

Gemeinde Gnevkow

Vorlagenart:	Beschlussvorlage
Federführend:	Zentrale Verwaltung und Finanzen
Vorlage-Nr.:	14/BV/033/2020
Verfasser:	Knebler, Silvana
Fachbereichsleiter/-in:	Knebler, Silvana
Status:	öffentlich
Erstellungsdatum:	01.10.2020

Gebäudesanierung ehemaliges Feuerwehrgerätehaus in Gnevkow
Beratungsfolge:
Status Datum Gremium
Ö 14.10.2020 14 Gemeindevertretung Gnevkow

Sach- und Rechtslage:

Das ehemalige Spritzenhaus der FFW in Gnevkow wird zum Unterstellen der Technik und als Aufenthaltsbereich für die Gemeindearbeiter genutzt. Auf dem Dach des Gebäudes befindet sich auch die Sirene der FFW.

Das Gebäude wurde in der Eröffnungsbilanz 2012 mit einem Restwert von „Null“ EUR bewertet. Nennenswerte Instandhaltungsmaßnahmen erfolgten seit her nicht.

Um das Spritzenhaus weiter nutzen zu können, sollte eine Instandsetzung geprüft werden.

Das Fachgebiet Bau wird zusammen mit dem Fachgebiet Gebäude- und Liegenschaftsmanagement nach einer Vorortbesichtigung und Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen mit dem stellv. Bürgermeister eine Kostenschätzung einholen. Auf Basis dieser Kostenschätzung kann die Gemeindevertretung entscheiden, ob eine Umsetzung im nächsten Haushaltsjahr mit Blick auf dem Haushalt 2021 möglich ist bzw. ob ggf. verschiedene Bauabschnitte über mehrere Jahre notwendig sind.

Gemäß § 22 Kommunalverfassung M-V entscheidet die Gemeindevertretung über alle wichtigen Angelegenheiten.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Gnevkow beauftragt die Verwaltung eine Kostenschätzung für die Instandsetzung des ehemaligen Spritzenhauses der FFW in Gnevkow einzuholen. Die Gemeindevertretung entscheidet auf Basis der Kostenschätzung über die weitere Verfahrensweise.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsjahr 2020:		in Folgejahren:	
<input type="checkbox"/> Nein		<input type="checkbox"/> Nein	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Ja	
		<input type="checkbox"/> einmalig	
		<input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> planmäßig zur Verfügung unter:		<input checked="" type="checkbox"/> nicht zur Verfügung (Deckungsvorschlag)	
Produktsachkonto:		Produktsachkonto:	
		1.1.4.02.56250000	
Bezeichnung:		Bezeichnung:	
		Sachverständigenkosten	
		<input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	6.000 EUR
bisher angeordnete Mittel:		bisher angeordnete Mittel:	1.500 EUR
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	500 EUR
noch verfügbar:		noch verfügbar:	4.000 EUR
Erläuterungen:			

Anlage/n:

Luftbild, Bewertung EB 2012

Ermittlungsschema Sachwertverfahren

Ermittlung des bereinigten Gebäudewerts am Bewertungsstichtag

Eigentümer/wirtschaftlicher Eigentümer: Gemeinde Gnevkow, über Amt Treptower Tollensewinkel		Ordnungsmerkmal
Grundstück: Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße, Haus-Nr.: Gnevkow, Flur: 2; Flst: 43/4, Dorfstr. neben 74	Kurzbezeichnung: Spritzenhaus	
Bewertungsstichtag: (01.01. des Jahres, in dem die Wertermittlung durchgeführt wird)	1. Januar 2010	
Brutto-Rauminhalt (BRI) gemäß DIN 277 Ausgabe 1987 (m³)¹⁾	<u>60,00</u> m ³	(Siehe Anlage 1 zum Ermittlungsschema Sachwertverfahren)
NHK (2000)	Gebäudetyp Bezeichnung:⁴⁾	<u>ehem. Spritzenhaus</u>
	Gebäudetyp Lfd. Nr.:⁴⁾	<u>Typ 31.1</u> (Siehe WertR 2002 ³⁾)
Ausstattungsstandard:	<input checked="" type="checkbox"/> einfach <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gehoben <input type="checkbox"/> stark gehoben (Siehe Anlage 2 zum Ermittlungsschema Sachwertverfahren)	
Gesamtnutzungsdauer:	<u>80</u> Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Bewertungsstichtag:	<u>0</u> Jahre	(Siehe Anlage 3 zum Ermittlungsschema Sachwertverfahren)
Baujahr (fiktiv)⁵⁾:	<u>1946</u>	
Gebäudebaujahrsklasse:	<input type="checkbox"/> vor 1925 <input type="checkbox"/> 1925 - 1945 <input checked="" type="checkbox"/> 1946 - 1959 <input type="checkbox"/> 1960 - 1969 <input type="checkbox"/> 1970 - 1984 <input type="checkbox"/> 1985 - 1999 <input type="checkbox"/> 2000 (Siehe WertR 2002 ³⁾)	
Brutto-Grundflächenpreis (€ / m³ Brutto-Rauminhalt) laut NHK 2000:	von <u>60,00</u> bis <u>60,00</u> € / m ³	
Ermittelter Wert (€ / m³) unter Berücksichtigung des Baujahrs und der Ausstattung:²⁾	<u>60,00</u> € / m ³	(Siehe WertR 2002 ³⁾)

1) Kann auf volle 10m³ auf- bzw. abgerundet werden

2) Linear ermittelter Wert entsprechend Baujahr

3) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2002)

4) Weicht die Ausstattung in Gebäudeteilen hohe Unterschiede auf, sind die unterschiedlich ausgestatteten Gebäudeteile gesondert zu betrachten und ein Gebäudemix zu bilden.

5) Der ermittelte Wert ist auf den fiktiven Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt zurück zu indizieren, längstens bis auf das Jahr 1946

ANL 007096

Ermittlung des bereinigten Gebäudewerts am Bewertungsstichtag (Fortsetzung)

			Euro
	Brutto-Rauminhalt (m ³) x Brutto-Rauminhaltspreis (€ / m ³):		
	60,00 m ³	x 60,00 €/m ³	3.600,00
+	Baunebenkosten: 9 % (entnommen aus NHK 2000)		324,00
Herstellungswert 2000 am Bewertungsstichtag			3.924,00
x	Baujahr (fiktiv): 1946 → Baupreisindex 6,50 (Siehe Anlage 7, Werte vom Statistischen Bundesamt; 2000 = 100)		6,50 %
Rückindizierter Herstellungswert = fiktive Herstellungskosten			255,06
./.	Alterswertminderung (lineare Abschreibung): $\frac{\text{fiktiver Herstellungswert} \times (\text{Gesamtnutzungsdauer} \text{ ./. } \text{Restnutzungsdauer})}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$ = $\frac{255,06}{80} \times (80 \text{ ./. } 0)$		255,06
fortgeführte fiktive AHK auf den Bewertungsstichtag = Bewertungsobergrenze			1,00
Prüfung einer dauernden Wertminderung/ -erhöhung am Bewertungsstichtag			
./.	Baumängel Art:	Wertminderung:	
./.	Bauschäden Art:	Wertminderung:	
	Sonstiges Art:		
Bereinigter Gebäudewert am Bewertungsstichtag 01.01. 2012			1,00

Erstellt: Frau Kmietyk

Geprüft:

Erfasst: Frau Kmietyk

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift

Ermittlung des Brutto-rauminhaltes (BRI) nach DIN 277 Teil 1

Eigentümer/wirtschaftlicher Eigentümer: Gemeinde Gnevkow, über Amt Treptower Tollensewinkel	Gemeindekennziffer	Ordnungsmerkmal
Grundstück: Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße, Haus-Nr.: Gnevkow, Flur: 2; Flst: 43/4, Dorfstr. neben 74	Kurzbezeichnung: Spritzenhaus	
<input type="checkbox"/> für gesamtes Bauwerk	<input type="checkbox"/> für selbstständig zu bewertenden Bauwerksteil	

Grundrissebene	Brutto-Rauminhalt = Länge x Breite x Höhe (auf 10 m ³ auf- bzw. abrunden)				
	Länge (m)	Breite (m)	Höhe (m)	Korrektur	BRI in m ³
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil	6.00	4.00	2.50		60.00
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
Bereich a:					60.00

Grundrissebene	Brutto-Rauminhalt = Länge x Breite x Höhe (auf 10 m ³ auf- bzw. abrunden)				
	Länge in m	Breite in m	Höhe in m	Korrektur	BRI in m ³
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
- geschoss <input type="checkbox"/> Gesamtfläche <input type="checkbox"/> Teil					
Bereich b:					0

Bereich c: nicht überdeckt (keine Berücksichtigung bei der Ermittlung des Brutto-Rauminhaltes)	/
--	---

Summe Bereich a und b	60.00
------------------------------	--------------

Anmerkungen:

laut Beiblatt (Anzahl der Beiblätter <u> 0 </u> Stück)
--

Aufgestellt:

Datum: 31.08.2011	Name: Frau Kmietzyk	Unterschrift
-------------------	---------------------	--------------

AUSSTATTUNGSSTANDARD							
Kostengruppe / Gewichtung	einfach			mittel			Produkt / Summe
Fassade 6,17%	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	1	X	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	2		0,06
Fenster 17,28%	Holz, Einfachverglasung	1		Kunststoff, Glasbausteine, Isolierverglasung	2		0,00
Dächer 59,26%	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	1	X	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	2		0,59
Bödenbeläge 6,17%	Rohbeton, Anstrich	1	X	Estrich, Gussasphalt, Verbundpflaster ohne Unterbau	2		0,06
Installation 11,11%	Strom- und Wasseranschluss, Installation auf Putz	1	X	Strom- und Wasseranschluss, Installation auf Putz	2		0,11
	einfach			0.00 - 1.50			0,83

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Gebäuden

Eigentümer/wirtschaftlicher Eigentümer: Gemeinde Gnevkwow, über Amt Treptower Tollensewinkel	Gemeindekennziffer 13071041	Ordnungsmerkmal
Grundstück: Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße, Haus-Nr.: Gnevkwow, Flur: 2; Flst: 43/4, Dorfstr. neben 74	Kurzbezeichnung: Spritzenhaus	
Bewertungsstichtag	1. Januar 2010	

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist u.a. unter Berücksichtigung

- der künftigen Nutzungsmöglichkeiten,
- des Alters und
- des Grades der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen
(einschließlich durchgreifender Instandsetzungen)

sachgerecht zu schätzen.

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades kann das nachfolgende Punkteraster als Anhaltspunkt dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen diese Maßnahmen weiter (z. B. 10 Jahre) zurück, ist zu prüfen, ob nicht eine geringere als die maximale Punktzahl anzusetzen ist.

Modernisierungselemente mit Punktraster für mögliche Fälle:

Modernisierungselemente	maximale Punkte ¹⁾	Punkte
Dacherneuerung	3	0
Verbesserung der Fenster	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)	2	0
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuer Etagenheizung	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	2	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Einbau von Bädern	3	0
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken und Fußböden)	3	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	0
Summe	19/20	0

1) Maximal können in der Summe 20 Punkte vergeben werden, da die Modernisierung und der Einbau von Bädern / WC's nur alternativ angesetzt werden kann.

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 – 1	Punkte	nicht modernisiert
2 – 5	Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10	Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 – 15	Punkte	überwiegend modernisiert
16 – 20	Punkte	umfassend modernisiert

Die Restnutzungsdauer kann dann abhängig von der Gesamtnutzungsdauer aus der Anlage 4a zum Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens ermittelt werden.

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Gebäudealter	90 Jahre
Restnutzungsdauer	0 Jahre		

Neues Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen in M-V (NKHR-MV)

Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens Innenministerium
Mecklenburg-Vorpommern

Anlage 4a

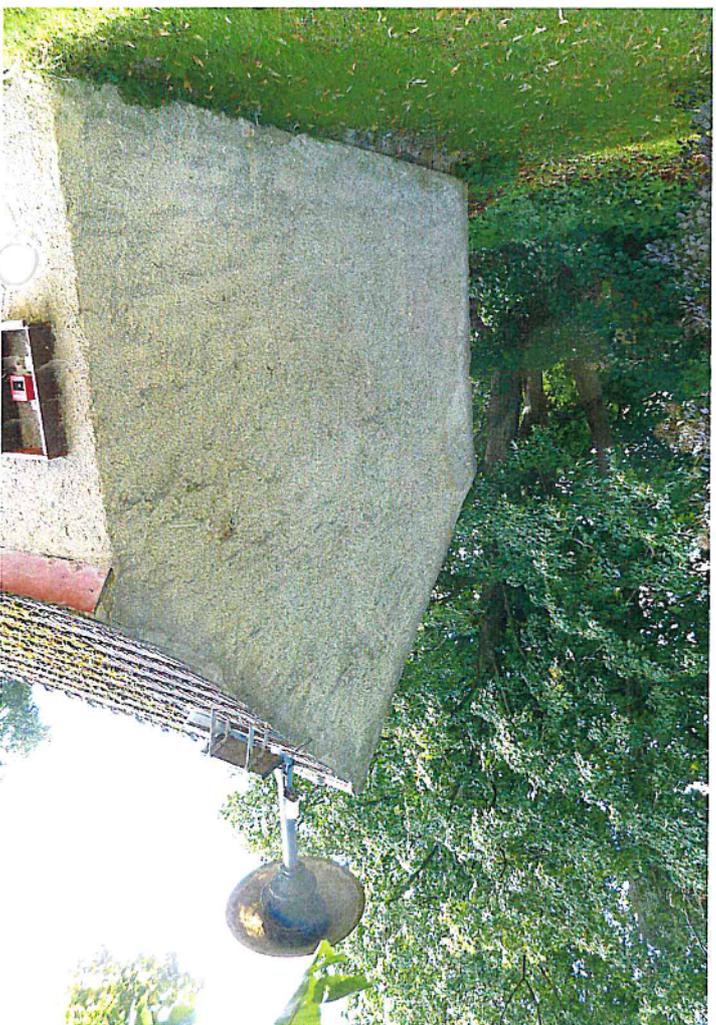
Ermittlung der Restnutzungsdauer abhängig vom Modernisierungsgrad

(Ergänzung zu Anlage 4)

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0 -1 Punkt	2 -5 Punkte	6 -10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 -20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
≥ 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

Stand: Oktober 2009





REDMI NOTE 9
AI QUAD CAMERA