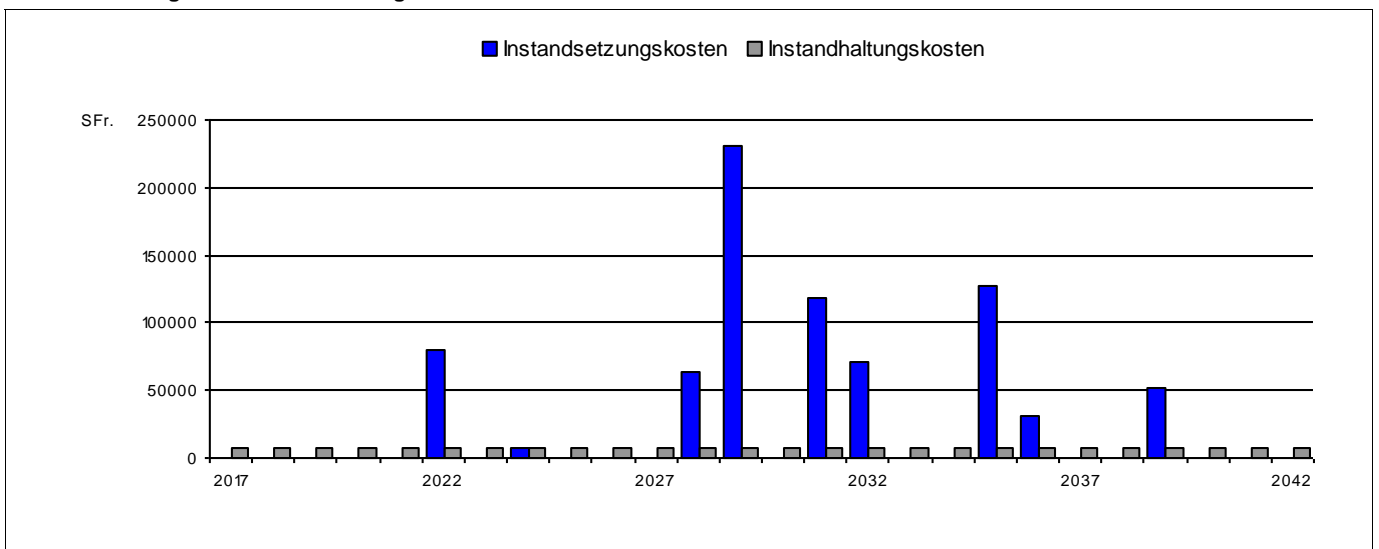
**Baulicher Zustand**



**Instandsetzungszeitpunkte**



**Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten**



**01090 Schulhausanlage Trakt A + B**

 Heinrich Gujer-Strasse 35  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	01090	
Bezeichnung	Schulhausanlage Trakt A + B	
Gebäudeart	Schulhaus	
Baujahr	1909	
Bauvolumen	12'567	m <sup>3</sup>
Versicherungswert	8'424'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	8'424'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	670	SFr./m <sup>3</sup>


**Ergebnisse**

Datum Begehung	24.10.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	5'739'373	SFr.
Alterungsentwertung	31.9	%
durchschn. Instandsetzung	243'016	SFr./Jahr
Instandhaltung	46'332	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	1.59	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingreifszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

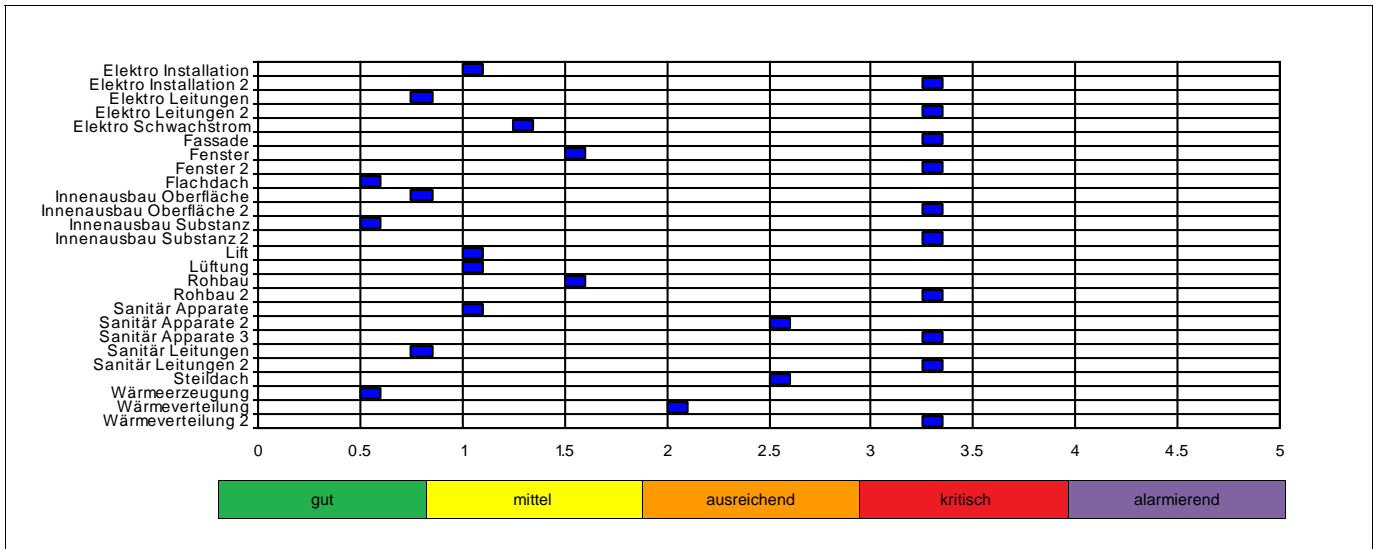
## Hinweise:

- Der Ersatzwert wurde angepasst
- Die Gebäude A und B wurden losgelöst vom Gebäude C
- Der Trakt A wurde im 2010 komplett innensaniert
- Der Trakt B wurde im 2010 teilweise innen und aussen saniert
- Trakt A ist teilweise Denkmalgeschützt
- Im Trakt A sind die sanierten Wände stellenweise stark schadhaft
- Das Dachgeschoss über der Turnhalle wurde nicht gesichtet

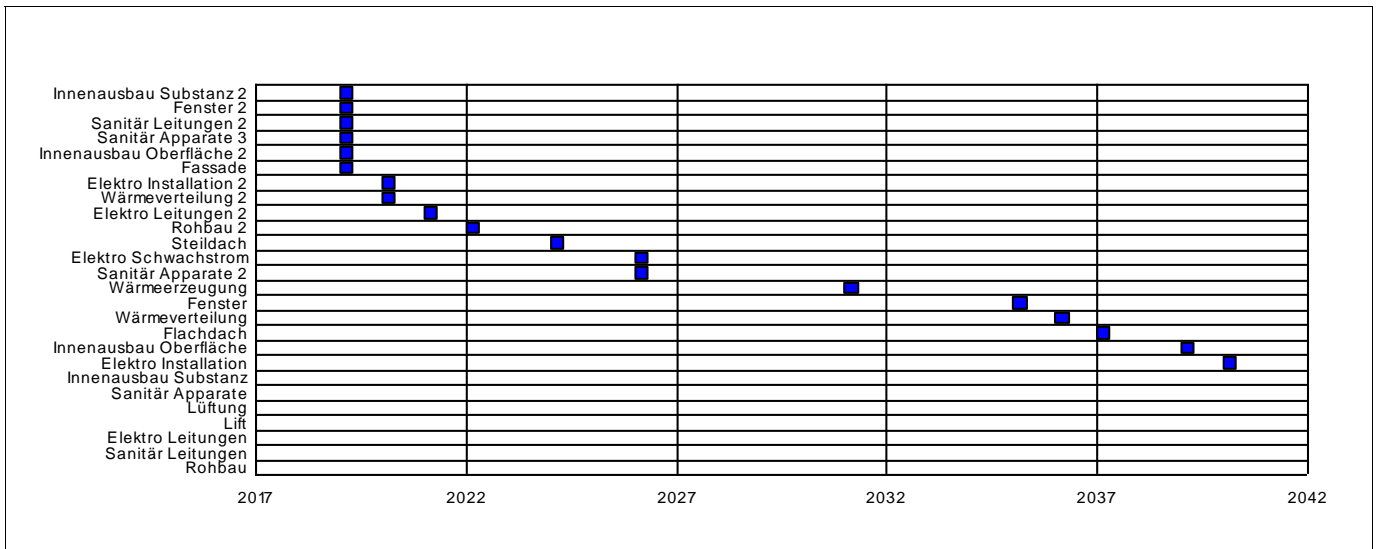
Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Wärmeerzeugung	We	1	84'240	0.5	Schnitzelheizung, Luft/Wasser-Wärmepumpe	2031	92'664
Innenausbau Substanz	Is	16	1'347'840	0.5	Sanierte Substanz Trakt A und B	2042	1'010'880
Flachdach	Fd	4	336'960	0.5	Durchgang A zu B	2037	404'352
Innenausbau Oberfläche	Io	12	1'010'880	0.75	Sanierte Oberflächen Trakt A und B	2039	758'160
Sanitär Leitungen	Sl	4	336'960	0.75	Trakt A komplett, tw. Trakt B wenige neue		
Elektro Leitungen	EI	2	168'480	0.75	Trakt A komplett und teilweise Trakt B	2017	202'176
Sanitär Apparate	Sa	4	336'960	1	Trakt A komplett, teilweise Trakt B		
Elektro Installation	Ei	2	168'480	1	Trakt A komplett und teilweise Trakt B	2040	202'176
Lüftung	Lü	1.75	147'420	1	Trakt A und B, zwei Lüftungsblöcke vom 2010		
Lift	Li	0.75	63'180	1	Personenlift vom 2010, Trakt A	2024	63'180
Elektro Schwachstrom	Es	0.5	42'120	1.25	Trakt A und B, Uhren/Gonganlage, EDV	2026	46'332
Rohbau	Ro	36	3'032'640	1.5	Saniertes Rohbau von 2010		
Fenster	Fe	8	673'920	1.5	Fenster und Aussentüren Trakt A und B	2035	808'704
Wärmeverteilung	Wv	3	252'720	2	Von Sanierung 2010, Trakt A und B	2036	313'509
Steildach	Sd	4	336'960	2.5	Teilweise vermoost, verwittert, Trakt A und B	2024	252'720
Sanitär Apparate 2	Sa2	2.25	189'540	2.5	Trakt B, WC und Duschen	2026	208'494
Fenster 2	Fe2	1	84'240	3.25	Trakt B UG Fenster und Garagentore	2019	101'088
Wärmeverteilung 2	Wv2	2	168'480	3.25	Alte Radiatoren und Leitungen, Trakt A und B	2020	209'006
Sanitär Leitungen 2	Sl2	2	168'480	3.25	Trakt A wenige Alte Leitungen, Trakt B tw.	2019	219'024
Sanitär Apparate 3	Sa3	0.75	63'180	3.25	Trakt A wenige, Trakt B UG	2019	69'498
Elektro Leitungen 2	EI2	0.5	42'120	3.25	Trakt A wenige alte, Trakt B UG und Turnhalle	2021	50'544
Elektro Installation 2	Ei2	1	84'240	3.25	Trakt A wenige alte, Trakt B UG und Turnhalle	2020	101'088
Rohbau 2	Ro2	3	252'720	3.25	Trakt A Technische Räume, Keller Trakt B	2022	141'523
Innenausbau Substanz 2	Is2	4.25	358'020	3.25	Trakt A teilweise UG, Trakt B UG und Turnhalle	2019	268'515
Fassade	Fa	4	336'960	3.25	Trakt A und B, Trakt A starker Efeu bewuchs	2019	438'048
Innenausbau Oberfläche 2	Io2	6	505'440	3.25	Trakt A teilweise UG, Trakt B UG und Turnhalle	2019	379'080
<b>Total</b>		<b>125.75</b>	<b>10'593'180</b>				<b>6'075'405</b>



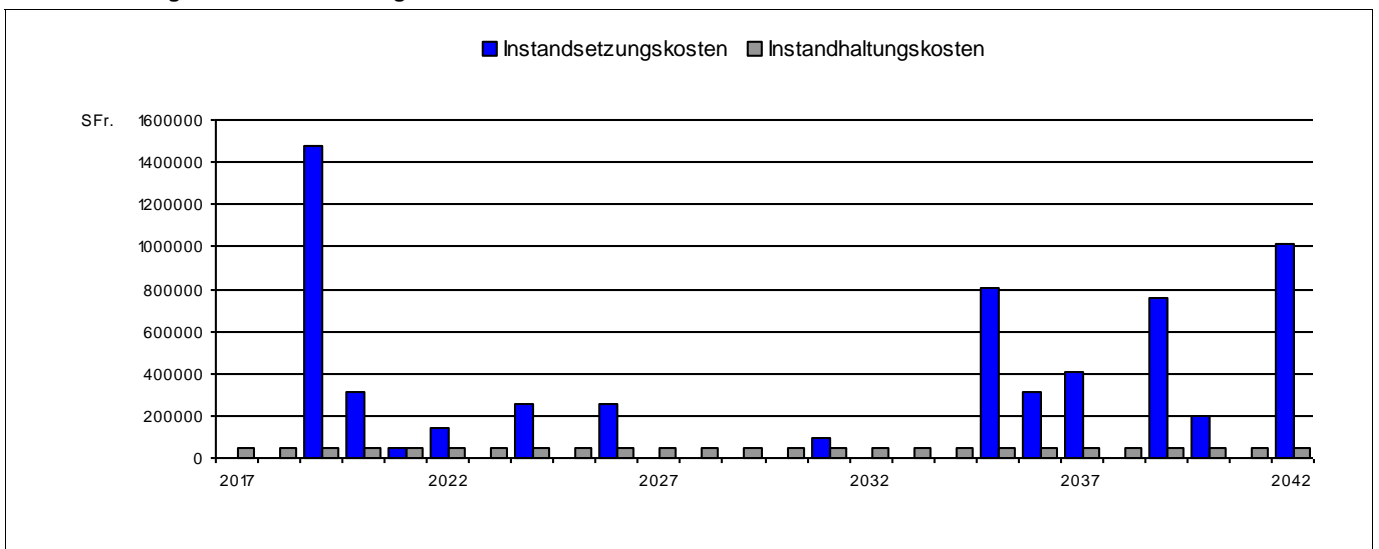
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**01090 A Schulhausanlage Trakt C**

 Heinrich Gujer-Strasse 35  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	01090 A	
Bezeichnung	Schulhausanlage Trakt C	
Gebäudeart	Schulhaus	
Baujahr	1963	
Bauvolumen	6'000	m3
Versicherungswert	4'026'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	4'026'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	671	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	24.10.2017	
Begehung durch	L. Weber, I. Baumgartner	
Zustandswert	2'162'962	SFr.
Alterungsentwertung	46.3	%
durchschn. Instandsetzung	172'666	SFr./Jahr
Instandhaltung	22'143	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.31	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

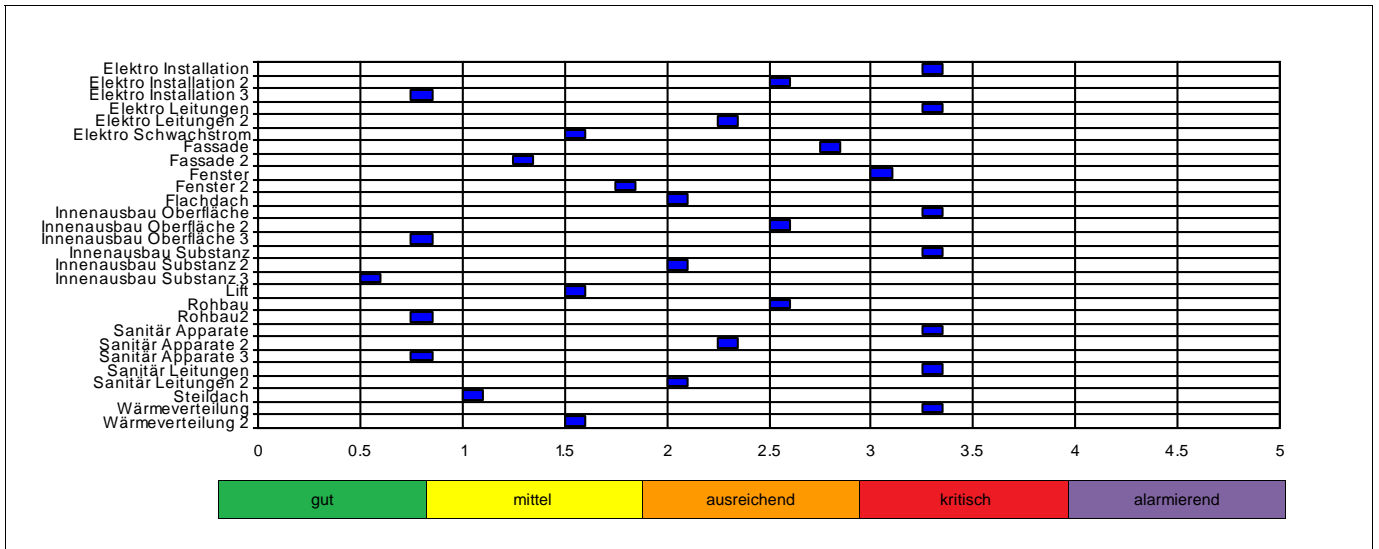
## Hinweise:

- Der Ersatzwert wurde angepasst
- Das Gebäude C wurde losgelöst von den Gebäuden A und B
- Der Trakt C wurde voraussichtlich im 1963 erbaut, im 1985 wurde eine Aufstockung realisiert und im 1996 wurde ein Anbau ausgeführt.
- Das Gebäude wird mittels Fernwärme beheizt
- Elektro Hauptverteilung ist im Trakt A
- Im Zimmer CU2 Natur Technik ist die Zimmerdecke voraussichtlich Asbesthaltig
- Solaranlage wird extern betrieben und ist kein Bestandteil des Gebäudes
- Putzraum im DG fehlende Lüftung

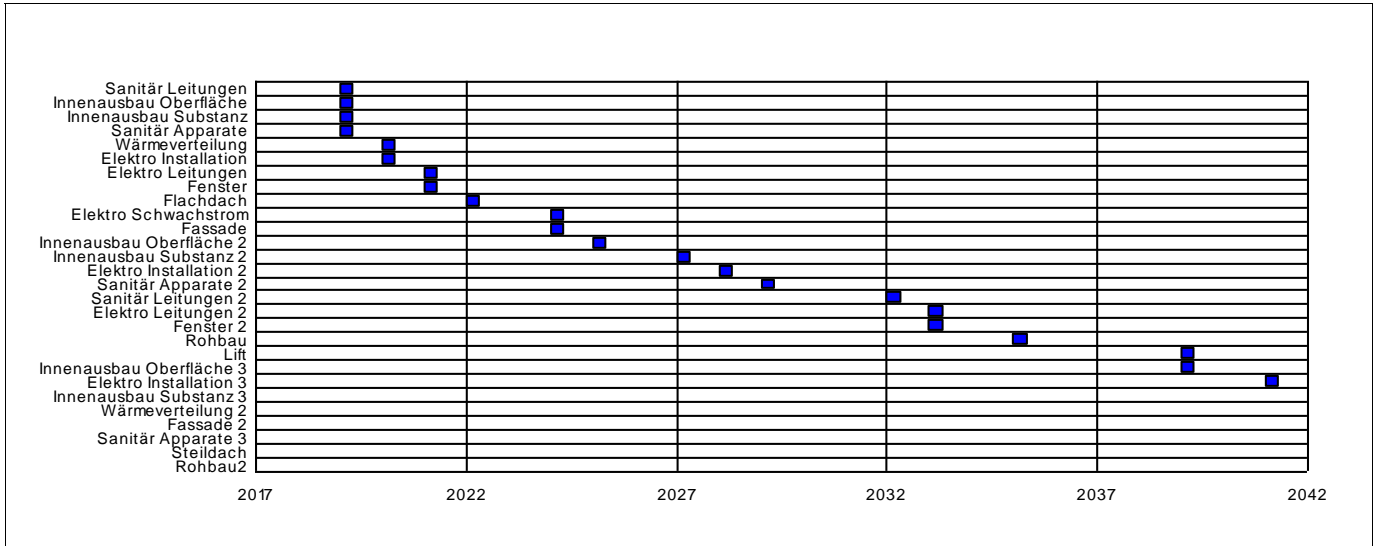
Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Wärmeerzeugung	We	1	40'260				
Innenausbau Substanz 3	Is3	3.75	150'975	0.5	Brandschutztüren und aufgefrischte Gardarobe	2042	113'231
Innenausbau Oberfläche 3	Io3	4	161'040	0.75	Oberflächen Gänge exkl. Böden	2039	120'780
Rohbau2	Ro2	15	603'900	0.75	Anbau von 96	2028	338'184
Elektro Installation 3	Ei3	1.25	50'325	0.75	El.Inst. alle Gänge und Zimmerbeleuchtungen	2041	60'390
Sanitär Apparate 3	Sa3	0.5	20'130	0.75	Neu ersetzte Apparate	2045	22'143
Steildach	Sd	4	161'040	1			
Fassade 2	Fa2	1.5	60'390	1.25	Anbau von 96, Verputz und Holz	2045	78'507
Wärmeverteilung 2	Wv2	2.5	100'650	1.5	Aufstockung von 85 und Anbau von 96		
Elektro Schwachstrom	Es	0.5	20'130	1.5	Uhren/Gonganlage, EDV	2024	22'143
Lift	Li	0.5	20'130	1.5	IV-Treppenlift im Anbau	2039	28'182
Fenster 2	Fe2	5.5	221'430	1.75	Anbau vom 96 und sanierte Fenster vom 99	2033	265'716
Innenausbau Substanz 2	Is2	5	201'300	2	Substanz Anbau von 96	2027	150'975
Sanitär Leitungen 2	Sl2	1.75	70'455	2	Aufstockung vom 85 und Anbau vom 96	2032	91'592
Flachdach	Fd	4	161'040	2	Durchgang B zu C	2022	193'248
Elektro Leitungen 2	El2	0.75	30'195	2.25	Leitungen und Verteilung vom Anbau 96	2033	36'234
Sanitär Apparate 2	Sa2	0.5	20'130	2.25	Anbau vom 96	2029	22'143
Rohbau	Ro	36	1'449'360	2.5	Teilweise Schadhaft	2035	811'642
Elektro Installation 2	Ei2	1	40'260	2.5	Elektroinstallation vom Anbau von 96	2028	48'312
Innenausbau Oberfläche 2	Io2	6	241'560	2.5	Oberfläche Anbau von 96	2025	181'170
Fassade	Fa	4	161'040	2.75	Fassade von 63/85, Verputz und Holz	2024	209'352
Fenster	Fe	8	322'080	3	UG vom 63 und Aufstockung 85	2021	386'496
Elektro Leitungen	El	2	80'520	3.25	Leitungen und Verteilung vom 63 und 85	2021	96'624
Wärmeverteilung	Wv	3	120'780	3.25	Von 63	2020	149'832
Elektro Installation	Ei	2	80'520	3.25	Elektroinstallation vom 63 und vom 85	2020	96'624
Sanitär Leitungen	Sl	4	161'040	3.25	Leitungen von 63	2019	209'352
Sanitär Apparate	Sa	4	161'040	3.25	Apparate vom 63 und 85 Aufstockung	2019	177'144
Innenausbau Substanz	Is	16	644'160	3.25	Substanz vom 63 und 85	2019	483'120

Innenausbau Oberfläche	lo	12	483'120	3.25	Oberflächen vom 63 und 85	2019	362'340
<b>Total</b>		<b>150</b>	<b>6'039'000</b>				<b>4'316'642</b>

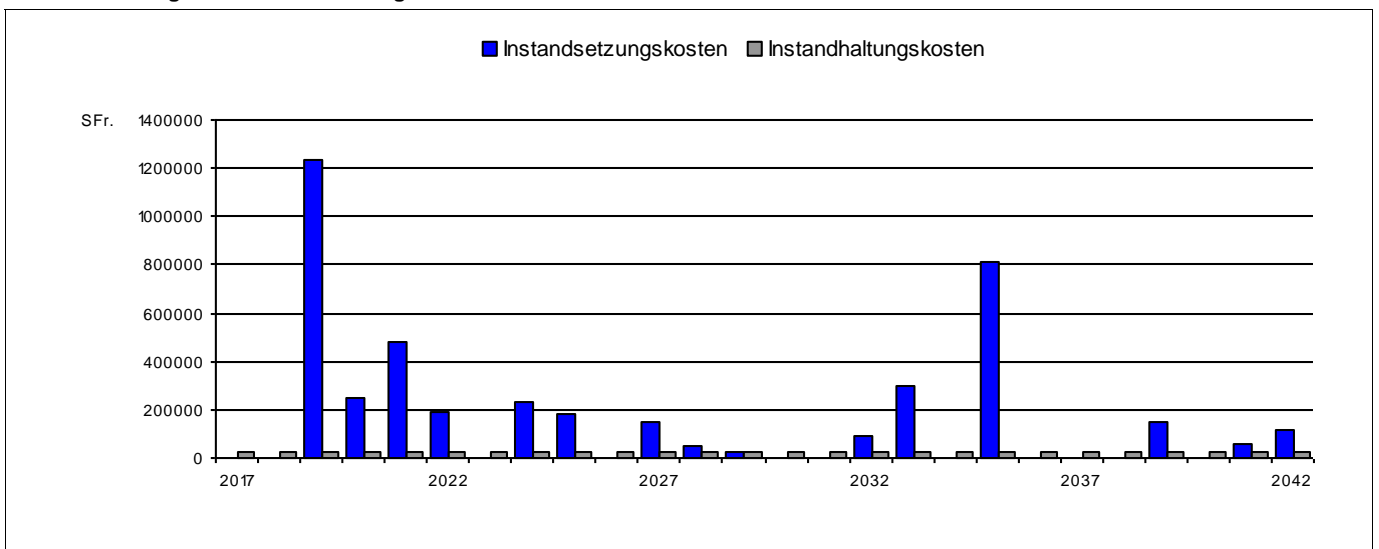
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**01119 Feuerwehrgerätelokal**

 Auwisstrasse 10  
 8493 Saland

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	01119	
Bezeichnung	Feuerwehrgerätelokal	
Gebäudeart	Magazin	
Baujahr	1953	
Bauvolumen	115	m3
Versicherungswert	42'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	42'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	365	SFr./m3

**Ergebnisse**

Datum Begehung	17.10.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	26'019	SFr.
Alterungsentwertung	38.1	%
durchschn. Instandsetzung	1'156	SFr./Jahr
Instandhaltung	231	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	1.90	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt


**Bemerkungen**

## Hinweise:

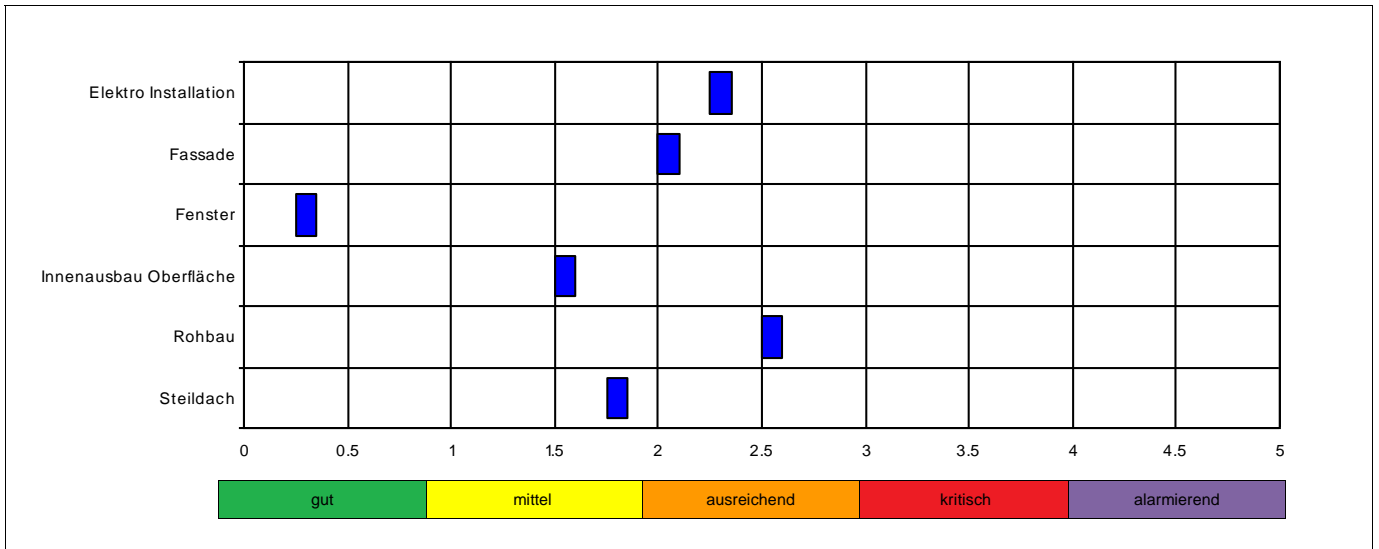
- Die Montageplatten der Elektroverteilung könnten voraussichtlich asbesthaltig sein.
- Ein Fallstrang Dachwasser ist geknickt. Dieser sollte instand gesetzt werden um Folgeschäden vorzubeugen.

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Fenster	Fe	13	5'460	0.25			
Innenausbau Oberfläche	Io	7	2'940	1.5		2033	2'205
Steildach	Sd	18	7'560	1.75		2034	5'670
Fassade	Fa	16	6'720	2		2030	8'064
Elektro Installation	Ei	8	3'360	2.25		2033	4'032
Rohbau	Ro	38	15'960	2.5	Fundationsriegel 2 Risse	2035	8'938
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>42'000</b>				<b>28'909</b>

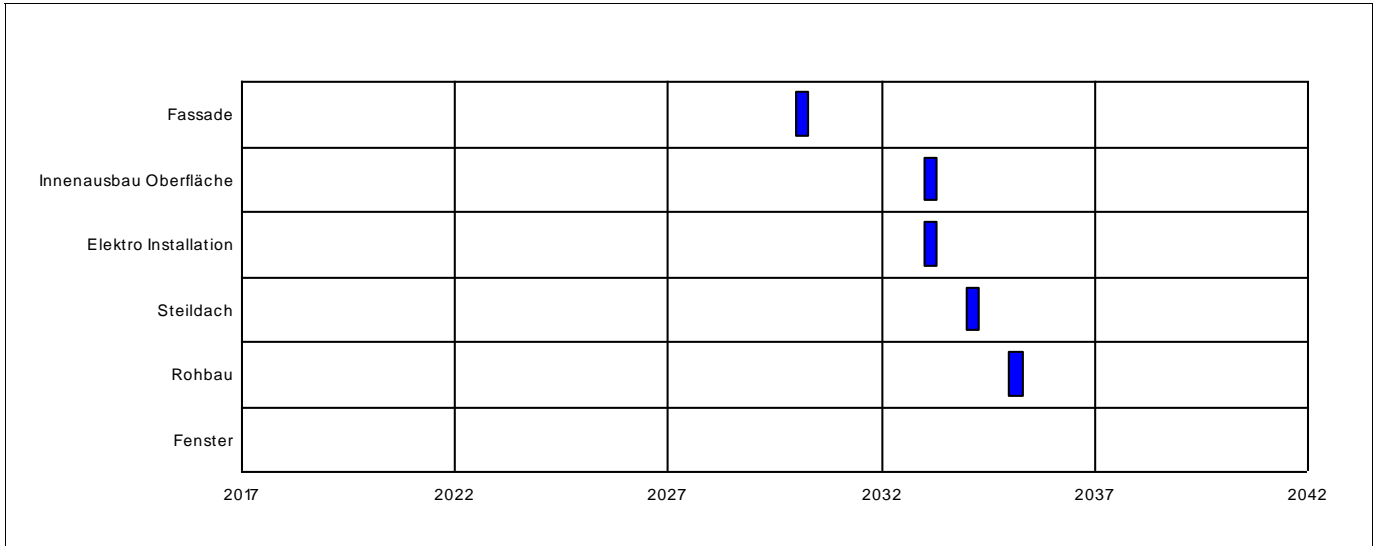
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

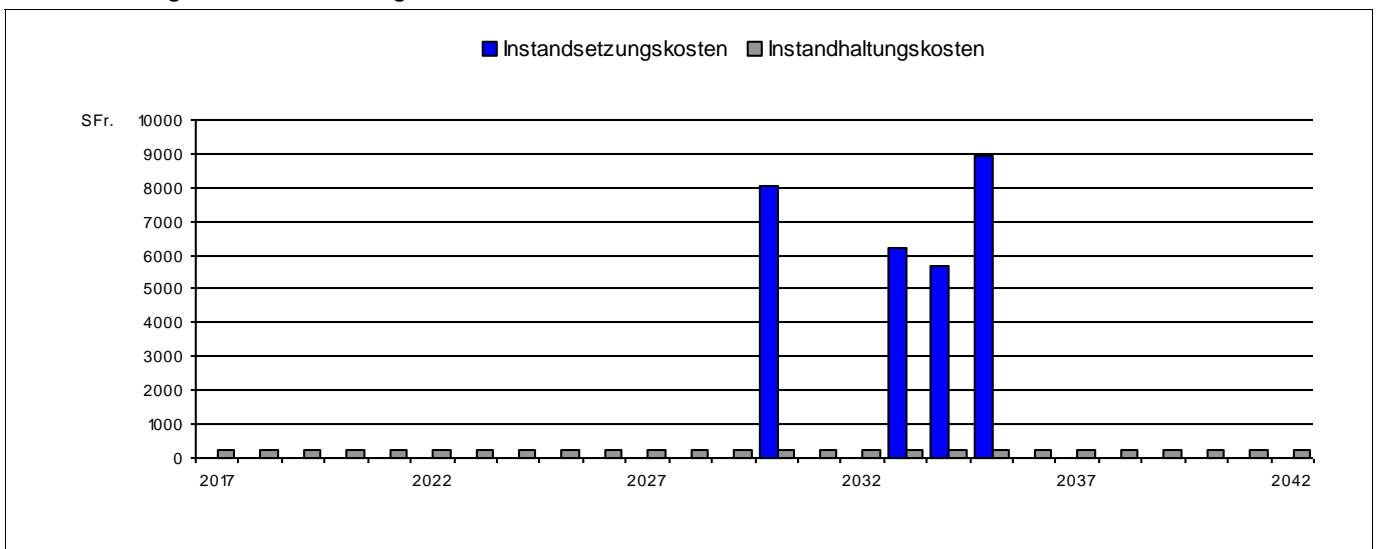
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**01126 Alterssiedlung**  
Bäretswilerstrasse 2  
8494 Bauma

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma

### Gebäudedaten

Gebäudenummer	01126	
Bezeichnung	Alterssiedlung	
Gebäudeart	MFH einfach	
Baujahr	1986	
Bauvolumen	5'397	m3
Versicherungswert	3'958'500	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	4'067'359	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	754	SFr./m3

### Ergebnisse

Datum Begehung	21.11.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	2'456'249	SFr.
Alterungsentwertung	39.6	%
durchschn. Instandsetzung	91'587	SFr./Jahr
Instandhaltung	22'371	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	1.98	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt



### Bemerkungen

Die Alterssiedlung wurde mit der Garage zusammen vom Luftschutzraum losgelöst. Daher wurde der Luftschutzraum welcher sich nicht unter dem Gebäude befindet nicht beurteilt und die Kubatur sowie der Ersatzwert abgeschätzt und angepasst

#### Hinweise:

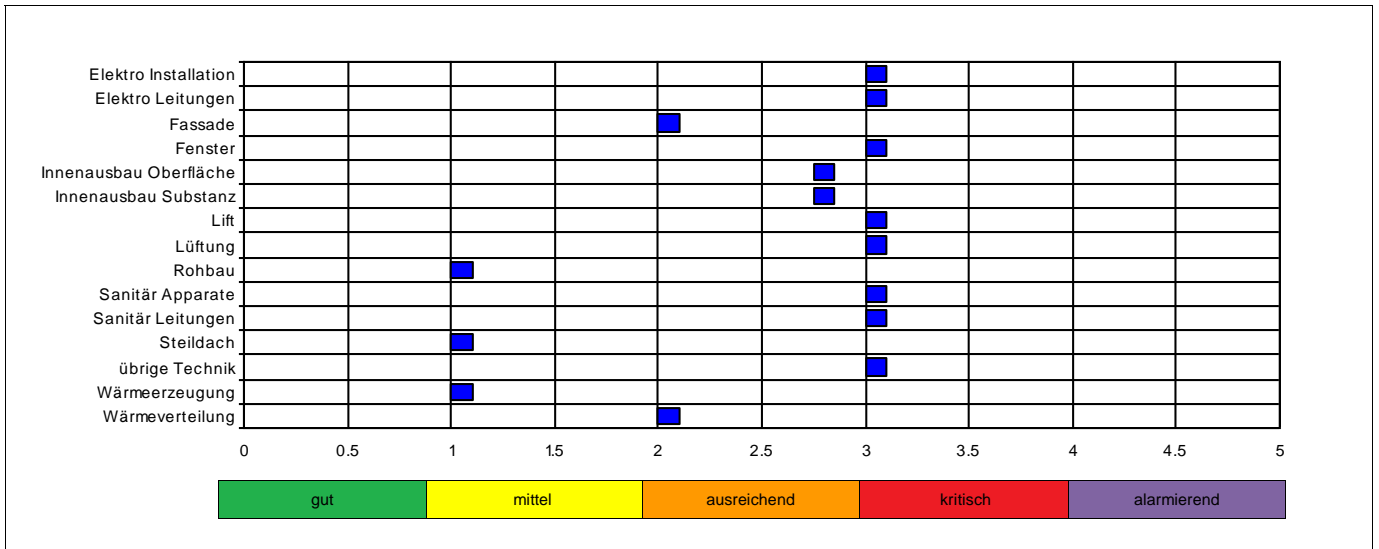
- Der Ersatzwert wurde angepasst. Anhand der Auswertung sind wir der Meinung, das dass Gebäude minimal unterversichert ist
- Es wurden nur 3 der 21 Wohnungen besichtigt. Annahme das die Wohnungen alle gleich sind
- Voraussichtlich Asbesthaltige Zementfaserplatten (Fassade)

Bauteile	Abkz	Anteil [%]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instandsetzungs Jahr	Instandsetzungskosten [ SFr. ]
Steildach	Sd	4.5	178'132	1	Warmdach		
Wärmeerzeugung	We	0.75	29'689	1	Öl Heizung, Brenner 2015 ersetzt	2026	32'658
Rohbau	Ro	40	1'583'400	1			
Wärmeverteilung	Wv	3.75	148'444	2	Bodenheizung, UG Bad Elektroheizung	2036	184'151
Fassade	Fa	3.5	138'548	2	Versch. Materialien, vermoost,verwittert, Bewuc	2033	180'112
Innenausbau Substanz	Is	19	752'115	2.75		2022	564'086
Innenausbau Oberfläche	Io	9	356'265	2.75		2023	267'199
Fenster	Fe	6.5	257'302	3		2021	308'762
Sanitär Apparate	Sa	3.75	148'444	3		2021	163'288
Elektro Installation	Ei	3	118'755	3		2022	142'506
Elektro Leitungen	EI	3	118'755	3		2024	142'506
Sanitär Leitungen	SI	3.5	138'548	3	Ein Teil 2017 erneuert	2021	180'112
übrige Technik	üT	0.25	9'896	3	2x Raumluftwäschetrockner	2019	11'875
Lift	Li	1.75	69'274	3	Personenlift über 5 Geschose	2022	96'984
Lüftung	Lü	0.5	19'792	3	Rohrlüfter WC	2022	15'438
<b>Total</b>		<b>102.75</b>	<b>4'067'359</b>				<b>2'289'677</b>

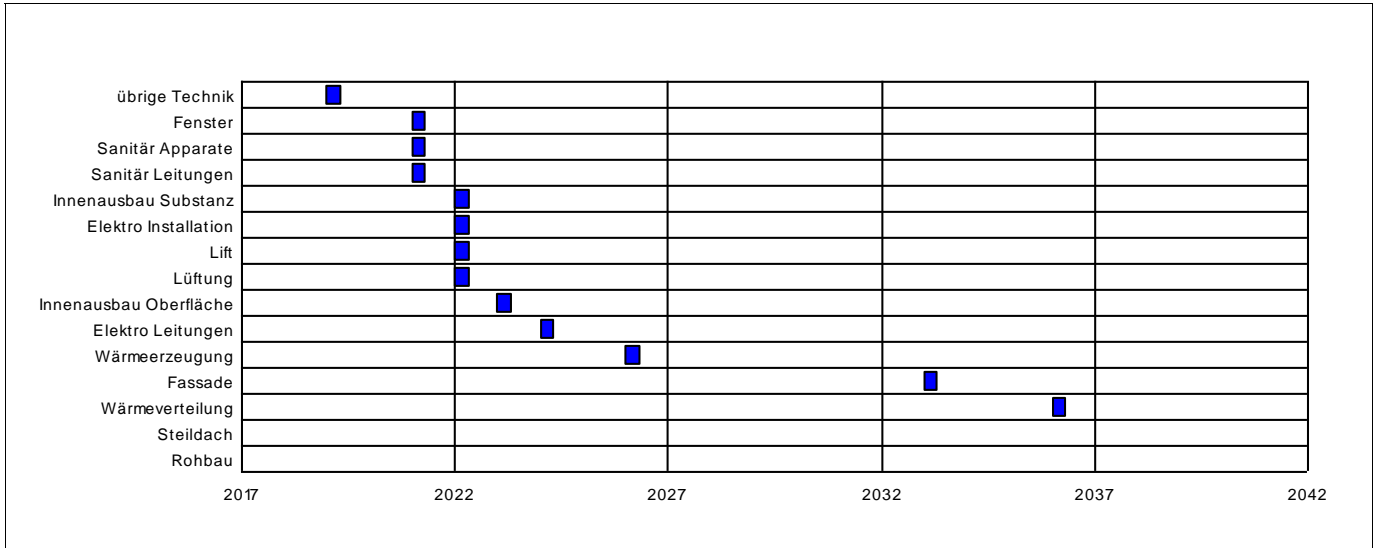
### Zuschläge

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

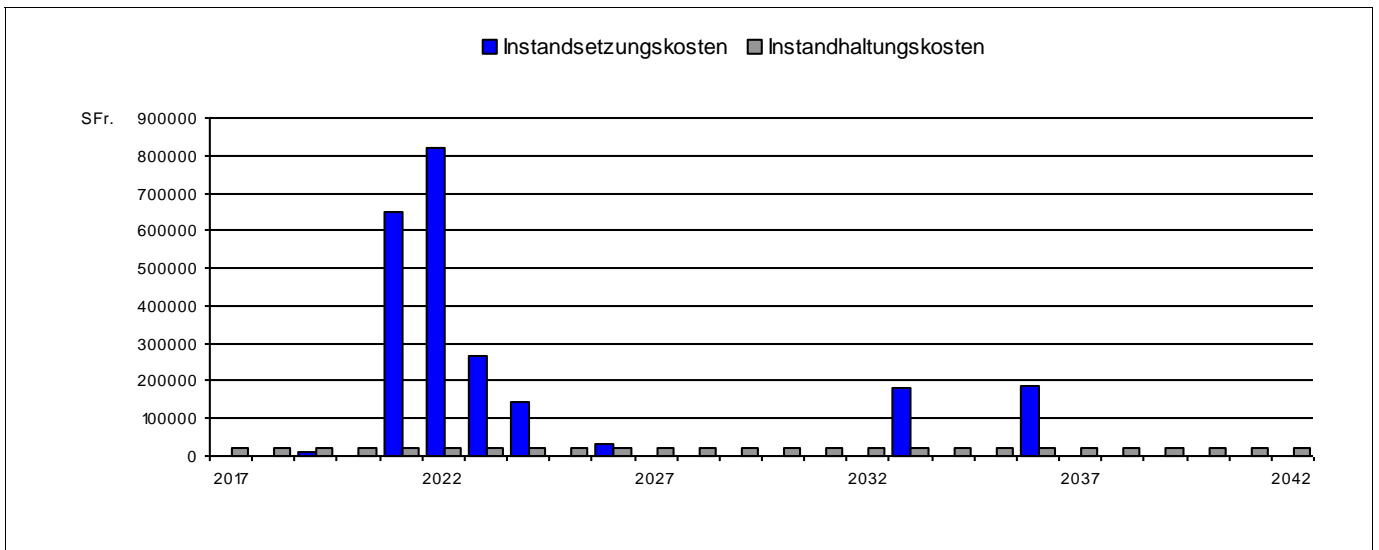
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten





**01180**
**Alte Landi**

 Heinrich Gujer-Strasse 31  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	01180	
Bezeichnung	Alte Landi	
Gebäudeart	Wohnhaus mit Büro und Werkstatt	
Baujahr	1928	
Bauvolumen	3'966	m3
Versicherungswert	2'351'838	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	2'351'837	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	593	SFr./m3

**Ergebnisse**

Datum Begehung	14.11.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	928'388	SFr.
Alterungsentwertung	60.5	%
durchschn. Instandsetzung	75'929	SFr./Jahr
Instandhaltung	12'935	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	3.03	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt


**Bemerkungen**

Das Hauptgebäude aus dem Jahr 1928 Alte Landi wurde von den Anbauten aus dem Jahr 1973 losgelöst  
 Es konnte nur eine Wohnung gesichtet werden die restlichen Wohnungen waren nicht zugänglich, ebenso konnte der Dachstuhl über dem Wohnteil nicht eingesehen werden.  
 Für die Beurteilung wird angenommen dass die nicht gesichteten Bereiche den gleichen Zustand aufweisen wie das gesichtete.  
 Das Gebäude aus dem Jahr 1928 steht unter Schutz

**Hinweise:**

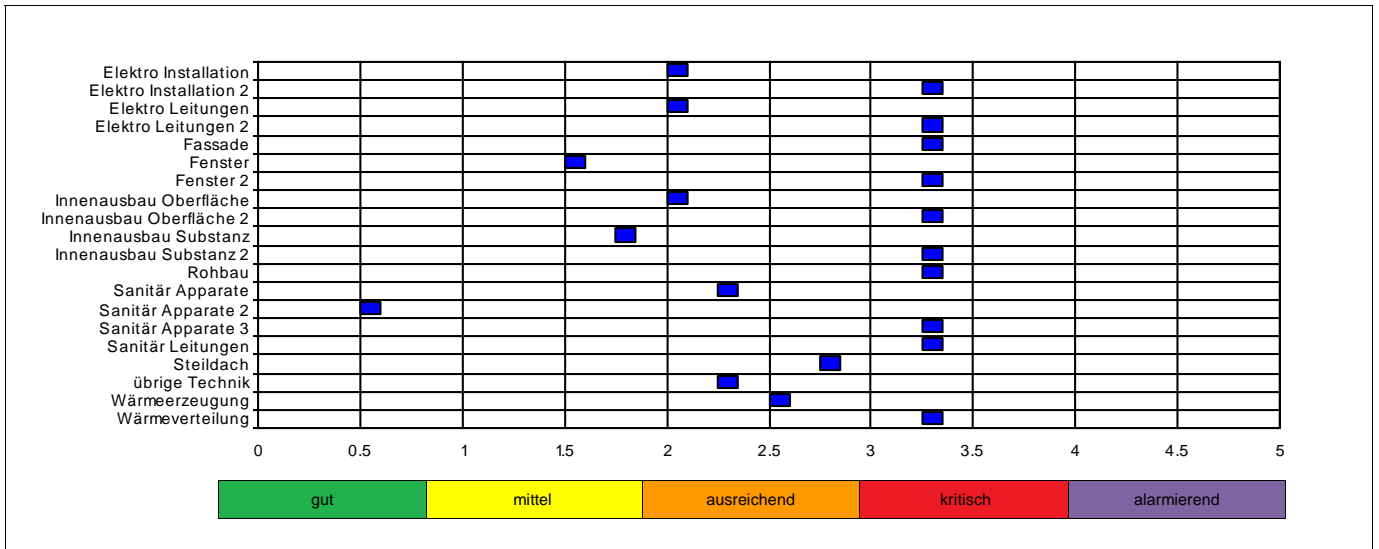
- Der Ersatzwert wurde angepasst
- Voraussichtlich asbesthaltige Zementfaserplatten ( Elektro verteilung Schreinerei und im UG beim Hausanschluss
- Die Dörranlage im UG ist ausserbetrieb

Bauteile	Abkz	Anteil [%]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instandsetzungs Jahr	Instandsetzungskosten [ SFr. ]
Sanitär Apparate 2	Sa2	0.5	11'759	0.5	Zwei Boiler		
Fenster	Fe	5	117'592	1.5	Kunststoff vom 2000	2035	141'110
Innenausbau Substanz	Is	1.5	35'278	1.75	Partyraum, WC Anlagen Partyraum	2029	26'458
Innenausbau Oberfläche	Io	2.5	58'796	2	Partyraum, WC Anlagen Partyraum	2029	44'097
Elektro Leitungen	EI	0.5	11'759	2	Partyraum	2036	14'111
Elektro Installation	Ei	1	23'518	2	Partyraum, Beleuchtung Büro	2032	28'222
übrige Technik	üT	0.25	5'880	2.25	Wäschetrockner	2021	7'056
Sanitär Apparate	Sa	1	23'518	2.25	WC Anlagen Partyraum	2029	25'870
Wärmeerzeugung	We	1	23'518	2.5	Öl Heizung	2020	25'870
Steildach	Sd	6	141'110	2.75	Stellenweise lose Ziegel, Inkl. Vordach	2022	105'832
Elektro Installation 2	Ei2	2	47'037	3.25		2020	56'444
Innenausbau Oberfläche 2	Io2	12.5	293'980	3.25		2019	220'485
Innenausbau Substanz 2	Is2	8.5	199'906	3.25		2019	149'930
Fenster 2	Fe2	2.5	58'796	3.25	UG, 2 OG und DG, Holzläden und Aussentüren	2019	70'555
Sanitär Leitungen	SI	3	70'555	3.25		2019	91'722
Elektro Leitungen 2	EI2	2.25	52'916	3.25		2021	63'499
Wärmeverteilung	Wv	3.5	82'314	3.25		2020	102'114
Rohbau	Ro	39.5	928'976	3.25	Tw. Schadhaf	2022	520'227
Fassade	Fa	5	117'592	3.25	Inkl. Holzfassade	2019	152'870
Sanitär Apparate 3	Sa3	2	47'037	3.25		2019	51'741
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>2'351'837</b>				<b>1'898'213</b>

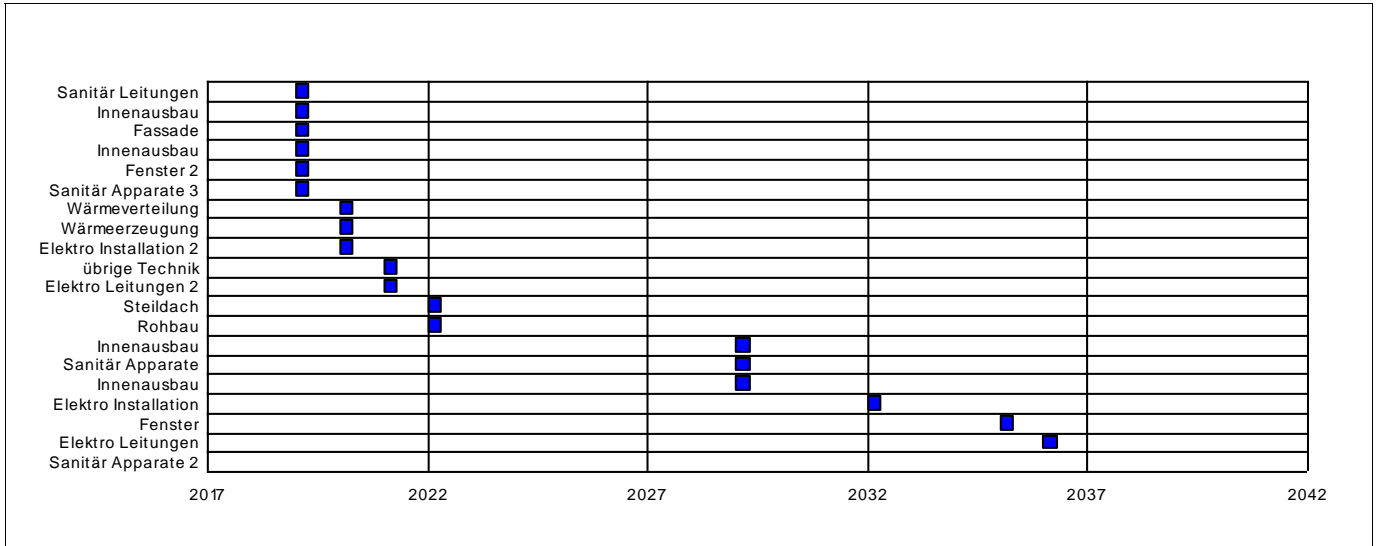
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

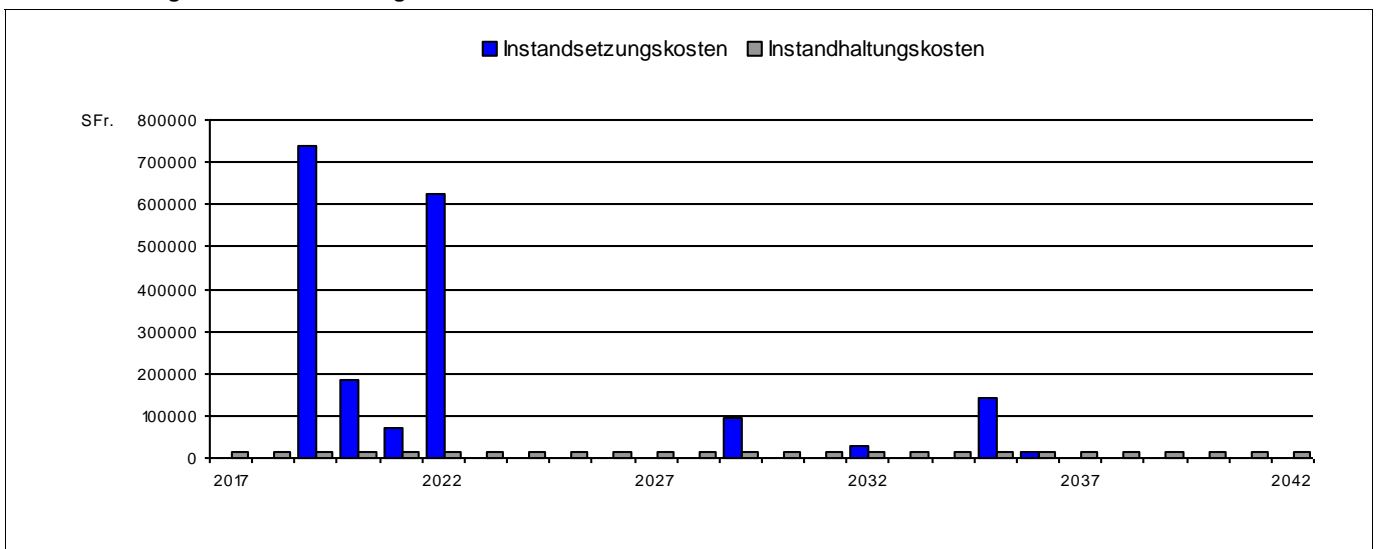
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**01180 A Anbauten Alter Landi**

 Heinrich Gujer-Strasse 31  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	01180 A	
Bezeichnung	Anbauten Alter Landi	
Gebäudeart	Gewerbebau	
Baujahr	1973	
Bauvolumen	3'230	m3
Versicherungswert	1'778'162	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	1'778'163	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	551	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	14.11.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	882'413	SFr.
Alterungsentwertung	50.4	%
durchschn. Instandsetzung	39'369	SFr./Jahr
Instandhaltung	9'780	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.52	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

Die Anbauten des alten Landi sind aus dem Jahre 1973 und wurden vom Hauptgebäude aus dem Jahr 1928 losgelöst

**Hinweise:**

- Der Ersatzwert wurde angepasst
- Das Haus wird mittels Fernwärme vom Hauptgebäude beheizt
- Voraussichtlich Asbesthaltige Zementfaserplatten ( Vordach über der Rampe)

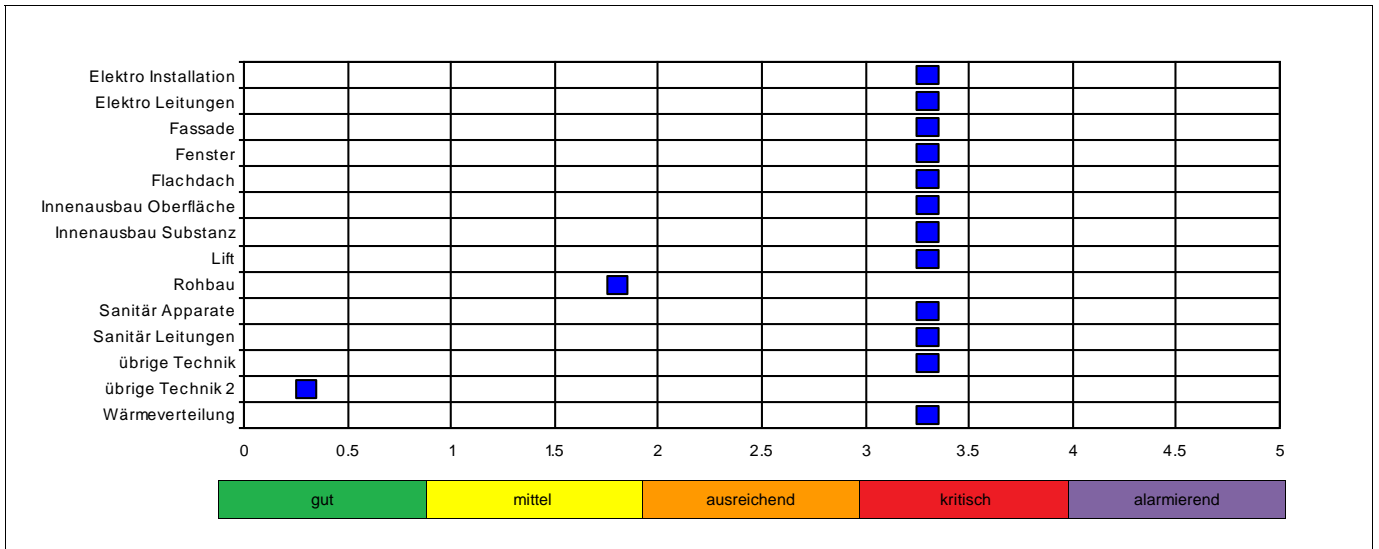
Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
übrige Technik 2	üT	0.75	13'336	0.25	Kühlkompressor	2035	16'003
Rohbau	Ro	47.25	840'182	1.75	Abplatzungen und felende Eisenüberdeckung		
übrige Technik	üT	0.5	8'891	3.25	Häny Pumpe	2018	10'669
Lift	Li	3.5	62'236	3.25	Warenlift über 3 geschosse	2019	87'130
Innenausbau Substanz	Is	15	266'724	3.25		2019	200'043
Innenausbau Oberfläche	Io	5	88'908	3.25		2019	66'681
Fenster	Fe	6	106'690	3.25	Fenster, Aussentüren und Tore	2019	128'028
Flachdach	Fd	8	142'253	3.25	Kiesdach undicht, Zementfaserdach schadhaft	2018	170'704
Sanitär Apparate	Sa	1.75	31'118	3.25		2019	34'230
Sanitär Leitungen	Sl	1.25	22'227	3.25		2019	28'895
Elektro Installation	Ei	3	53'345	3.25		2020	64'014
Elektro Leitungen	Ei	2	35'563	3.25		2021	42'676
Wärmeverteilung	Wv	1	17'782	3.25	Radiator im WC, Elektroheizungen	2018	19'560
Fassade	Fa	5	88'908	3.25	Stellenweise schadhaft	2019	115'580
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>1'778'163</b>				<b>984'213</b>

**Zuschläge**

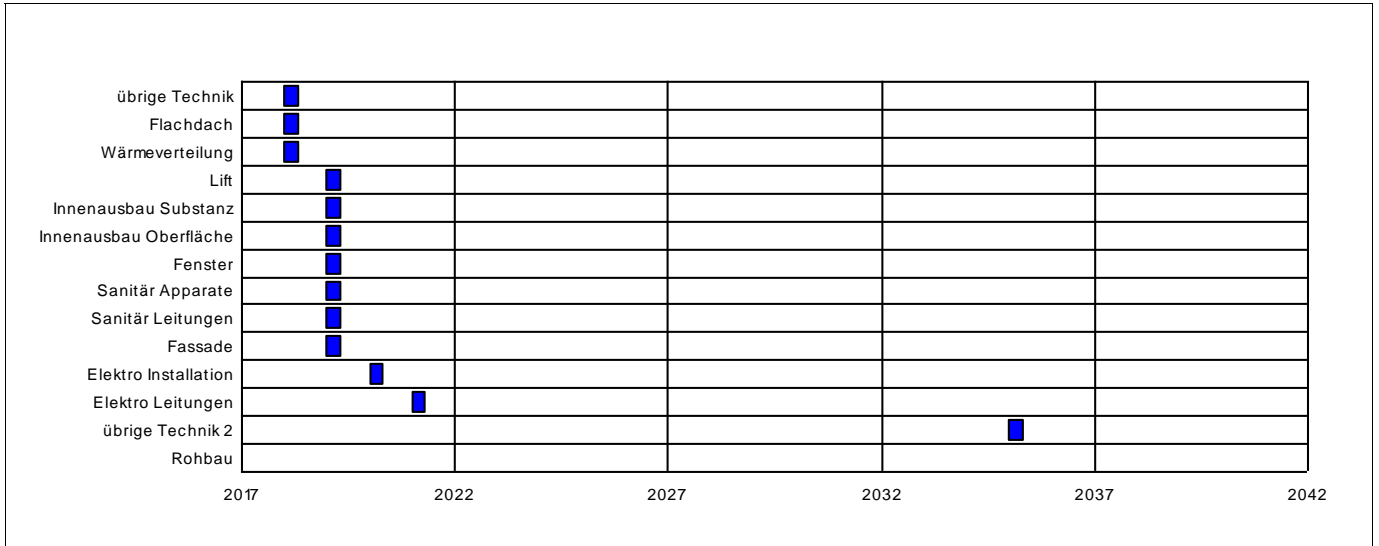
Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

01180 A Anbauten Alter Landi

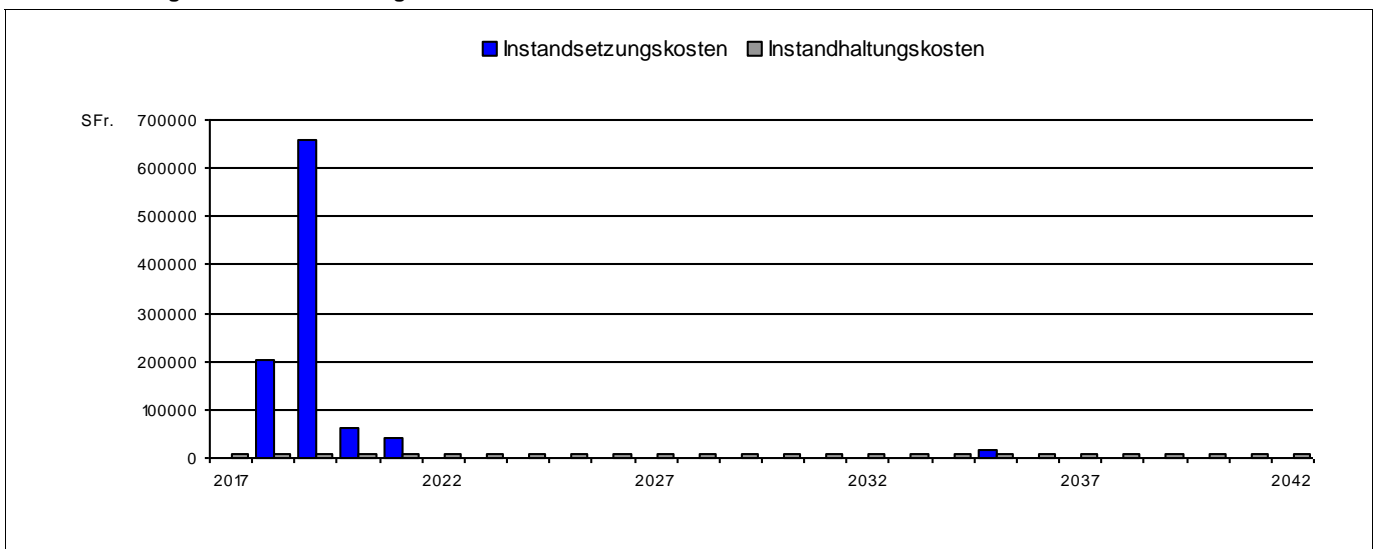
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**01384 Wohnhaus mit Büro**

 Wolfsbergstrasse 31  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	01384	
Bezeichnung	Wohnhaus mit Büro	
Gebäudeart	Wohnhaus mit Büro	
Baujahr	1967	
Bauvolumen	1'691	m3
Versicherungswert	1'160'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	1'160'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	686	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	14.11.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	509'820	SFr.
Alterungsentwertung	56.1	%
durchschn. Instandsetzung	36'624	SFr./Jahr
Instandhaltung	6'380	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.80	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

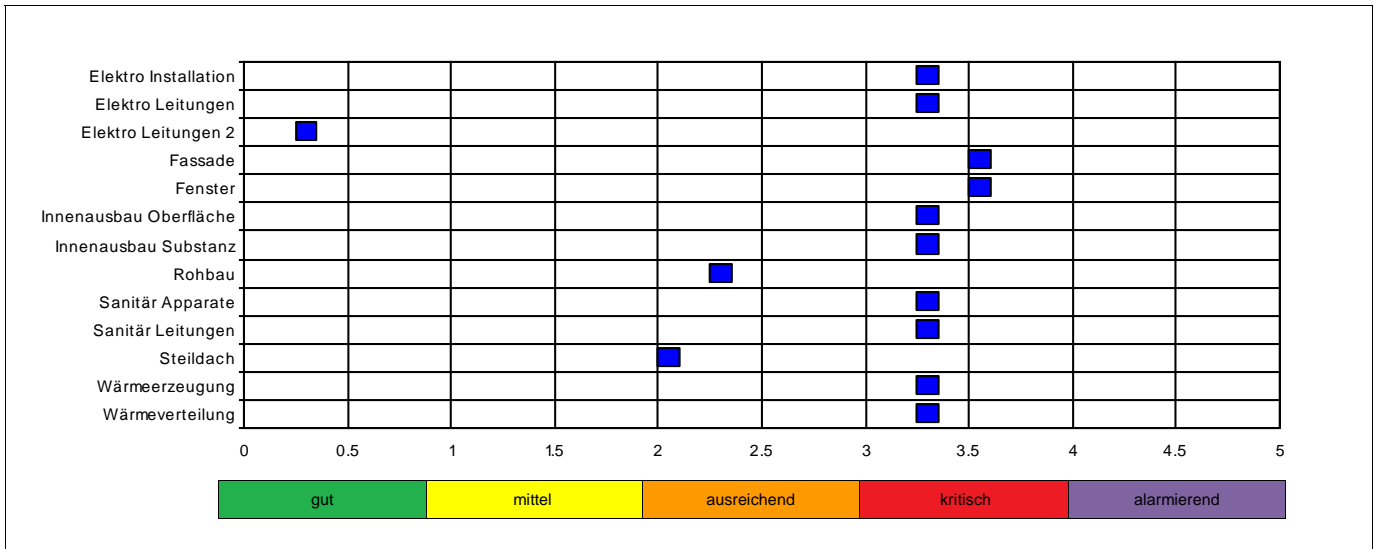
- Es wurde nur eine von drei Wohnungen gesichtet. In die anderen Wohnungen hatten wir keinen Zutritt
- Die Ziegel waren aufgrund liegendem Schnee nicht zu sehen
- Der Boiler wurde nicht gesichtet
- Voraussichtlich asbesthaltige Zementfaserplatten (Grundplatte Elektrohauptverteilung)

Bauteile	Abkz	Anteil [%]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instandsetzungs Jahr	Instandsetzungskosten [ SFr. ]
Elektro Leitungen 2	EI2	0.5	5'800	0.25	Annahme 2x EL.-UV für WHG, nicht gesichtet		
Steildach	Sd	4	46'400	2		2030	34'800
Rohbau	Ro	41	475'600	2.25	Risse und Abplatzungen	2039	266'336
Innenausbau Substanz	Is	13	150'800	3.25	zwei Küchen nicht vom Urzustand	2019	113'100
Innenausbau Oberfläche	Io	15	174'000	3.25		2019	130'500
Sanitär Apparate	Sa	3.5	40'600	3.25	Spültrog Küche und Duschkabine nicht vom U	2019	44'660
Sanitär Leitungen	SI	2.5	29'000	3.25		2019	37'700
Elektro Installation	Ei	3	34'800	3.25		2020	41'760
Elektro Leitungen	EI	2	23'200	3.25		2021	27'840
Wärmeverteilung	Wv	3	34'800	3.25	Radiatoren mit Thermostatenfentil	2020	43'171
Wärmeerzeugung	We	1.5	17'400	3.25	Ölheizung	2018	19'140
Fenster	Fe	8	92'800	3.5	Keine Isolierverglasung	2017	111'360
Fassade	Fa	3	34'800	3.5	div. Risse und leicht verwittert	2017	45'240
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>1'160'000</b>				<b>915'607</b>

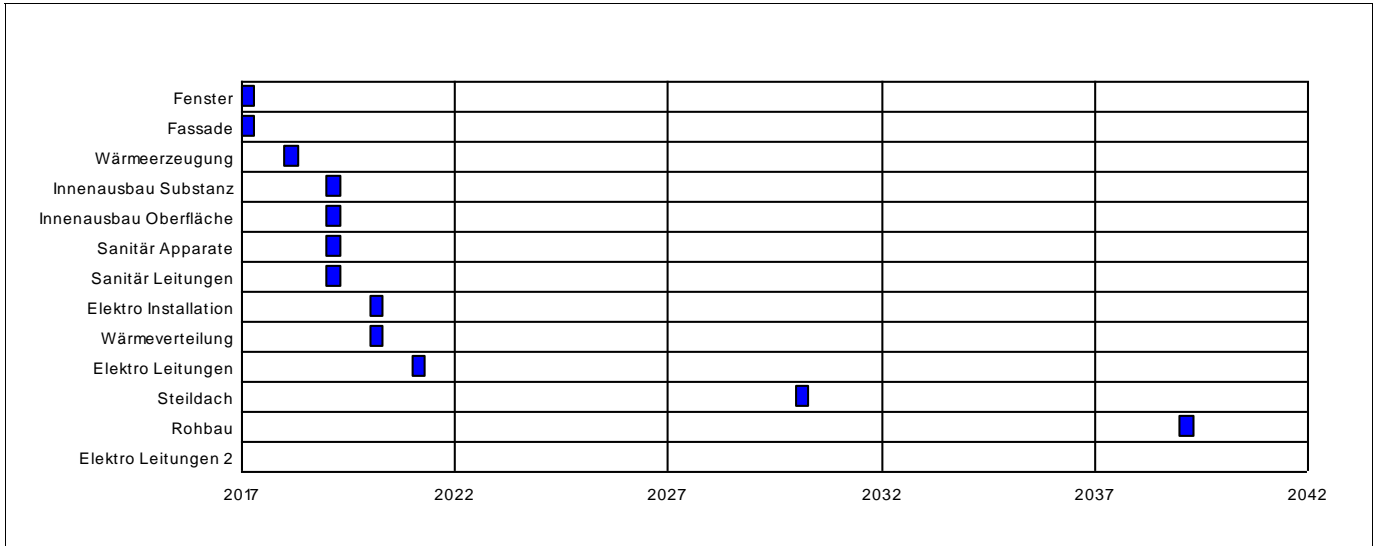
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

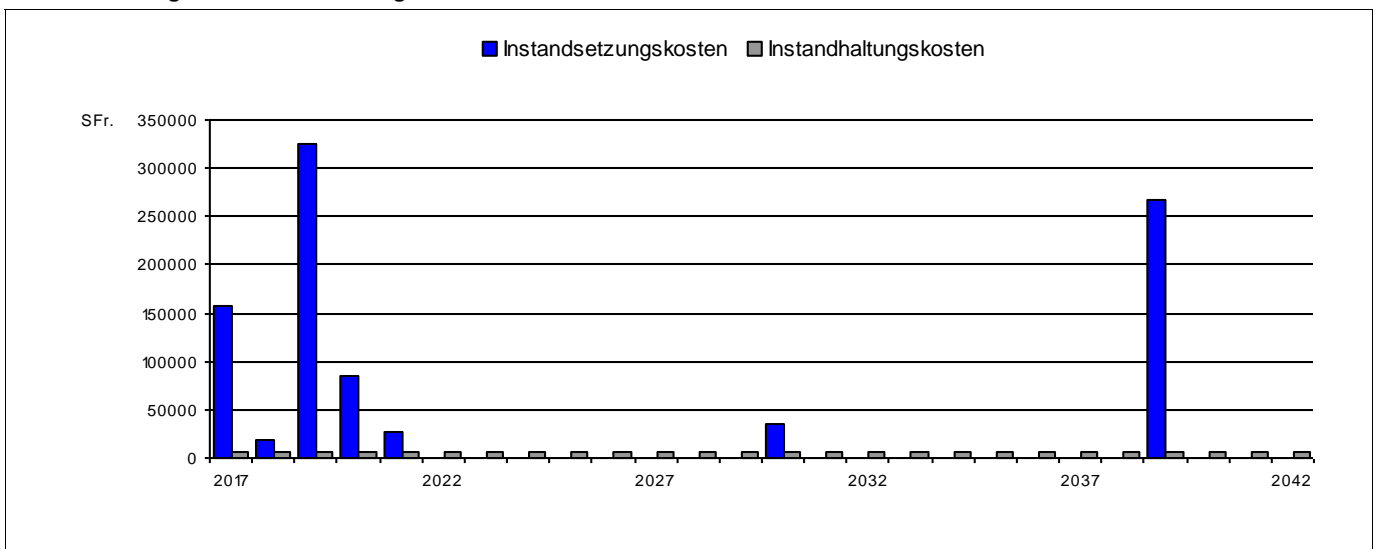
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**01416 Personalhaus**  
Böndlerstrasse 11  
8494 Bauma

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma

### Gebäudedaten

Gebäudenummer	01416	
Bezeichnung	Personalhaus	
Gebäudeart	MFH einfach	
Baujahr	1970	
Bauvolumen	997	m3
Versicherungswert	710'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	710'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	712	SFr./m3



### Ergebnisse

Datum Begehung	01.11.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	325'890	SFr.
Alterungsentwertung	54.1	%
durchschn. Instandsetzung	16'058	SFr./Jahr
Instandhaltung	3'905	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.70	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

### Bemerkungen

#### Hinweise:

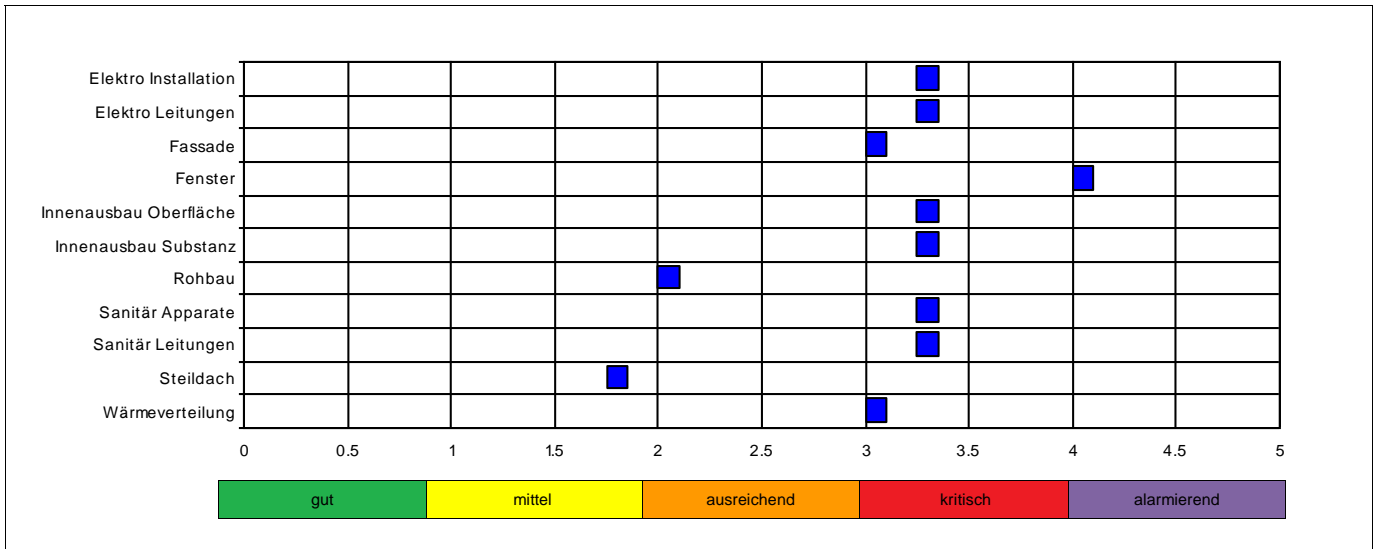
- Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt
- Es konnte nur eine Gebäudehälte gesichtet werden. Die Bewertung über den ungesichteten Teil ist daher nur eine Annahme.
- Der Estrich konnte ebenfalls nicht gesichtet werden.
- Voraussichtlich Asbesthaltige Zementfaserplatten (Elektroverteilung)

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Steildach	Sd	6	42'600	1.75		2034	31'950
Rohbau	Ro	40.5	287'550	2	Im UG aufsteigende Feuchte, Putz blättert ab		
Wärmeverteilung	Wv	3.5	24'850	3		2023	30'827
Fassade	Fa	3	21'300	3	Div. Abplatzer und Wetterseitig vermoost	2021	27'690
Innenausbau Substanz	Is	15.5	110'050	3.25		2019	82'538
Innenausbau Oberfläche	Io	12.5	88'750	3.25		2019	66'562
Sanitär Apparate	Sa	3	21'300	3.25		2019	23'430
Sanitär Leitungen	Sl	3	21'300	3.25		2019	27'690
Elektro Installation	Ei	2	14'200	3.25		2020	17'040
Elektro Leitungen	EI	2	14'200	3.25		2021	17'040
Fenster	Fe	9	63'900	4	Fenster stark schadhaft.	2017	76'680
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>710'000</b>				<b>401'447</b>

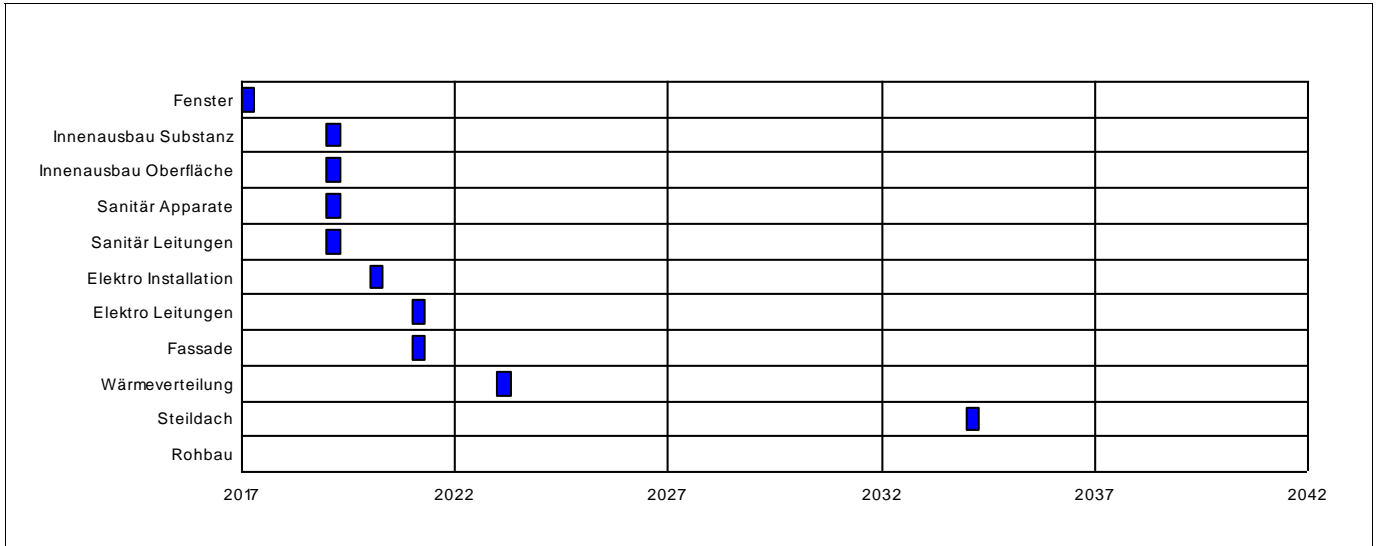
### Zuschläge

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

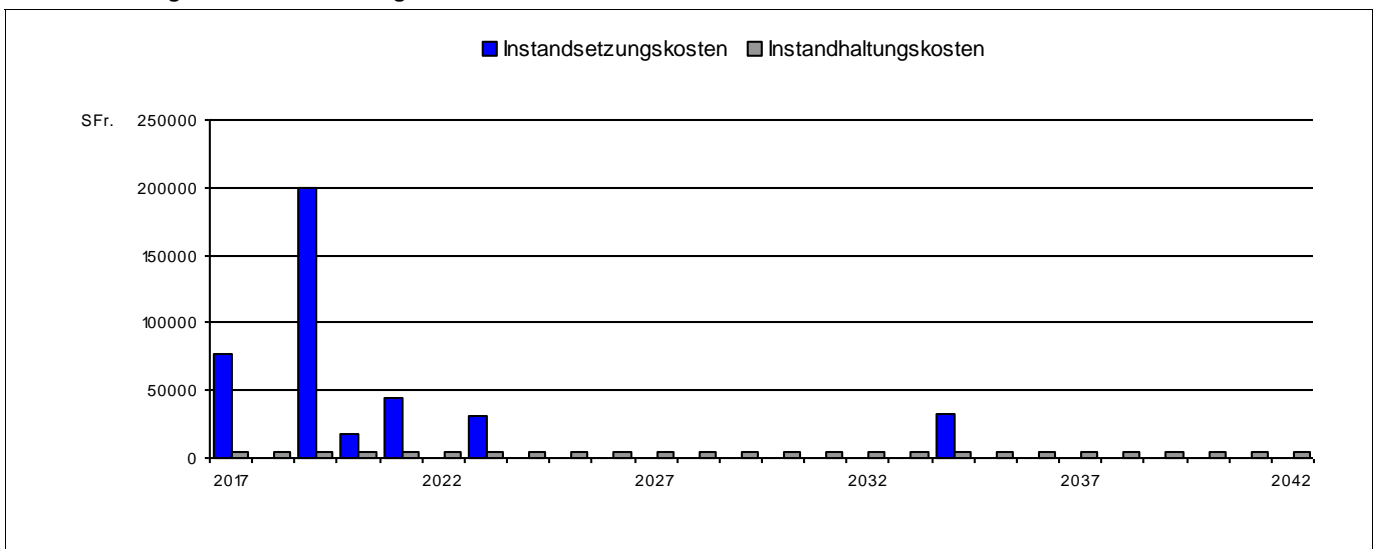
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten





**01448 Friedhofsgebäude**

 Friedhofstrasse 9  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	01448	
Bezeichnung	Friedhofsgebäude	
Gebäudeart	Mehrzweckgebäude	
Baujahr	1971	
Bauvolumen	933	m3
Versicherungswert	760'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	760'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	815	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	14.11.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	413'440	SFr.
Alterungsentwertung	45.6	%
durchschn. Instandsetzung	16'892	SFr./Jahr
Instandhaltung	4'180	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.28	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

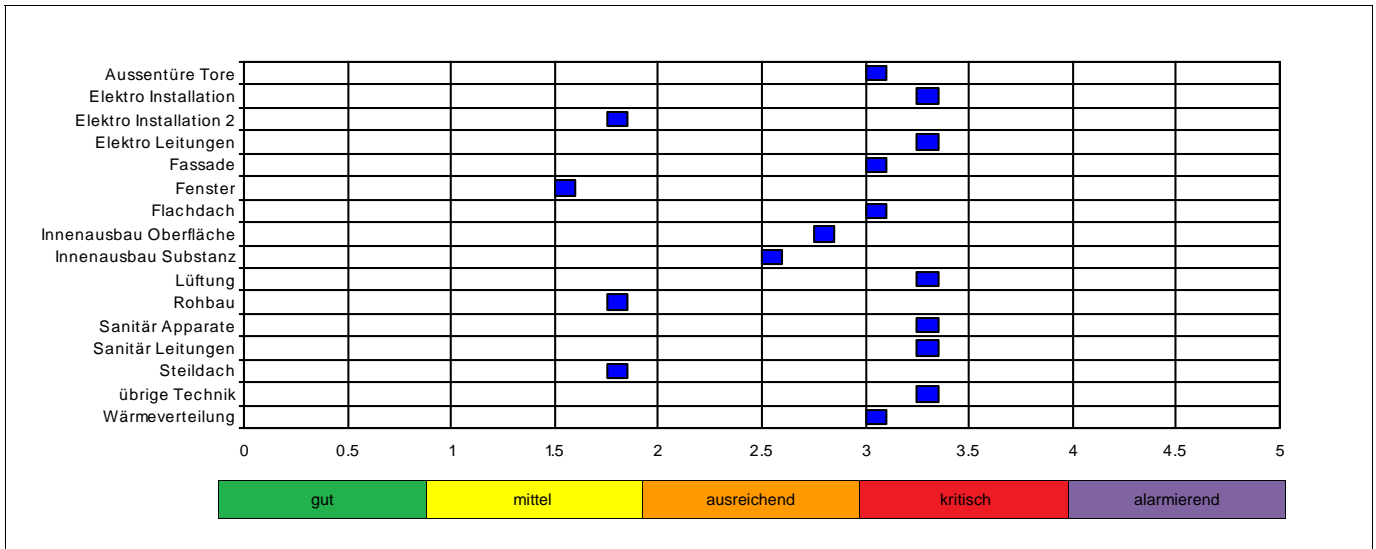
- Der Unterstand von 2014 ist nicht im GVZ Nachweis enthalten
- Voraussichtlich Asbesthaltige Zementfaserplatten (Dach, Unterdach, Fassade und Elektrounterverteilung)
- Ganzes Friedhofsgebäude und WC-Gebäude elektrisch beheitzt.

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Fenster	Fe	3	22'800	1.5	Kunststofffenster	2035	27'360
Steildach	Sd	5.5	41'800	1.75		2034	31'350
Elektro Installation 2	Ei2	1.5	11'400	1.75	Beleuchtung Vorplatz Aufbahrung/Aufbahrung	2034	13'680
Rohbau	Ro	41.5	315'400	1.75		2037	176'624
Innenausbau Substanz	Is	14	106'400	2.5		2023	79'800
Innenausbau Oberfläche	Io	12	91'200	2.75		2023	68'400
Wärmeverteilung	Wv	1.5	11'400	3	Elektroheizungen	2018	12'540
Aussentüre Tore	At	3	22'800	3		2021	23'940
Flachdach	Fd	2	15'200	3	Über WC-Gebäude	2018	18'240
Fassade	Fa	3.5	26'600	3	Stellenweise stark verwittert	2021	34'580
Elektro Installation	Ei	2	15'200	3.25		2020	18'240
übrige Technik	üT	1.5	11'400	3.25		2018	13'680
Lüftung	Lü	0.5	3'800	3.25	Rohrlüfter	2020	2'964
Sanitär Leitungen	Sl	3.5	26'600	3.25		2019	34'580
Sanitär Apparate	Sa	3.5	26'600	3.25		2019	29'260
Elektro Leitungen	EI	1.5	11'400	3.25		2021	13'680
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>760'000</b>				<b>422'294</b>

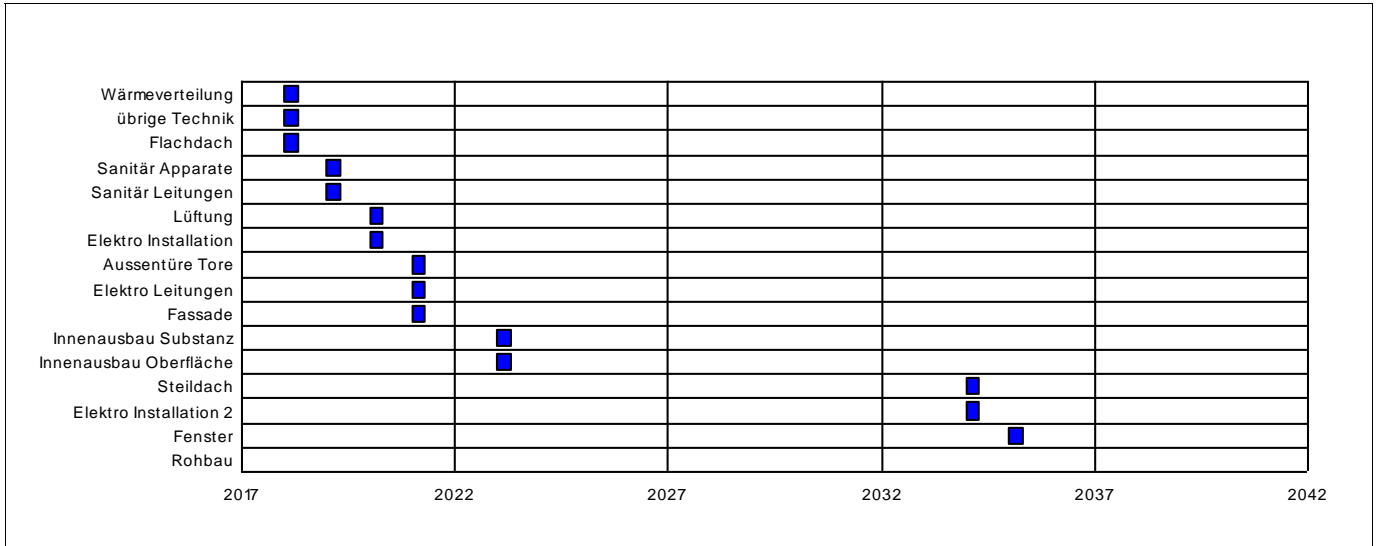
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

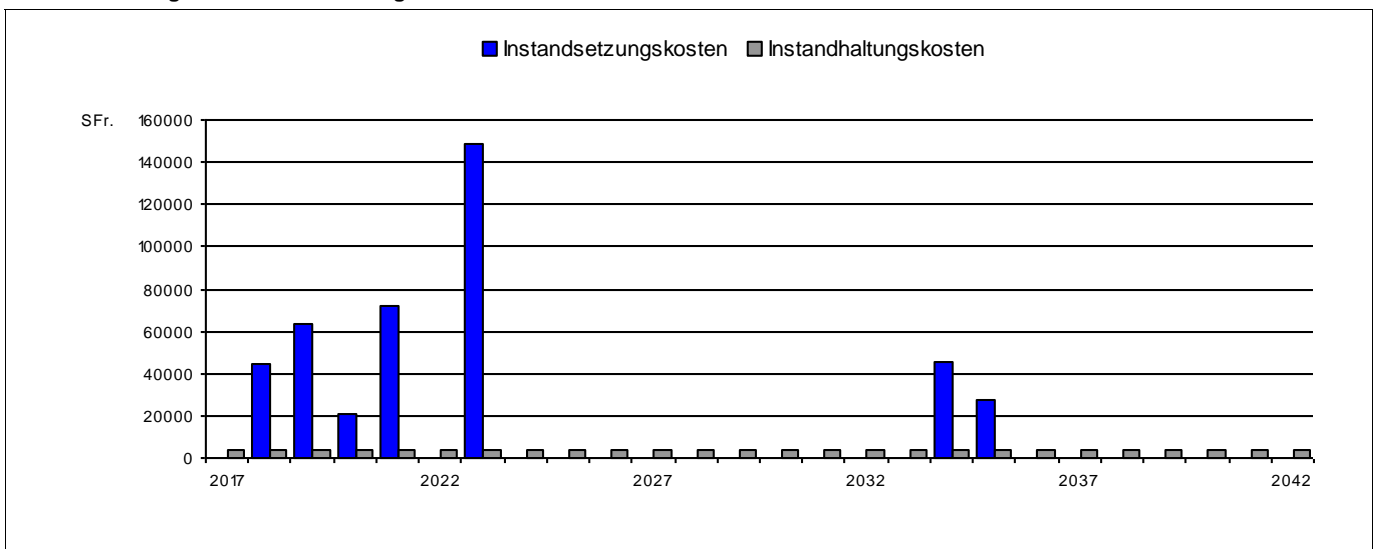
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**01458      Hallenbad / Bistro**  
 Altlandenbergstrasse 8  
 8494 Bauma

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma

### Gebäudedaten

Gebäudenummer	01458	
Bezeichnung	Hallenbad / Bistro	
Gebäudeart	Schulhaus	
Baujahr	1973	
Bauvolumen	10'269	m3
Versicherungswert	8'882'685	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	8'882'684	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	865	SFr./m3

### Ergebnisse

Datum Begehung	07.11.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	4'698'940	SFr.
Alterungsentwertung	47.1	%
durchschn. Instandsetzung	213'583	SFr./Jahr
Instandhaltung	48'855	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.36	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt



### Bemerkungen

Aufgrund geplanter Innensanierung wurde nur die Gebäudehülle (inkl. Fenster) begutachtet. Innenausbau nicht gesichtet nur mit Erfahrungswerten abgeschätzt.

#### Hinweise:

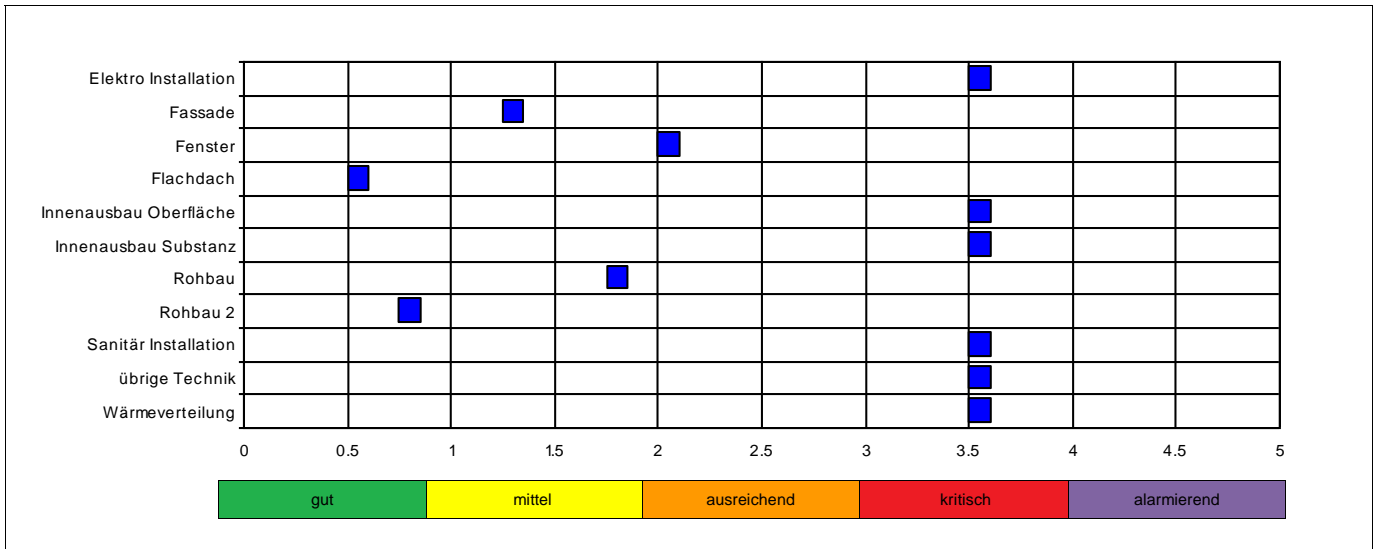
- Ersatzwert angepasst. Bad/Bistro von Spezialtrakt getrennt
- Das Gebäude wird mittels Fernwärme beheizt
- Der Anbau des Bistros wurde 1992 ertellt

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Flachdach	Fd	4	355'307	0.5	Hallenbad und Bistro	2042	426'368
Rohbau 2	Ro2	15.5	1'376'816	0.75	Bistro	2042	711'168
Fassade	Fa	5.5	488'548	1.25	Periodischer Unterhalt		
Rohbau	Ro	22	1'954'191	1.75	Hallenbad, Örtlich wenig Eisenüberdeckung, Ab	2047	1'094'347
Fenster	Fe	6	532'961	2		2030	639'553
übrige Technik	üT	14	1'243'576	3.5	Badtechnik, Lüftung	2017	1'492'291
Innenausbau Substanz	Is	11	977'095	3.5		2017	732'821
Innenausbau Oberfläche	Io	6	532'961	3.5		2017	399'721
Sanitär Installation	Si	8	710'615	3.5		2017	781'677
Elektro Installation	Ei	4	355'307	3.5		2017	426'368
Wärmeverteilung	Wv	4	355'307	3.5		2017	440'773
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>8'882'684</b>				<b>5'339'572</b>

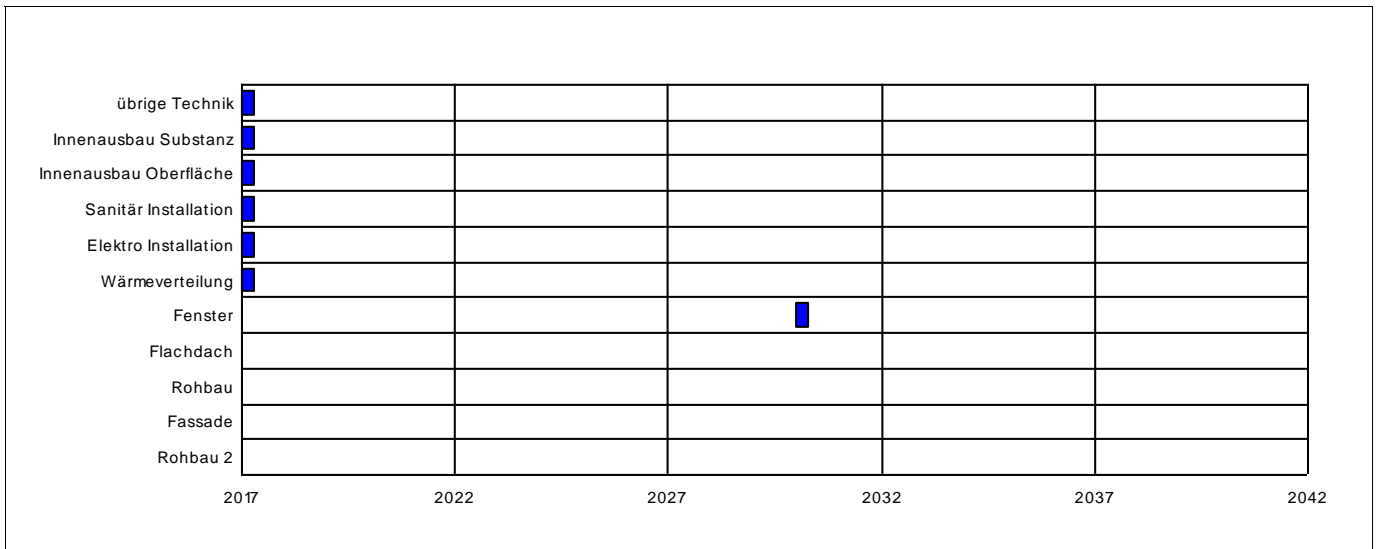
### Zuschläge

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

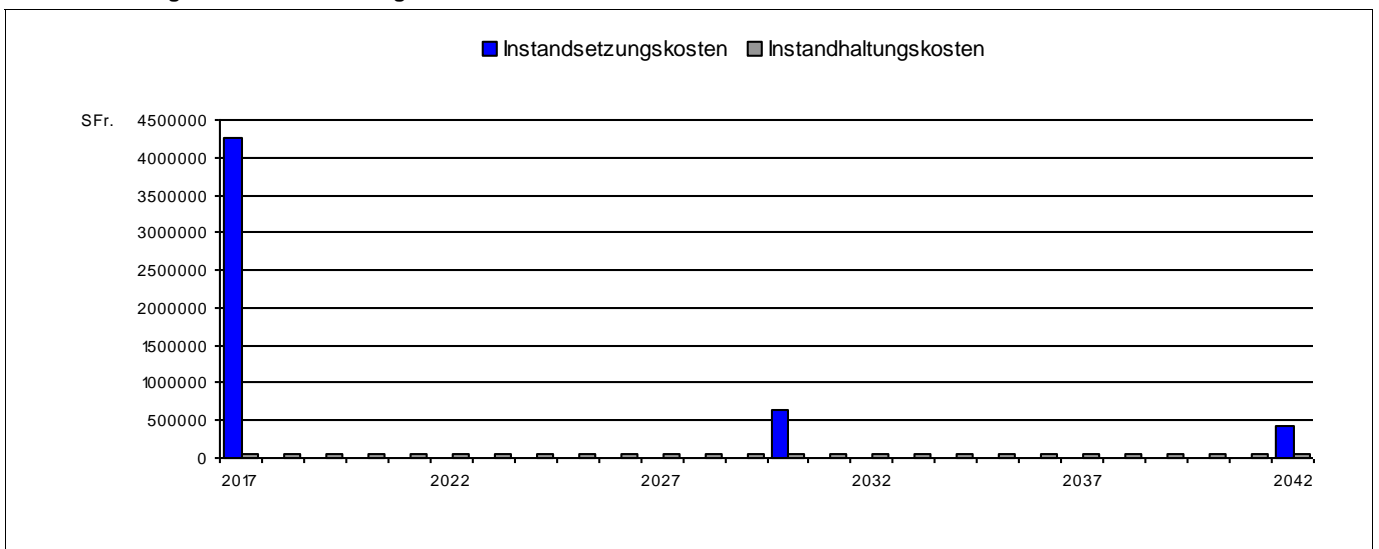
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**01458 A    Spezialtrakt**  
 Altlandenbergstrasse 6  
 8494 Bauma

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma

### Gebäudedaten

Gebäudenummer	01458 A	
Bezeichnung	Spezialtrakt	
Gebäudeart	Mehrzweckhalle	
Baujahr	1974	
Bauvolumen	11'758	m3
Versicherungswert	8'288'715	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	8'288'714	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	705	SFr./m3



### Ergebnisse

Datum Begehung	05.10.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	4'963'904	SFr.
Alterungsentwertung	40.1	%
durchschn. Instandsetzung	190'414	SFr./Jahr
Instandhaltung	45'588	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.01	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

### Bemerkungen

#### Hinweise:

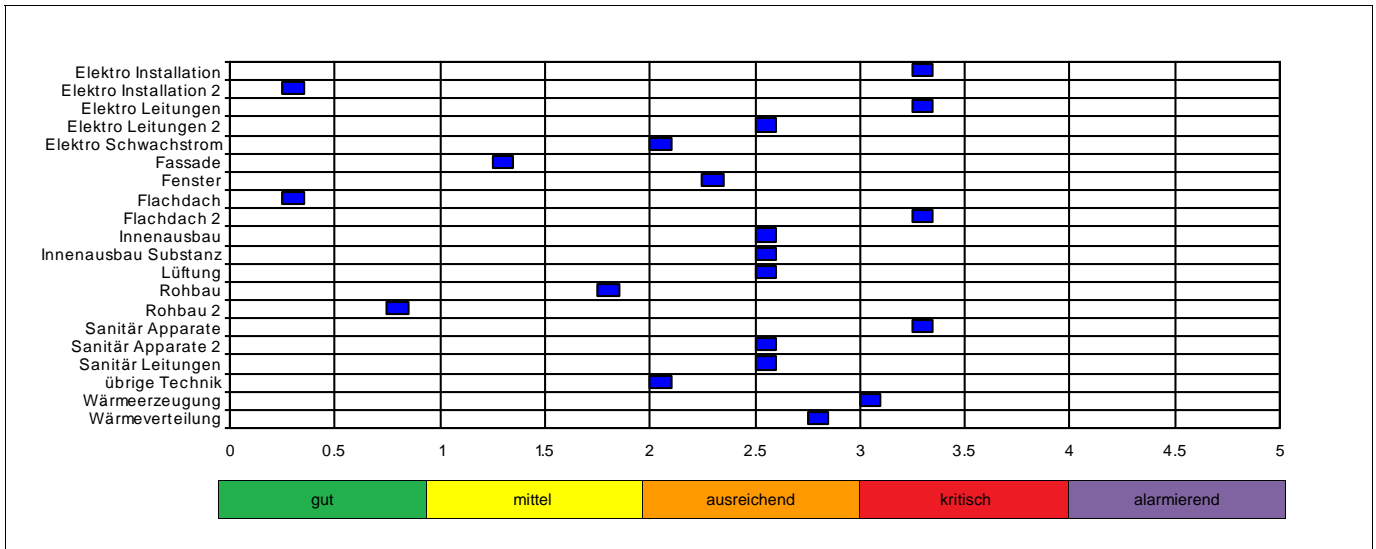
- Der Ersatzwert wurde angepasst. Bad/Bistro von Spezialtrakt getrennt
- Anbau Bühne 1993 erstellt
- Kochherd zugänglich für Kinder (Sicherheitseinrichtung)

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Elektro Installation 2	Ei2	1	82'887	0.25	Beleuchtung Gänge		
Flachdach	Fd	4	331'549	0.25		2042	397'859
Rohbau 2	Ro2	9.5	787'428	0.75	Anbau/Erweiterung		
Fassade	Fa	5.5	455'879	1.25	Periodischer Unterhalt	2048	455'879
Rohbau	Ro	25	2'072'179	1.75			
Elektro Schwachstrom	Es	0.5	41'444	2	Uhren, Gong, Musikanlagen, EDV	2022	45'588
übrige Technik	üT	0.75	62'165	2	Bühnentechnik	2022	74'598
Fenster	Fe	7	580'210	2.25		2028	696'252
Sanitär Leitungen	Sl	3.5	290'105	2.5		2026	377'136
Innenausbau Substanz	Is	14.5	1'201'864	2.5		2023	901'398
Elektro Leitungen 2	Ei2	0.75	62'165	2.5	Anbau/Erweiterung	2030	74'598
Sanitär Apparate 2	Sa2	2	165'774	2.5	Anbau/Erweiterung	2026	182'351
Innenausbau Oberfläche	Io	13	1'077'533	2.5		2025	808'150
Lüftung	Lü	2	165'774	2.5	Mehrere Lüftungsblöcke	2028	129'304
Wärmeverteilung	Wv	3	248'661	2.75	Radiatoren	2026	308'474
Wärmeerzeugung	We	1.25	103'609	3	Kombiheizung Schnitzel/Öl	2018	113'970
Elektro Installation	Ei	2	165'774	3.25	Urzustand und Anbau	2020	198'929
Elektro Leitungen	Ei	1.5	124'331	3.25	Urzustand	2021	149'197
Sanitär Apparate	Sa	2.5	207'218	3.25		2019	227'940
Flachdach 2	Fd2	0.75	62'165	3.25	Begehbare Terrassen	2018	74'598
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>8'288'714</b>				<b>4'760'342</b>

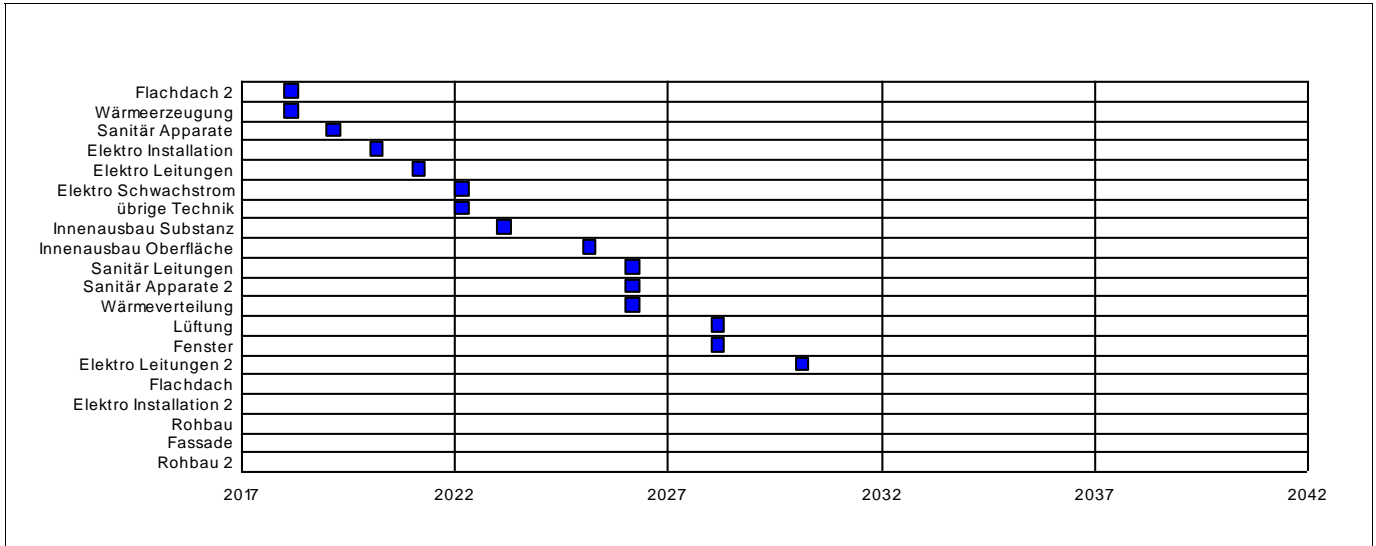
### Zuschläge

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

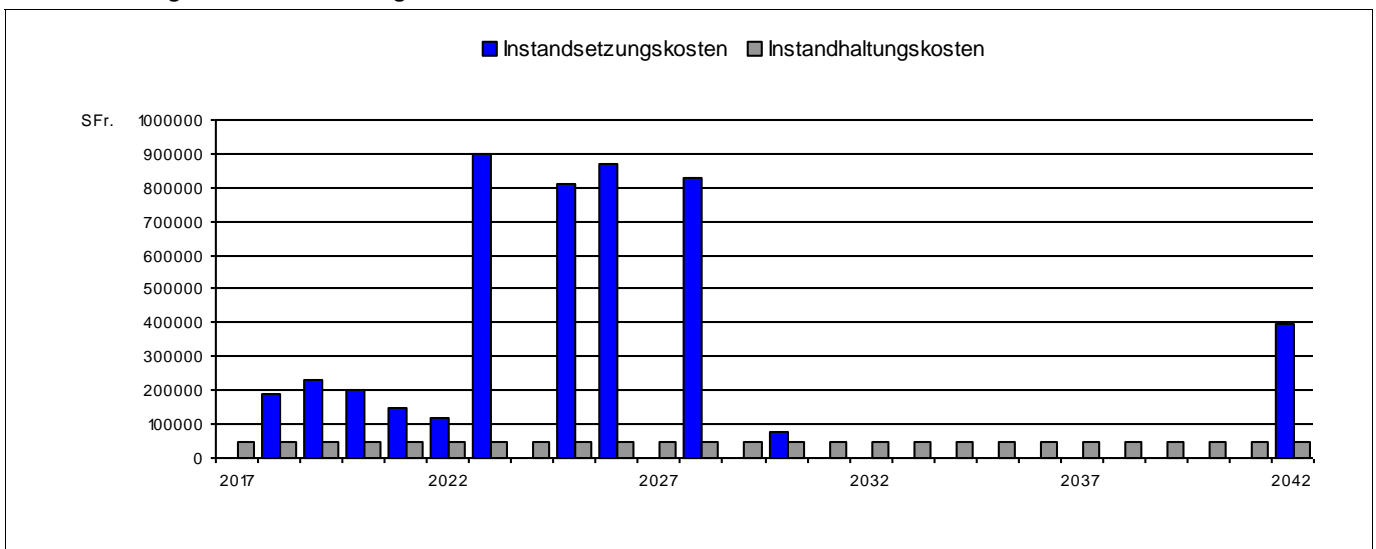
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**01460**
**Schulhaus**

 Altlandenbergrasse 4  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	01460	
Bezeichnung	Schulhaus	
Gebäudeart	Schulhaus	
Baujahr	1973	
Bauvolumen	10'751	m3
Versicherungswert	6'815'700	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	6'815'699	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	634	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	05.10.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	3'814'236	SFr.
Alterungsentwertung	44.0	%
durchschn. Instandsetzung	152'458	SFr./Jahr
Instandhaltung	37'486	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.20	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingreifszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

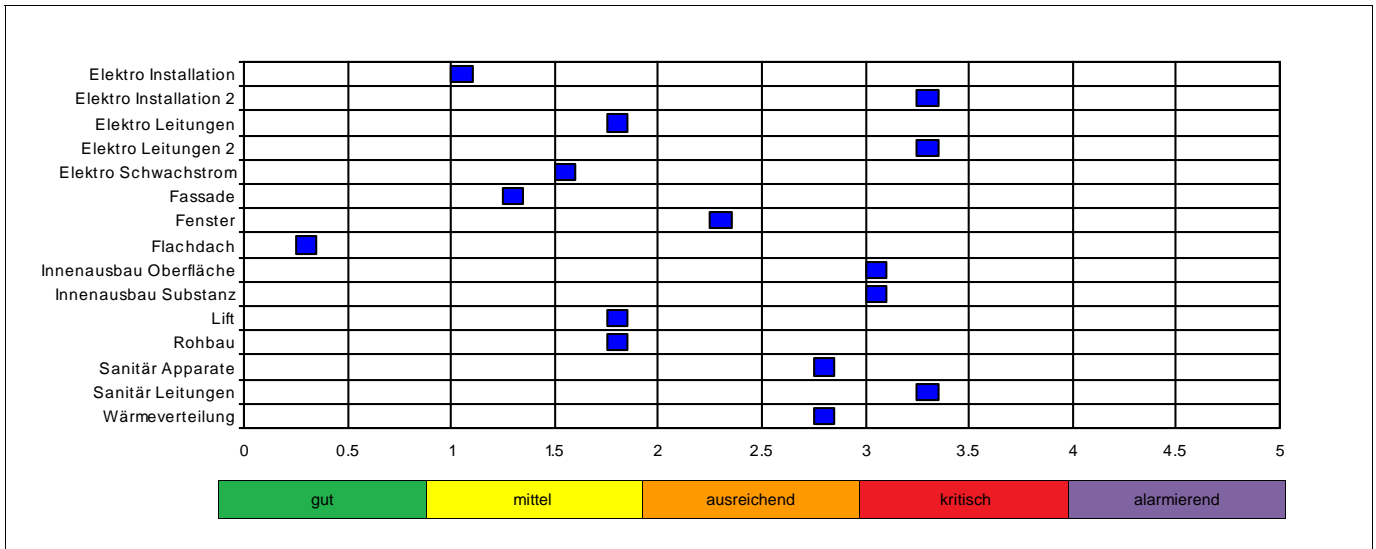
- Das Gebäude wird mittels Fernwärme beheizt

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Flachdach	Fd	4.5	306'706	0.25		2042	368'047
Elektro Installation	Ei	1.75	119'275	1	Gang und Klassenzimmerbeleuchtung	2040	143'130
Fassade	Fa	5.5	374'864	1.25	Naturstein und Metal, Periodischer Unterhalt		
Elektro Schwachstrom	Es	1	68'157	1.5	Uhren/Gonganlage, EDV, Kameraanlage	2024	74'973
Elektro Leitungen	El	0.25	17'039	1.75	El.Verteilungen	2038	20'447
Rohbau	Ro	37	2'521'809	1.75		2047	1'412'213
Lift	Li	0.5	34'078	1.75		2036	47'709
Fenster	Fe	7	477'099	2.25		2028	572'519
Sanitär Apparate	Sa	4.5	306'706	2.75		2024	337'377
Wärmeverteilung	Wv	3	204'471	2.75		2026	253'655
Innenausbau Substanz	Is	14	954'198	3		2020	715'648
Innenausbau Oberfläche	Io	15	1'022'355	3		2021	766'766
Sanitär Leitungen	Sl	3	204'471	3.25		2019	265'812
Elektro Installation 2	Ei2	1.25	85'196	3.25		2020	102'235
Elektro Leitungen 2	El2	1.75	119'275	3.25	Leitungen	2021	143'130
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>6'815'699</b>				<b>3'811'448</b>

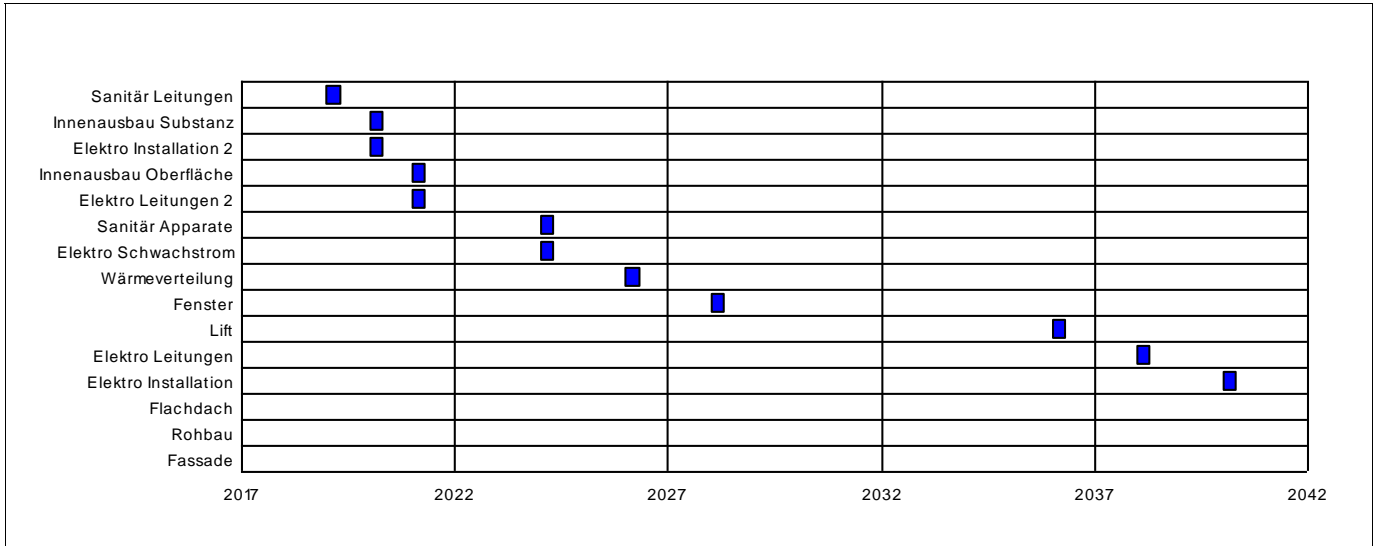
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

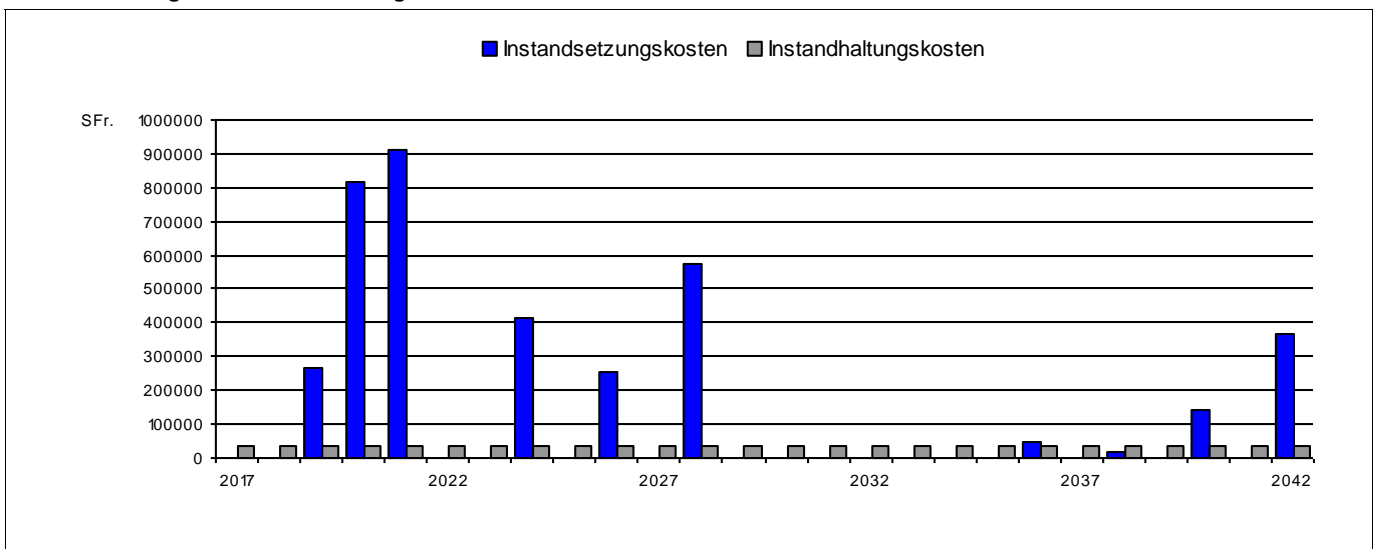
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten





**01461 Kindergarten und Büros**

 Altlandenbergstrasse 2  
 8494 Bauma

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	01461	
Bezeichnung	Kindergarten und Büros	
Gebäudeart	Schulhaus	
Baujahr	1974	
Bauvolumen	1'355	m3
Versicherungswert	1'109'500	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	1'109'499	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	819	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	05.10.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	585'538	SFr.
Alterungsentwertung	47.2	%
durchschn. Instandsetzung	26'256	SFr./Jahr
Instandhaltung	6'102	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.36	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

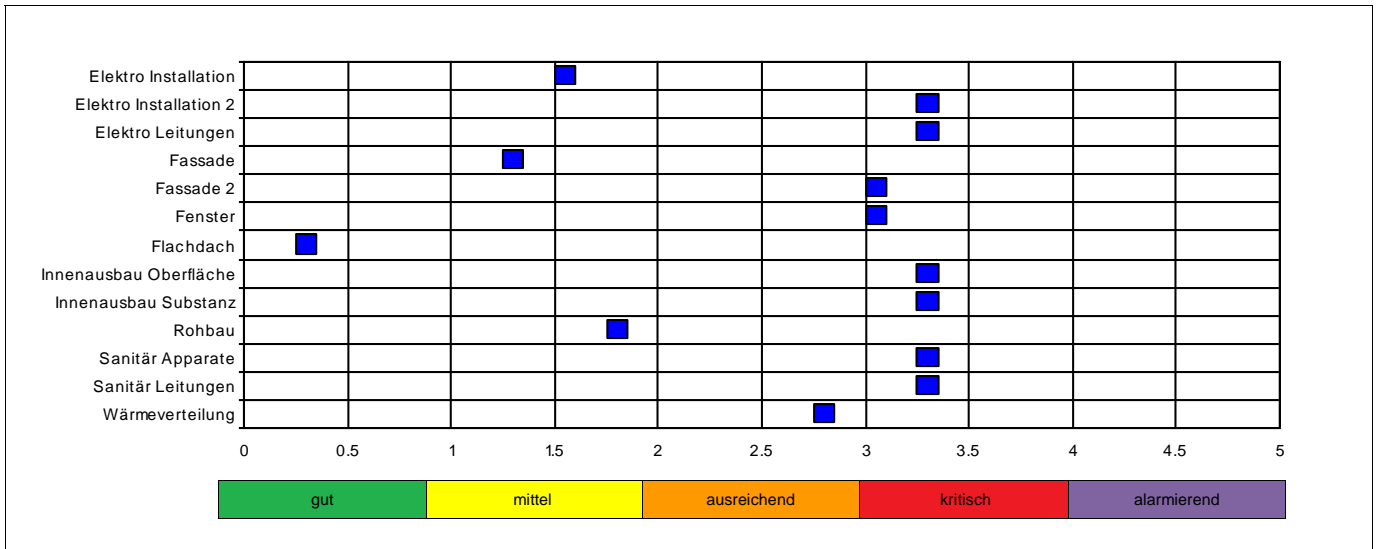
- Das Gebäude wird mittels Fernwärme beheizt
- Foundation von Aussenmaterialraum hat sich gesenkt.

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Flachdach	Fd	6	66'570	0.25		2042	79'884
Fassade	Fa	4	44'380	1.25	Periodischer Unterhalt		
Elektro Installation	Ei	1.5	16'642	1.5	Neuere Beleuchtung	2036	19'970
Rohbau	Ro	37	410'515	1.75	Örtl. Abplatzung/Risse	2047	229'888
Wärmeverteilung	Wv	4	44'380	2.75		2026	55'055
Fenster	Fe	9	99'855	3		2021	119'826
Fassade 2	Fa2	2	22'190	3	Holzfassade	2021	26'628
Innenausbau Substanz	Is	11	122'045	3.25		2019	91'534
Innenausbau Oberfläche	Io	15	166'425	3.25		2019	124'819
Sanitär Apparate	Sa	4	44'380	3.25		2019	48'818
Sanitär Leitungen	Sl	3	33'285	3.25		2019	43'270
Elektro Leitungen	Ei	1.5	16'642	3.25		2021	19'970
Elektro Installation 2	Ei2	2	22'190	3.25	Beleuchtung Urzustand	2020	26'628
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>1'109'499</b>				<b>656'402</b>

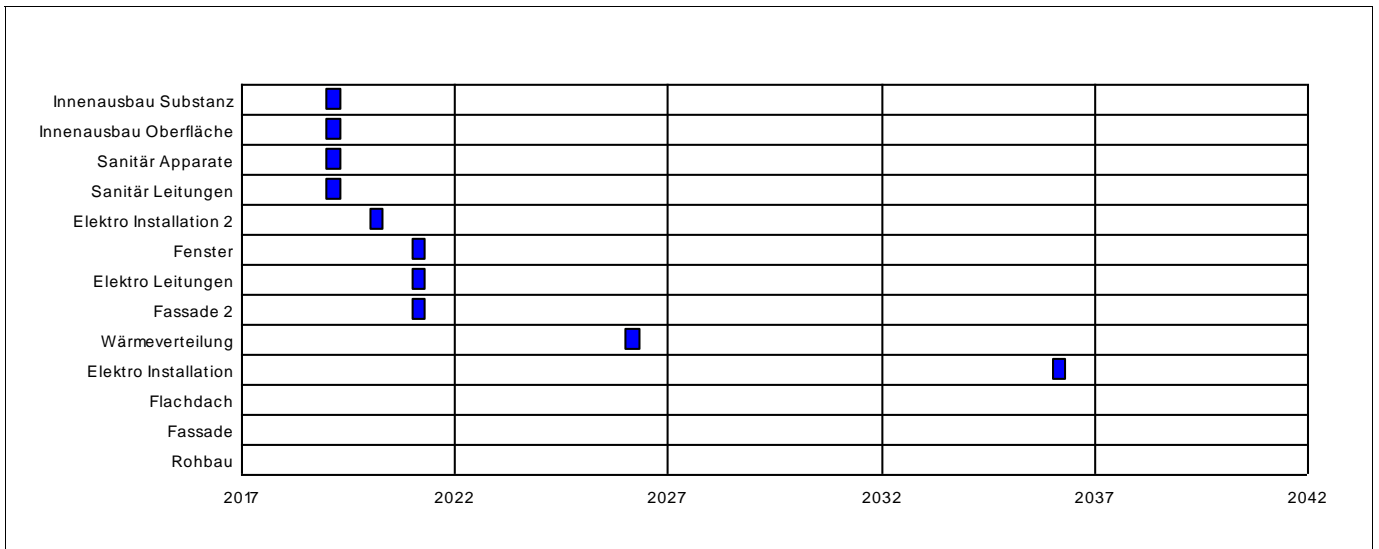
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

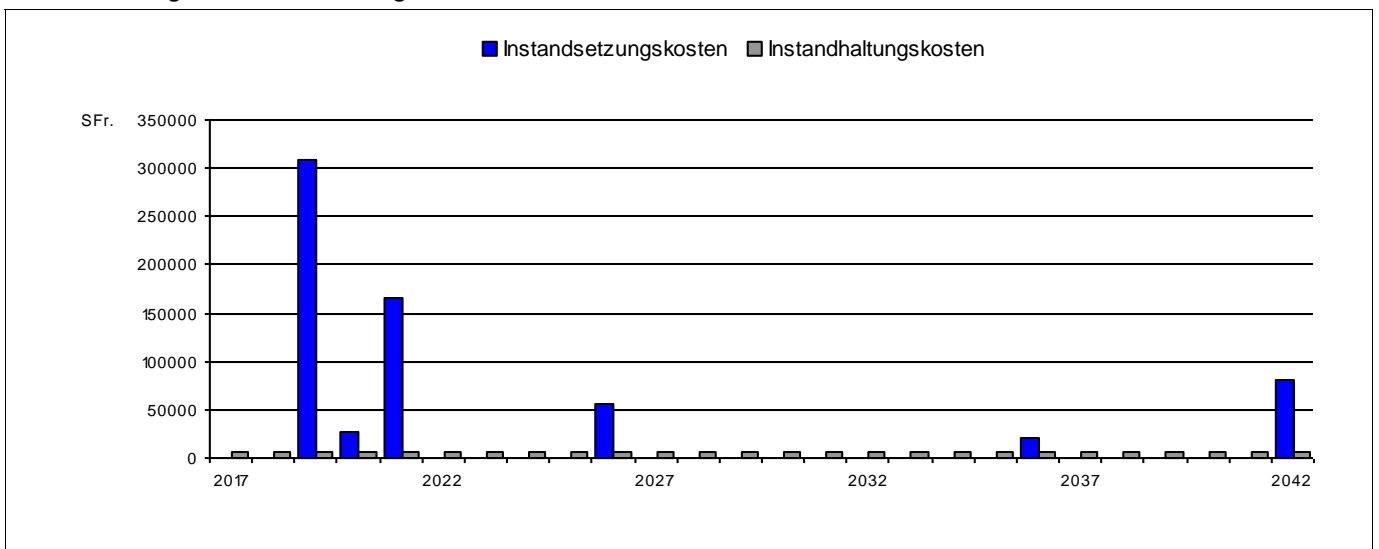
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**01462 Garagengebäude**  
Altlandenbergstrasse 2  
8494 Bauma

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma

### Gebäudedaten

Gebäudenummer	01462	
Bezeichnung	Garagengebäude	
Gebäudeart	Garage	
Baujahr	1974	
Bauvolumen	166	m3
Versicherungswert	90'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	90'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	542	SFr./m3



### Ergebnisse

Datum Begehung	05.10.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	44'370	SFr.
Alterungsentwertung	50.7	%
durchschn. Instandsetzung	2'243	SFr./Jahr
Instandhaltung	495	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.54	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

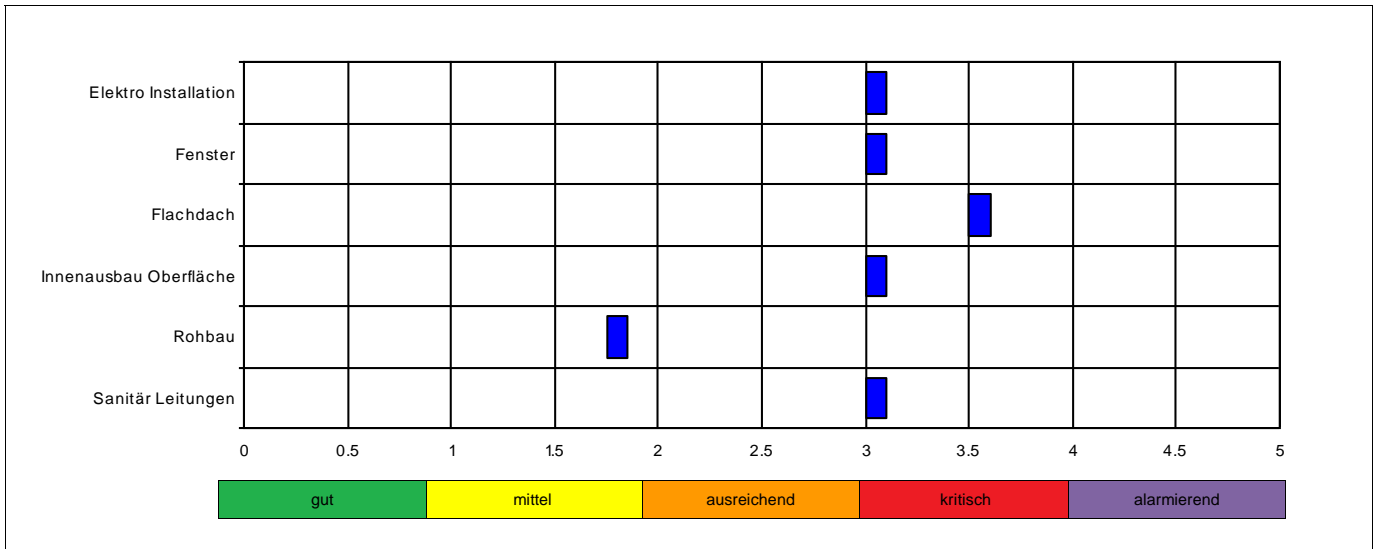
### Bemerkungen

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Rohbau	Ro	46	41'400	1.75			
Innenausbau Oberfläche	Io	6	5'400	3		2021	4'050
Fenster	Fe	19	17'100	3		2021	20'520
Sanitär Leitungen	Sl	2	1'800	3		2021	2'340
Elektro Installation	Ei	5	4'500	3		2024	5'400
Flachdach	Fd	22	19'800	3.5		2017	23'760
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>90'000</b>				<b>56'070</b>

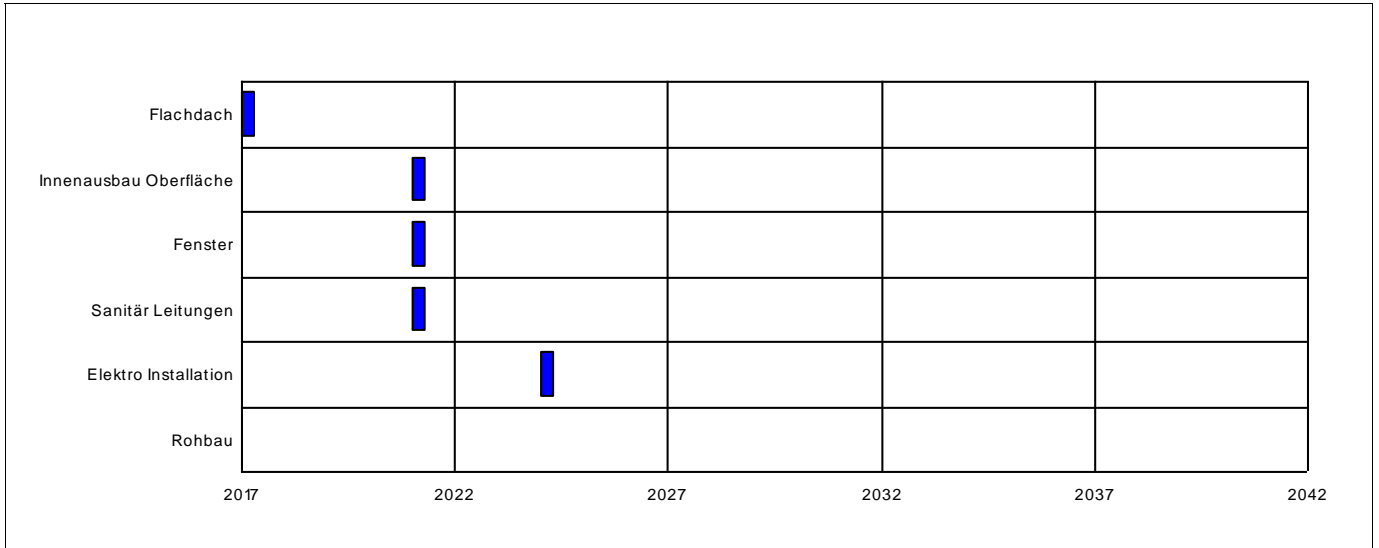
### Zuschläge

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

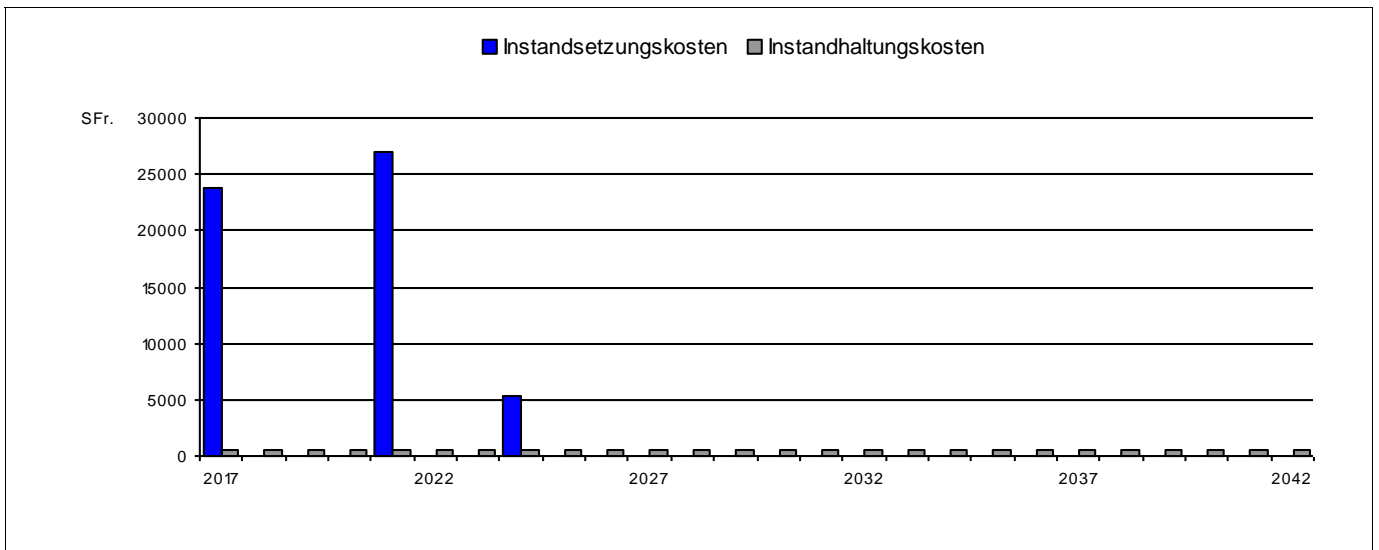
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**01600 Pavillion**  
 Haselhalden 25  
 8493 Saland

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma

### Gebäudedaten

Gebäudenummer	01600	
Bezeichnung	Pavillion	
Gebäudeart	Kindergarten	
Baujahr	1980	
Bauvolumen	763	m3
Versicherungswert	375'800	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	375'800	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	493	SFr./m3

### Ergebnisse

Datum Begehung	17.10.2017	
Begehung durch	L.Weber, I.Baumgartner	
Zustandswert	237'130	SFr.
Alterungsentwertung	36.9	%
durchschn. Instandsetzung	7'059	SFr./Jahr
Instandhaltung	2'067	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	1.84	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingreifszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	4	nicht relevant
Zustand Sicherheit	4	nicht relevant
Zustand Behindert.ger	4	nicht relevant



### Bemerkungen

Es ist Angedacht 2018 eine neue LED Zimmerbeleuchtung zu installieren. Diese wurde nicht berücksichtigt.

#### Hinweise:

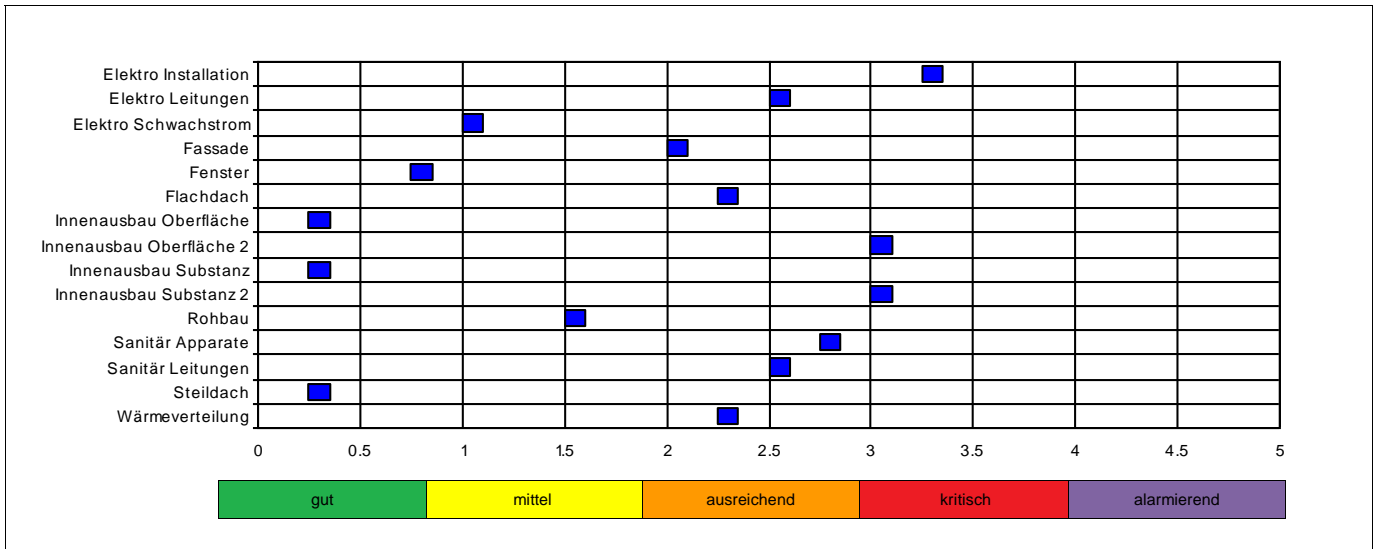
- Voraussichtlich Asbesthaltige Zementfaserplatten (Fassade)
- Das Gebäude wird mittels Fernwärme beheizt
- Kochherd zugänglich für Kinder (Sicherheitseinrichtung)

Bauteile	Abkz	Anteil [%]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instandsetzungs Jahr	Instandsetzungskosten [ SFr. ]
Innenausbau Substanz	Is	2	7'516	0.25	Küche und Schranktüren		
Innenausbau Oberfläche	Io	3	11'274	0.25	Neuer Bodenbelag	2025	11'274
Steildach	Sd	9	33'822	0.25			
Fenster	Fe	8	30'064	0.75		2043	38'077
Elektro Schwachstrom	Es	0.5	1'879	1		2028	2'067
Rohbau	Ro	29.5	110'861	1.5		2051	62'082
Fassade	Fa	8	30'064	2		2034	30'064
Wärmeverteilung	Wv	4	15'032	2.25		2033	18'648
Flachdach	Fd	1	3'758	2.25		2021	4'510
Sanitär Leitungen	Sl	2	7'516	2.5		2026	9'771
Elektro Leitungen	El	2	7'516	2.5		2030	9'019
Sanitär Apparate	Sa	5	18'790	2.75		2024	20'669
Innenausbau Substanz 2	Is2	10	37'580	3		2020	28'185
Innenausbau Oberfläche 2	Io2	11	41'338	3		2021	31'004
Elektro Installation	Ei	5	18'790	3.25		2020	22'548
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>375'800</b>				<b>176'485</b>

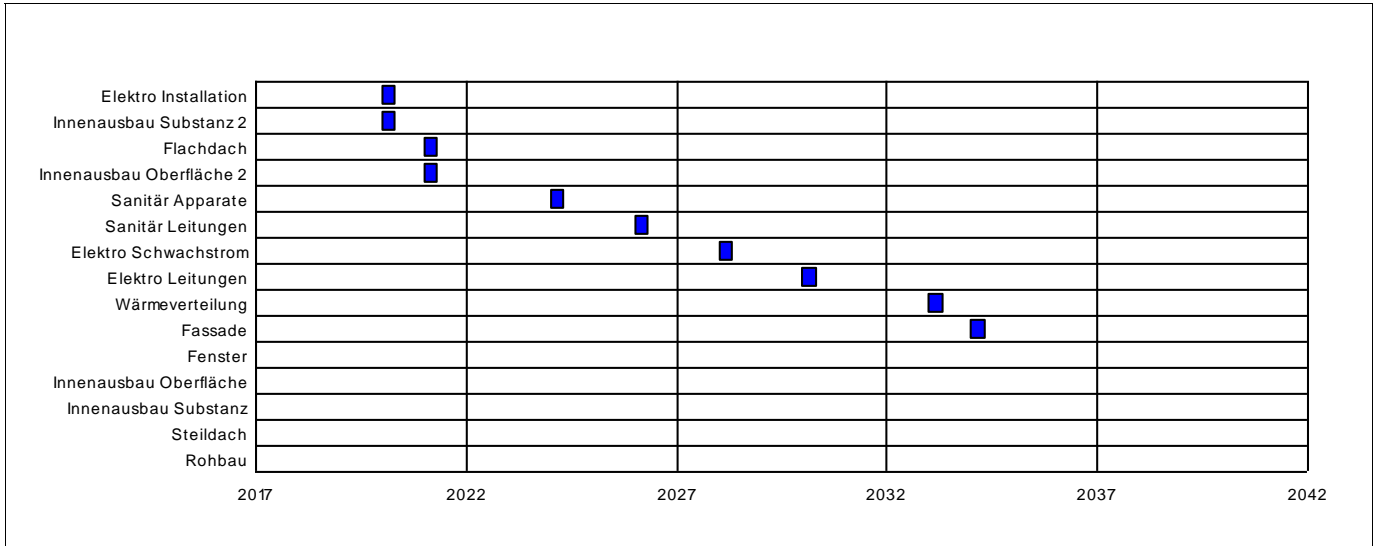
### Zuschläge

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

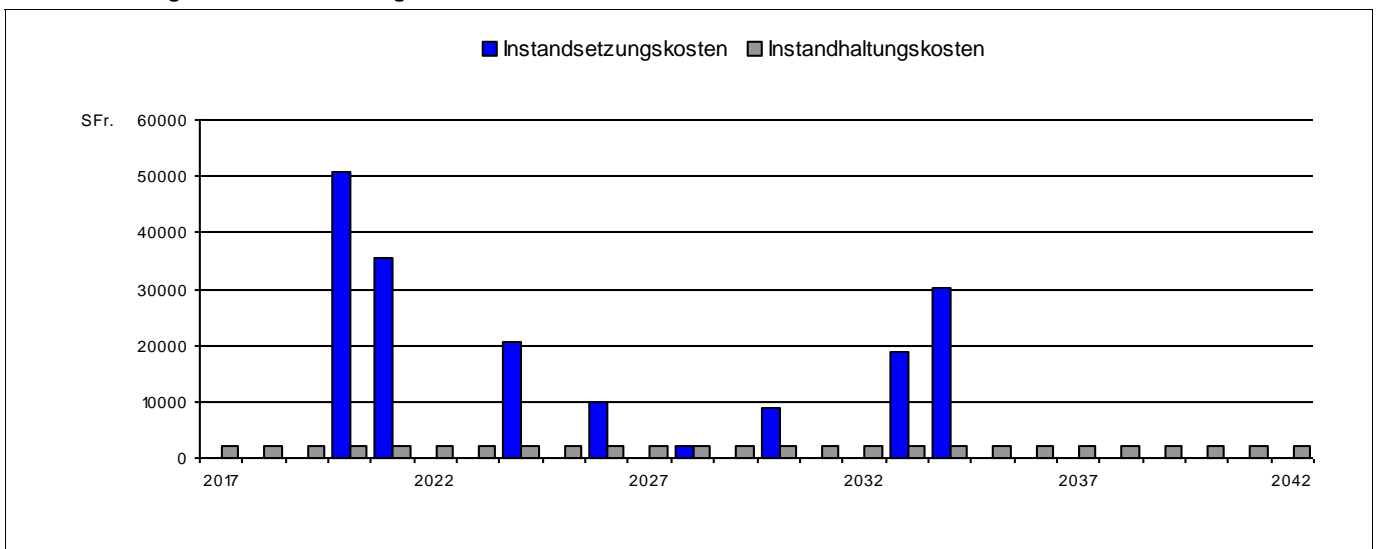
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**03088**
**Wohnhaus**

 Dorfstrasse 2  
 8499 Sternenbergr

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	03088	
Bezeichnung	Wohnhaus	
Gebäudeart	Wohnhaus	
Baujahr	1830	
Bauvolumen	350	m3
Versicherungswert	283'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	283'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	809	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	07.11.2017	
Begehung durch	L.Weber	
Zustandswert	123'459	SFr.
Alterungsentwertung	56.4	%
durchschn. Instandsetzung	7'347	SFr./Jahr
Instandhaltung	1'557	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.82	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

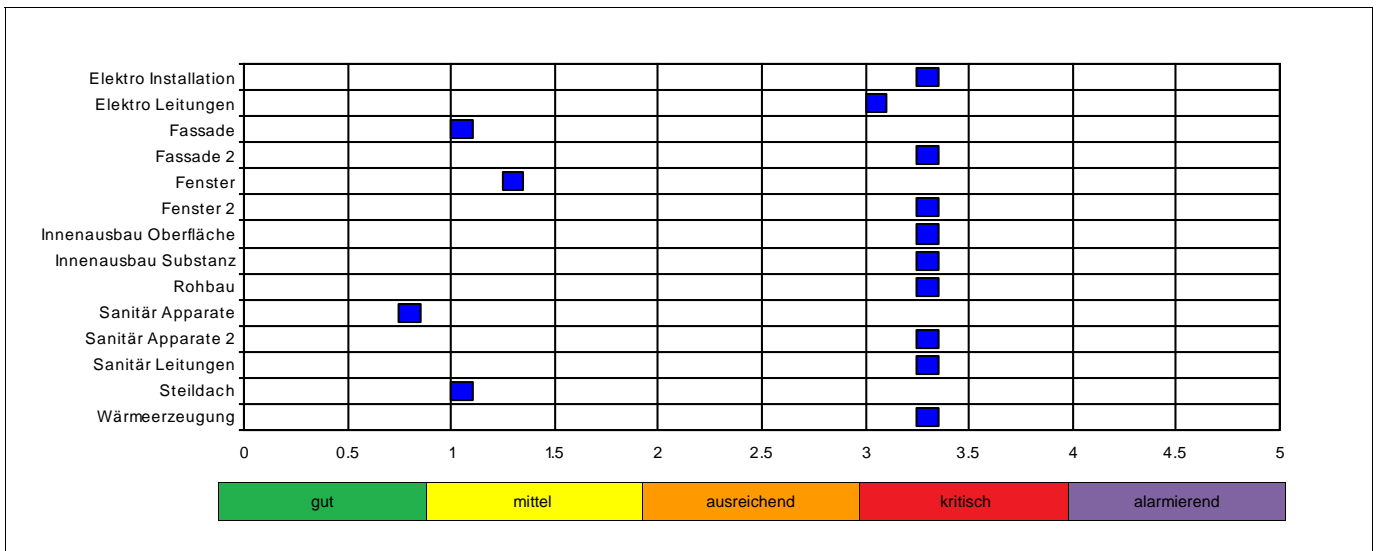
- Der Ersatzwert wurde angepasst
- Das Wohnhaus wurde vom Mehrzweckgebäude losgelöst
- Dachdeckung war wegen Schnee nicht einsehbar
- Die hangseitige Fassade ist schlecht zugänglich und wurde deshalb nicht gesichtet
- Die Wärmeerzeugung ist teilweise fern
- Ev. ist der Kubikpreis eher hoch?

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Sanitär Apparate	Sa	0.5	1'415	0.75	Boiler		
Steildach	Sd	7	19'810	1	Deckung Ziegel		
Fassade	Fa	6.5	18'395	1	Holzschindel und Holzlatten		
Fenster	Fe	5.5	15'565	1.25	Ersetzte Fenster	2038	18'678
Elektro Leitungen	El	2	5'660	3	Unterverteilung wurde ersetzt	2024	6'792
Sanitär Apparate 2	Sa2	2.5	7'075	3.25		2019	7'783
Fenster 2	Fe2	1.5	4'245	3.25	UG Fenster und Läden	2019	5'094
Fassade 2	Fa2	1	2'830	3.25	Verputz	2019	3'679
Innenausbau Substanz	Is	8	22'640	3.25		2019	16'980
Innenausbau Oberfläche	Io	20	56'600	3.25		2019	42'450
Sanitär Leitungen	Sl	2	5'660	3.25		2019	7'358
Elektro Installation	Ei	2	5'660	3.25		2020	6'792
Wärmeerzeugung	We	1.5	4'245	3.25	Holzofen	2018	4'670
Rohbau	Ro	40	113'200	3.25	Im UG Feuchte, Abplatzungen und Risse	2022	63'392
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>283'000</b>				<b>183'668</b>

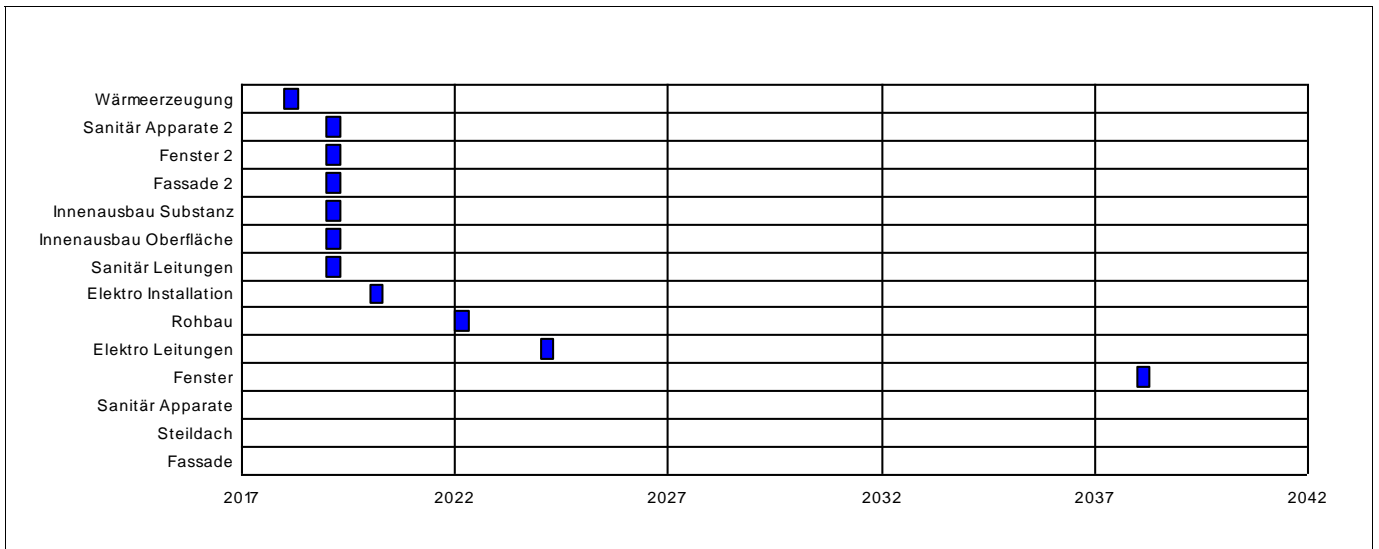
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

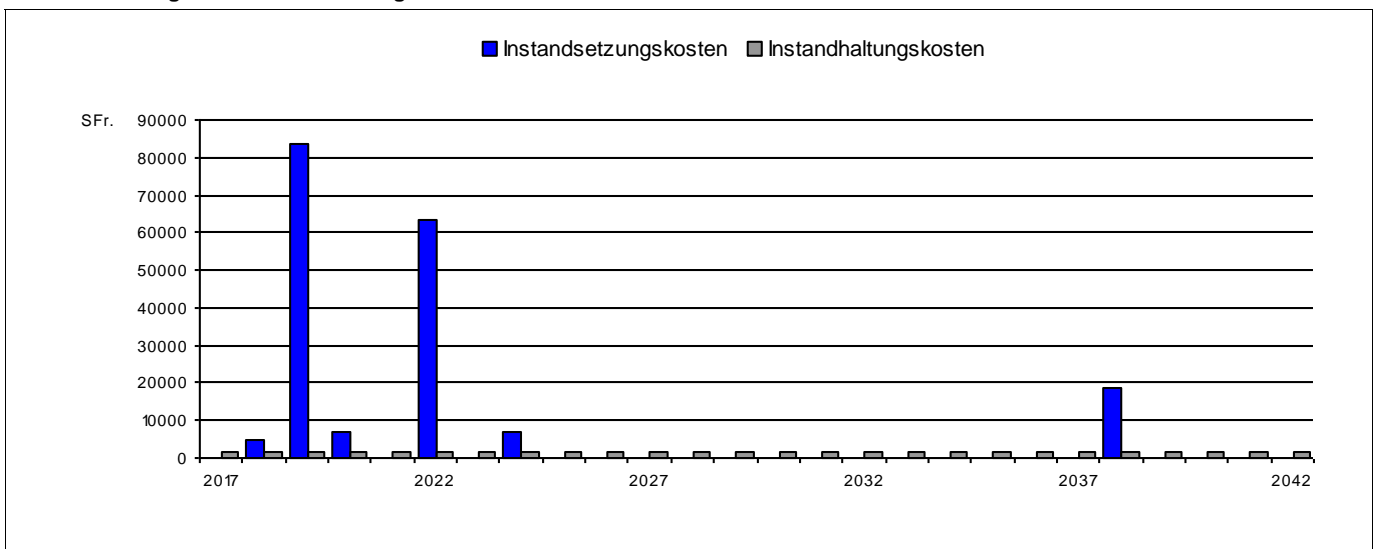
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten





**03088 A Mehrzweckgebäude**

 Dorfstrasse 2  
 8499 Sternenberg

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	03088 A	
Bezeichnung	Mehrzweckgebäude	
Gebäudeart	Mehrzweckgebäude	
Baujahr	1960	
Bauvolumen	905	m3
Versicherungswert	732'000	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	732'000	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	809	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	07.11.2017	
Begehung durch	L.Weber	
Zustandswert	357'765	SFr.
Alterungsentwertung	51.1	%
durchschn. Instandsetzung	23'342	SFr./Jahr
Instandhaltung	4'026	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.56	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingreifszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

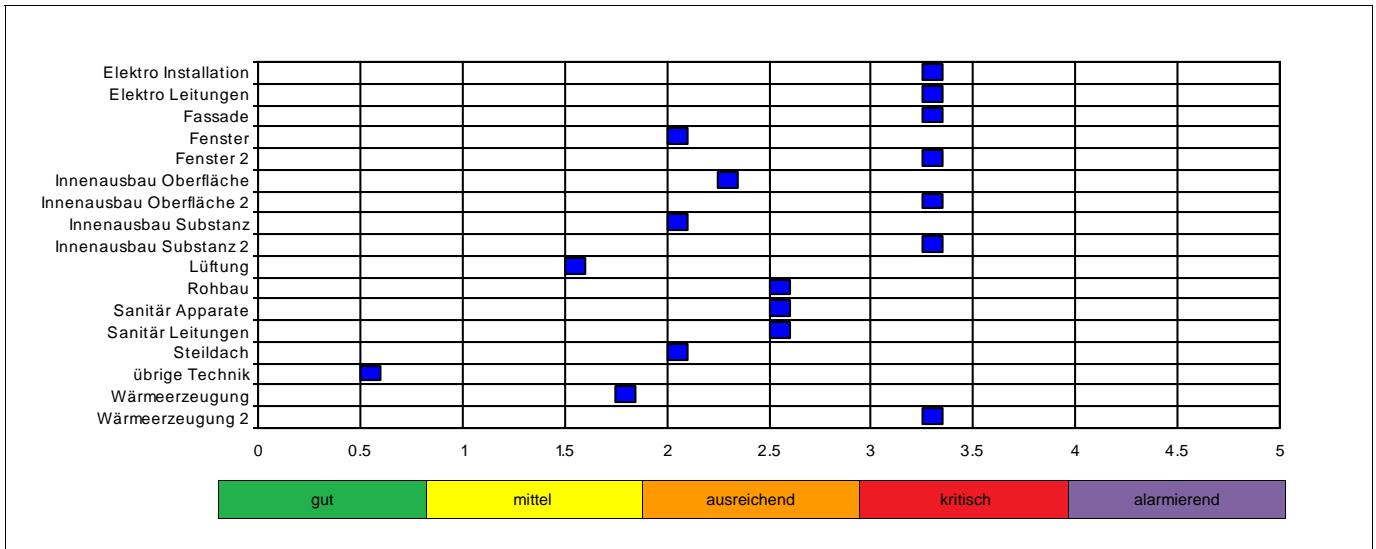
- Der Ersatzwert wurde angepasst
- Das Mehrzweckgebäude wurde vom Wohnhaus lösgelöst
- Das Mehrzweckgebäude ist voraussichtlich aus den 1960 Jahren
- Dachdeckung war wegen Schnee nicht einsehbar
- Die Hangseitige Fassade ist schlecht zugänglich und wurde deshalb nicht gesichtet
- Elektrohauptverteilung ist Fern
- Voraussichtlich Asbesthaltige Zementfaserplatten (Unterdach)
- Ev.ist der Kubikpreis eher hoch?

Bauteile	Abkz	Anteil [%]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instandsetzungs Jahr	Instandsetzungskosten [ SFr. ]
übrige Technik	üT	2.5	18'300	0.5	Kühlkompressoren, Lufttrockner	2032	21'960
Lüftung	Lü	0.5	3'660	1.5	Rohrlüfter	2039	2'855
Wärmeerzeugung	We	1.5	10'980	1.75	ÖL Heizung	2022	12'078
Fenster	Fe	4	29'280	2	Fenster und Tore Feuerwehrgebäude	2030	35'136
Steildach	Sd	7	51'240	2	Deckung Ziegel	2030	38'430
Innenausbau Substanz	Is	5	36'600	2		2027	27'450
Innenausbau Oberfläche	Io	4.5	32'940	2.25	WC Anlagen EG und OG	2027	24'705
Rohbau	Ro	39	285'480	2.5	Tw. Fehlende Eisenüberdeckung	2035	159'869
Sanitär Apparate	Sa	4	29'280	2.5		2026	32'208
Sanitär Leitungen	SI	3.5	25'620	2.5		2026	33'306
Fenster 2	Fe2	3	21'960	3.25	Fenster und Aussentüren	2019	26'352
Innenausbau Oberfläche 2	Io2	9	65'880	3.25		2019	49'410
Wärmeerzeugung 2	We2	1	7'320	3.25	Elektroheizungen	2020	9'081
Elektro Installation	Ei	3	21'960	3.25		2020	26'352
Elektro Leitungen	EI	2	14'640	3.25		2021	17'568
Innenausbau Substanz 2	Is2	5.5	40'260	3.25	Kühlzellen	2019	30'195
Fassade	Fa	5	36'600	3.25	Verputz und Holz	2019	36'600
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>732'000</b>				<b>583'555</b>

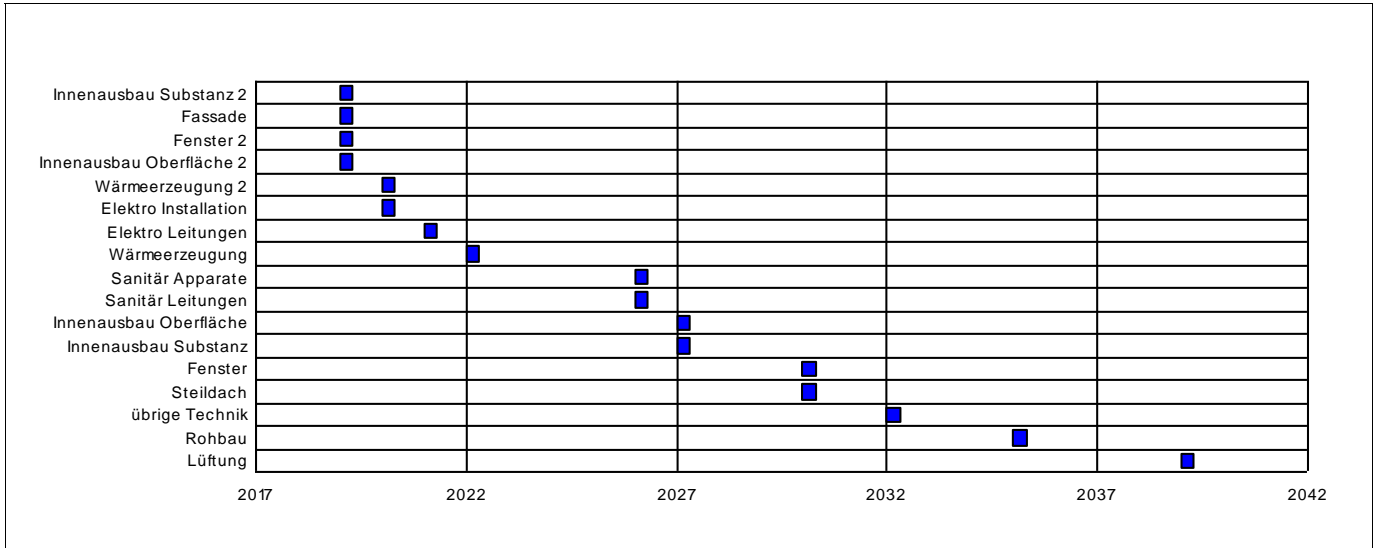
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

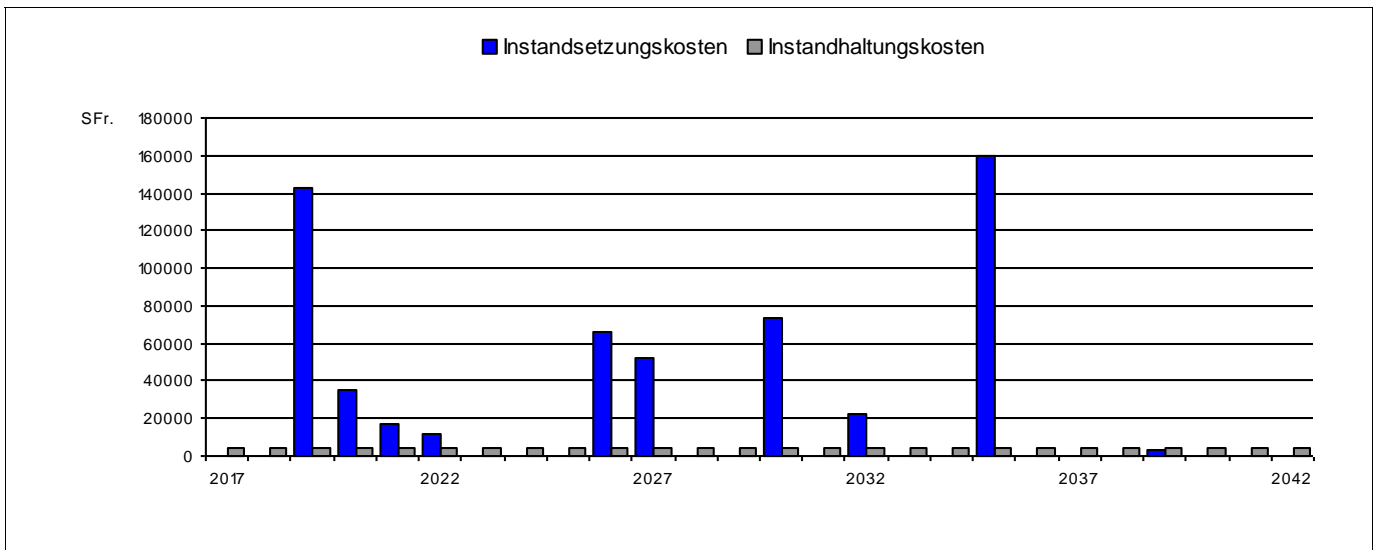
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**03093 Abfallsammelstelle**

 Dorfstrasse 8  
 8499 Sternenbergr

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	03093	
Bezeichnung	Abfallsammelstelle	
Gebäudeart	Scheune	
Baujahr	1912	
Bauvolumen	768	m3
Versicherungswert	284'300	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	284'300	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	370	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	06.12.2017	
Begehung durch	L.Weber	
Zustandswert	175'982	SFr.
Alterungsentwertung	38.1	%
durchschn. Instandsetzung	5'970	SFr./Jahr
Instandhaltung	1'564	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	1.90	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

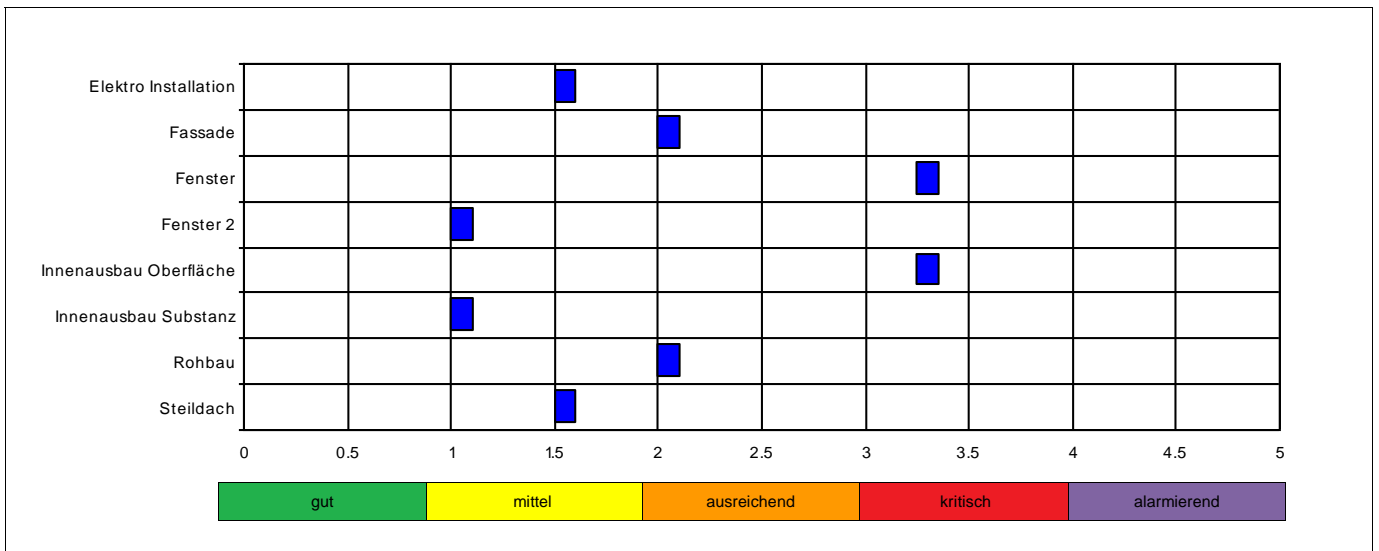
- Die hintere Fassadenseite ist schlecht zugänglich
- Dachdeckung nicht einsehbar wegen Schnee
- Das OG konnte nicht gesichtet werden (kein Zugang)
- Das Gebäude Glasentsorgung ist aus unserer Sicht kein Bestandteil des GVZ

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Innenausbau Substanz	Is	10	28'430	1	Trennwand und Metalltreppe	2036	21'322
Fenster 2	Fe2	6	17'058	1	Tore und Türe	2040	20'470
Steildach	Sd	12	34'116	1.5		2039	25'587
Elektro Installation	Ei	5	14'215	1.5		2040	17'058
Fassade	Fa	10	28'430	2	Markanter Riss und stellenweise Abblätterung	2030	34'116
Rohbau	Ro	45	127'935	2		2043	71'844
Innenausbau Oberfläche	Io	8	22'744	3.25		2019	17'058
Fenster	Fe	4	11'372	3.25	Fenster, Fensterläden und Alte Aussentüren	2019	13'646
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>284'300</b>				<b>149'257</b>

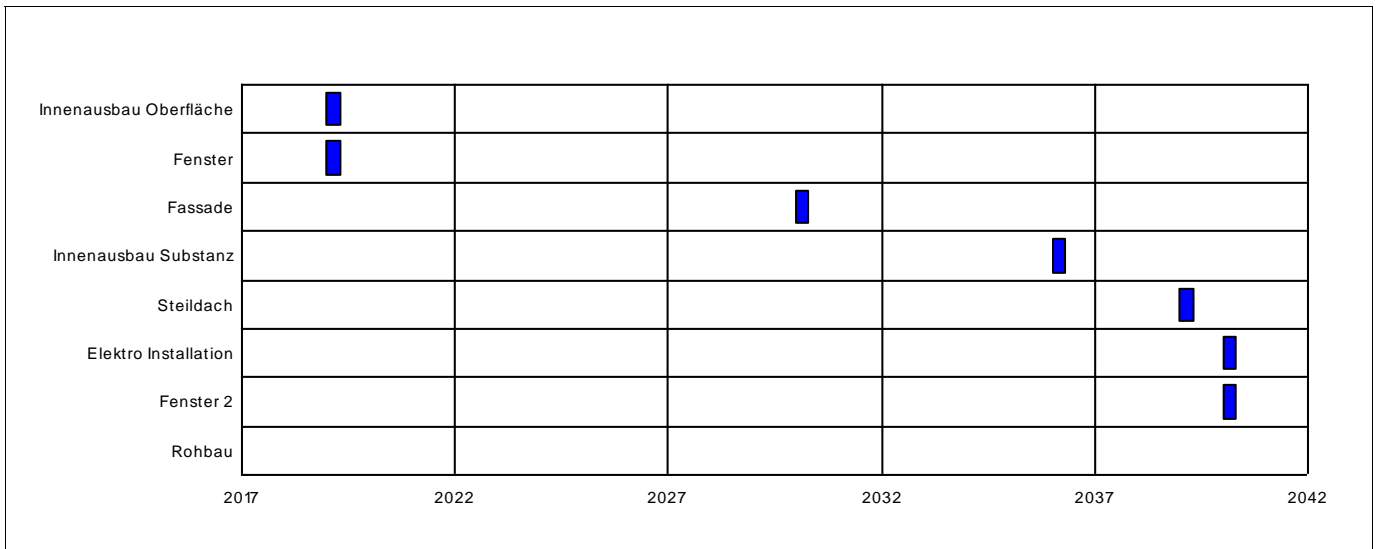
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

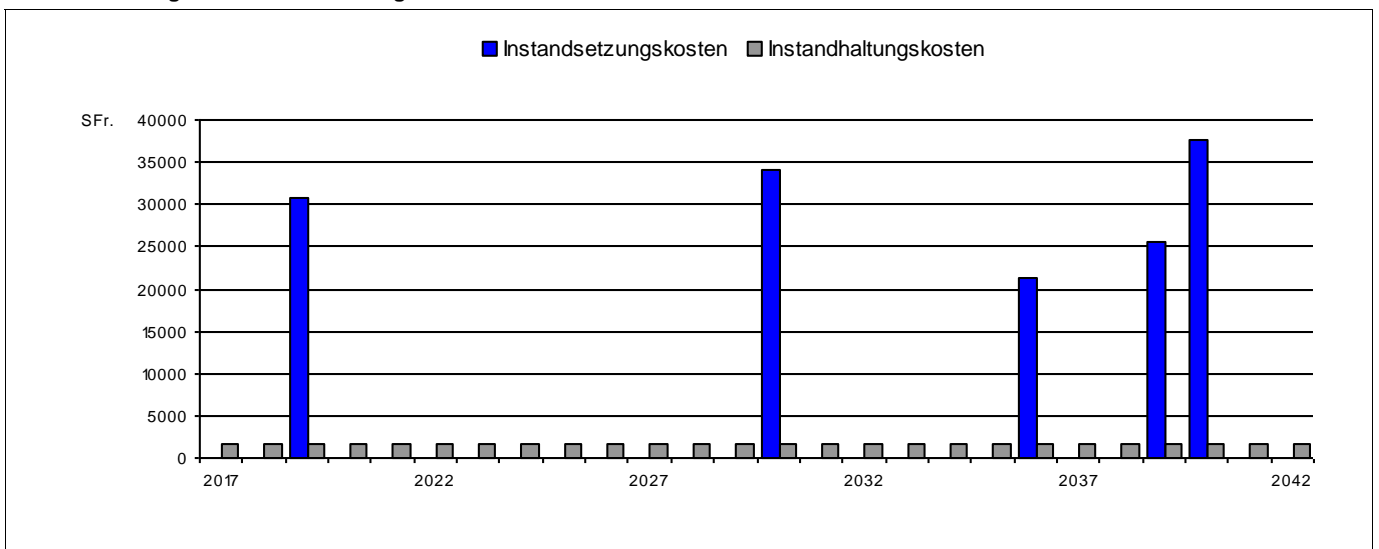
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**03156 Scheibenstand**  
Felseneggstrasse15  
8499 Sternenberg

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma

### Gebäudedaten

Gebäudenummer	03156	
Bezeichnung	Scheibenstand	
Gebäudeart	Schützenhaus	
Baujahr	1925	
Bauvolumen	181	m3
Versicherungswert	102'500	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	102'500	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	566	SFr./m3



### Ergebnisse

Datum Begehung	06.12.2017	
Begehung durch	L.Weber	
Zustandswert	41'974	SFr.
Alterungsentwertung	59.0	%
durchschn. Instandsetzung	2'710	SFr./Jahr
Instandhaltung	564	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.95	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

### Bemerkungen

#### Hinweise:

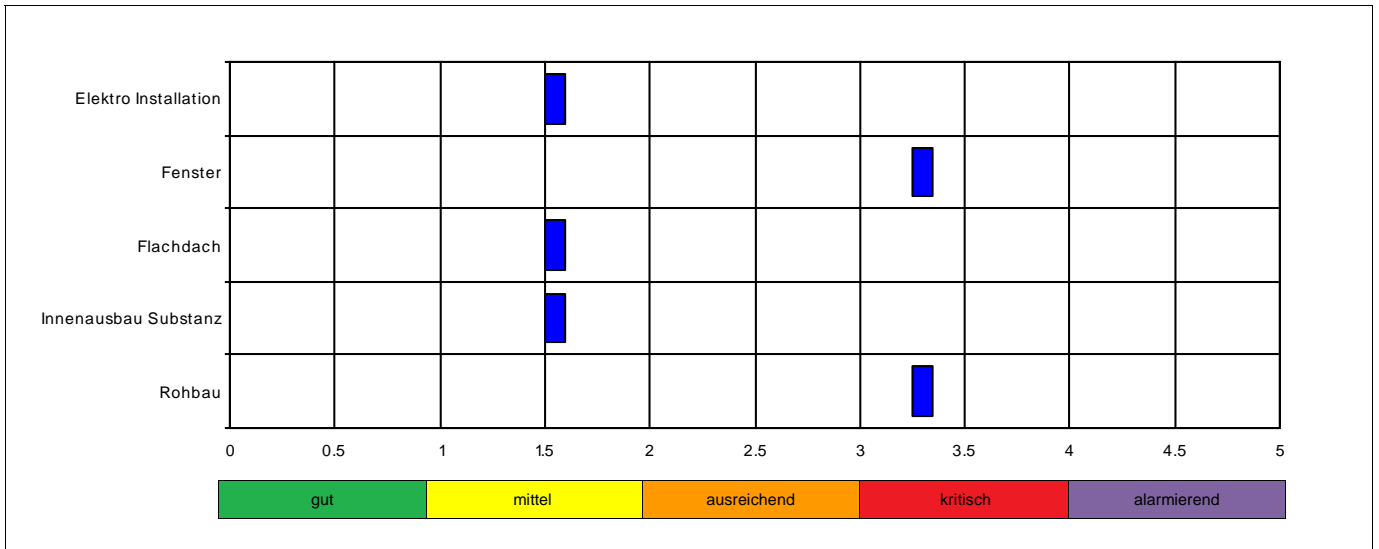
- Das Flachdach war schneebedeckt
- Die Elektrohauptverteilung konnte nicht gesichtet werden. (Nicht gefunden)
- Trefferanzeige ist nicht Bestandteil des Gebäude

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Elektro Installation	Ei	4	4'100	1.5	Licht funktionierte nicht	2040	4'920
Innenausbau Substanz	Is	5	5'125	1.5	Sitzbank, Scheibenhalterung, etc	2031	3'844
Flachdach	Fd	8	8'200	1.5	Blechdach	2026	9'840
Rohbau	Ro	80	82'000	3.25	Beton stark schadhaft	2022	45'920
Fenster	Fe	3	3'075	3.25	Aussentüre	2019	3'229
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>102'500</b>				<b>67'753</b>

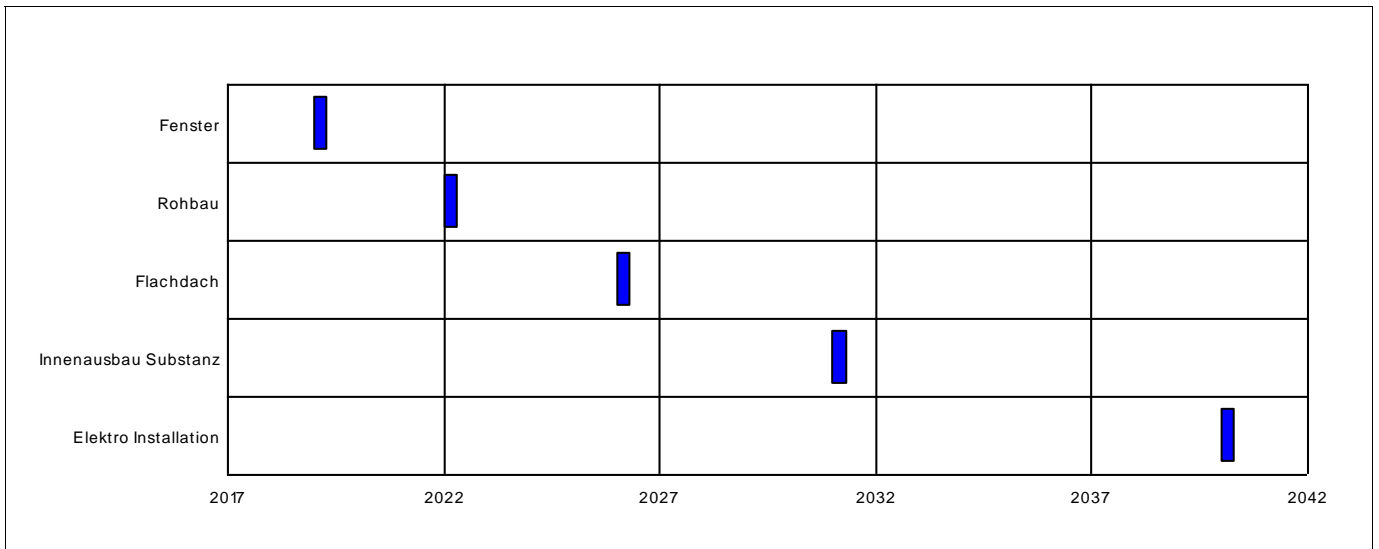
### Zuschläge

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

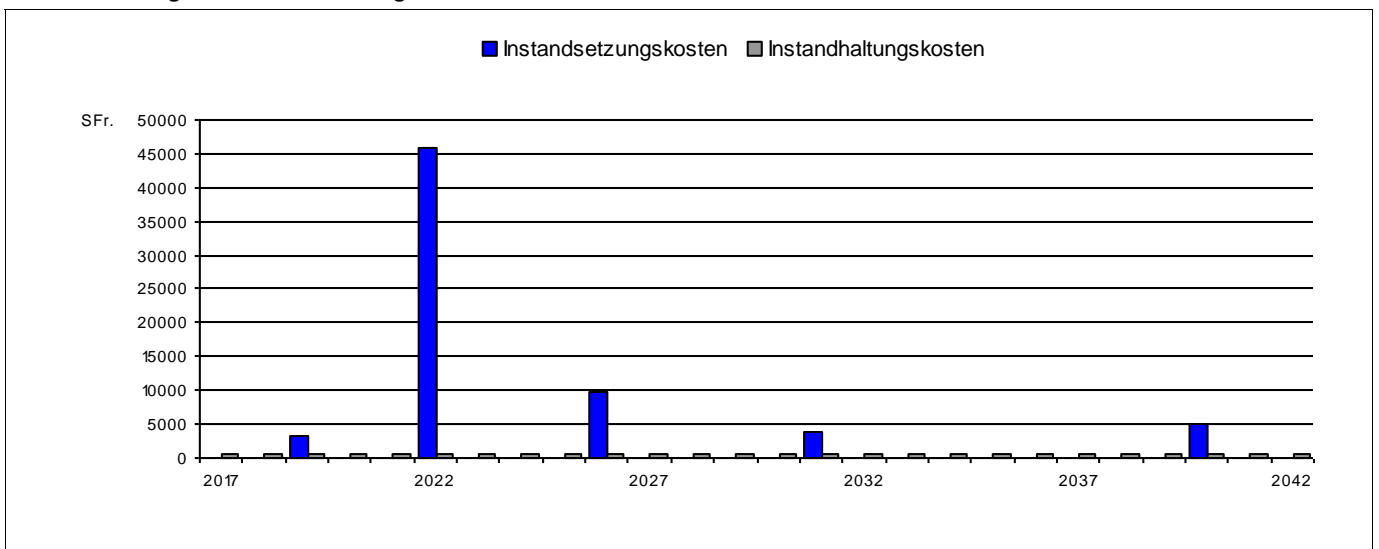
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**03159 Schützenhaus**  
Dorfstrasse 18  
8499 Sternenberg

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma

### Gebäudedaten

Gebäudenummer	03159	
Bezeichnung	Schützenhaus	
Gebäudeart	Schützenhaus	
Baujahr	1925	
Bauvolumen	341	m3
Versicherungswert	307'600	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	252'232	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	740	SFr./m3



### Ergebnisse

Datum Begehung	06.12.2017	
Begehung durch	L.Weber	
Zustandswert	167'873	SFr.
Alterungsentwertung	33.4	%
durchschn. Instandsetzung	4'752	SFr./Jahr
Instandhaltung	1'387	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	1.67	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingreifszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

### Bemerkungen

Das Gebäude ist mit 902 sFr.- pro m3 eher hoch versichert.

#### Hinweise:

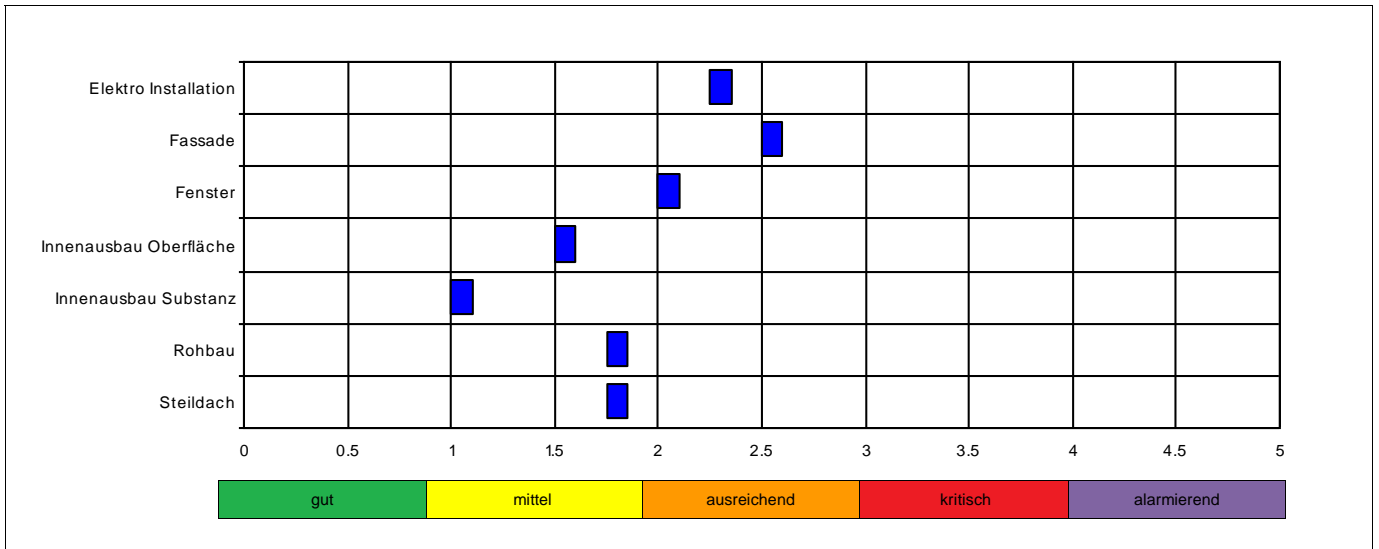
- Div. Abplatzungen im UG
- Ganzes Dach Schneebedeckt
- Dachstuhl konnte nicht gesichtet werden
- Trefferanzeige ist nicht Bestandteil des Gebäudes
- Der Munitionsraum weist Feuchtigkeit auf

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Innenausbau Substanz	Is	13	39'988	1	Tw. Im 2004 Saniert	2036	29'991
Innenausbau Oberfläche	Io	12	36'912	1.5	Tw. im 2004 Saniert	2033	27'684
Steildach	Sd	6.5	19'994	1.75		2034	14'996
Rohbau	Ro	38	116'888	1.75	Tw. Saniert im 2004, Div. Abplatzungen	2047	65'457
Fenster	Fe	4.5	13'842	2	Fenster und Läden, Holz verwittert	2030	16'610
Elektro Installation	Ei	3	9'228	2.25	Tw. im 2004 Saniert	2033	11'074
Fassade	Fa	5	15'380	2.5	Holz und Verputz, Holz verwittert	2025	18'456
<b>Total</b>		<b>82</b>	<b>252'232</b>				<b>118'811</b>

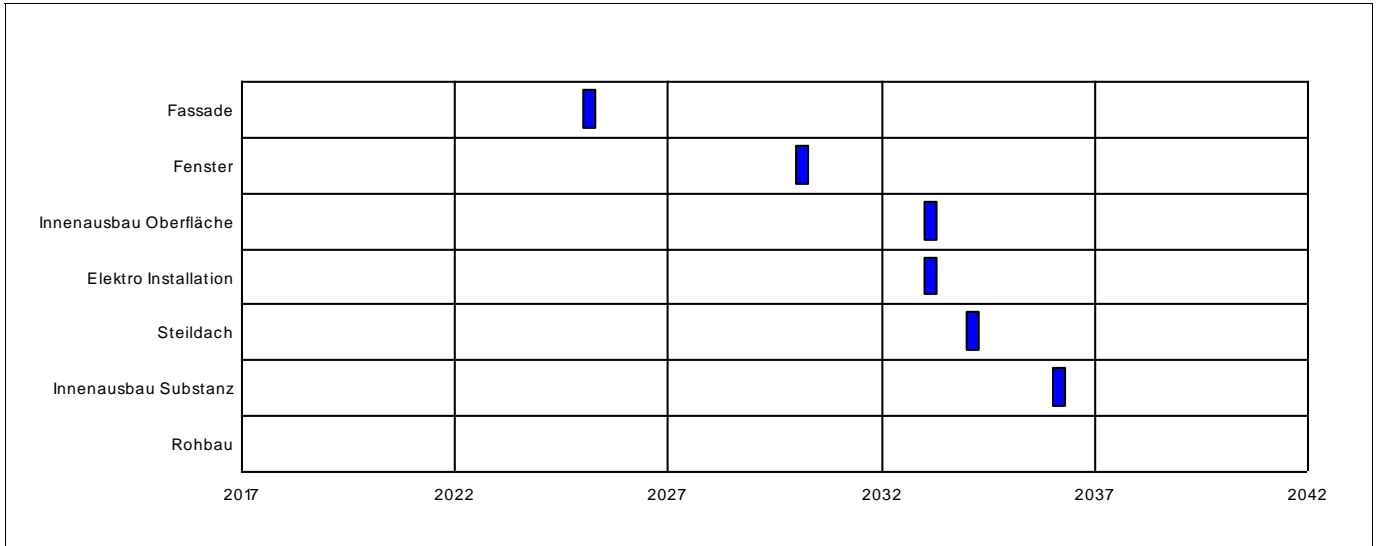
### Zuschläge

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

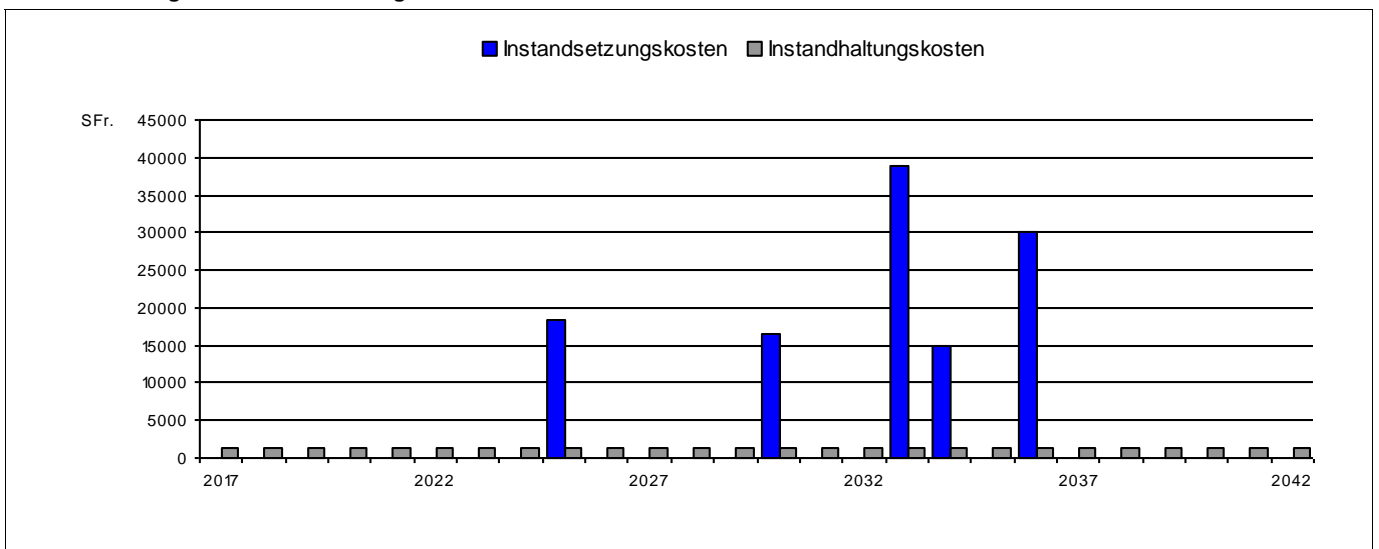
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten





**03255 Garagengebäude**

 Schulhausstrasse 2  
 8499 Sternenberg

**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma**
**Gebäudedaten**

Gebäudenummer	03255	
Bezeichnung	Garagengebäude	
Gebäudeart	Garage	
Baujahr	1961	
Bauvolumen	126	m3
Versicherungswert	68'300	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	68'301	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	542	SFr./m3


**Ergebnisse**

Datum Begehung	06.12.2017	
Begehung durch	L.Weber	
Zustandswert	28'516	SFr.
Alterungsentwertung	58.2	%
durchschn. Instandsetzung	2'377	SFr./Jahr
Instandhaltung	376	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.91	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingreifszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

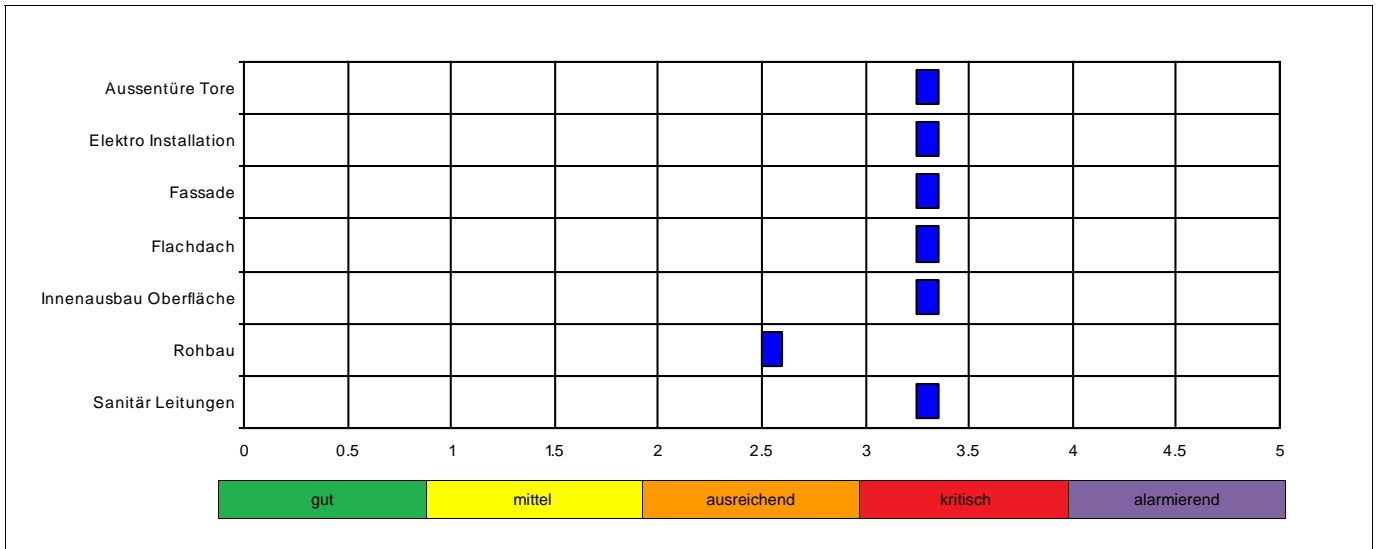
- Elektro Hauptverteilung und Unterverteilung ist fern
- Wasserverteilung ist fern
- Dach Schneebedeckt

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Rohbau	Ro	45	30'735	2.5	Grosseflächige Abplattung	2035	17'212
Innenausbau Oberfläche	Io	3	2'049	3.25		2019	1'537
Aussentüre Tore	At	18	12'294	3.25		2019	12'909
Flachdach	Fd	22	15'026	3.25		2018	18'031
Sanitär Leitungen	Sl	4.5	3'074	3.25		2019	3'996
Elektro Installation	Ei	4.5	3'074	3.25		2021	3'689
Fassade	Fa	3	2'049	3.25		2019	2'049
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>68'301</b>				<b>59'423</b>

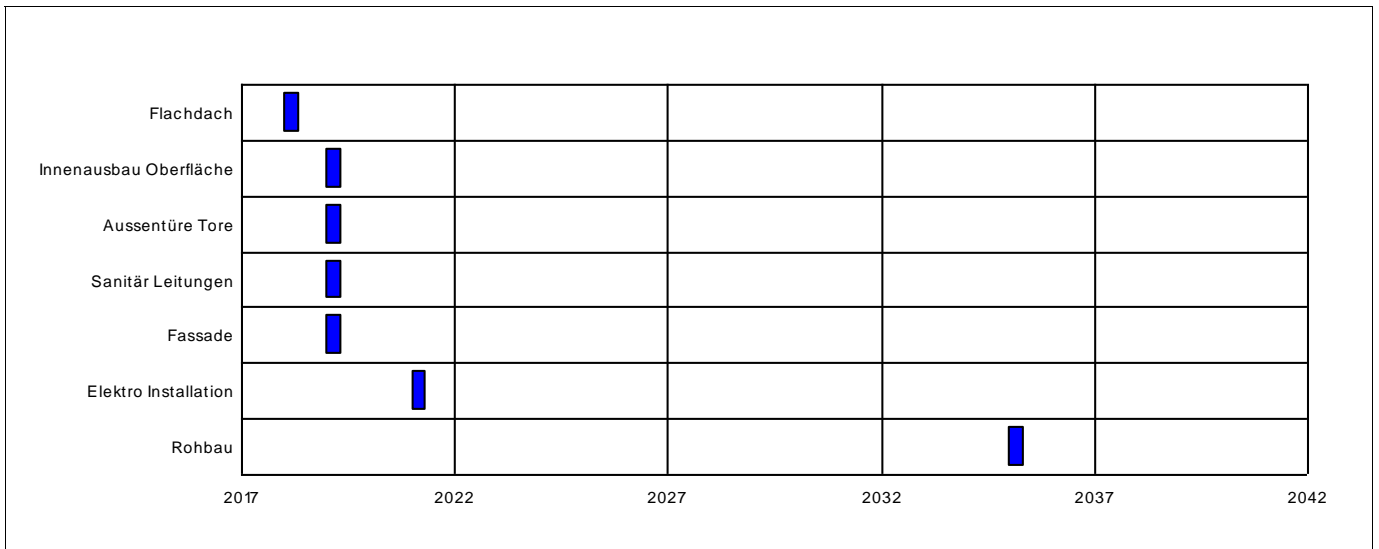
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

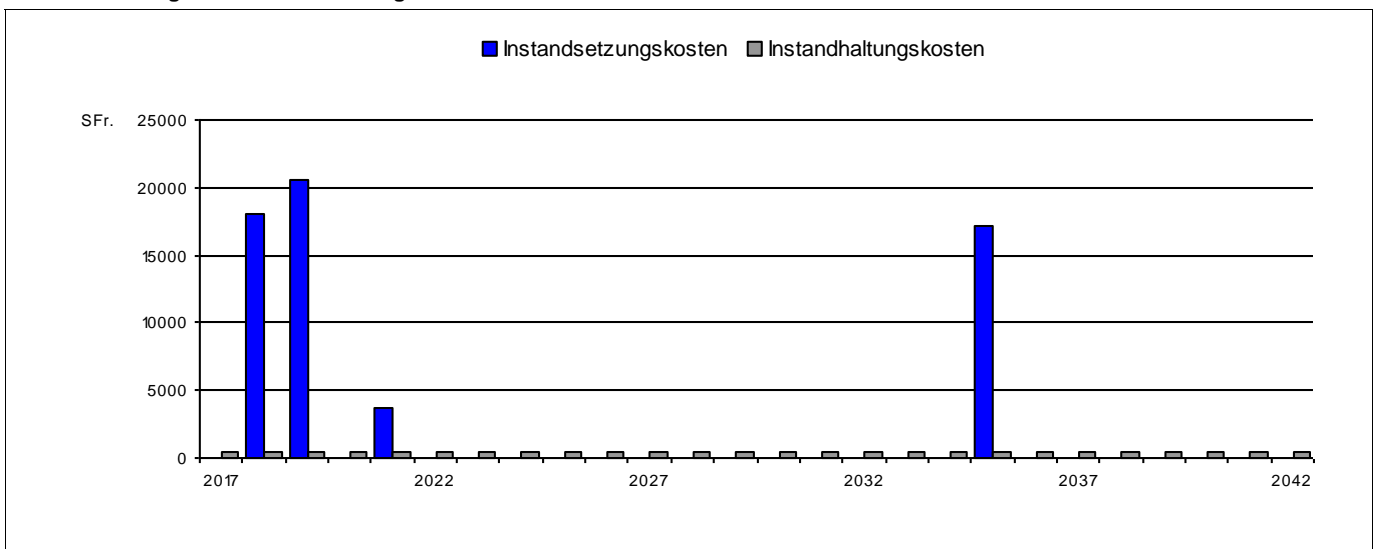
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



03256

**Schulhaus**
 Schulhausstrasse 1  
 8499 Sternenberg
**Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma****Gebäudedaten**

Gebäudenummer	03256	
Bezeichnung	Schulhaus	
Gebäudeart	Schulhaus	
Baujahr	1961	
Bauvolumen	2'819	m3
Versicherungswert	2'065'300	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	2'044'647	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	725	SFr./m3

**Ergebnisse**

Datum Begehung	06.12.2017	
Begehung durch	L.Weber	
Zustandswert	1'160'440	SFr.
Alterungsentwertung	43.2	%
durchschn. Instandsetzung	64'703	SFr./Jahr
Instandhaltung	11'246	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.16	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

**Bemerkungen**

## Hinweise:

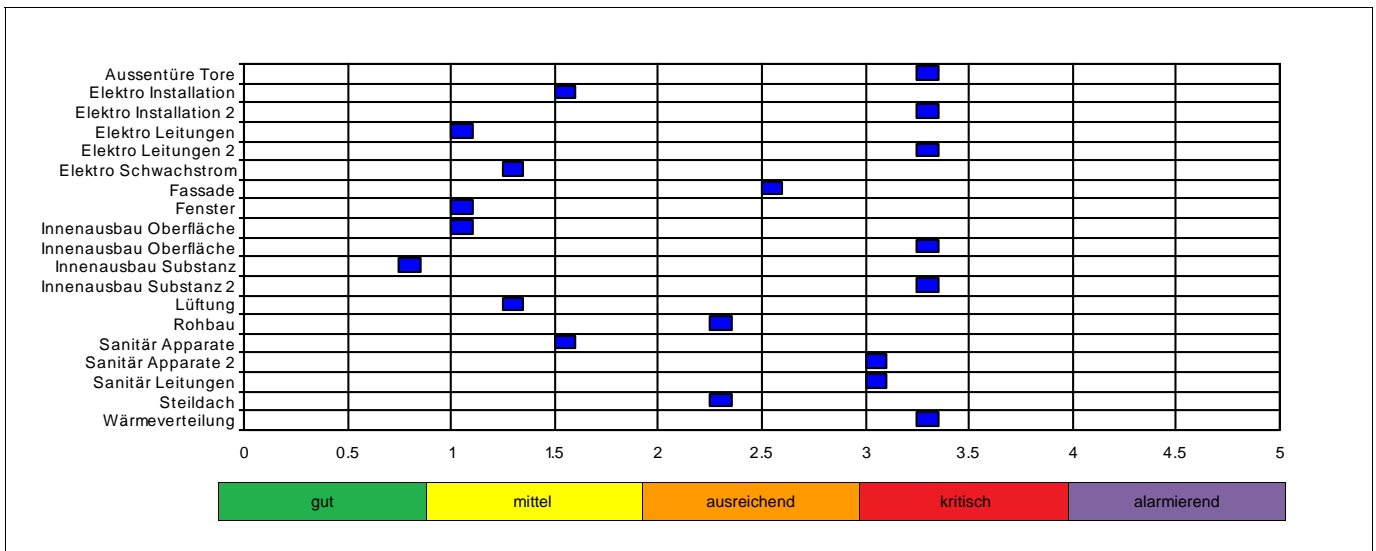
- Der Ersatzwert wurde angepasst
- Das Schulhaus wurde vom Wohnhaus losgelöst.
- Im 2006 wurde eine umfangreiche Telsanierung ausgeführt
- Der Verbindungsgang zwischen dem Schul- und Wohnhaus wurde dem Wohnhaus zugeordnet inkl. deren Infrastruktur
- Die Fotovoltaik-Anlage ist kein Gebäudebestandteil (gehört der Solargenossenschaft)
- Dachdeckung war wegen Schnee nicht einsehbar
- Voraussichtlich Asbesthaltige Zementfaserplatten (Dach und Fassade)
- Heizung ist fern
- Elektrohauptverteilung ist fern

Bauteile	Abkz	Anteil [%]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instandsetzungs Jahr	Instandsetzungskosten [ SFr. ]
Innenausbau Substanz	Is	6	123'918	0.75	Von Sanierung 2006	2039	92'938
Elektro Leitungen	Ei	0.5	10'326	1	Sanierung 2006 Verteilungen und tw. Leitungen		
Innenausbau Oberfläche	Io	8	165'224	1	Von Sanierung 2006	2037	123'918
Fenster	Fe	7.25	149'734	1	Inkl. Fluchtwegtüre Turnhalle und Dachfenster	2040	179'681
Elektro Schwachstrom	Es	0.5	10'326	1.25	Hauptschaltuhr, Klingel und EDV	2026	11'359
Lüftung	Lü	2.75	56'796	1.25	Von Sanierung 2006, Gardaroben, Turnhalle	2042	44'301
Elektro Installation	Ei	1.75	36'143	1.5	Von Sanierung 2006	2036	43'372
Sanitär Apparate	Sa	1.75	36'143	1.5	Von Sanierung 2006	2038	39'757
Steildach	Sd	3.75	77'449	2.25	Deckung Zementfaserplatten	2027	58'087
Rohbau	Ro	37	764'161	2.25		2039	427'930
Fassade	Fa	3	61'959	2.5	Zementfaserplatten und Beton gestrichen	2027	61'959
Sanitär Leitungen	Sl	3.5	72'286	3		2021	93'972
Sanitär Apparate 2	Sa2	3	61'959	3	Duschen, WC's, Brünneli und Tröge	2021	68'155
Aussentüre Tore	At	0.75	15'490	3.25	Unterer- und Oberer Eingang	2019	16'264
Innenausbau Substanz 2	Is2	6	123'918	3.25		2019	92'938
Innenausbau Oberfläche 2	Io2	8	165'224	3.25		2019	123'918
Elektro Installation 2	Ei2	1	20'653	3.25		2020	24'784
Elektro Leitungen 2	Ei2	1.25	25'816	3.25		2021	30'979
Wärmeverteilung	Wv	3.25	67'122	3.25		2020	83'268
<b>Total</b>		<b>99</b>	<b>2'044'647</b>				<b>1'617'580</b>

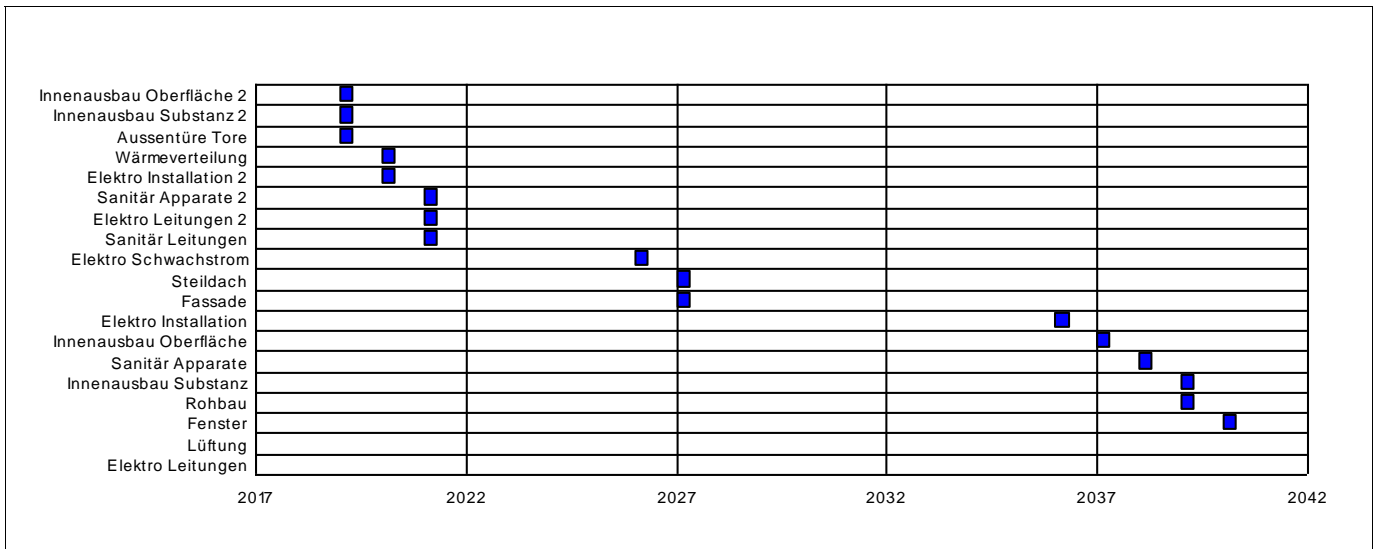
**Zuschläge**

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

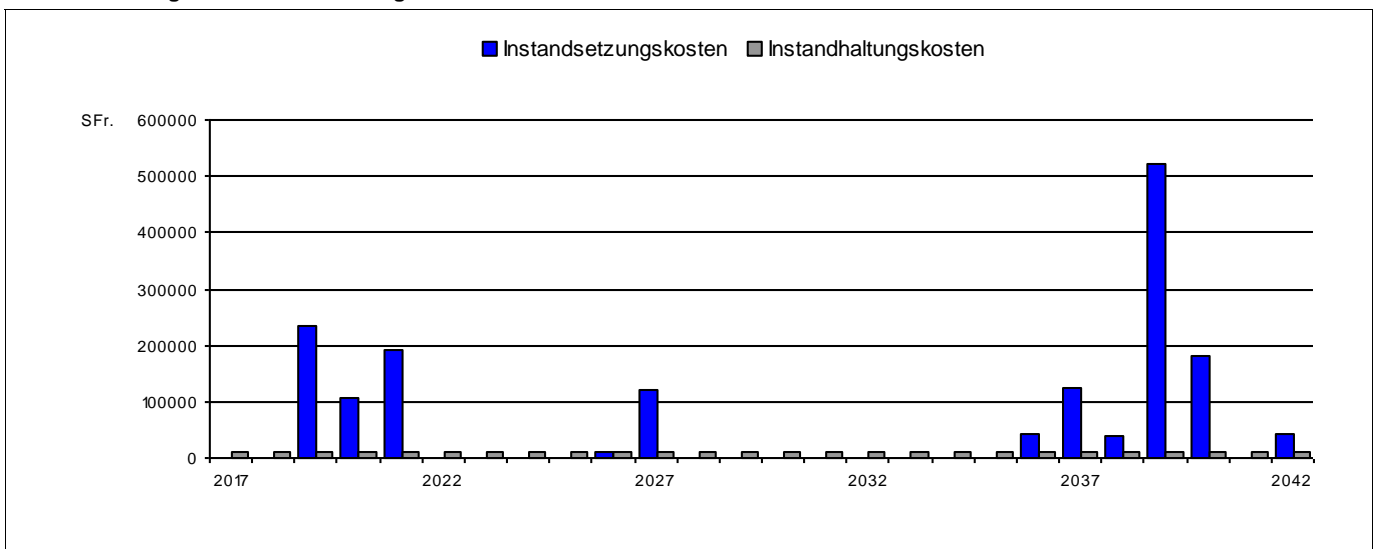
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**03256 A Schulhaus**  
Schulhausstrasse 3  
8499 Sternenberg

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma

### Gebäudedaten

Gebäudenummer	03256 A	
Bezeichnung	Schulhaus	
Gebäudeart	Wohnhaus	
Baujahr	1961	
Bauvolumen	1'650	m3
Versicherungswert	1'237'500	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	1'237'499	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	750	SFr./m3



### Ergebnisse

Datum Begehung	06.12.2017	
Begehung durch	L.Weber	
Zustandswert	616'429	SFr.
Alterungsentwertung	50.2	%
durchschn. Instandsetzung	39'536	SFr./Jahr
Instandhaltung	6'806	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.51	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingriffszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

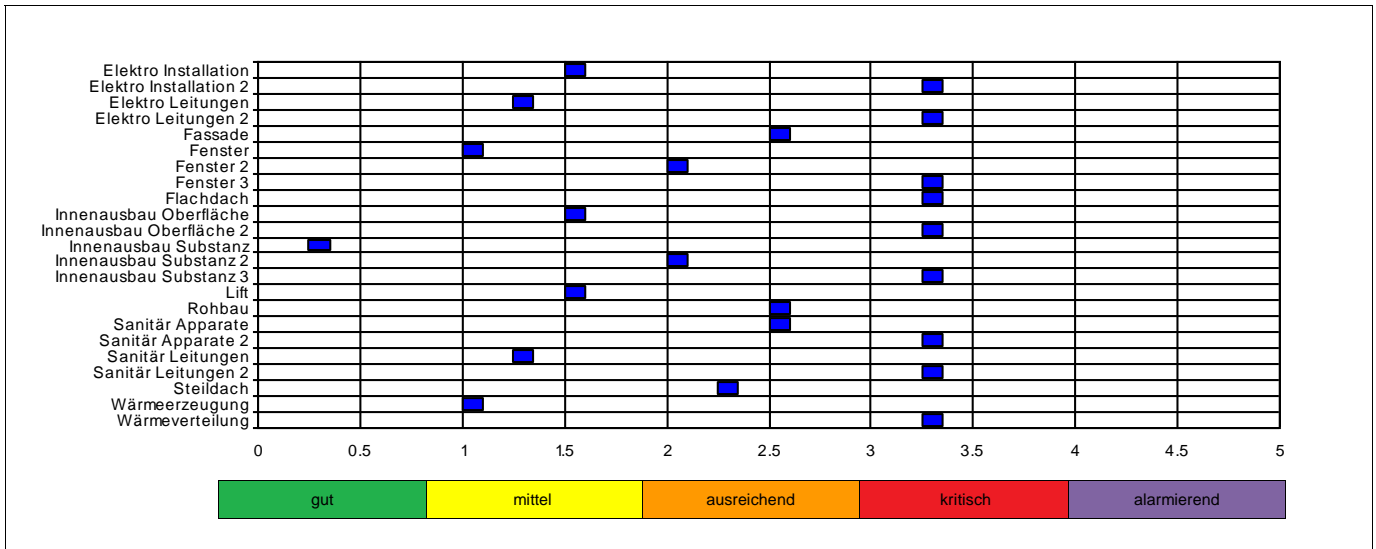
### Bemerkungen

#### Hinweise:

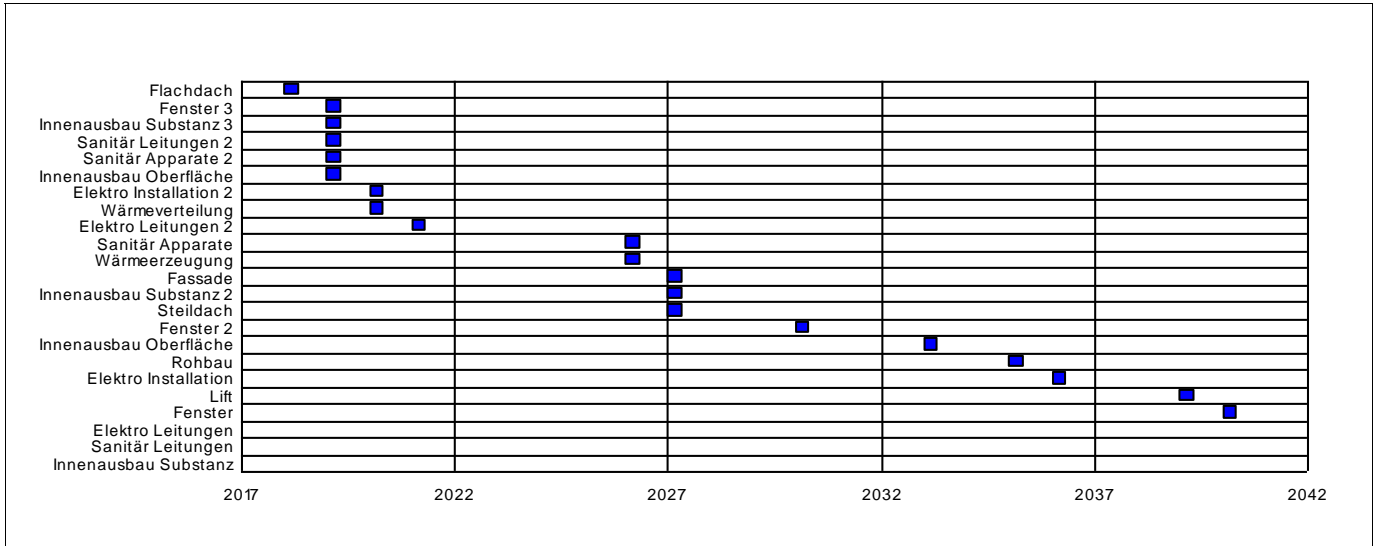
- Der Ersatzwert wurde angepasst
- Das Wohnhaus wurde vom Schulhaus losgelöst
- Der Verbindungsgang zwischen dem Wohn- und Schulhaus wurde dem Wohnhaus zugeordnet inkl. deren Infrastruktur
- Eine Wohnung wurde zur Tagesschule umgestaltet
- Der Dachstuhl wurde nicht gesichtet
- Dachdeckung wegen Schnee nicht einsehbar
- Voraussichtlich Asbesthaltige Zementfaserplatten (Dach und Fassade)

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Innenausbau Substanz	Is	2	24'750	0.25	Tagesschule Küche und Windfang		
Wärmeerzeugung	We	1.5	18'562	1	Holzschntzel Heizung	2026	20'418
Fenster	Fe	2	24'750	1	Bibliothek und Alu-Fensterläden	2040	29'700
Elektro Leitungen	EI	1.25	15'469	1.25	Haupt- und Unterverteilungen, tw. Leitungen	2042	18'563
Sanitär Leitungen	SI	1.25	15'469	1.25	Neue Verteilung und Leitungen	2042	20'110
Elektro Installation	Ei	0.75	9'281	1.5	Bibliothek und Tagesschule Beleuchtung	2036	11'137
Innenausbau Oberfläche	Io	5	61'875	1.5	Sanierte Oberflächen	2033	46'406
Lift	Li	1.5	18'562	1.5	IV Treppenlift	2039	25'987
Innenausbau Substanz 2	Is2	2	24'750	2	Küche Wohnung	2027	18'562
Fenster 2	Fe2	3	37'125	2	Fenster von 1995	2030	44'550
Steildach	Sd	4	49'500	2.25	Dekung Zementfaserplatten	2027	37'125
Fassade	Fa	3	37'125	2.5	Zementfaserplatten und Beton gestrichen	2027	37'125
Sanitär Apparate	Sa	2	24'750	2.5	Sanierte Sanitärapparate	2026	27'225
Rohbau	Ro	38	470'250	2.5	Stellenweise Feuchte im UG und Technikraum	2035	263'340
Innenausbau Oberfläche 2	Io2	9	111'375	3.25	Oberfläche von 1961	2019	83'531
Innenausbau Substanz 3	Is3	9	111'375	3.25	Substanz von 1961	2019	83'531
Fenster 3	Fe3	2	24'750	3.25	Aussentüren und Fenster von 1961	2019	29'700
Sanitär Leitungen 2	SI2	2.25	27'844	3.25		2019	36'197
Sanitär Apparate 2	Sa2	2	24'750	3.25		2019	27'225
Wärmeverteilung	Wv	3.5	43'312	3.25		2020	53'730
Elektro Leitungen 2	EI2	1	12'375	3.25	Unterverteilung Wohnung und Leitungen	2021	14'850
Elektro Installation 2	Ei2	2.25	27'844	3.25	Elektroinstallation von 1961	2020	33'413
Flachdach	Fd	1.75	21'656	3.25	Dach über Technikraum (begehrbar)	2018	25'987
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>1'237'499</b>				<b>988'412</b>

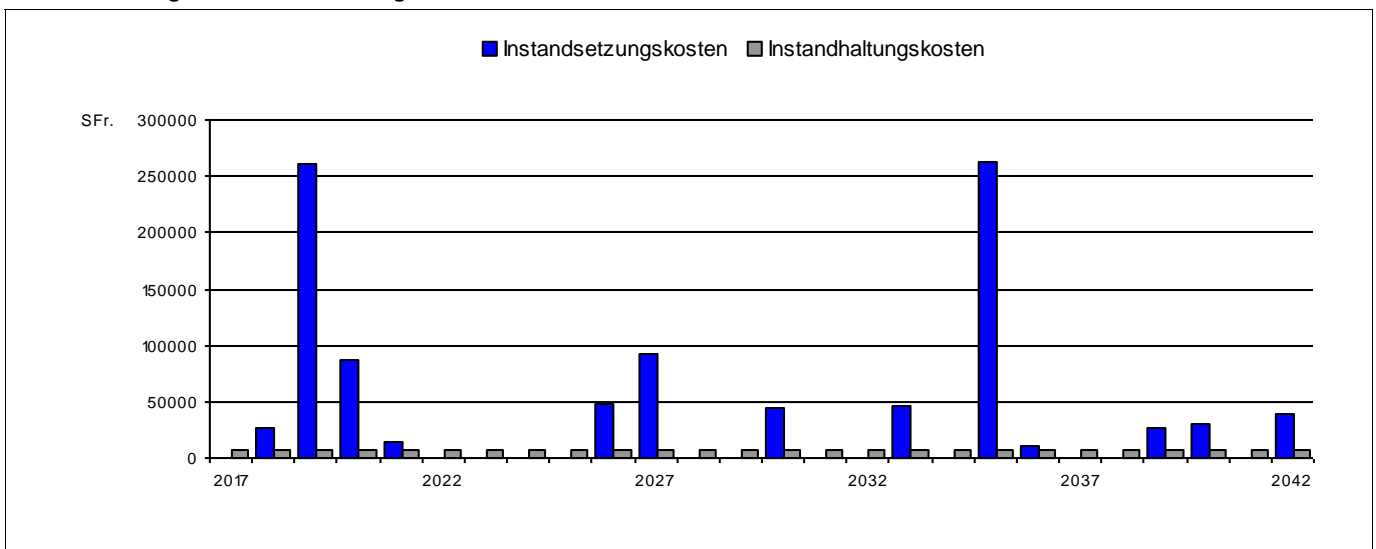
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten



**03258 Holzlager**  
Schulhausstrasse 5  
8499 Sternenberg

## Liegenschaftskonzept Gemeinde Bauma

### Gebäudedaten

Gebäudenummer	03258	
Bezeichnung	Holzlager	
Gebäudeart	Schopf	
Baujahr	1961	
Bauvolumen	605	m3
Versicherungswert	97'100	SFr.
Ersatzwert (geschätzt)	97'100	SFr.
Kubikmeterpreis (Ersatzwert)	160	SFr./m3



### Ergebnisse

Datum Begehung	06.12.2017	
Begehung durch	L.Weber	
Zustandswert	42'578	SFr.
Alterungsentwertung	56.2	%
durchschn. Instandsetzung	2'732	SFr./Jahr
Instandhaltung	534	SFr./Jahr
Gemittelter Zustand	2.81	
Laufzeit	25	Jahre
Teuerung	0.00%	
Zins	0.00%	
Eingreifszeitpunkt	3.5	
Indexiert bis	2017	
Zustand Energie	9	nicht beurteilt
Zustand Sicherheit	9	nicht beurteilt
Zustand Behindert.ger	9	nicht beurteilt

### Bemerkungen

#### Hinweise:

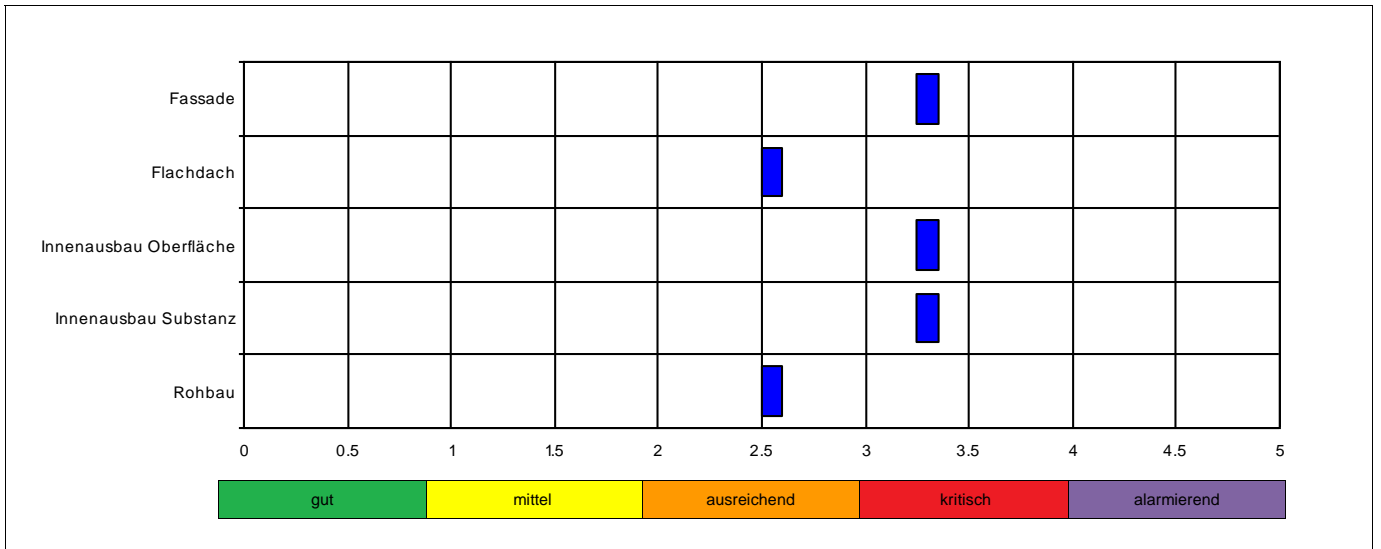
- Voraussichtlich Asbesthaltige Zementfaserplatten (Dach und Fassade)
- Dach wegen Schnee nicht gesichtet
- hintere Fassadenseite schlecht zugänglich
- Holzfassade ist verwittert und eine Latte ist lose
- Holzfassade im Hang konnte nicht gesichtet werden

Bauteile	Abkz	Anteil [ % ]	Ersatzwert [ SFr. ]	Zustand	Bemerkung	Instand- setzungs Jahr	Instandsetzungs- kosten [ SFr. ]
Flachdach	Fd	16	15'536	2.5		2024	11'652
Rohbau	Ro	43	41'753	2.5	Tw. Abplatzungen, fehlende Eisenüberdeckung	2035	23'382
Innenausbau Substanz	Is	13	12'623	3.25	Dammbalken, Trennwand	2019	9'467
Innenausbau Oberfläche	Io	14	13'594	3.25	Holzboden	2019	10'196
Fassade	Fa	14	13'594	3.25	Holz/Zementfaserplatten	2019	13'594
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>97'100</b>				<b>68'291</b>

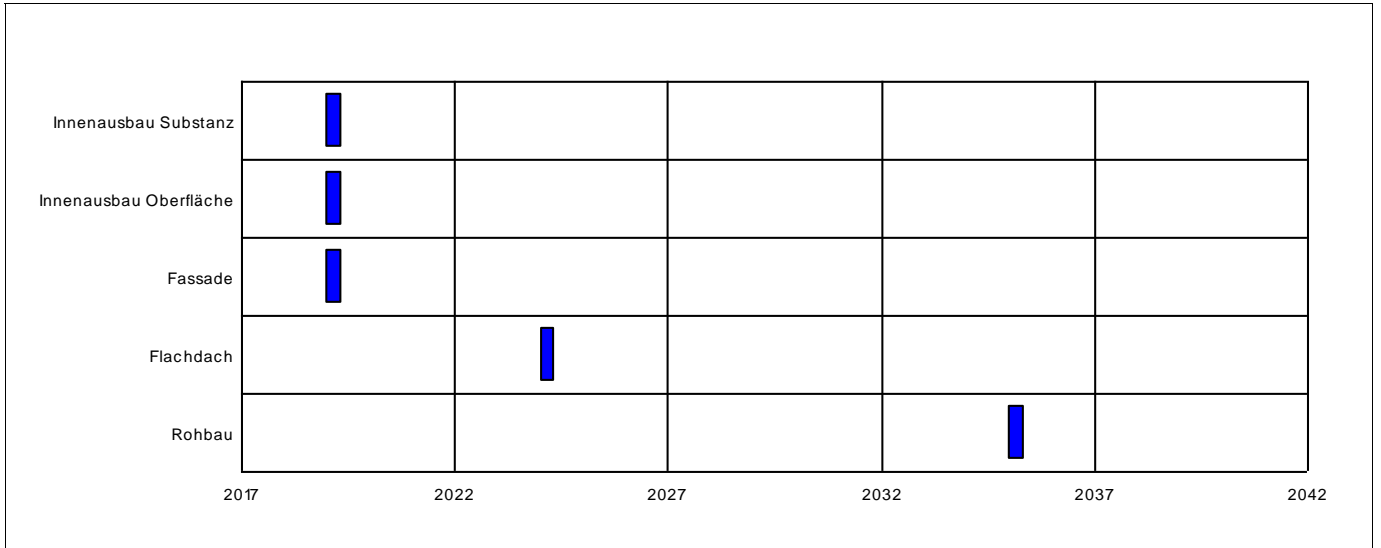
### Zuschläge

Zuschlag für energetische Massnahmen	SFr.
Zuschlag für Sicherheitsmassnahmen	SFr.
Zuschlag für Verbesserung Behindertengerechtigkeit	SFr.

Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkte



Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten

