

# Herzlich Willkommen zum Workshop «Vision Volken»



Gemeinsam in die Zukunft blicken!



... mitmachen und mitgestalten!

# Ressort Liegenschaften

- Allgemeine Informationen
- Fachmännische Abklärungen im Auftrag des Gemeinderates.
- Sanierungskosten gemäss Zustandsanalysen pro Liegenschaft.



# Gemeinde Liegenschaften



Hans Keller Haus



Gemeindehaus



Altes Schulhaus



Sprützehüsli



Altes Turnhäuschen



Imprägnierhüsli

# Gemeinde Liegenschaften

## Übersicht der fachlichen Abklärungen im Auftrag des Gemeinderates

- Verkehrswertschätzung Hans Keller Haus, Bericht vom 15. Oktober 2020
- Mietwertschätzung Altes Schulhaus, Bericht vom 16. März 2021
- Analyse der Kalt- und Warmwasserleitungen Gemeindehaus, Bericht vom 27. Januar 2021
- Zustandsanalysen der Liegenschaften Hans Kellerhaus - Gemeindehaus - Altes Schulhaus, Bericht vom 2. Februar 2021



# Liegenschaft Gemeindehaus



**Objekt:** Flaachtalstrasse 17, 8459 Volken ZH  
**Erstellungsjahr:** 1965  
**GVZ-Neuwert:** CHF 2'061'400 (2019)  
**GVZ Kubatur:** 3'210 m<sup>3</sup>  
**Kataster-Nr.:** 691  
**Grundstückfläche:** 3'575 m<sup>2</sup>

**Empfehlung:** Der Zustand des Gebäudes verlangt nach einer Erneuerung.  
 Ein Vorprojekt ist erforderlich.

<b>Zustandscode:</b>	Code a	guter Zustand, unterhalten	14 Elemente
	Code b	leichte Abnützung, überwachen	05 Elemente
	Code c	grössere Abnützung, eingreifen	10 Elemente
	Code d	Ende Lebensdauer, sofort handeln	15 Elemente

Sanierungen	Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
Priorisierung nach akt./Zustandscode	Code (d)	Code (c)	Code (a/b)
Kostenermittlung (Genauigkeitsgrad +/- 15%)	724'000	697'000	200'000

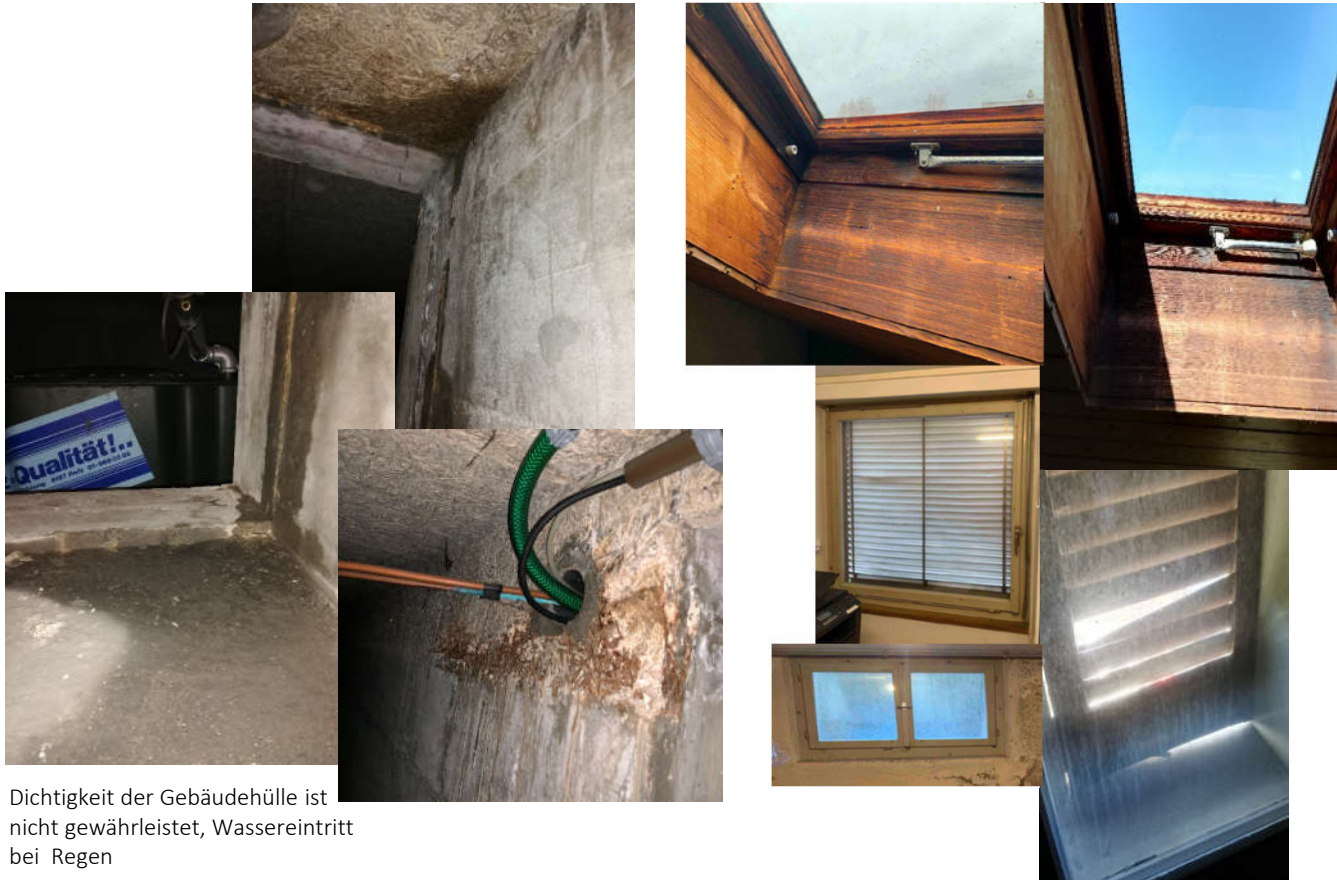
# Liegenschaft Gemeindehaus

Zustands- und Folgecode (d) kurzfristig

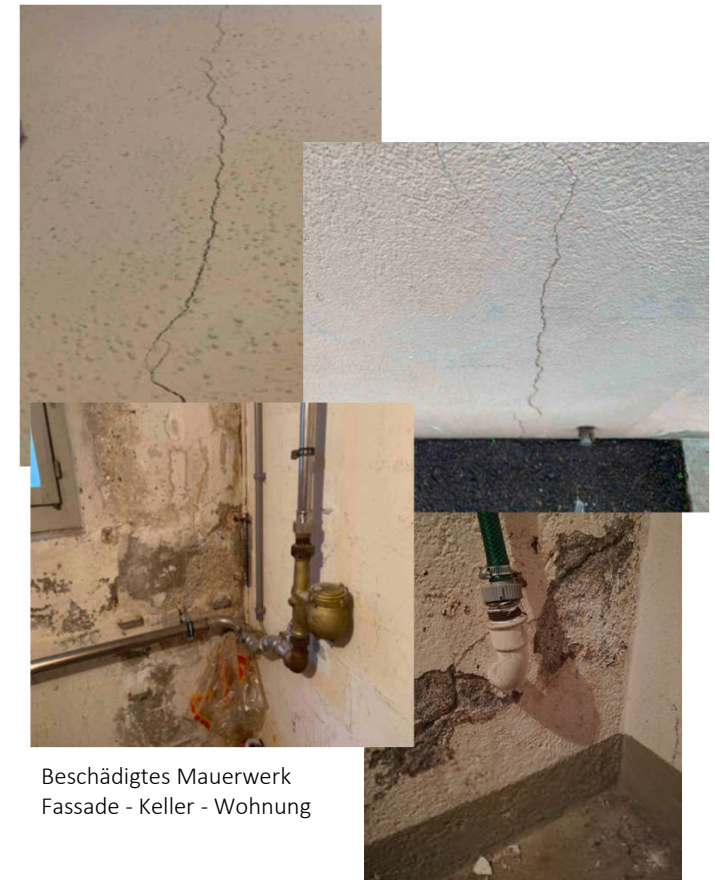
Pos.	Beschreibung Bauteile	Definition/Beurteilung	Kosten CHF
02	Tragkonstruktion Code c/Folgecode d	Tragkonstruktion Risse vorhanden, Gebäude hat Anzeichen von Setzungen oder Durchbiegungen der Decken.	78'000
35	Kalt- und	Funktion, Korrosion, Dichtigkeit, Durchfluss und Wärmedämmung	75'000
36	Warmwasserverteilung	Grosser Teil des Leitungsnetzes beschädigt und/oder korrodiert, Rostwasser	Offerte 65'300
28	Dachaufbauten Glas	Beschädigung, Korrosion, Dichtigkeit, Bedienung, Schallschutz Verglasung defekt, Kondenswasser, Abdichtungen gelöst und undicht, An- und Abschlüsse sind beschädigt	33'000
10	Tank Raum Code c/Folgecode d	Tank auf Funktion, Dichtigkeit, Zugänglichkeit etc. Dichtigkeit der Gebäudehülle nicht gewährleistet (bei Regen Wassereintritte)	27'000
02	Tragkonstruktion Code c/Folgecode d	Tragkonstruktion Risse vorhanden, Gebäude hat Anzeichen von Setzungen oder Durchbiegungen der Decken.	78'000



# Liegenschaft Gemeindehaus



Dichtigkeit der Gebäudehülle ist nicht gewährleistet, Wassereintritt bei Regen



Beschädigtes Mauerwerk  
Fassade - Keller - Wohnung

Konstruktion rostig – morsch, Verglasung defekt - veraltet und undicht, Schliessung teilw. nicht funktionsfähig

# Liegenschaft Altes Schulhaus



**Objekt:** Flaachtalstrasse 40, 8459 Volken ZH  
**Erstellungsjahr:** 1892  
**GVZ-Neuwert:** CHF 1'615'000 (2019)  
**GVZ Kubatur:** 2'035 m<sup>3</sup>  
**Kataster-Nr.:** 51  
**Grundstückfläche:** 772 m<sup>2</sup>

**Empfehlung:** Die Werterhaltung kann mit einzelnen Instandsetzungen erhalten werden.

<b>Zustandscode:</b>	Code a	guter Zustand, unterhalten	28 Elemente
	Code b	leichte Abnutzung, überwachen	13 Elemente
	Code c	grössere Abnutzung, eingreifen	01 Elemente
	Code d	Ende Lebensdauer, sofort handeln	06 Elemente

Sanierungen	Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
Priorisierung nach akt./Zustandscode	Code (d)	Code (c)	Code (a/b)
Kostenermittlung (Genauigkeitsgrad +/- 15%)	184'000	30'000	100'000



# Liegenschaft Altes Schulhaus

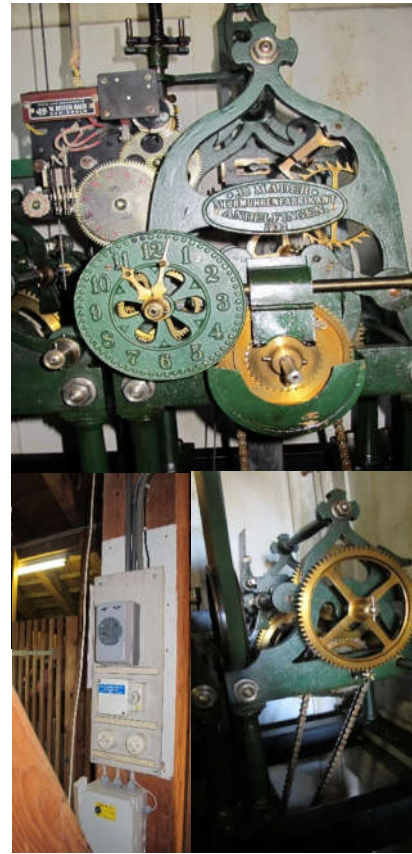
Zustands- und Folgecode (d) kurzfristig

Pos.	Beschreibung Bauteile	Definition/Beurteilung Zustandsanalyse 2021	Kosten CHF
05	Balkone, Loggien Schäden (Folgecode d)	Balkone, Loggien auf Verschmutzung, Risse und Verankerungen Zahlreiche Risse im Belag, Feuchteschäden im Erdgeschoss, weisen auf Dichtigkeitsproblem hin	17'000 ± 4'000
09	Kellerdecke Wärmedämmung	Kellerdecke auf Wärmedämmung, Behaglichkeit Erdgeschosswohnung über Keller Behaglichkeit ungenügend, Wärmedämmung fehlend	20'000
18	Treppen und Podeste	Beläge, Untersichten und Geländer auf Abnutzung und Sicherheit (Geländer Erhöhung erstellt im 2019) Treppenwangen und Geländer in gutem Zustand. Treppenstufen abgenutzt und glatt	8'000
26	Dachdeckung (Folgecode d)	Dachoberflächen auf Funktion, Dichtigkeit, Abnutzung, etc. Schindelunterdach mehrere undichte Stellen bei Wind und Regen.	85'000
27	Glockenturm/Uhrwerk	Aufbau oberhalb Dachfläche auf Risse, Wasserdichtigkeit, etc./Uhrwerk und Elektronik (Fachspezialist) Der Brandschutz ist mehr gewährleistet mit den elektronischen Komponenten. Fehlende Ersatzteile Elektronik, Totalrestaurierung auf Mechanisches Uhrwerk, bereits in Auftrag gegeben	35'000 Offerte 31'639

# Liegenschaft Altes Schulhaus



Dach undichte Stellen



Elektronik veraltet, fehlende Ersatzteile



Beschädigtes Mauerwerk

# Liegenschaft Hans Keller Haus



**Objekt:** Glemettenstrasse 3, 8459 Volken ZH  
**Erstellungsjahr:** 1900  
**GVZ-Neuwert:** CHF 860'000 (2019)  
**GVZ Kubatur:** 1'049 m<sup>3</sup>  
**Kataster-Nr.:** 55  
**Grundstückfläche:** 428 m<sup>2</sup>

**Empfehlung:** Der Zustand des Gebäudes verlangt nach einer Erneuerung.  
 Ein Vorprojekt ist erforderlich.

**Zustandscode:**

Code a	guter Zustand, unterhalten	16 Elemente
Code b	leichte Abnutzung, überwachen	13 Elemente
Code c	grössere Abnutzung, eingreifen	07 Elemente
Code d	Ende Lebensdauer, sofort handeln	15 Elemente

Sanierungen	Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
Priorisierung nach akt./Zustandscode	Code (d)	Code (c)	Code (a/b)
Kostenermittlung (Genauigkeitsgrad +/- 15%)	243'000	132'000	96'000

# Liegenschaft Hans Keller Haus

Zustands- und Folgecode (d) kurzfristig

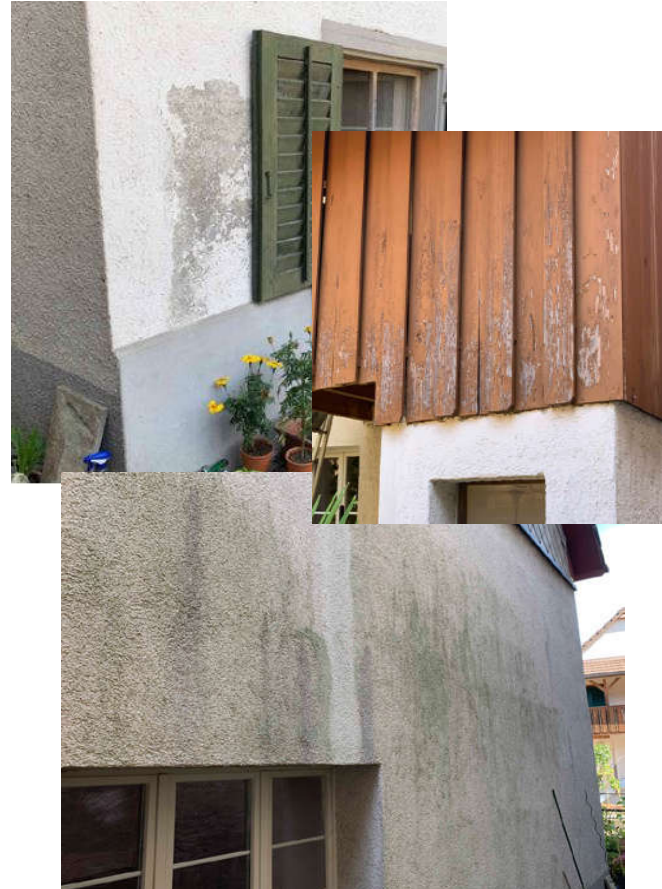
Pos.	Beschreibung Bauteile	Beurteilung Zustandsanalyse 2021	Kosten CHF
07	Kellerräume (Folgecode d)	Boden, Wände, Decken und Einrichtungen Umfassende Schäden an Wänden, Böden und Decken (Schimmel/Salpeter), zu hohe Luftfeuchtigkeit	70'000 Offerte 63'230
39	Fenster	Fenster auf Funktion, Oberflächen, Bedienung, Wärmedämmung, Schallschutz Oberflächen beschädigt/Schallschutz schlecht (gemischter Zustand von Doppel- und/oder Isolierverglasung), Fenster Nasszelle veraltet Schliessung defekt (Ersatz der Fenster empfohlen)	24'000
46	Küche	Raum (Boden, Wände, Decken) Einrichtungen, Apparate, Armaturen und Geräten auf Abnutzung, Funktion	20'000
47.1	Bad/OG	Sanitäre und teilw. Küchen Apparate veraltet, starke Abnutzung, Fugen teilweise ausgebrochen oder undicht,	
47.2	WC/EG	Bodenbeläge defekt, Elektrische Installationen ungenügend	
49	Gewerberäume	Grundinstallationen, Wände, Decken in schlechtem Zustand	24'000
15	Aussentüren/Tore	Sockelbleche verrostet, Füllung verwittert, Schliessung funktioniert teilw. nicht, Panzertüre stark verzogen	15'000
13	Versorgung Wasser	Veraltete und defekte Leitungen	2'000
14	Entsorgung Wasser	Veraltete und rostige Gussleitung	5'000



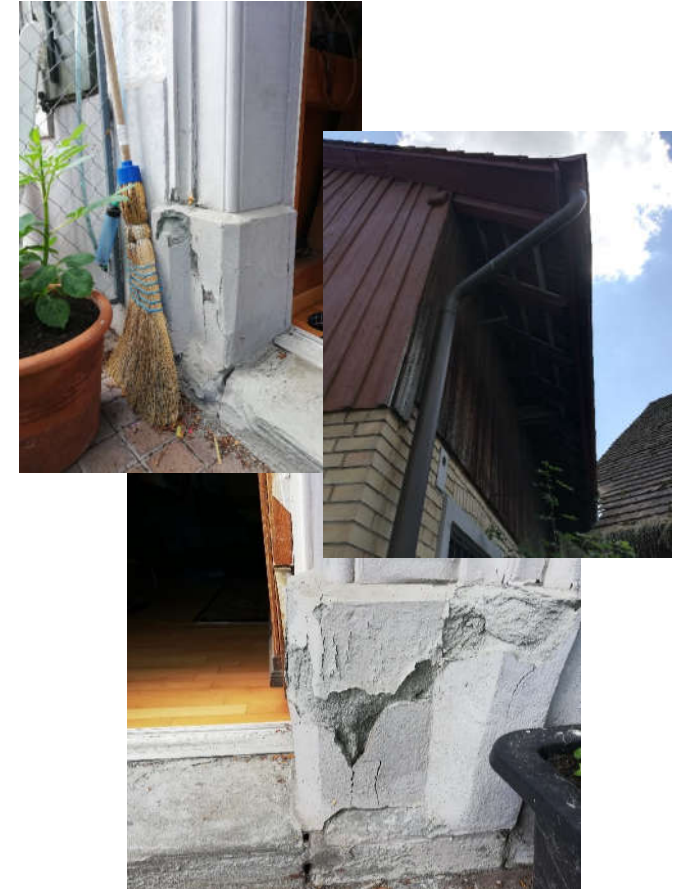
# Liegenschaft Hans Keller Haus



Schimmel Salpeter Befall



Verwittert, Putz- und Kondensatschäden



Kalksandstein Abplatzungen, verwitterte Holzfassade



# Gemeinde Liegenschaften



Mieteinnahmen Netto Basisjahr 2020 / Berechnung Jahr 2021

Gemeindehaus	Jahr 2020	Jahr 2021
Nettomiete Jahr	34'780 CHF	≈ 34'780 CHF

Altes Schulhaus	Jahr 2020	Jahr 2021
Nettomiete Jahr	36'240 CHF	≈ 36'240 CHF

Hans Keller Haus	Jahr 2020	Jahr 2021
Nettomiete Jahr	18'600 CHF	0




Das Gemeindehaus befindet sich im Verwaltungsvermögen, das Alte Schulhaus und das Hans Keller Haus befinden sich im Finanzvermögen der Gemeinde Volken.



# Gemeinde Liegenschaften



Die in der Zustandsanalyse erfassten Unterhaltskosten beziehen sich ausdrücklich auf den Erhalt des heutigen Zustandes, respektive auf den Realersatz des IST-Zustandes.

Zustandsanalyse Kostenermittlung (Genauigkeitsgrad $\pm 15\%$ )	Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig	Total CHF
Priorisierung nach akt./Zustandscode	(d)	(c)	(a-b)	Code (a-d)
Hans Keller Haus - Glemettenstrasse 3 GVZ Neuwert: 860'000 CHF 	243'000	132'000	96'000	471'000
Altes Schulhaus - Flaachtalstrasse 40 GVZ Neuwert: 1'615'000 CHF 	192'000	22'000	100'000	314'000
Gemeindehaus - Flaachtalstrasse 17 GVZ Neuwert: 2'061'400 CHF 	724'000	697'000	200'000	1'621'000
<b>Total CHF</b>	<b>1'159'000</b>	<b>851'000</b>	<b>396'000</b>	<b>2'406'000</b>

# Herzlichen Dank für Ihre Mitwirkung !



Gemeinsam in die Zukunft blicken ...



... mitmachen und mitgestalten!

# Gemeinde Liegenschaften

