



## Stammdaten

GVZ-Nr.	739
BIS-Nr.	259
Objekt	Verwaltungsgebäude Villa Froberg
Strasse/Nr.	Heiligbergstrasse 50
PLZ/Ort	8400 Winterthur
Land	Schweiz
AfS Projektleitung Bau	Fluck Markus (5924)
Liegenschaftsverantwortung	
Bauteilset	Gewerbegebäude
Gebäudeart	06 Handel und Verwaltung
Gebäudetyp	05 Verwaltungsgeb., Banken
Eigentümerdepartement	Finanzen
Amt, Bereich	Immobilien VV
-	
--	
Kostenstelle ZIM	243011
Strategie	Normal

Versicherungswert	4056 kCHF	Jahr	2012
Korrekturfaktor	1.00		
nicht versicherte Teile (+)	0 kCHF	Jahr	0
Fremdeigentum (-)	0 kCHF	Jahr	0

Baujahr	1868
Volumen	5200 m3
GF nach SIA 416	0 m2

## Datenerhebung am Objekt

Aufnahme durch: Daniel Sigg (B&amp;H)

Aufnahmedatum: 20.03.17

Mutation durch:

Mutationsdatum:

Bauteile	Beschreibung	Nutzwert	Belastung	Widerstand	Jahr Bewertung	Wertung	Anteil
massiver Rohbau	Beton, Mauerwerk, Sandstein				2017	0.85	26
übriger Rohbau	Holzkonstruktion				2017	0.85	8
Steildach	Kaltdach, Ziegel, Spengler Cu				2017	0.85	12
Flachdach	-				2014	0.00	0
Fassade	Sandstein, Mauerwerk, Balkon Sandstein, Fenstergfässe				2017	0.85	7
Fenster	Einfach verglast Holz, i.v. Holz 81/86, Holzladen				2017	0.80	11
Elektro	HV 1961, FL Beleuchtung				2017	0.80	4
Wärmeerzeugung	Gas 2013, Cheminee				2017	0.90	2
Wärmeverteilung	Radiatoren				2014	0.85	3
Sanitär	Boiler 1995, Leitungen verzinkt, WC, Dusche, Lavabo, Badewanne				2017	0.85	3
Transportanlagen	-				2014	0.00	0
Innenausbau Substanz	Küchenkombination, Holzarbeiten; Einbauschränk, Türen, Zangen, Kassettendecke, Brusttäger, Gipsarbeiten; Stuckaturen, Terrakotta, Keramikplatte, Terrazzo				2017	0.85	14
Innenausbau Oberflächen	Linoleum, PVC, Tapeten				2017	0.85	7
Disponibel langlebig	Historischer Wintergarten (Metall-/ Glasarbeiten), Deckengemälde, Statuen		-	+	2017	0.85	3
Disponibel mittel	-				2014	0.00	0
Disponibel kurzlebig	-				2014	0.00	0
Total					-	-	100

## Bemerkungen

4 Zimmer Wohnung  
 Sanierungen 2009: Dachsanierung, Kellerdecke isoliert

**Auswertungen**

bis 2016 indexiert; anschliessend mit 0.00 % Teuerung

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

<b>Neuwert</b>	3931	im Jahr 2017
<b>Neuwert pro Volumen</b>	756 CHF/m3 SIA	

Baulicher Zustand im Auswertungsjahr	Z/N	Instandsetzung	Nutzwert Zeitpunkt	Kosten
massiver Rohbau	0.85	Elektro	2024	134
übriger Rohbau	0.85	Fenster	2028	350
Steildach	0.85	Innenausbau Oberflächen	2028	230
Flachdach	0.00	Sanitär	2029	100
Fassade	0.85	Wärmeerzeugung	2033	67
Fenster	0.80	Wärmeverteilung	2034	100
Elektro	0.80	Innenausbau Substanz	2035	446
Wärmeerzeugung	0.90	Steildach	2037	382
Wärmeverteilung	0.84	Fassade	2037	223
Sanitär	0.85	übriger Rohbau	2041	230
Transportanlagen	0.00			
Innenausbau Substanz	0.85	Total in den nächsten 25 Jahren		2262
Innenausbau Oberflächen	0.85			
Disponibel langlebig	0.85	Instandsetzung (Annuität)		83 pro Jahr
Disponibel mittel	0.00	Instandhaltung (Annuität)		41 pro Jahr
Disponibel kurzlebig	0.00			
Gesamtes Gebäude	0.84 *			
Zustandswert	3314			

* Wertung	Beurteilung	Handlungsbedarf
Mittlerer Zustand	Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen. Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen.

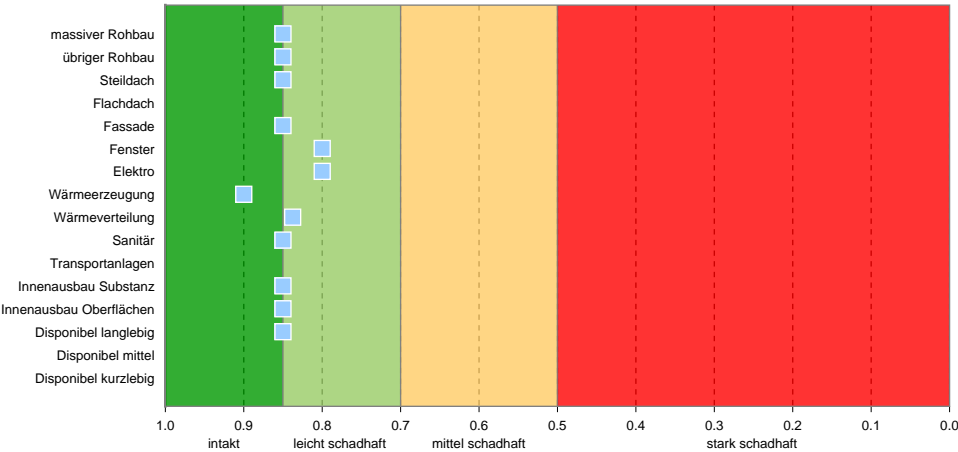
**Geschichte**

Jahr	Beschreibung	Instandsetzung	Wertvermehrend	Wertneutral	Total
Anzahl Projekte:	0	0	0	0	0

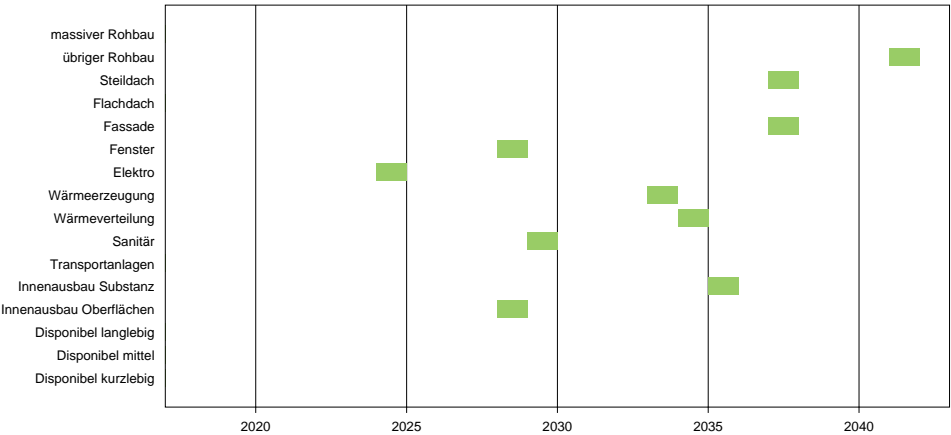
alle Werte und Kosten in 1000 CHF / Kosten gemäss Methodik Stratus

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / Zinssatz: 2.00 % / IS Qualität: 100 % / IH Qualität: 100 % / IH Eigenaufwand: 100 %

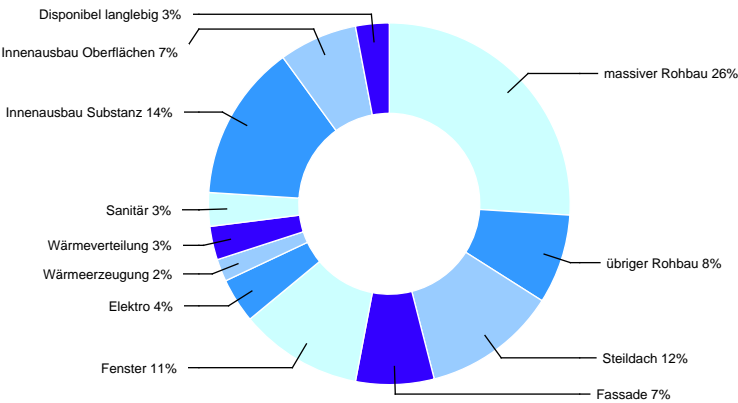
Baulicher Zustand



Instandsetzungszeitpunkt



Baustruktur



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

