

Gutachten 7291/25

zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Wilhelm-Hamacher-Platz 19

53840 Troisdorf

1 Allgemeine Angaben	1
2 Angaben zum Grundstück	2
3 Bauliche Anlagen, Umbau und laufende Maßnahmen	4
4 Fotos, weitere Hinweise	6
5 Grundlagen und Methodik	7
6 Bewertung der Restnutzungsdauer	10
7 Ergebnis	15
8 Schlußbemerkung	16
9 Anlagen Auszug aus den Bauakten, Fotos	16

1 Allgemeine Angaben

Art des Objekts/BV:	Umbau, Umnutzung und Sanierungsbau Nobilis Seniorenzentrum Ursprungsbaujahr gem. Baugenehm: 1979 Einige Bestandteile sind n.A. älter.
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) des Objekts unter Berücksichtigung der laufenden Modernisierungen und Sanierungen/Umbau
Bewertungsgrundlage:	ERAB-Richtlinien, Sachwertrichtlinie (SW-RL), DIN 276, DIN 18960 u.w. Baugenehmigung vom 10.12.1979 Baugenehmigung vom 23.06.2021 Nachtragsgenehmigung vom 25.06.2024 u.w.
Auftraggeber:	Ortsbesichtigung WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Stichtag:	2025 prospektiv Fertigstellung der Umbau/Sanierungsbaumaßnahmen gem. Baugenehmigungen
Ortstermin:	11.2.25

anw.:

der SV
keine Angabe (DSGVO)

Besonderheiten

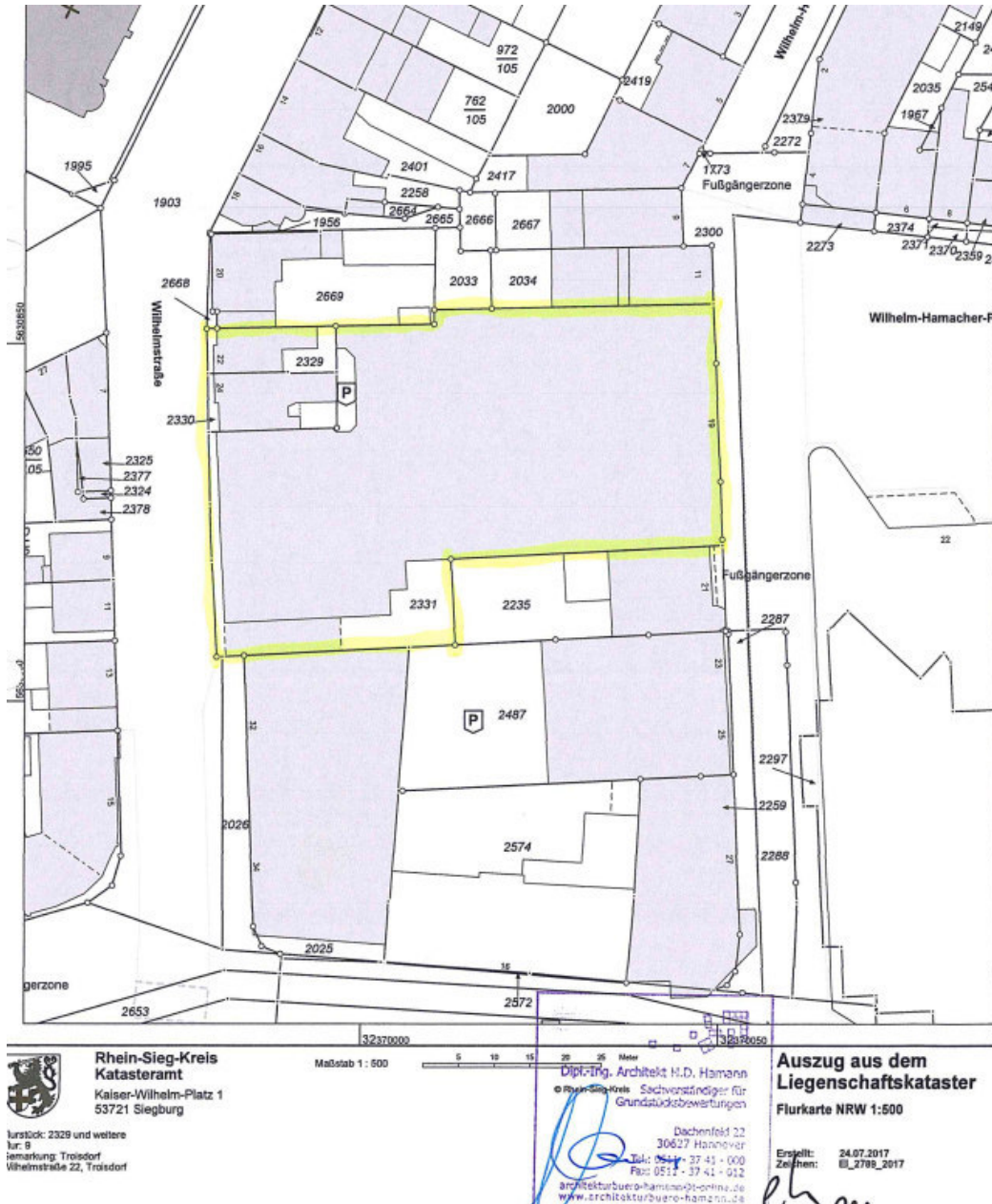
der Ermittlung:

Auftragsgemäß wurde eine verkürzte und tabellarische Darstellung der Eigenschaften des Objekts, der Ableitungen und der Ergebnisse beauftragt. Weitere Ausführungen mit gleichem rechnerischem Ergebnis sind a.a. Stelle enthalten. Grundbuch gem. Auftrag/Abstimmung nicht persönlich eingesehen. Altlasten nach Ang. nicht bekannt. Ermittlungen über das mögliche Vorhandensein von Altlasten oder Schadstoffen waren nicht Gegenstand des Gutachtensauftrages. Hinweis erfolgt rein vorsorglich.

2 Angaben zum Grundstück

Das zu begutachtende Gesamtobjekt ist auf folgenden Flurstücken belegen;

Amtsgericht Siegburg		Grundbuch von Troisdorf			Blatt 10767		Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a	b	c			4		
5	3	Troisdorf	9	2706	Gebäude- und Freifläche, Wilhelm-Hamacher-Platz 13, 15, 19		25	14	
	3	Troisdorf	9	2716	Gebäude- und Freifläche, Wilhelmstraße 22		1	07	
	3	Troisdorf	9	2720	Gebäude- und Freifläche, Wilhelmstraße 24		1	34	
6	2	Troisdorf	9	2713	Gebäude- und Freifläche, Wilhelmstraße 22			1	
7	3	Troisdorf	9	2715	Verkehrsfläche, Wilhelmstraße			0	
8	2	Troisdorf	9	2717	Gebäude- und Freifläche, Wilhelmstraße 24			3	
9	3	Troisdorf	9	2719	Verkehrsfläche, Wilhelmstraße			0	



(Lageplan)

Tatsächliche Nutzung:	Umbau/Sanierungsbau während des Betriebes; Bestandsbau in fortlaufender Nutzung
Überbauungen:	auftragsgem. nicht überprüft
Grundwasser:	keine Angaben; nicht Gegenstand des Gutachtens
Überschwemmungsgefahr/	
Bergschäden:	keine Angaben; nicht Gegenstand des Gutachtens
Lärmimmissionen:	städtisch.
Sonstige Immissionen:	nicht bekannt/k.A.
Leitungsrechte:	auftragsgem. nicht ermittelt
Lasten- und	

Beschränkungen:	auftragungsgem. nicht ermittelt
Sonstige Lasten:	Inhalte des Baulastenverzeichnis auftragungsgem. nicht ermittelt siehe dazu die vorliegenden Baugenehmigung; Keine Auswirkung auf die Restnutzungsdauer;

3 Bauliche Anlagen, Umbau und laufende Maßnahmen

Das Objekt ist ein mehrgliedriger Bau. Im folgenden erfolgt nur eine knappe Beschreibung insoweit diese für die Ermittlung relevant sind. Für weitere Angaben wird auf die Bauakten und die Bauanträge/Baugenehmigungen verwiesen.

Baujahr um:	1979 folgend mit div. Umbauten (teilw. älter) Wilhelmstraße 22 zwischenzeitlich abgerissen und wird gerade durch einen Sanierungsbau ersetzt (2024,2025)
Bauweise:	massiv, Betondecken nähere Darstellung in den Baugenehmigungsunterlagen
Geschossigkeit:	3- bis 4-geschossig mit DG voll unterkellert
Tiefgarage:	41 Stellplätze; die vorhandene Tiefgarage ist über einen Tunnel mit der öffentlichen Garage der „Galerie Troisdorf“ verbunden Durch die Schaffung einer neuen Belüftung für die Tiefgarage können die PKW-Stellplätze wieder genutzt werden.
Dach:	Satteldächer, zum Teil mit Glauben zwischen den Baukörpern Flachdächer mit Dachterrassen; die Dachterrassen werden zum Teil saniert;
Heizung:	Zentral Gas , BHKW defekt Restnutzung
Sanitär:	siehe sonstige Beschreibung
Fenster:	überwiegend ISO-verglast; teilweise erneuert
Energetische Qualität:	in Teilen nicht ganz zeitgemäßer Energieverbrauch
Zustand:	in Teilen mehr als altersentsprechende Gebrauchsspuren; siehe Fotos und technische Bewertung

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um ein Bestandsgebäude mit einer Nutzung als stationäre Pflege und Ladenlokale (Leerstand) im Erdgeschoss. Ein kleiner Gebäudebereich an der Wilhelmstraße 22 ist als Sanierungsbau geplant. Das zuvor stehende Gebäude ist zwischenzeitlich durch einen Sanierungsbau erneuert (in Arbeit).

Für die leergestehenden Ladenlokale ist eine Umnutzung zur Tagespflege, ein Büro für die Ambulante Pflege und der Haupteingang mit den Tagesräumen und der Verwaltung für die stationäre Pflege geplant.

Die betreuten Wohnungen im Block 3 in den Geschossen 1. OG – 4. OG sind allesamt vorhanden und bleiben so im Bestand erhalten. Hier erfolgt keine Sanierung bzw. Modernisierung.

Die Planung sieht weiter vor: Die Bewohnerzimmer der stationären Pflege im Bestand und werden nicht verändert.

Zum anderen erhalten einige Bewohnerzimmer neue Duscbäder (Block 2). Jeweils zwei Bewohnerzimmer teilen sich jetzt im Bestand ein Tandem-Bad. Im Block 1 ist zudem geplant aus Einzelzimmern Doppelzimmer zu machen.
-> siehe Pläne im Anhang

In dem Gebäudekomplex gibt es vier unterschiedlichen Nutzungseinheiten

- 1) Stationäre Pflege – Bestand, z.T. neue Räume und Bewohnerzimmer
- 2) Tagespflege – neue Nutzung
- 3) Ambulante Pflege (als Pflegestützpunkt) – neue Nutzung
- 4) Betreutes Wohnen - Bestand

U.a. folgende Bereiche fallen nicht in die Planung und Umsetzung da hier der Bestandsschutz greift:

Raum	Begründung
alle Wohnungen im Block 3, einschl. der Treppenhäuser und Aufzüge	Bei Wohnungen ist weder eine Modernisierung noch Sanierung vorgesehen. Hier greift der Bestandsschutz. Hier gilt BauO NRW § 49 Satz 3.
Bewohnerzimmer in Block 1	Es ist weder eine Modernisierung noch eine Sanierung geplant. Hier greift der Bestandsschutz. Hier gilt BauO NRW § 49 Satz 3.
Flure, Treppenhäuser und Verkehrsflächen im Bereich der stationären Pflege	Es ist weder eine Modernisierung noch eine Sanierung geplant. Hier greift der Bestandsschutz. Hier gilt BauO NRW § 49 Satz 3.
Aufenthaltsbereiche, Dienstbereiche in der stationären Pflege	Es ist weder eine Modernisierung noch eine Sanierung geplant. Hier greift der Bestandsschutz. Hier gilt BauO NRW § 49 Satz 3.

Bewohnerzimmer / Block 2 / 1. + 2. Obergeschoss:

Die Bewohnerzimmer befinden sich im Bestand und besitzen zur Zeit sog. Tandembäder. Die Einzelzimmer erhalten ein eigenes Duscbad.

Bewohnerzimmer / Block 1 / Doppelzimmer

Im Block 1 sollen vorhandene Einzelzimmer im 1. und 3. Obergeschoss als Doppelzimmer umgenutzt werden. Beim vorhandenen Duscbad greift der Bestandsschutz. Diese werden nicht verändert.

Gegenwärtig sind in Arbeit oder bereits abgeschlossen:

1	Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	2010	Sanierung Dachterrasse 1	10. 2024	Sanierung Dachterr.2	
2	Modernisierung der Fenster und Türen	04.2024	Fenster Block 1	01.2025	Fenster Block 3	
3	Modernisierung der Leitungssysteme	12.2024	Sanitär Block 3	06.2025	Sanitär Block 2	
4	Modernisierung der Heizungsanlage	keine				
5	Wärmedämmung der Außenwände	10.2024	nur Block 2			
6	Modernisierung der Bäder	02.2025	Bäder Block 2 u 3			
7	Modernisierung des Innenausbau		Anstrich und Bodenbelagsarbeiten in 2024		Block 2 u 3	
8	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		nur unwesentliche Anpassungen			
9	Lüftung/Klimatechnik	06.2024	neue Lüftungsanlage Block 3 EG	02.2025	Anpassung Lüftungskanäle Block 2	
10	Brandschutz (inkl. BMA)		Anpassung und Umrüstung auf Vollschutz in 06.2024			
11	Küchen und Küchentechnik	2010	neue Großküche			

u.w.:

Verbesserungen hinsichtlich Barrierefreiheit

Außerbetriebsetzung der Sprinkleranlage

Sanierung von TAG (HL, ELT) teilweise

Fenster in Block 1 und teilweise in Block 3

Oberflächen auf Innenbauteilen (Decken, Wände, Böden)

kleinere Grundrissanpassungen

Zudem ist der Sanierungsbau Wilhelmstraße 22 in Fertigstellung

4 Fotos, weitere Hinweise

Die zum Ortstermin gefertigten Fotos geben einen Eindruck der Bausubstanz wieder. Zum Ortstermin waren die Baumaßnahmen noch nicht vollständig abgeschlossen. Insbesondere der Sanierungsbau befand sich noch in einem erweiterten Rohbauzustand mit Teillinstallation.

- | | |
|-------------------|---|
| -> Foto 1,2; 7,12 | Sanierungsbau Wilhelmstraße |
| -> Foto 5,6,7 | Ansichten Wilhelmstraße Bestandsbau und Umbau |
| -> Foto 18-54 | Sanierungsbau Fertigstellungszustand zum Ortstermin |
| -> Foto 55,56,65 | Bestand Block 1 Wilhelmstraße |
| -> Foto 57-61 | Bestand Wilhelm-Hamacher-Platz 19 |
| -> Foto 68,70 | Umbau EG von der Wilhelmstraße aus |
| -> Foto 75-102 | Wohnbereich 1 Eingang über Wilhelmstraße |
| -> Foto 104-141 | Wohnbereich 2 |
| -> Foto 124-190 | Dachterrassen mit Sanierungsbedarf (in Arbeit) |

-> Foto 192,193	EG Eingang Wilhelm-Hamacher-Platz 19
-> Foto 197-211	Kellergeschoss mit Tiefgarage
-> Foto 212-257	Kellergeschoss mit Technikräumen, zum Teil der Installationsbestand, Feuchtebilder
-> Foto 159-267	Durchfahrt zum Innenhof; Tragstruktur

5 Grundlagen und Methodik

a.) Restnutzungsdauer nach ImmoWertV

Restnutzungsdauer (RND) Verfahren nach ImmoWertV 2021

§ 4 Abs. 1

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

§ 4 Abs. 2

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet wirtschaftlich genutzt werden kann.

§ 4 Abs. 3 Satz 1 bis 3

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wenn der Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage aufgrund individueller Besonderheiten die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Anlage nicht hinreichend abbildet, kann die Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 modifiziert werden.

b.) Technische Restnutzungsdauer

Die technische Lebensdauer beschreibt den Zeitraum, in welchem die Nutzbarkeit und die vorgesehene Funktion des Bauteils üblicherweise gegeben ist. Wird die technische Lebensdauer überschritten, kann dies nicht mehr erwartet werden. Die Kosten für die Erhaltung der Funktion übersteigen dann in der Regel die Herstellungskosten des Bauteils. Bei Sanierungen können diese auch um einen Faktor von typisch 1 bis 3 darüber liegen.

Die Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile liegt zwischen 40 und 100 Jahren in Abhängigkeit vom verwendeten Material und der Instandhaltung. Ausbauteile und technische Gebäudeinstallation liegen häufig darunter. Dies betrifft auch den Oberflächenzustand von Boden- Wand- und Decken. Bei guter und regelmäßiger Pflege der Bauteile können höhere Lebensdauern erzielt werden. Eine Übersicht über die durchschnittliche Lebensdauer einzelner Bauteile ist hilfreich bei der Einschätzung von Schäden. Es erfolgt üblich eine normative Abschreibung nach ERAB und eine Bewertung mit Zustandsnoten oder Zuschlägen oder Abschlägen auf die bauteilbezogenen technische Restnutzungsdauer.

Auch im Rahmen der steuerlichen Bewertung, nämlich für den „Nachweis der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer“, sollte auf die technische Lebensdauer von Bauteilen und nicht auf die modellhafte Restnutzungsdauer abgestellt werden..

c.) Steuerliche AfA

Gemäß § 7 Absatz 4 Satz 1 EStG und § 52 Absatz 15 EStG gelten für die lineare AfA von zur Einkünfteerzielung genutzten Gebäuden typisierte feste Prozentsätze (AfA-Sätze), die in Abhängigkeit von der Nutzungsart und dem Zeitpunkt der Fertigstellung oder der Stellung des Bauantrages oder des rechtswirksamen Abschlusses des obligatorischen Vertrags 2 oder 2,5 oder 3 oder 4 Prozent betragen. Der jeweils für ein Gebäude anzusetzende AfA-Satz ist unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsdauer des Gebäudes und auch unabhängig vom tatsächlichen Alter des Gebäudes anzuwenden. Er gilt daher auch für die Abschreibung einer erworbenen Bestandsimmobilie. Die AfA-Zeiträume für die einzelnen AfA-Sätze sind nicht gleichbedeutend mit der Gesamtnutzungsdauer im Sinne des Bewertungsgesetzes bzw. der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Bei Anwendung des § 7 Absatz 4 Satz 2 EStG ist die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer - prognostisch - zu bestimmen; dabei sind auch ungewisse künftige Ereignisse zu berücksichtigen. Der Bestimmung der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer ist eine an der größtmöglichen Wahrscheinlichkeit orientierte Schätzung zu Grunde zu legen. Hierbei finden alle - von den Steuerpflichtigen darzulegenden (BFH-Urteil vom 28. September 1971, VIII R 73/68, BStBl II 1972 S. 176; BFH-Beschluss vom 22. April 2013, IX B 181/12, BFH/NV S. 1267) - technischen und wirtschaftlichen Umstände des betreffenden Gebäudes Berücksichtigung..

d.) Weitere Hinweise

Diese Ausarbeitung erfolgt u.a. auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB):

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in jeweils gültiger Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) abgelöst durch Gebäudeenergiegesetz - GEG
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006 -) bzw. ImmoWertV (2021)
Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

Funktionsüberprüfungen (z.B. Elt/Heizung/ Rolläden etc.) wurden allgemein nicht vorgenommen. Hinsichtlich der Heizanlage wird auf die EnEV verwiesen, dort insbesondere Abschnitt 3 §8. Es ist grundsätzlich angeraten, den zuständigen Bezirksschornsteinfeger hierzu beizuziehen. Genehmigungen wurden allgemein nicht vorgelegt/nicht überprüft.

Angaben zu Baujahr, Nutzung etc. beruhen auf Angaben des Eigentümers/Auftraggebers bzw. aus Auszügen aus den Bauakten. Auftragsgemäß wurde das Grundbuch nicht erneut persönlich eingesehen. Es wird ausdrücklich auf den Inhalt der beigefügten Fotos verwiesen, die die Zustandsbeschreibung ergänzen. Das Dach war zum Ortstermin teilweise nur von außen/vom Erdboden sichtbar. Der Spitzboden/Dachraum war zum Ortstermin nicht voll einsehbar. Eine nähere Untersuchung war nicht beauftragt. Untersuchungen zur Ermittlung von mglw. vorhandenen Schadstoffen und Schädlingen waren generell nicht beauftragt und wurden nicht ausgeführt. Das Gutachten macht hierzu keine Aussage. Funktionsüberprüfungen (z.B. Elt/Heizung/ Rolläden etc.) wurden allgemein nicht vorgenommen. Hinsichtlich der Heizanlage wird auf die EnEV bzw. das GEG verwiesen. Abwasser- und Regenwasserentsorgung wie mitgeteilt. Genehmigungen wurden allgemein nicht vorgelegt/nicht überprüft.

Weitergehende Untersuchungen waren nicht beauftragt. Teile der Dachräume und Abseiten sowie verdeckte oder verstellte Bereiche sind im Rahmen einer Begehung nicht begutachtet. Ungeklärte baurechtliche Genehmigungsfragen, bzw. schwebende Baurechts- oder Grundstücksstreitigkeiten sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden. Im Erwerbsfalle sollten diese Inhalte sicherheitshalber nochmals überprüft werden. Das Baulastenverzeichnis wurde gem. Auftraggeber nicht persönlich eingesehen.

Baumängel und Schäden wurden nur insoweit aufgeführt, als sie bei Begehung ohne besondere Maßnahmen und mit bloßem Auge erkennbar waren und für diese Wertermittlung über das Maß normaler Alterswertminderung hinaus relevant erschienen. Weitergehende Untersuchungen waren nicht beauftragt. Auf Teile des Objektes, die zum Ortstermin nicht zugänglich waren, ist hingewiesen. Teile der Dachräume und Abseiten sowie verdeckte oder verstellte Bereiche sind im Rahmen einer Begehung nicht begutachtet. Ungeklärte baurechtliche Genehmigungsfragen, bzw. schwebende Baurechts- oder Grundstücksstreitigkeiten sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden. Im Erwerbsfalle sollten diese Inhalte sicherheitshalber nochmals überprüft werden.

6 Bewertung der Restnutzungsdauer

e.) Technische Bewertung

Ursprüngliche	
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Schallschutz	baujahrtypisch einfacher
Wärmeschutz	nur in Teilen zeitgemäße, energetische Dämmung vorhanden.
Brandschutz	Entspricht dem (baujahrestypischen) Standard zum Genehmigungszeitpunkt, Umsetzung eines neu erstellten Brandschutzkonzepts in Arbeit.
Standsicherheit	Entspricht dem (baujahrestypischen) Standard zum Genehmigungszeitpunkt, keine nachträglichen statischen Ertüchtigungen erkennbar
Feuchteschutz/Abdichtung	Keine, nachträgliche Verbesserung des Feuchteschutzes durch nachträgliche Abdichtung von erdberührten Bauteilen

Zustandsbewertung der Bauteile

Bestand, Umbau und Sanierungsbau:

SANIERUNGSBAU							
<u>Ermittlung der RND</u>		<u>nach technischen Gesichtspunkten</u>			<u>Bewertung</u>		
Gewerke/Bauteile nach ERAB							
	erstellt oder erneuert um	übliche ND in Jahren	Wertanteil %		RND in Jahren unter Berücksichtigung von Sanierungen und Modernis.	LebensdauerxWertanteil	RNDxWertanteil
Neu	2025	50,00			50		
Gesamtnutzungsdauer		50,00	Jahre				
Restnutzungsdauer		50,00	Jahre				
	Zeitwert						
	100%						

Pflegeheime/Wohnheime		Ermittlung der RND nach technischen Gesichtspunkten						
BESTANDSBAU								
Ermittlung der RND		nach technischen Gesichtspunkten						
Gewerke/Bauteile nach ERAB		Bewertung						
	erstellt oder erneuert um	übliche ND in Jahren	Wertanteil %	Zustandsstufe (zus. Anzahl Jahre)	RND in Jahren unter Berücksichtigung von Sanierungen und Modernis.	LebensdauerxWertanteil	RNDxWertanteil	
Rohbau, Gründung, Wände, Decken	1979	70	38%	-2	22	26,60	8,36	
Fassade und Bekleidungen	1979	50	6%	4	8	3,00	0,48	
Fenster / Außentüren	1979	45	4%	5	5	1,80	0,20	
Dächer	1979	55	6%	2	11	3,30	0,66	
Innentüren und Fenster	1979	45	4%	8	8	1,80	0,32	
Bodenbeläge	1979	20	4%	5	5	0,80	0,20	
Innenwandbekleidungen	1979	20	3%	3	3	0,60	0,09	
Sanitär/Bäder/Ver-Entsorgung u.w .	1979	35	10%	10	10	3,50	1,00	
Heizung/Lüftung/Klima	1979	40	9%	8	8	3,60	0,72	
Nutzungsspez. Anlagen inkl. Fördertech.	1979	30	5%	10	10	1,50	0,50	
Elektro / Starkstromanlagen	1979	40	5%	10	10	2,00	0,50	
Informations- und Meldetechnik	1979	30	4%	5	5	1,20	0,20	
Sonstige Ausstattung	1979	15	2%	5	5	0,30	0,10	
insgesamt			100%			50,00	13,33	
Gesamtnutzungsdauer		50,00 Jahre						
Restnutzungsdauer		13,33 Jahre						
	Zeitwert							
linear	27%							

UMBAU								
Ermittlung der RND		nach technischen Gesichtspunkten						
Gewerke/Bauteile nach ERAB		Bewertung						
	erstellt oder erneuert um	übliche ND in Jahren	Wertanteil %	Zustandsstufe (zus. Anzahl Jahre)	RND in Jahren unter Berücksichtigung von Sanierungen und Modernis.	LebensdauerxWertanteil	RNDxWertanteil	
Rohbau, Gründung, Wände, Decken	1979	70	38%	0	24	26,60	9,12	
Fassade und Bekleidungen	1979	50	6%	10	14	3,00	0,84	
Fenster / Außentüren	1979	45	4%	10	10	1,80	0,40	
Dächer	1979	55	6%	5	14	3,30	0,84	
Innentüren und Fenster	1979	45	4%	8	8	1,80	0,32	
Bodenbeläge	1979	20	4%	15	15	0,80	0,60	
Innenwandbekleidungen	1979	20	3%	10	10	0,60	0,30	
Sanitär/Bäder/Ver-Entsorgung u.w .	1979	35	10%	20	20	3,50	2,00	
Heizung/Lüftung/Klima	1979	40	9%	20	20	3,60	1,80	
Nutzungsspez. Anlagen inkl. Fördertech.	1979	30	5%	20	20	1,50	1,00	
Elektro / Starkstromanlagen	1979	40	5%	20	20	2,00	1,00	
Informations- und Meldetechnik	1979	30	4%	20	20	1,20	0,80	
Sonstige Ausstattung	1979	15	2%	10	10	0,30	0,20	
insgesamt			100%			50,00	19,22	
Gesamtnutzungsdauer		50,00 Jahre						
Restnutzungsdauer		19,22 Jahre						
	Zeitwert							
linear	38%							

Ableitung der RND für das Gesamtobjekt			
	Fläche qm	RND	Fläche*RND
Bestand	4.913,73	13,33	65.500,02
Umbau	3.133,24	19,22	60.220,87
Sanierungsbau	956,61	50,00	47.830,50
Summen	9.003,58		173.551,39
	mittlere RND	19,28	Jahre
	nach technischen Gesichtspunkten		

Das Ergebnis wird durch die zum Ortstermin festgestellten Eigenschaften bestätigt. Siehe begleitend die Fotoillustration.

f.) Bewertung nach ImmoWertV

Zur Bestimmung des Modernisierungsgrades, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird ein Punktemodell in Anlehnung an Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV als Orientierung verwendet. Es wird eine maximal erreichbare Punktzahl von 20 verteilt auf einzelne Modernisierungselemente. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden also die zum Stichtag oder die kurz vor dem Stichtag durchgeführten wesentlichen Modernisierungen in ein Punktraster eingeordnet. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist weniger als die maximal zu vergebende Punktzahl anzusetzen. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, werden entsprechende Punkte vergeben. Die Einordnung findet nach dem Modernisierungsgrad der einzelnen Elemente statt.

Ermittlung der RND nach SW-RL / ImmoWertV				
Modernisierung/Zustand	gemittelt für Gesamtobjekt		lst	opt.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	teilw.		1	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	teilw.		1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	gering		0,5	2
Modernisierung der Heizungsanlage			0,5	2
Wärmedämmung der Außenwände	teilw.		1	4
Modernisierung von Bädern	teilw.		1	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppenteilw.			0,5	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung			0	2
Sonstige Merkmale			0	0
		Summe Punkte	5,5	20
Normale Gesamtnutzungsdauer			50 Jahre	
Aus Tabelle Modernisierungselemente Anlage 4 der SW-RL abgeleitete RND			20 Jahre	
gem. ImmoWertV	nach bewertungstechnischen Gesichtspunkten			
Legende				
1 Punkt = nicht modernisiert				
4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung				
8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad				
13 Punkte = überwiegend modernisiert				
18 Punkte = umfassend modernisiert				

f.) Restnutzungsdauer und rechtliche Gegebenheiten

Die Betriebsgenehmigung von Pflegeheimen unterliegt landesrechtlichen Vorschriften. Falls ein Pflegeheim nicht mehr den aktuellen baulichen und hygienischen Vorschriften entspricht, kann es früher als erwartet nicht mehr nutzbar sein. Umbauten zur barrierefreien Gestaltung oder Brandschutzanforderungen können die Nutzungsdauer verlängern.

In den letzten 30 Jahren haben sich die Anforderungen an Pflegeheime in Nordrhein-Westfalen (NRW) erheblich verändert. Diese Änderungen betreffen insbesondere die Einzelzimmerquote, die baulichen Standards, den Brandschutz, die Hygienevorschriften sowie die Digitalisierung. Diese Anpassungen haben direkte Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer von Pflegeheimen, da sie oft umfangreiche Modernisierungen oder Neubauten erforderlich machen.

1. Einzelzimmerquote

Gesetzliche Vorgabe: : Ab dem 1. August 2018 mussten Pflegeeinrichtungen in NRW sicherstellen, dass mindestens 80 % der Zimmer als Einzelzimmer angeboten werden. Einrichtungen, die diese Quote nicht erfüllten, durften frei werdende Plätze nicht neu belegen.

2. Bauliche Standards und Barrierefreiheit

Pflegeheime müssen den aktuellen baulichen Standards entsprechen, was unter anderem barrierefreie Zugänge, breitere Flure und rollstuhlgerechte Sanitäranlagen umfasst. Viele ältere Einrichtungen mussten umfangreich modernisiert werden, um diesen Anforderungen gerecht zu werden..

3. Brandschutz

Die Anforderungen an den Brandschutz wurden verschärft, einschließlich der Installation von Brandmeldeanlagen, Rauchabzugssystemen und der Sicherstellung von Flucht- und Rettungswegen.

Ältere Gebäude mussten entsprechend nachgerüstet werden, um den aktuellen Sicherheitsstandards zu entsprechen.

4. Hygienevorschriften

Es wurden strengere Hygienevorschriften eingeführt, insbesondere im Zusammenhang mit Infektionsschutzmaßnahmen. Dazu gehören die Einrichtung von Desinfektionsstationen, Schulungen des Personals und die Implementierung von Hygieneplänen.

5. Digitalisierung

Die Integration von digitalen Pflegedokumentationen, Notrufsystemen und Telemedizin-Anwendungen wurde vorangetrieben. Dies erfordert Investitionen in die technische Infrastruktur der Einrichtungen.

Diese gesetzlichen und regulatorischen Änderungen in NRW haben dazu geführt, dass viele Pflegeheime ihre Infrastruktur und Ausstattung anpassen mussten. Einrichtungen, die diese Anforderungen nicht erfüllten, sahen sich mit Belegungsstopps oder sogar Schließungen konfrontiert.

Diese Entwicklungen beeinflussen die Restnutzungsdauer von Pflegeheimen auch weiterhin erheblich, da sie ohne entsprechende Modernisierungen nicht mehr den aktuellen Standards entsprechen und somit ihre Betriebserlaubnis verlieren können.

Im vorliegenden Fall sind diese Entwicklungen und Anforderungen zu mindestens zum Teil umgesetzt worden. Eine vollständige Umsetzung ist durch die Möglichkeit der Ausnutzung und Gewährung des Bestandsschutzes in Teilbereichen nicht erforderlich gewesen bzw. nicht erfolgt. Es ist aber erkennbar, dass die Dynamik der Anforderungen seitens der Landesbaubehörden und weiterer Institutionen auch in Zukunft weitere Maßnahmen erforderlich machen werden. Angesichts dieser hier illustrierten Historie, als auch mit Blick auf die tatsächlichen Umbau- und Neubaumaßnahmen im vorliegenden Fall, sind die aus technischen Gesichtspunkten heraus entwickelten Werte für die Restnutzungsdauer von 20 Jahren sicherlich eine sowohl technische, wirtschaftliche als auch rechtliche Obergrenze einer planbaren Restnutzungsdauer.

7 Ergebnis

Sowohl nach technischen Bewertungskriterien als auch nach rechtlichen Einschätzungen kann die tatsächlich vorhandene Restnutzungsdauer auf rund **20 Jahre sachverständig abgeleitet werden.**

Aufgrund der gegebenen heterogenen Struktur des Gesamtobjekts kann eine branchenfremde Nachnutzung wirtschaftlich und gemäß der technischen und rechtlichen Anforderungen nicht dargestellt werden. Der nunmehr errichtete Sanierungsbau Wilhelmstraße 22 ist weiterhin zur Wohnnutzung auch nach Ablauf der ermittelten Restnutzungsdauer des Gesamtobjekts nutzbar. Dies wurde in der Berechnung oben berücksichtigt.

8 Schlußbemerkung

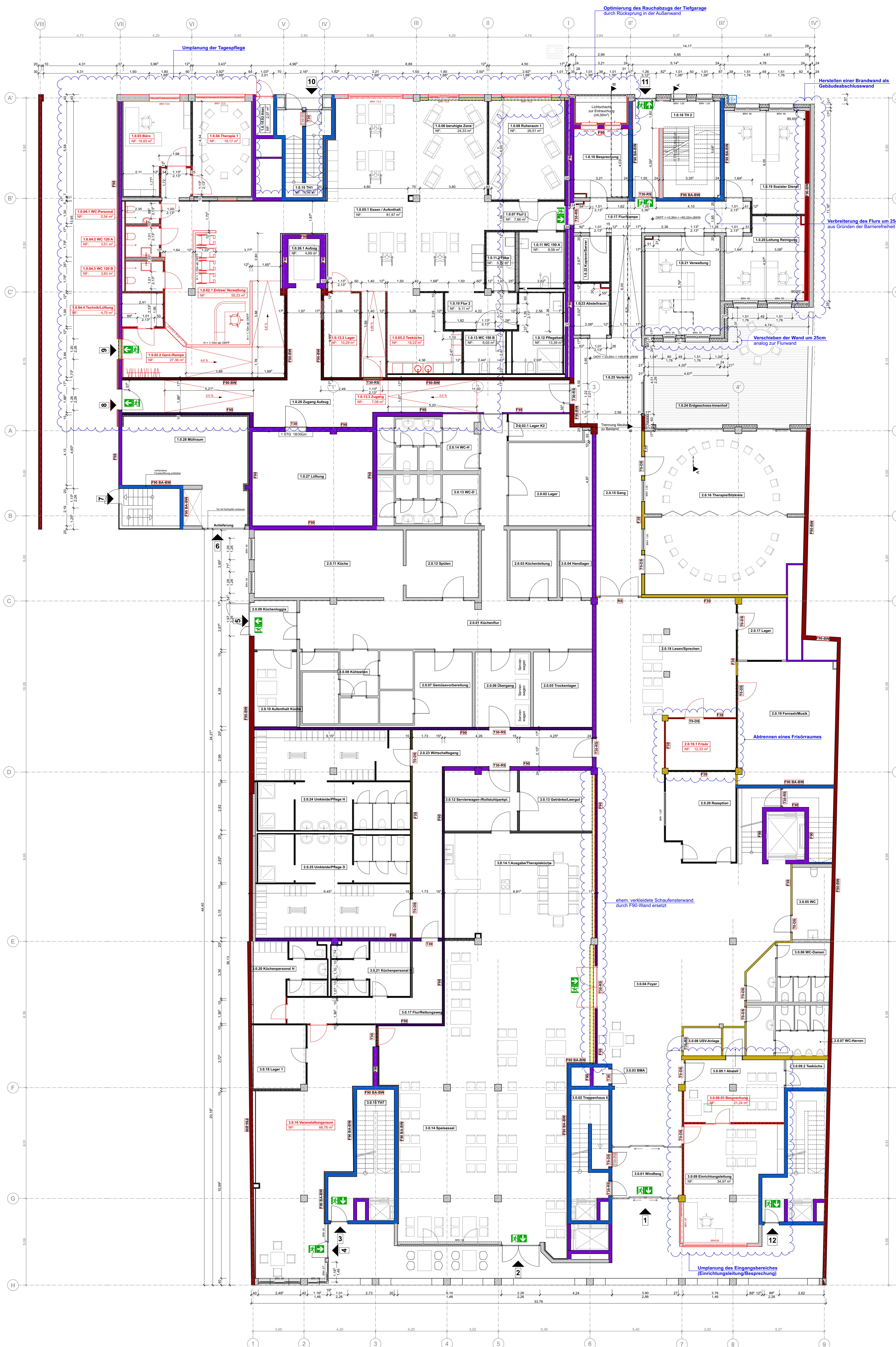
Der Unterzeichnete versichert, daß er die vorliegende Ausfertigung nach bestem Wissen und Gewissen und unparteiisch aufgestellt hat. Es wird ausdrücklich auf die beigefügten Fotos und Anhänge verwiesen, die auch Mängel und Schäden darstellen können. Andere Bereiche wurden nicht besichtigt. Bauteilöffnungen waren nicht beauftragt/nicht möglich. Dieses Gutachten ersetzt kein Schadensgutachten und macht keine Aussagen über Bereiche, die nicht besichtigt wurden und/oder auf den beigereichten Fotos nicht dargestellt sind. Bauschäden/Mängel sind zum Teil summarisch in den Wertabschlägen enthalten und nicht einzeln aufgeführt. Bauzeichnungen geben mglw. nicht in allen Teilen den aktuellen Zustand wieder. Für unrichtige Angaben Dritter wird keine Haftung übernommen. Das Gutachten unterliegt grundsätzlich dem Copyright. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß Veröffentlichungen und Vervielfältigungen die Rechte Dritter berühren könnten. . Bei öffentlicher Verwendung dieser Ausarbeitung ist die DSGVO zu beachten. Vorliegend richten sich die Löschrfristen diessseits nach dem Urheberrechtsschutzgesetz. Wegen der Nichtöffentlichkeit dieser Ausarbeitung wurden diese Inhalte nicht vollständig überprüft. Jedweder Verwendung dieser Ausarbeitung wird nur unter Anerkennung der folgenden Haftungsbeschränkung zugestimmt: Die Haftung für Inhalte dieser Ausarbeitung ist begrenzt auf die Folgen grober Fahrlässigkeit oder des Vorsatzes. Die Haftung des Sachverständigen ist in den Fällen, die vom Gesetz her eine solche Begrenzung zulassen, auf 5.000 € in der Summe und auf zwei Jahre begrenzt. Im übrigen wurde im Text auf die Bewertungsbesonderheiten des Objektes hingewiesen.

Celle, den 2.3.25

.....
Dr. Jürgen Meißne



9 Anlagen Auszug aus den Bauakten, Fotos



ABKÜRZUNGEN			
BD	Bodendurchbruch	IK	Innenkante
DD	Deckendurchbruch	HP	Hochpunkt
WD	Wanddurchbruch	TP	Tiefpunkt
WS	Wandschütz	FR	Faltrohr
BRH	Brüstungshöhe	f	Festverglasung
OK	Oberkante	GK	Gipskarton
UK	Unterkante		
FF	Fertigfußboden		
RF	Rohfußboden		
AK	Außenkante		
VK	Vorderkante		

LEGENDE		KLASSIFIZIERUNG BRANDSCHUTZ	
	Mauerwerk (Bestand)		Brandwand (EI 90-M bzw. REI 90-M)
	Stahlbeton (Bestand)		Bauart Brandwand (EI 90-M bzw. REI 90-M)
	Gipskarton (Bestand)		F90 (EI 90 bzw. REI 90)
	Mauerwerk (neu)		F30 (EI 30 bzw. REI 30)
	Stahlbeton (neu)		T30-RS Klassifizierung Tür
	Gipskarton (neu)		T30-RS Klassifizierung Tür im Falle des Austausches
	diverse Wände (Abbruch)		

Änderungen gegenüber der Baugenehmigung

BRANDSCHUTZ TÜREN

- T30-RS feuerbeständig, rauchdicht u. selbstschließend
- T30 feuerbeständig, dicht u. selbstschließend
- T30-RS feuerhemmend, rauchdicht u. selbstschließend
- T30 feuerhemmend
- RS rauchdicht u. selbstschließend
- DSS dicht u. selbstschließend
- DS dichtschließend

HINWEISE

- Tür- und Brüstungshöhen beziehen sich auf OK Fertigfußboden (OKFF) des Bestandsgebäudes (Block 2+3) OKFF EG Neubau = +0,36m ab OKFF Bestand EG Block 2.
- Alle Maße und Konstruktionsangaben sind vor der Ausführung vom Unternehmer verantwortlich zu prüfen. Unstimmigkeiten sind der Bauleitung und dem Architekten sofort mitzuteilen.
- Außer dieser Zeichnung ist die Ausschreibung und die statische Berechnung mit Positionen- und Bewehrungsplänen verbindlich. Ausführungspläne der Fachgenosse, ggf. auch Werkpläne von Fachfirmen sind vom Ausführenden auf Übereinstimmung mit dieser Zeichnung zu prüfen. Elektro- und HLS-Pläne sind zu beachten.
- Die genaue Lage der Durchbrüche und Kernbohrungen ist aus den Plänen der Gebäudetechnik zu entnehmen.
- Sämtliche Durchbrüche in Decken und Wänden sind nach der Installation von den jeweiligen zuständigen Fachfirmen unter Beachtung der jeweiligen Feuerchutzanforderungen des Bauzeits gem. DIN 4102 zu schließen. Dies gilt gleichermaßen für die Schalbrückenentferner.
- Freistehende Ecken bei GK-Wänden und Brandschutzverkleidungen mit Eckstützschienen versehen => Leichtung Trockenbau für Heißkörper vor GK-Wänden und Hängeschranken von Küchen Verstärkungen versehen => Leichtung Trockenbau.
- Die Fugentiefe müssen durch Verspannen mit der Bewehrung fixiert, beim Betonieren sorgfältig abschrittweise mit Beton verfüllt und dabei in ihrer korrekten Lage kontrolliert werden.
- Arbeitsraum: Zwischen Bauwerk und Baugrubenwand bzw. -bohrung ist für die Ausführung von z.B. Schalungen, Drän- und Abdichtungsarbeiten ein Arbeitsraum vorzusehen. Die Breite des Arbeitsraumes muss an allen Stellen mindestens 50cm betragen, gemessen zwischen dem Fuß der Baugrubenbohrung und der Außenkante von Einschalungen von Stahlbetonkonstruktionen. Auch in Baugruben mit Verbau an allen Stellen eine leichte Bohle des Arbeitsraumes gewährleisten.

Nach Abschluss der erforderlichen Arbeiten und wenn die Baugrubenwand einbringen können, ist der Arbeitsraum zu verfüllen. Geeignetes Bodenmaterial ist in Schichten von etwa 50cm aufzufüllen und sorgfältig mit geeigneten Gerät zu verdichten. Es dürfen dabei keine Schäden an den erhaltenen Bauwerken entstehen. Dagegen ist, dass beim Verdichten keine unzulässigen Beanspruchungen ausgeübt werden und dass vor dem Verfüllen alle Fremdkörper entfernt werden, die zur Beschädigung von Abdichtungen führen könnten oder die später zu Setzungen im Verfüllraum führen würden.

Nachtrag zur Baugenehmigung AZ 955-20 vom 23.06.2021, sowie zur Nachtragsgenehmigung AZ 1595-21 vom 09.03.2022

FREIGABESTEMPEL

Planzahl:	Leitzahlnummer (Phase/Antragsverfahren/Antragsbereich):	Planungsbereich:
ERDGESCHOSS	202-BA-AC-GR-EG-0	Nachtrag zum Baugenehmigung
Index: 0		

Bauherr:	Planungsart (Nachtrag):
Carestone Asset Troisdorf GmbH	S
An der Börse 3	A
30159 Hannover	X
Entwurf/Verfasser (P/N 1-4):	Architekt/Architektin:
Architektbüro Hermann	A.S.A. Bauplanungs GbR
Dammweg 22	Architekt Städtebau Abteilung
30627 Hannover	Hertingerstraße 55b - 59423 Unna
	T: 02303 - 77 97 37 - 0
	E: info@asa-bauplanung.de

Fachplanung Tragwerksplanung:	Bauherr (Lageplan):
Kemper Krause beratende Ingenieure GmbH	Wilhelm-Hamacher-Platz 19
Königsplatz 41	50865 Troisdorf
50668 Köln	Plan N: Planische 2701-2705
Tele: 0221-9331190	

Fachplanung Brandschutz:	
Dir. Ing. Sven Liu	
Wingertstraße 10	
51429 Bergisch-Gladbach	
Tele: 02204-42278	

Fachplanung Wirtschaftsprüfung:	
W&K Energie-Effizienz-Beratung GmbH & Co. KG	
Amn-Eden-Platz 9	
51109 Solingen	
Tele: 05251-4029291	

Fachplanung Elektro:	
T&M Plus Ruf-Eisbach	
Braden-Str.	
51429 Bergisch-Gladbach	
Tele: 02204-665243	

Fachplanung Heizung/Lüftung/Sanitär-Klima:	
Evoac Ingenieure	
Schillerstraße 1	
50719 Braunsfeld	
Tele: 06441-5567500	

Fachplanung Vermessung:	
Vermessungs-Philipp & Diercke GbR	
Königsplatz 23	
50667 Troisdorf	
Tele: 02241-979510	

Index: #	Datum	Änderung

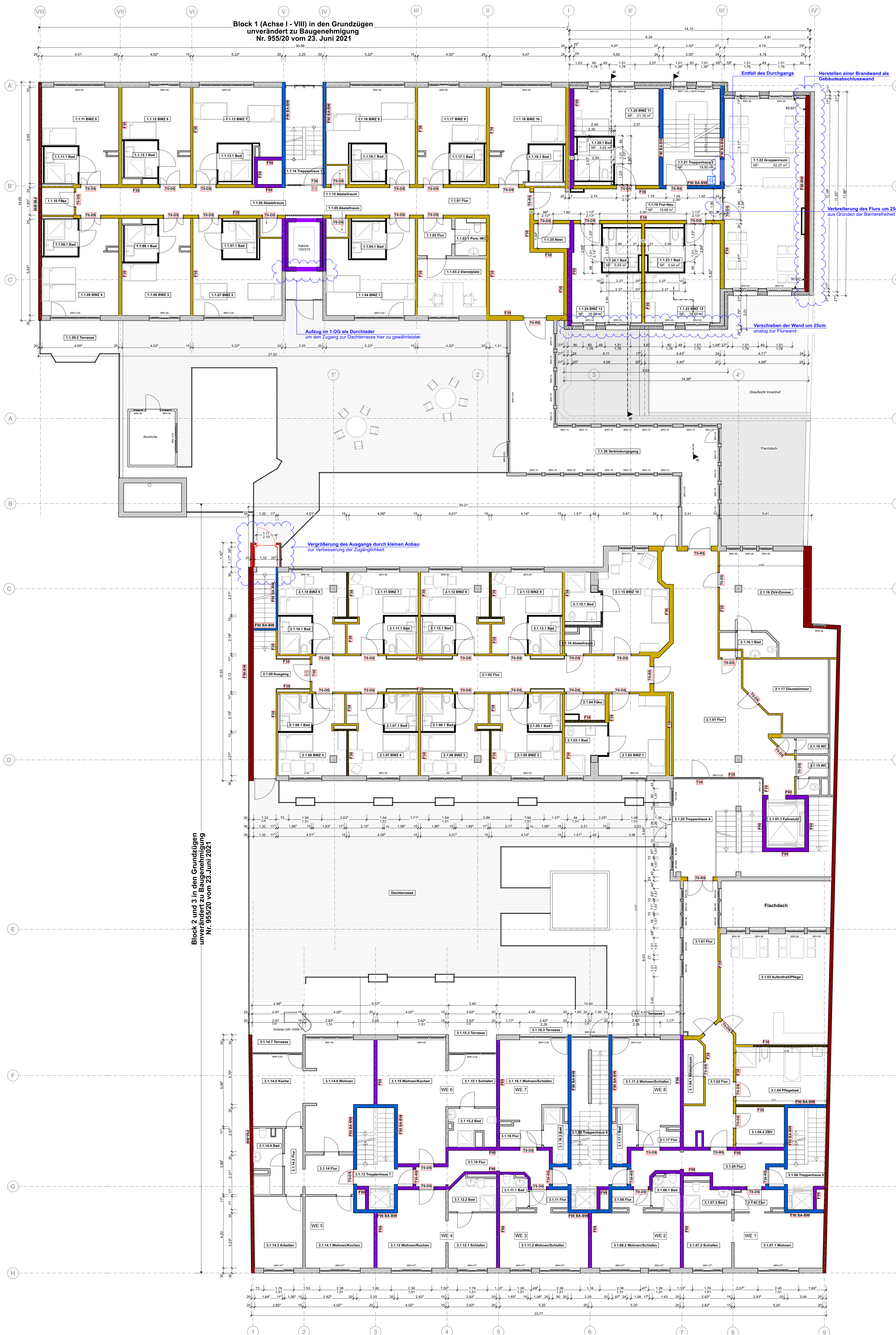
Bauprojekt: **Umbau, Umnutzung und Sanierungsbau Nobilis Seniorencentrum Wilhelm-Hamacher-Platz 19 - 53840 Troisdorf**
OKFF EG = 59,97m üNNH

Baugröße:	841 x 900mm	Maßstab:	1:100	Planungsdatum (LPH 15):
apl:		Planenart:	14.02.24	
Projektnr.:	2022-24	Datum:	06.02.24	

Planzahl: **ERDGESCHOSS** **202-BA-AC-GR-EG-0** **Nachtrag zum Baugenehmigung**

Index: 0

Diese Zeichnung und deren Inhalt sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne Erlaubnis des Verfassers nicht veröffentlicht werden.



Block 1 (Achse I - VIII) in den Grundzügen unverändert zu Baugenehmigung Nr. 955/20 vom 23. Juni 2021

Block 2 und 3 in den Grundzügen unverändert zu Baugenehmigung Nr. 955/20 vom 23. Juni 2021

ABKÜRZUNGEN		KLASSIFIZIERUNG BRANDSCHUTZ	
BD	Bodendurchbruch	IK	Innenkante
DD	Deckendurchbruch	HP	Hochpunkt
WD	Wanddurchbruch	TP	Tafelpunkt
WS	Wandschütz	FR	Faltrah
BRH	Brüstungshöhe	f	Festverglasung
OK	Oberkante	GK	Gipskarton
UK	Unterkante		
FF	Fertigfußboden		
RF	Rohfußboden		
AK	Außenkante		
VK	Vorderkante		

LEGENDE		KLASSIFIZIERUNG BRANDSCHUTZ	
	Mauerwerk (Bestand)		Brandwand (EI 90-M bzw. REI 90-M)
	Stahlbeton (Bestand)		Blauiert Brandwand (EI 90-M bzw. REI 90-M)
	Gipskarton (Bestand)		F90 (EI 90 bzw. REI 90)
	Mauerwerk (neu)		F30 (EI 30 bzw. REI 30)
	Stahlbeton (neu)		T30-RS Klassifizierung Tür
	Gipskarton (neu)		T30-RS Klassifizierung Tür im Falle des Austausches
	diverse Wände (Abbruch)		

Änderungen gegenüber der Baugenehmigung

BRANDSCHUTZ TÜREN

T30-RS	feuerbeständig, rauchdicht u. selbstschließend
T30	feuerbeständig, dicht u. selbstschließend
T30-R	feuerhemmend, rauchdicht u. selbstschließend
T30	feuerhemmend
RS	rauchdicht u. selbstschließend
DSS	dicht u. selbstschließend
DS	dichtschließend

HINWEISE

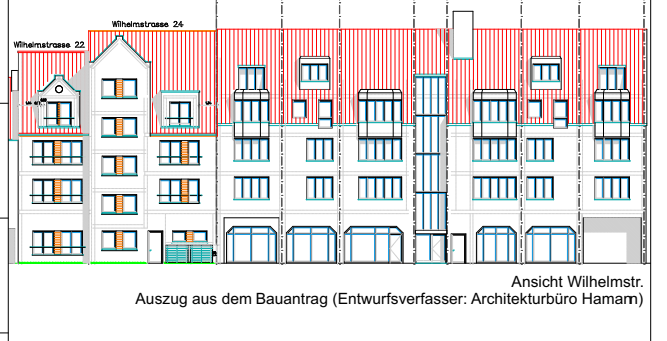
- Tür- und Brüstungshöhen beziehen sich auf OK Fertigfußboden (OKFF) des Bestandsgebäudes (Block 2+3) OKFF EG Neubau = +0,36m ab OKFF Bestand EG Block 2.
- Alle Maße und Konstruktionsangaben sind vor der Ausführung vom Unternehmer verantwortlich zu prüfen. Unstimmigkeiten sind der Bauleitung und dem Architekten sofort mitzuteilen.
- Außer dieser Zeichnung ist die Ausschreibung und die statische Berechnung mit Positions- und Bewehrungsplänen verbindlich. Ausführungspläne der Fachleistungen, ggf. auch Werkpläne von Fachfirmen sind vom Auftragnehmer auf Übereinstimmung mit dieser Zeichnung zu prüfen. Elektro und HLS-Pläne sind zu beachten.
- Die genaue Lage der Durchbrüche und Kernbohrungen ist aus den Plänen der Gebäudetechnik zu entnehmen.
- Ständige Durchbrüche in Decken und Wänden sind nach der Installation von den jeweiligen zuständigen Fachfirmen unter Beachtung der jeweiligen Brandschutzanforderungen des Bauteils gem. DIN 4102 zu schließen.
- Dies gilt gleichermaßen für die Schalbaukonstruktionen.
- Freistehende Ecken bei GK-Wänden und Brandschutzverkleidungen mit Eckschutzschienen versehen -> Leitung Trockenbau für Hacksägen vor GK-Wänden und Hängeschränken in Küchen Verstärkungen versehen -> Leistung Trockenbau.
- Die Fugentreifen müssen durch Verspannen mit der Bewehrung fixiert, beim Betonieren sorgfältig abschleppen sowie mit Beton verfüllt und dabei in ihrer korrekten Lage kontrolliert werden.
- Arbeitsraum: Zwischen Bauwerk und Baugrubenwand bzw. -bohrung ist für die Ausführung von z.B. Schalungen, Drägen und Abdichtungsarbeiten ein Arbeitsraum vorzusehen. Die Breite des Arbeitsraumes muss an allen Stellen mindestens 50cm betragen, gemessen zwischen dem Fuß der Baugrubenbohrung und der Außenkante von Erschütterungen von Stahlbetonkonstruktionen. Auch in Baugruben mit Verbauelementen muss ein solcher Bereich des Arbeitsraumes gewährleistet sein.

Nach Abschluss der erforderlichen Arbeiten und wenn die Baugrubenwand den erforderlichen Druck aufnehmen können, ist der Arbeitsraum zu verfüllen. Geeignetes Bodennormmaterial ist in Schichten von etwa 50cm aufzufüllen und sorgfältig mit geeigneten Gerät zu verdichten. Es dürfen dabei keine Schichten an den erhaltenen Bauteilen entstehen. Dagegen ist, dass beim Verdichten keine unzulässigen Beanspruchungen ausgeübt werden und dass vor dem Verfüllen alle Fremdkörper entfernt werden, die zur Beschädigung von Abdichtungen führen könnten oder die später zu Setzungen im Verfüllraum führen würden.

Nachtrag zur Baugenehmigung AZ 955-20 vom 23.06.2021, sowie zur Nachtragsgenehmigung AZ 1595-21 vom 09.03.2022

FREIGABESTEMPEL

Planblatt: 1. OBERGESCHOSS		Laynummer: Phase: 203-BA-AC-GR-1.OG-0		Planungsphase: Nachtrag zum Baugenehmigung	
Bauherr: Carestone Asset Troisdorf GmbH An der Börse 3 30159 Hannover		Planungsphase (Nachtrag):			
Entwurfsverfasser (P/N 1-4): Architektbüro Hermann Außenwall 22 30627 Hannover		Baureise (Lageplan): Wilhelm-Hamacher-Platz 19 30865 Troisdorf Plan N. Plannummer 2701-2706		S.A.A. Bauplanungs GbR Architekt Städtebau Abwicklung Hertingerstraße 55b - 59423 Unna T: 02303 - 77 97 37 - 0 E: info@saa-bauplanung.de	
Fachleistung Tragwerksplanung: Kasper Kreuzer bautech Ingenieure GmbH Kasper-Kreuzer-Str. 41 50668 Köln Tel.: 0221-9331190		Fachleistung Brandschutz: Dipl.-Ing. Sven-Liu Wipperfurth-Str. 1 51429 Bergisch-Gladbach Tel.: 02204-422078		Fachleistung Wärmeschutz: WBC Energie-Effizienz-Beratung GmbH & Co. KG Amberg-Str. 9 22107 Hamburg Tel.: 05251-4029291	
Fachleistung Elektro: TGA Plus Ruf-Elektrotechnik Breiden-Str. 1 51429 Bergisch-Gladbach Tel.: 02204-665245		Fachleistung Heizung/Lüftung/Sanitär-Klima: Ebers Ingenieure Schillerstraße 1 30715 Braunschweig Tel.: 05441-5667000		Fachleistung Vermessung: Vermessungs-Philip & Diercke GbR Kirschstraße 23 50640 Troisdorf Tel.: 02241-970510	
Index: #		Datum		Änderung	
Bauauftraggeber: Umbau, Umnutzung und Sanierungsbau Nobilis Seniorencentrum Wilhelm-Hamacher-Platz 19 - 53840 Troisdorf OKFF EG = 59,97m üNNH		Baugrubengröße: 841 x 900mm		Maßstab: 1:100	
Projekt-Nr.: 2022-24		Datum: 13.02.24		Planungsphase (LPH 15): 14.02.24	
Planblatt: 1. OBERGESCHOSS		Laynummer: Phase: 203-BA-AC-GR-1.OG-0		Planungsphase: Nachtrag zum Baugenehmigung	
Diese Zeichnung und deren Inhalt sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne Erlaubnis des Verfassers nicht veröffentlicht werden.					





Block 1 (Achse I - VIII) in den Grundzügen unverändert zu Baugenehmigung Nr. 955/20 vom 23. Juni 2021

Block 2 und 3 unverändert zu Baugenehmigung Nr. 1595/21 vom 09. März 2022

ABKÜRZUNGEN			
BD	Bodendurchbruch	IK	Innenkante
DD	Deckendurchbruch	HP	Hochpunkt
WD	Wanddurchbruch	TP	Tafelpunkt
WS	Wandschütz	FR	Faltrohr
BRH	Brüstungshöhe	f	Festverglasung
OK	Oberkante	GK	Gipskarton
UK	Unterkante		
FF	Fertigfußboden		
RF	Rohfußboden		
AK	Außenkante		
VK	Vorderkante		

LEGENDE		KLASSIFIZIERUNG BRANDSCHUTZ	
	Mauerwerk (Bestand)		Brandwand (EI 90-M bzw. REI 90-M)
	Stahlbeton (Bestand)		Bauart Brandwand (EI 90-M bzw. REI 90-M)
	Gipskarton (Bestand)		F90 (EI 90 bzw. REI 90)
	Mauerwerk (neu)		F30 (EI 30 bzw. REI 30)
	Stahlbeton (neu)		T30-RS Klassifizierung Tür
	Gipskarton (neu)		T30-RS Klassifizierung Tür im Falle des Austausches
	diverse Wände (Abbruch)		

Änderungen gegenüber der Baugenehmigung

BRANDSCHUTZ TÜREN

T30-RS	feuerbeständig, rauchdicht u. selbstschließend
T30	feuerbeständig, dicht u. selbstschließend
T30-R	feuerhemmend, rauchdicht u. selbstschließend
T30	feuerhemmend
RS	rauchdicht u. selbstschließend
DSS	dicht u. selbstschließend
DS	dichtschließend

HINWEISE

- Tür- und Brüstungshöhen beziehen sich auf OK Fertigfußboden (OKFF) des Bestandsgebäudes (Block 2+3) OKFF EG Neubau = +0,30m ab OKFF Bestand EG Block 2.
 - Alle Maße und Konstruktionsangaben sind vor der Ausführung vom Unternehmer verantwortlich zu prüfen. Unstimmigkeiten sind der Bauleitung und dem Architekten sofort mitzuteilen.
 - Außer dieser Zeichnung ist die Ausschreibung und die statische Berechnung mit Positionen- und Bewehrungsplänen verbindlich. Ausführungspläne der Fachleistungen, ggf. auch Werkpläne von Fachfirmen sind vom Ausführenden auf Übereinstimmung mit dieser Zeichnung zu prüfen. Elektro und HLS-Pläne sind zu beachten.
 - Die genaue Lage der Durchbrüche und Kernbohrungen ist aus den Plänen der Gebäudetechnik zu entnehmen.
 - Sämtliche Durchbrüche in Decken und Wänden sind nach der Installation von den jeweiligen zuständigen Fachfirmen unter Beachtung der jeweiligen Feuerwiderstandsanforderungen des Bauwerks gem. DIN 4102 zu schließen. Dies gilt gleichermaßen für die Schalldämmungsanforderungen.
 - Freistehende Ecken bei GK-Wänden und Brandschutzverkleidungen mit Eckstützen versehen => Leitung Trockenbau für Heißkörper vor GK-Wänden und Hängeschränken in Küchen Verstärkungen versehen => Leistung Trockenbau.
 - Die Fugentreifen müssen durch Verspannen mit der Bewehrung fixiert, beim Betonieren sorgfältig abschnittsweise mit Beton verfüllt und dabei in ihrer korrekten Lage kontrolliert werden.
 - Arbeitsraum: Zwischen Bauwerk und Baugrubenwand bzw. -bohrung ist für die Ausführung von z.B. Schalung-, Drain- und Abdichtungsarbeiten ein Arbeitsraum vorzusehen. Die Breite des Arbeitsraumes muss an allen Stellen mindestens 50cm betragen, gemessen zwischen dem Fuß der Baugrubenbohrung und der Außenkante von Erschütterungen von Stahlbetonkonstruktionen. Auch in Baugruben mit Verbau sind an allen Stellen eine lichte Breite des Arbeitsraumes gewährleisten.
- Nach Abschluss der erforderlichen Arbeiten und wenn die erhaltene Bauwerke Erdruck aufnehmen können, ist der Arbeitsraum zu verfüllen. Geeignetes Bodennormmaterial ist in Schichten von etwa 50cm aufzufüllen und sorgfältig mit geeigneten Gerät zu verdichten. Es dürfen dabei keine Schäden an den erhaltenen Bauwerken entstehen. Dagegen ist, dass beim Verdichten keine unzulässigen Beanspruchungen ausgeübt werden und dass vor dem Verfüllen alle Fremdkörper entfernt werden, die zur Beschädigung von Abdichtungen führen könnten oder die später zu Setzungen im Verfüllraum führen würden.

Nachtrag zur Baugenehmigung AZ 955-20 vom 23.06.2021, sowie zur Nachtragsgenehmigung AZ 1595-21 vom 09.03.2022

FREIGABESTEMPEL

Planblatt: **2. OBERGESCHOSS** Laynummer: **204-BA-AC-GR-2.OG-0** Planungsschritt: **Nachtrag zum Baugenehmigung** Index: **0**

Bauherr: **Carestone Asset Troisdorf GmbH**
An der Börse 3
30159 Hannover
 Entwurfsverfasser (P/N 1-4):
 Architektbüro S.A.A.
 Außenwall 22
 30627 Hannover

Fachplanung Tragwerksplanung:
 Kempner Krause beratende Ingenieure GmbH
 Konrad-Adenauer-Str. 41
 50668 Köln
 Tel.: 0221-9331190

Fachplanung Brandschutz:
 Dipl.-Ing. Sven Lütj
 Wipperfurth-Str. 20
 51429 Bergisch-Gladbach
 Tel.: 02204-422078

Fachplanung Wärmeschutz:
 WBC Energie-Effizienz-Beratung GmbH & Co. KG
 Althaus 4, Döge-Str. 9
 22107 Barmstedt
 Tel.: 05251-4029291

Fachplanung Sanitärtechnik:
 Kempner Krause beratende Ingenieure GmbH
 Konrad-Adenauer-Str. 41
 50668 Köln
 Tel.: 0221-9331190

Fachplanung Elektro:
 TGA Plus Ruff Elektro
 Breden-Str.
 51429 Bergisch-Gladbach
 Tel.: 02204-665215

Fachplanung Heizung/Lüftung/Sanitär-Klima:
 Ebers Ingenieure
 Schillerstraße 1
 50733 Braunsfeld
 Tel.: 0441-5667000

Fachplanung Vermessung:
 Vermessungsbüro Philipp & Diercke GmbH
 Konrad-Adenauer-Str. 22
 50668 Troisdorf
 Tel.: 02241-979510

Index: #

Index	Datum	Änderung

Bauprojekt: **Umbau, Umnutzung und Sanierungsbau Nobilis Seniorencentrum**
Wilhelm-Hamacher-Platz 19 - 53840 Troisdorf
 OKFF EG = 59,97m ÜNNH

Baugröße: 841 x 900mm Maßstab: 1:100 Planungsschritt (LPH 15)

pef: jh Planstand: 14.02.24
 Projekt-Nr.: 2022-24 Datum: 13.02.24

Planblatt: **2. OBERGESCHOSS** Laynummer: **204-BA-AC-GR-2.OG-0** Planungsschritt: **Nachtrag zum Baugenehmigung** Index: **0**

Diese Zeichnung und deren Inhalt sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne Erlaubnis des Verfassers nicht veröffentlicht werden.



Foto 001



Foto 003



Foto 004



Foto 005



Foto 006



Foto 007



Foto 012



Foto 014



Foto 015



Foto 018



Foto 019



Foto 020

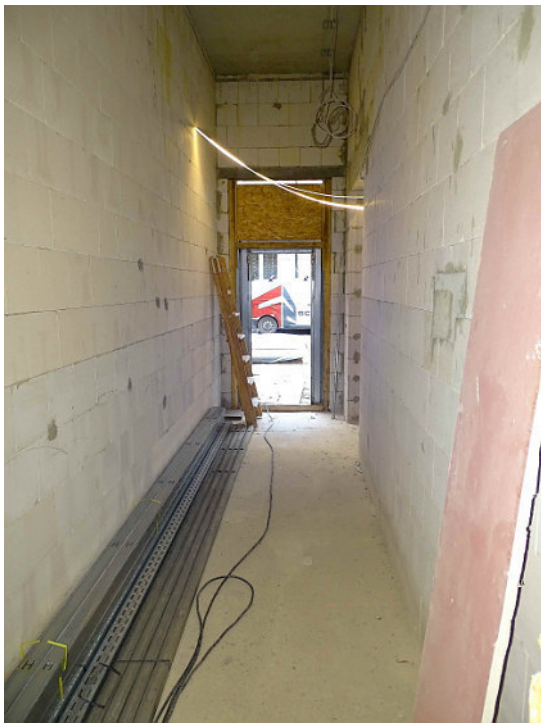


Foto 021



Foto 025



Foto 027



Foto 028



Foto 034



Foto 036



Foto 038

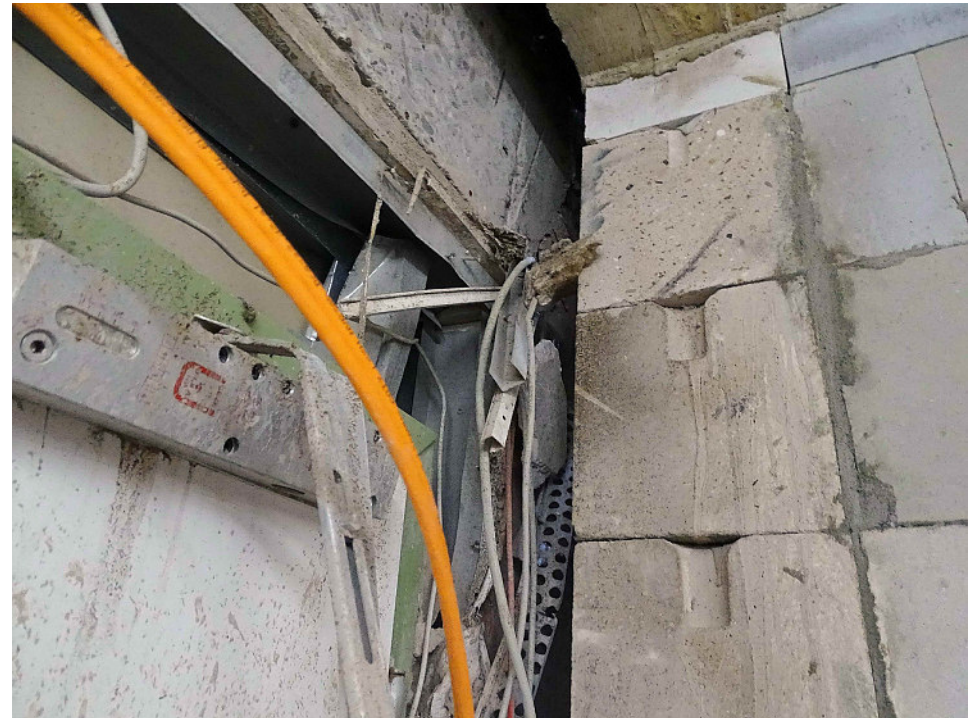


Foto 039



Foto 041



Foto 043



Foto 046



Foto 050



Foto 051

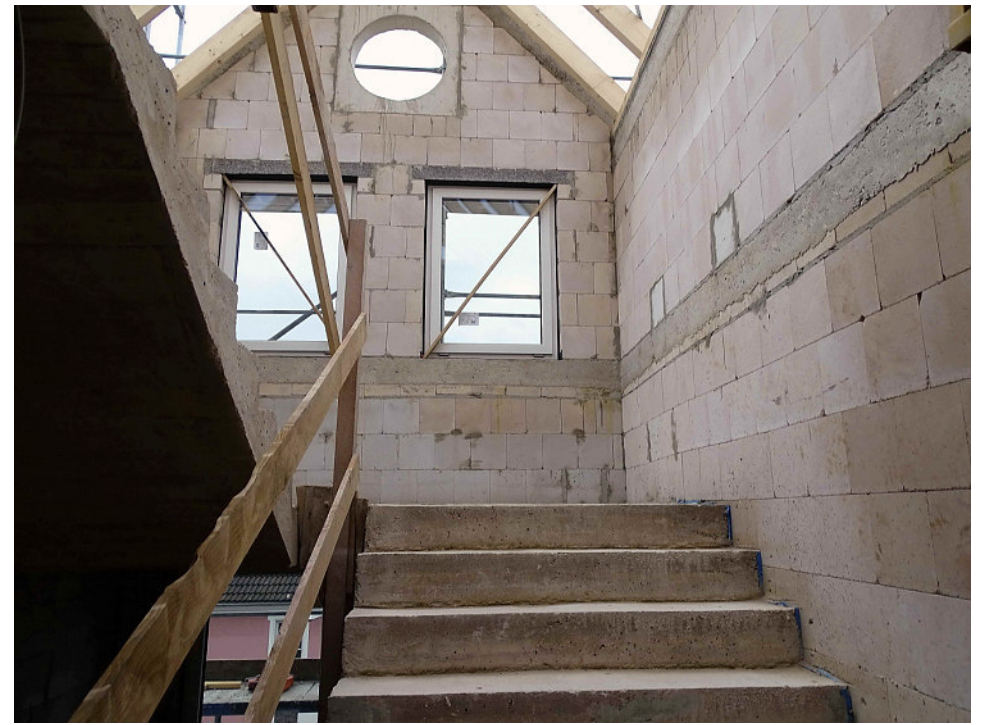


Foto 052



Foto 054



Foto 055



Foto 056



Foto 057



Foto 058



Foto 060



Foto 061



Foto 065



Foto 068



Foto 069



Foto 070



Foto 075



Foto 076

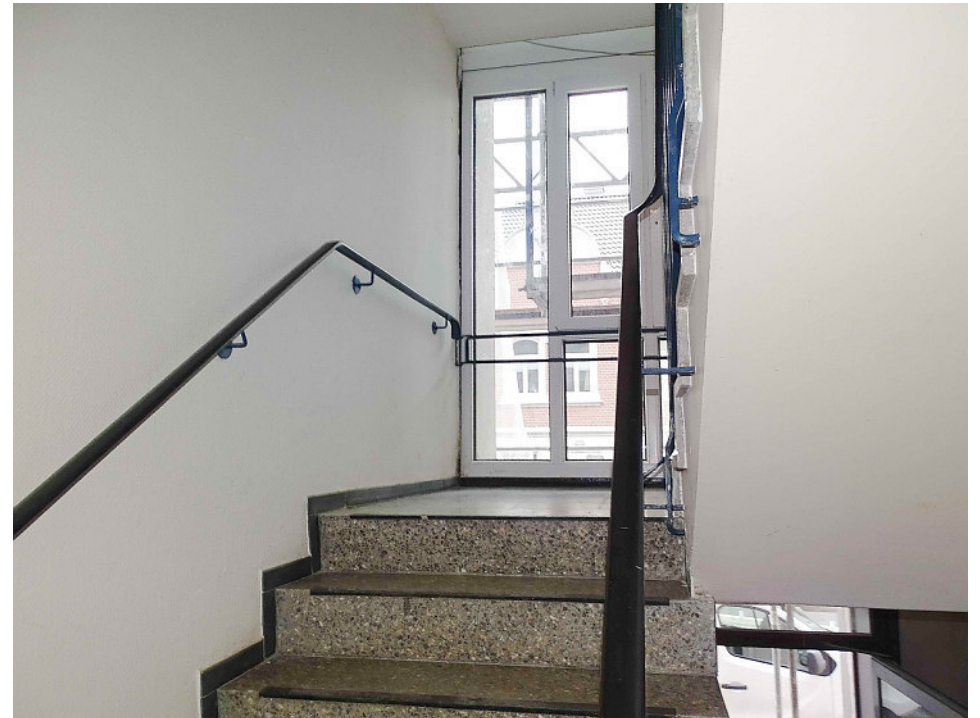


Foto 077



Foto 079



Foto 081



Foto 084



Foto 086



Foto 088



Foto 091



Foto 093



Foto 094



Foto 097



Foto 101



Foto 102



Foto 104



Foto 105

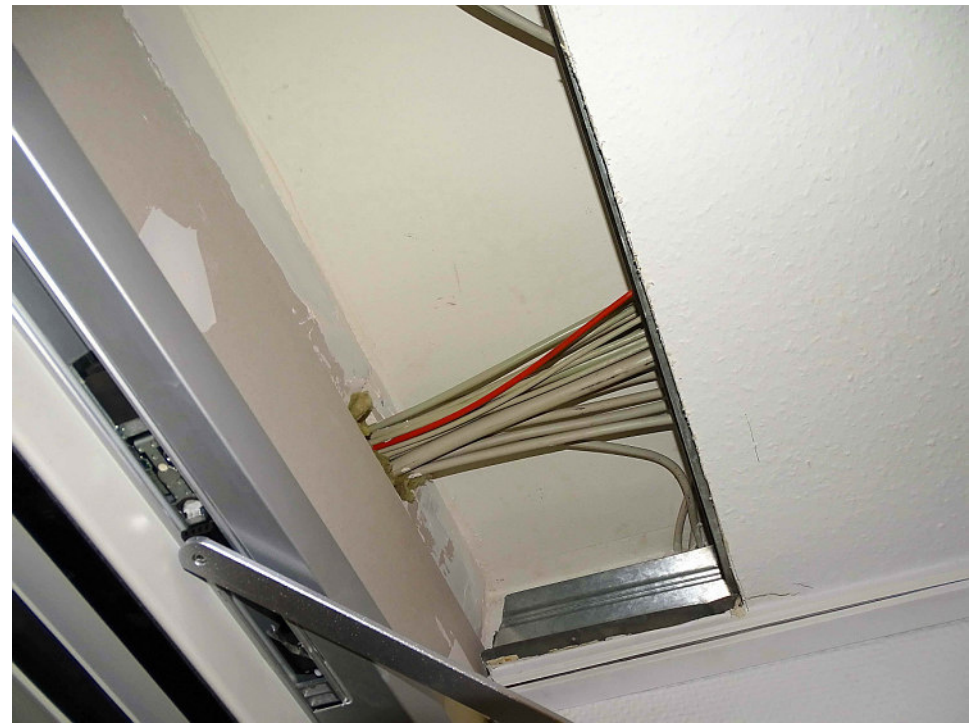


Foto 107



Foto 109



Foto 112



Foto 115



Foto 116



Foto 120



Foto 121



Foto 123



Foto 124



Foto 128



Foto 130



Foto 134



Foto 137



Foto 141



Foto 144



Foto 146



Foto 149



Foto 153



Foto 158



Foto 159



Foto 161



Foto 164



Foto 165



Foto 168



Foto 173



Foto 178



Foto 179



Foto 183



Foto 185



Foto 190



Foto 192



Foto 193

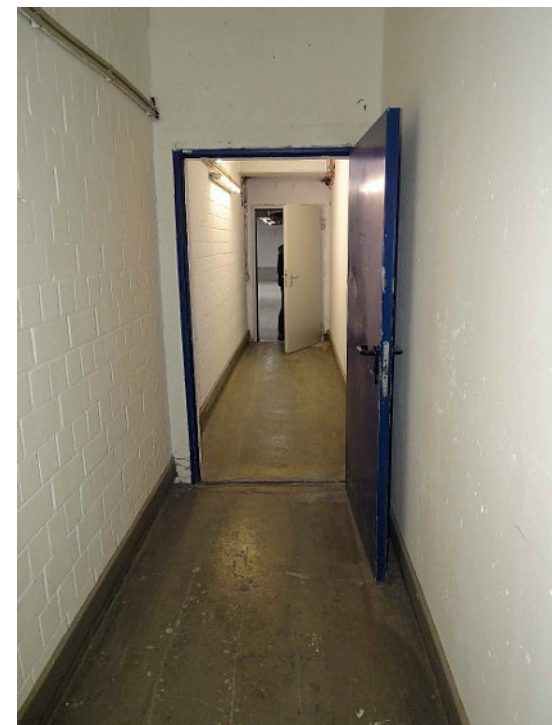


Foto 197



Foto 199



Foto 200

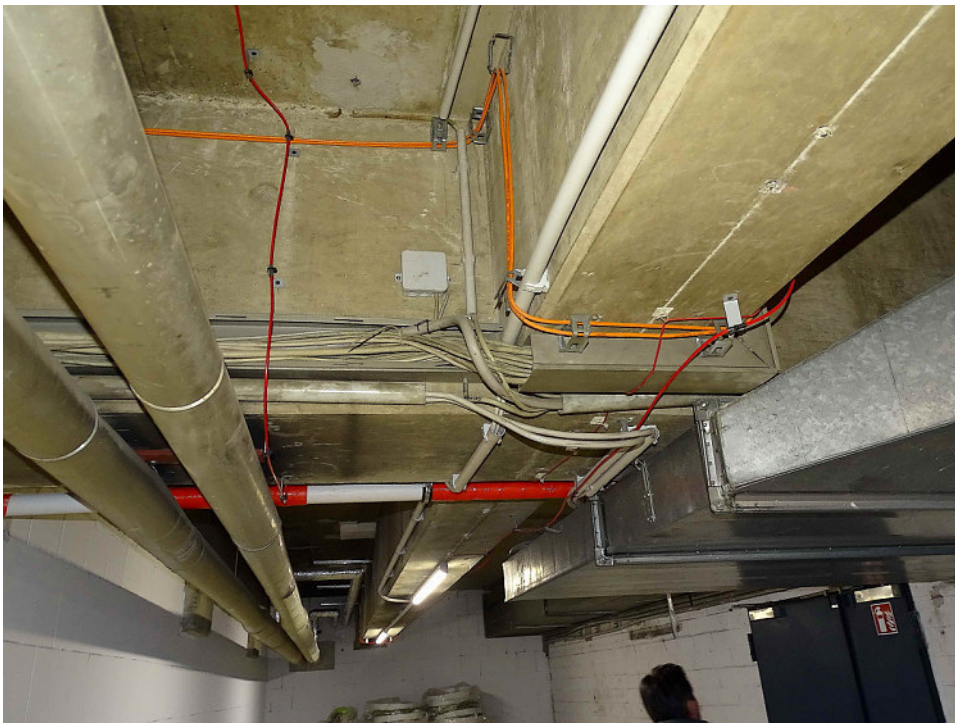


Foto 201



Foto 202



Foto 205



Foto 211

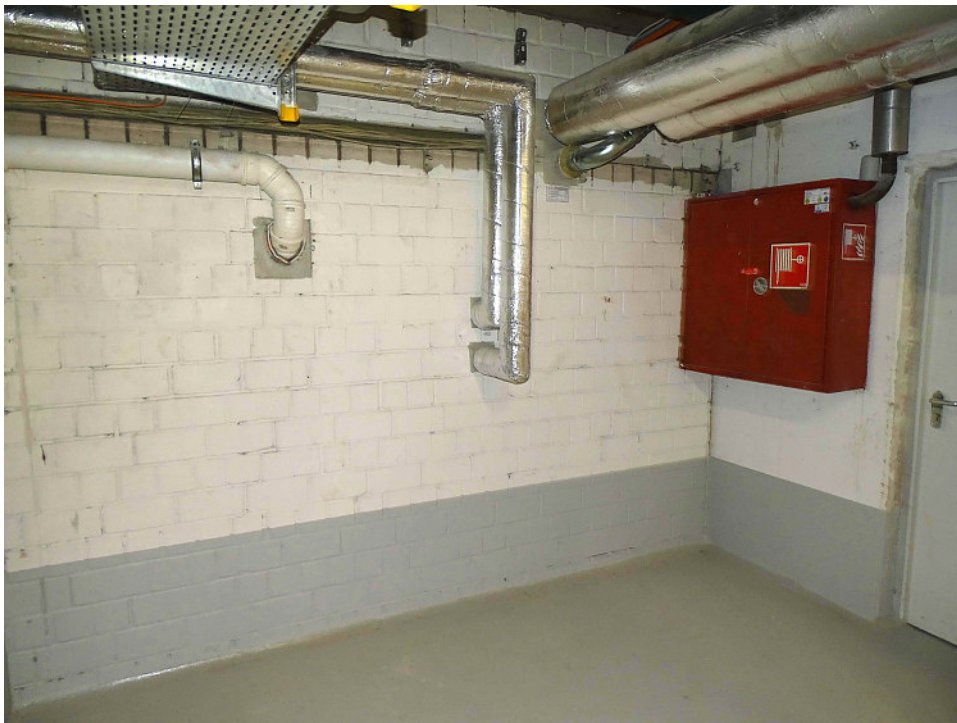


Foto 212



Foto 214



Foto 215



Foto 222



Foto 223



Foto 227



Foto 229



Foto 230



Foto 233

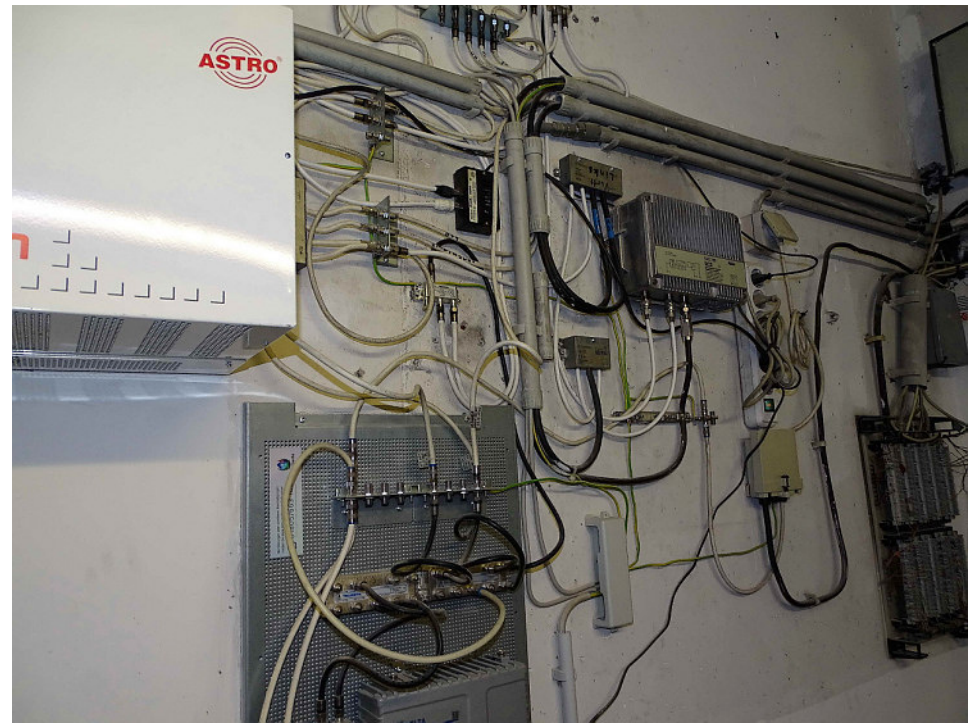


Foto 236



Foto 238



Foto 239



Foto 240



Foto 244



Foto 247



Foto 251



Foto 253

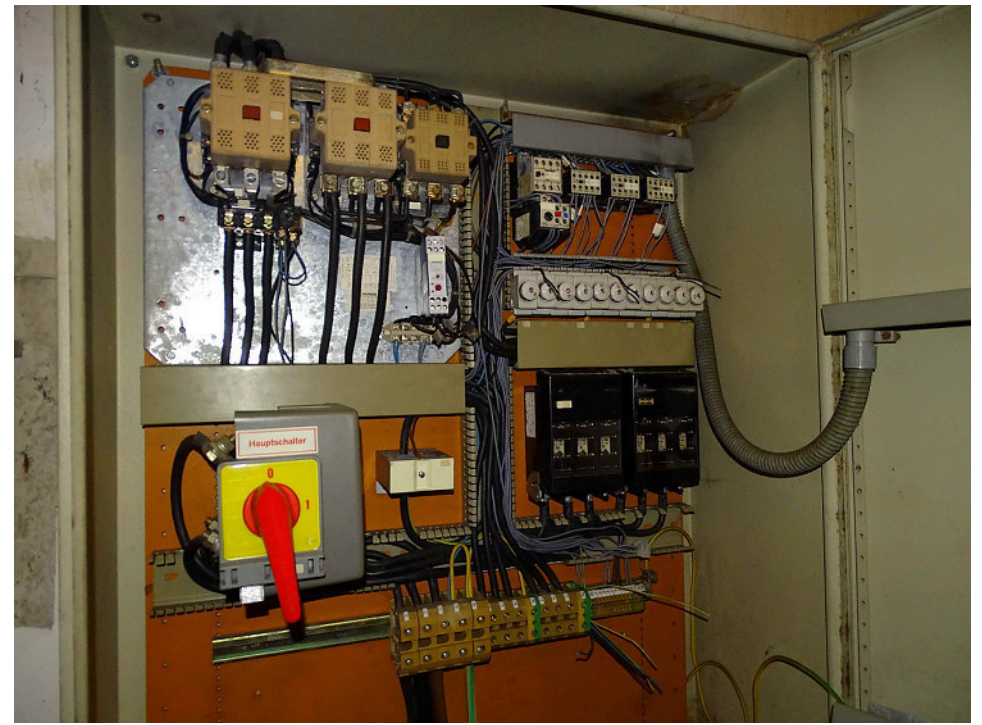


Foto 257



Foto 259



Foto 261



Foto 264



Foto 267