



Gebäudeeinschätzung Stufe A

Besichtigung vom: 16.06.2006

Projekt-Nr.: 662-01-DHH - Doppelhaushälfte Links

Gebäudeart: **Doppelhaus mit 1 WE**

Gebäudeteil: DHH-Muster-li

Objektanschrift: Parkstrasse 209
13186 Berlin

Auftraggeber: **Werner Mustermann**
Mondscheidweg 27
14409 Berlin

idi-al erstellt von: Ulrich Zink, freier Architekt
BAKA-Berater 72550A / ws01-001

Büroanschrift: **Integra Planen und Gestalten GmbH**
Elisabethweg 10
13187 Berlin
Tel.: 030/499898-0
info@integraberlin.de
www.integraberlin.de

Erstellt am: Berlin, den 01.03.2011



■ idi-al Gebäuediagnose® ■ anerkannte Methode zur Gebäudebewertung
■ Entwicklung durch den BAKA, Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung e.V
www.bakaberlin.de ■ www.idi-al.de



Inhalt – Übersicht

Deckblatt

Inhalt

Projekt

Projekt- / Objektdaten

Kostenindex

Notizen zum Projekt / Objekt

Schwächen-Stärken-Profil SSP

SSP - Kurzform

SSP mit Bemerkungen

SSP mit Maßnahmenkonzept

Erläuterungen

Fotodokumentation

Bewertungspunkte im Detail - Texte und Fotos

Idi-al AGB

Schwächen – Stärken – Profil ®

Projekt-/Objektdatei

Auftraggeber

Firma:

Name: Mustermann Vorname: Werner
Straße: Mondscheindweg 27
Ort: 14409 Berlin
Kontakt:

Eigentümer

Firma:

Name: Mustermann Vorname: Werner
Straße: Mondscheinweg 28
Ort: 14409 Berlin
Kontakt:

**Makler /
Vermittler**

Firma:

Name: Vorname:
Straße:
Ort:
Kontakt:

**Immobilien-
verwaltung**

Firma:

Name: Vorname:
Straße:
Ort:
Kontakt:

**Teilnehmer
Besichtigung**

Besichtigung vom: 16.06.2006

Name	Vorname	Firma	Funktion
------	---------	-------	----------

Objekt

Objektbezeichnung:DHH-Muster-li

Straße: Parkstrasse 209

Ort: 13186 Berlin

Grundbuch:

Band:

Blatt:

Gemarkung	Flur	Flurstücks-Nr	Größe [m ²]
-----------	------	---------------	-------------------------

Denkmalliste:

Gebäude

Art:

Doppelhaus

Bemerkung:

Baujahr: 1935

**Flächen- und
Rauminhalte**

Anzahl Vollgeschosse: 1

Anzahl WE: 1

Grundstücksfläche (GFL):

Wohnfläche HNF: 85 m²

+ Nutzfläche 1 NNF:

+ Nutzfläche 2 NNF:

+ Nutzfläche 3 NNF:

+ Nutzfläche 4 NNF:

+ Nutzfläche 5 NNF:

= HNF Wohn- /Nutzflächen: 85 m²

Gewerbefläche HNF:

+ Nutzfläche 1 NNF:

= HNF Gewerbefläche:

= HNF Wohn- Nutzfläche gesamt: 85 m²

VF Verkehrsfläche:

KF Konstruktionsfläche:

BGF Bruttogeschossfläche:

BRI Bruttorauminhalt:

Kostenrahmen Einschätzung zur Modernisierung und Sanierung von bis Werte
Basisfläche: m² Wohnfläche HNF

Einheit	Kostenindex	Summe
EUR/m ²	50,00	4.250,00 €
EUR/m ²	100,00	8.500,00 €
EUR/m ²	200,00	17.000,00 €
EUR/m ²	300,00	25.500,00 €
EUR/m ²	500,00	42.500,00 €
EUR/m ²	750,00	63.750,00 €
EUR/m ²	850,00	72.250,00 €
EUR/m ²	1.000,00	85.000,00 €
EUR/m ²	1.250,00	106.250,00 €
EUR/m ²	1.350,00	114.750,00 €
EUR/m ²	1.450,00	123.250,00 €
EUR/m ²	1.550,00	131.750,00 €
EUR/m ²	1.650,00	140.250,00 €
EUR/m ²	1.750,00	148.750,00 €
EUR/m ²	1.850,00	157.250,00 €
EUR/m ²	1.950,00	165.750,00 €
EUR/m ²	2.050,00	174.250,00 €
EUR/m ²	2.150,00	182.750,00 €
EUR/m ²	2.250,00	191.250,00 €
EUR/m ²	2.350,00	199.750,00 €
EUR/m ²	2.450,00	208.250,00 €

Alle Kosten inkl. der gesetzlichen MwSt.

Trockenlegung der Wände im Kellergeschoss

Dachdeckung Dachdämmung, Dachrinne + Fallrohr komplett neu

Grundrissveränderungen vor allem im Dachgeschoss zur besseren Nutzung,
Einbau Gaube zum Garten hin möglich Versetzung der Treppe, möglicher Anbau
im Erdgeschoss

Installationen Heizung Sanitär Elektro müssen komplett erneuert werden

Die vorhandene Wärmedämmung ist nach EneV - Energieeinsparverordnung nicht
ausreichend, Erneuerung der Wärmedämmung, gleichzeitig Außenputz.

Folgende grobe Kostenübersicht als Schätzung:

Kostenschätzung

Maßnahme	Min	Mittelwert
Heizung	15.000	20.000
Sanitär	12.000	18.000
Elektro	6.000	7.500
Dachdeckung+WÄDÄ	16.000	22.000
Ausbau Dach	12.000	15.000
Aussendämmung	15.000	20.000
Ausbau allgemein	16.000	22.000
Sonstiges	35.000	45.000

Aussenanlagen



Name: S-S-P 1-IST-060616

Schwächen - Stärken - Profil ©

Schwächen Stärken

Wicht. -5 -4 -3 -2 -1 1 2 3 4 5 Risiko

idi-al S-S-P

A	Abdichten / Feuchtigkeit	14										!
B	Fassade / Außenhaut : Hüllflächen											!
C	Konstruktion / Mauerwerk / Decken	8										!
D	Gebäudetechnik	13										
E	Außenanlagen											
F	Grundstück und Erschließung											
G	Immaterielle Wertigkeit - Architektur											

Name: S-S-P 1-IST-060616

Schwächen - Stärken - Profil ®

idi-al S-S-P

		Schwächen					Stärken						
		-5	-4	-3	-2	-1	1	2	3	4	5	Risiko	Bemerkung
A Abdichten / Feuchtigkeit													
A01	Dachdeckung	4				-1							
A02	Schornstein					-2						!	
A03	Dachrinne/ Fallrohr	5		-3									
A04	Fassade-Oberfläche/ Verkleidung					-2							
A05	Balkon/Terrasse												Nicht vorhanden!
A06	Fenster					-2							
A07	Türen					-2							
A08	Erdberührte Bauteile	5		-3									
B Fassade / Außenhaut : Hüllflächen													
B01	Dach					-3	1						
B02	Fassade / Putz / Oberflächen					-3							
B03	Außenwandbekleidungen, Verdächer												Nicht vorhanden!
B04	Wärmedämmung					-2						!	WDVS-Systemalt ??
B05	Türen					-4							
B06	Fenster												
B07	Wintergarten / Erker												Nicht vorhanden!
B08	Balkon/Terrassen												Nicht vorhanden!
B09	Energiebilanz (Primärenergiebedarf)												
B10	Denkmalschutz												Nicht vorhanden!
C Konstruktion / Mauerwerk / Decken													
C01	Außenwände						1						
C02	Dachstuhl							1				!	
C03	Decken					-1	1					!	
C04	Innenwände, leichte Trennwände					-2							
C05	Innenwände, tragende Wände					-1	1						
C06	Treppen					-3							
C07	Fußböden					-2							
C08	Innentüren	4				-4							
C09	Verkleidungen, Oberflächen an Wand+Decke	4				-4							
C10	Grundriss / Raumkonzept					-2							
C11	Statik, Konstruktion, tragende Bauteile							1					
C12	Brandschutz					-2							
C13	Schallschutz					-3							
C14	Denkmalschutz												Nicht vorhanden!
C15	Schadstoffbelastung							1					Nebengebäude
C16	Barrierefreiheit					-5							
D Gebäudetechnik													
D01	Heizung	4				-5							
D02	Sanitär	5				-5							
D03	Elektro	4				-5							
D04	Lüftung												Nicht vorhanden!
D05	Technische Gebäudeausstattung												Nicht vorhanden!
D06	Energiebilanz (Anlagenaufwandszahl)												
D07	Brandschutz					-1							
E Außenanlagen													
E01	Gartenanlage/Bäume/Pflanzen					-5							
E02	Einfriedung					-3							
E03	Grundleitungen/Wasser/ Abwasser					-1							
F Grundstück und Erschließung													
F01	Städtebauliche Situation							2					Autobahnanschluss / S-Bahn Anscr
F02	Lage Grundstück							2					
F03	Umfeld zu Grundstück/ Gebäude							2					
F04	Erschließung Straße							2					
F05	Erschließung Medien					-1							Gasanschluss ?
G Imaterielle Wertigkeit - Architektur													
G01	Architektur					-1							
G02	Ausstrahlung / Ambiente					-1							
G03	Raumklima / Behaglichkeit						1						
G04	Raumgröße / Raumhöhe					-1							
G05	Dach (Form, Anordnung)						1						
G06	Fenster (Größe, Proportion, Aufteilung)					-1							
G07	Türen (Zierelemente / Ornamente)												Keine Bewertung!
G08	Wände (Zierelemente / Kunst, Stuck, Marmor)												Keine Bewertung!
G09	Decken (Zierelemente/Kunst, Stuck, Holz)												Keine Bewertung!
G10	Schadstoffe / Immission						1						

! - Weitere Untersuchungen notwendig ! - Risiko

idi-al. Stufe A Bewertungskriterien allgemein

Ziffer	Langtext allgemein
 -5	Zustand mangelhaft / katastrophal, Substanz nicht mehr verwendbar, Erneuerung / Austausch einzelner oder kompletter Bauteile erforderlich (z.B. Installation, Leitungen, Geräte, Apparate, Fenster etc.) Bauteil nicht mehr vorhanden oder nicht mehr funktionsfähig. Schadensgrad über 75%. Die Gebrauchstauglichkeit ist nicht mehr vorhanden.
-4	Zustand sehr bedenklich, weitere Schäden nicht auszuschließen, Erneuerung erforderlich, Substanz zum großen Teil nicht mehr verwendbar. Schadensgrad bis 75%. Die Gebrauchstauglichkeit ist nicht mehr sichergestellt.
-3	Zustand bedenklich, Reparatur / Erneuerung / Sanierung erforderlich, Teilsubstanz noch verwendbar, unter Berücksichtigung weiterer Untersuchungen, Erneuerung bzw. Teilerneuerung angeraten. Schadensgrad bis 50%.
-2	Zustand mit höherem Reparaturrückstau, Bauwerksunterhaltung nicht erkennbar. Schadensgrad bis 25%.
-1	Zustand eher leicht bedenklich. Schadensgrad bis 10%.
	Derzeit ist eine genauere Aussage erst nach weiterer Untersuchung möglich. Wird auf eine weitere Untersuchung verzichtet, sind weitere Mängel, Schwächen nicht auszuschließen. Konkret: Erhöhter Risikofaktor in der noch nicht weiter untersuchten Bausubstanz.
 +1	Bauteil ist funktionsfähig, die Restlebensdauer eher gering, größere Schönheitsfehler ohne Einfluß auf die Funktion des Bauteils. Derzeit keine Maßnahmen erforderlich. Abnutzungsgrad 5 - 10%.
+2	Bauteil ist funktionsfähig, Lebensdauer eingeschränkt. Einzelne Schönheitsfehler ohne Einfluß auf die Funktion des Bauteils. Derzeit keine Maßnahmen erforderlich. Abnutzungsgrad 0 - 5%.
+3	Zustand gepflegt, teilweise erneuert, bereits modernisiert oder auch komplett erneuert, Stand der Technik erreicht, keinerlei Mängel. Lebenserwartung durchschnittliche, mittlere Qualität ohne Einschränkung der Nutzbarkeit, Abnutzungsgrad 0%.
+4	Zustand gepflegt, teilweise erneuert, bereits modernisiert oder komplett erneuert, Stand der Technik erreicht, keinerlei Mängel, Lebenserwartung überdurchschnittlich, gehobene Qualität ohne Einschränkung der Nutzbarkeit, Abnutzungsgrad 0%, Wartungsindex gering.
+5	Zustand gepflegt, teilweise erneuert, bereits modernisiert oder komplett erneuert, Stand der Technik erreicht, keinerlei Mängel, Lebenserwartung überdurchschnittlich, gehobene Qualität ohne Einschränkung der Nutzbarkeit, Abnutzungsgrad 0%, Wartungsindex gering bis Null.
Hinweis:	Bei Abnahme nach Sanierung: Ergebnis in Qualität und Optik ohne Mangel, Ausführung von besonderer Qualität

Begriffserläuterung:

Schadensgrad:

Ausmaß des Schadens auf das jeweilige Bauteil oder die Komponente bezogen. Im Minusbereich bedeutet dies: Investitionsbedarf. Der Schadensgrad wird zwischen 0% bis über 75% fixiert. Bei über 75% muß davon ausgegangen werden, dass das Bauteil nicht mehr funktionsfähig, bzw. nicht mehr vorhanden ist und damit komplett erneuert werden muß.

Gebrauchstauglichkeit:

Angabe zum derzeitigen Status der Nutzbarkeit und Funktionsfähigkeit der Bauteile / Bauwerke.

Siehe auch Schadensgrad.

Abnutzungsgrad:

Index für den Umfang, das Maß der bis dato zu erkennenden Abnutzung. Im Bereich +3 muß dieser immer bei 0 liegen. Erst ab > 10% wird auch ein Schadensgrad beginnen und damit ein entsprechender Investitionsbedarf entstehen

Lebenserwartung:

Die Lebensdauer kann auch als Restnutzungsdauer bezeichnet werden. Dabei ist sowohl die Materialgüte als auch die Einbauqualität gemeint. Je nach Bauteil können damit auch x-Jahre gemeint sein. Festlegung: gering - mittel - hoch - sehr hoch

Wartungsindex:

Art und Qualität der Lösung bezogen auf den notwendigen Wartungsbedarf.

Festlegung: sehr hoch-hoch-mittel-gering-eher 0

Unterhaltungskosten:

Aufwand für die Unterhaltung, den Betrieb des Bauteiles, der Komponente.

Angaben: sehr hoch - hoch - mittel - gering - eher 0

Ökologischer Ansatz:

Aufwand für die Herstellung des Bauteiles, der Komponenten, des Materiales bezogen auf die Faktoren: Qp (Primärenergieverbrauch), CO2 bzw. andere Umwelteinflüsse (Klimaschutzfaktoren). Angaben: mittel - gut - sehr gut

Schwächen – Stärken – Profil ®

Maßnahmenkonzept

Schwächen – Stärken – Profil ®

Detailansicht

A01 Dachdeckung

Einschätzung: **-1** Dacheindeckung in kleinen Teilbereichen nacharbeiten, Firste, Grate, Kehlen, Ortgänge und Traufen bzw. Attiken überprüfen und instandsetzen, Austausch einzelner Dachsteine, Dachfläche teilweise vermoost, Reparaturstellen bis 10 %.



060615- 098
16.06.2006



060615- 105
16.06.2006

A02 Schornstein

Einschätzung: **-2** Schornstein überarbeiten, Kaminkopf und Anschlüsse überarbeiten, Querschnittsüberprüfung erforderlich, Schadensgrad bis 25%



060615- 088
16.06.2006

A03 Dachrinne/Fallrohr

Einschätzung: **-3** Rinnen, Einlaufbleche und Fallrohre in Teilbereichen undicht oder nicht vorhanden - kleinere Feuchtigkeitsschäden; teilweise Austausch erforderlich. Schadensgrad bis 50%



060615- 023
16.06.2006



060615- 022
16.06.2006

A04 Fassade-Oberfläche/Verkleidung

Einschätzung: -2 Oberflächenbeschichtung verbraucht - erneuern, einzelne Risse, Fehlstellen bis 25%, Wasserränder im Bereich von Konsolen, Gesimsen etc. Schadensgrad bis 25%



060615- 036
16.06.2006



060615- 106
16.06.2006



060615- 034
16.06.2006

A05 Balkon/Terrasse

Einschätzung: keine Bewertung vorhanden!

A06 Fenster

Einschätzung: -2 Fenster technisch überholt, Reparaturstau in Oberflächenbeschaffenheit, Dichtigkeit überprüfen, teilweise schadhafte Dichtungen, mangelhafte Schließfunktion. Schäden bis 25%.



060615- 037
16.06.2006



060615- 030
16.06.2006

A07 Türen

Einschätzung: -2 Türkonstruktion technisch veraltet, in der Funktion in Ordnung, überprüfen der Beschläge und nachstellen, überprüfen der Dichtungen, OberflächenAnstricherneuerung. Reparaturaufwand bis 25 %

A08 Erdberührte Bauteile

Einschätzung: -3 Abdichtung in Teilbereichen unbrauchbar, vereinzelt Wasserränder und Ausblühungen auf den Bauteiloberflächen innen, Ausblühungen, geringe Anstrich- und Putzschäden bis 50 %



060615- 082
16.06.2006



060615- 080
16.06.2006



060615- 041
16.06.2006

B01 Dach

- Einschätzung: -3 Die Dacheindeckung ist in einzelnen Bereichen schadhaft, Reparatur in vertretbarem Rahmen möglich, z.B. einzelne Dachpfannen fehlen oder sind gebrochen oder abgewittert. Schadensgrad bis 50%
- 1 Sehr einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, keine aufwendigen Details und sehr schlichte Dachform.



060615- 102
16.06.2006

B02 Fassade / Putz / Oberflächen

- Einschätzung: -3 Fassade/Putz in einzelnen Bereichen mit Mängeln und Fehlstellen bis 50%, Reparatur in vertretbarem Rahmen möglich



060615- 020
16.06.2006



060615- 033
16.06.2006

B03 Außenwandbekleidungen, Vordächer

Einschätzung: keine Bewertung vorhanden!

B04 Wärmedämmung

Einschätzung: **-2** Wärmedämmung größtenteils funktionsfähig jedoch Gefährdung durch evtl. Tauwasserausfall in Teilbereichen; Teilsanierung über 25% und mittlere Reparaturen

Beschreibung: vorhandene Wärmedämmung nach EneV nicht ausreichend

Bemerkung: WDVS-System alt ??



060615- 010
16.06.2006

B05 Türen

Einschätzung: **-4** Zustand sehr bedenklich Austausch der schadhaften Teile notwendig, Ergänzungen fehlender Teile erforderlich, Beschläge schadhaft oder fehlend, Funktion stark eingeschränkt Oberfläche schadhaft, Schadensgrad bis 75%. Gebrauchstauglichkeit nicht mehr gesichert!

B06 Fenster

Einschätzung: **-1** Fenster funktionsfähig; jedoch Verbesserungen in den Falzen, Beschlägen, Dichtungen, Anschlüssen zu Wand und Fensterbänken in jedem Fall erforderlich Schadensgrad bis 10%



060615- 048
16.06.2006



060615- 078
16.06.2006

B07 Wintergarten / Erker

Einschätzung: keine Bewertung vorhanden!

B08 Balkone/Terrassen

Einschätzung: keine Bewertung vorhanden!

B09 Energiebilanz

Einschätzung: -3 Primärenergiebedarf Q_p zwischen $300 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ und $350 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ entspricht Energieeffizienzklasse G, Gebäude energetisch unzureichend, erfüllt nur in kleinen Teilbereichen die Mindestanforderungen, müssen nachgerüstet oder ausgetauscht werden, wärmetechnische Ertüchtigung der Gebäudehülle erforderlich.

B10 Denkmalschutz

Einschätzung: keine Bewertung vorhanden!

C01 Außenwände

Einschätzung: 1 Zustand entspricht den Regeln der Technik. Die gesamten Außenwände sind in akzeptablem Zustand. Optische Mängel sind sichtbar. Derzeit keine Massnahmen erforderlich

C02 Dachstuhl

Einschätzung: 1 Zustand entspricht den Regeln der Technik. Dachstuhl in funktionsfähigem Zustand, kleinere, die Funktion nicht beeinträchtigende, Mängel sind vorhanden. Derzeit keine Massnahmen nötig.



060615- 067
16.06.2006



060615- 103
16.06.2006

C03 Decken

- Einschätzung: -1 Zustand leicht bedenklich. Vereinzelte Teilbereiche der Decken sind reparaturbedürftig. Schadensgrad bis 10%
- 1 Einfache Deckenkonstruktion ohne besondere Qualität. Erkennbare Reparaturen in einfacher Qualität mit Material und Strukturunterschieden, Verformungen vorhanden.



060615- 056
16.06.2006

C04 Innenwände, leichte Trennwände

- Einschätzung: -2 Zustand mit Reparaturstau. Schädigungen in Teilbereichen, Rissbildungen und/oder Verformungen in geringem Umfang. Schadensgrad bis 25%



060615- 079
16.06.2006



060615- 065
16.06.2006

C05 Innenwände, tragende Wände

- Einschätzung: **-1** Zustand leicht bedenklich. Wenige Teilbereiche der tragenden Innenwände sind reparaturbedürftig, einzelne Risse und Verformungen. Schadensgrad bis 10%
- 1** Einfache Konstruktion, schlicht, ohne besondere architektonische Ausformung, einige erkennbare Reparaturen in einfacher Qualität mit Material und Strukturunterschieden.

C06 Treppen

- Einschätzung: **-3** Zustand bedenklich. Funktion der Treppenanlage und Geländer erheblich geschädigt. Größere Reparaturmaßnahmen erforderlich. Schadensgrad bis 50%
- Beschreibung: Grundrissänderung angeraten



060615- 061
16.06.2006



060615- 070
16.06.2006



060615- 071
16.06.2006



060615- 089
16.06.2006

C07 Fußböden

Einschätzung: -2 Zustand mit hohem Reparaturstau. Teilbereiche der Fußböden sind reparaturbedürftig. Schädigungen in Teilbereichen sichtbar. Teilbereiche müssen repariert werden. Schadensgrad bis 25%



060615- 042
16.06.2006



060615- 053
16.06.2006

C08 Innentüren

Einschätzung: -4 Zustand sehr bedenklich. Funktionsfähigkeit überwiegend nicht gegeben, entspricht nicht den Regeln der Technik. Beschläge ausgerissen bzw. fehlen, Türblatt kaputt, Türzargen defekt bzw. zu niedrig. Schadensgrad bis 75%



060615- 057
16.06.2006



060615- 058
16.06.2006

C09 Verkleidungen, Oberflächen an Wand+Decke

Einschätzung: -4 Bauteile, Materialien erheblich abgenutzt und nicht mehr funktionsfähig, Ersatz zwingend notwendig, Schadensgrad bis 75%



060615- 059
16.06.2006



060615- 060
16.06.2006



060615- 066
16.06.2006



060615- 091
16.06.2006



060615- 049
16.06.2006

C10 Grundriss / Raumkonzept

Einschätzung: **-2** Die Grundrissituation ist leicht verbesserungswürdig, (z. B. mangelhafte Belichtung, kleine bzw. gefangene Zimmer). Änderung der Raumaufteilung durch Abbruch einzelner bzw. kompletter Bauteile ist notwendig.
Eingriffstiefe/Veränderung erforderlich: bis 25%

Beschreibung: Grundrissänderung DG, Treppe

C11 Statik, Konstruktion, tragende Bauteile

Einschätzung: **1** Tragwerk zeigt geringe optische Mißstände aus ehemaligen Gebäudebewegungen im Decken- und Dachbereich, Tragfähigkeit am unteren Limit. Überprüfung wird angeraten Restnutzungsdauer sehr gering

C12 Brandschutz

Einschätzung: **-2** Brandschutz unvollständig, einige Bauteile entsprechen nicht den Mindestanforderungen an den Brandschutz. Risikofaktor bis 25%

C13 Schallschutz

Einschätzung: **-3** Schallschutz mangelhaft, einzelne Bauteile genügen nicht den Mindestanforderungen, Nachrüstung dieser Bauteile bis 50 % der Bauteilflächen

C14 Denkmalschutz

Einschätzung: keine Bewertung vorhanden!

C15 Schadstoffbelastung

Einschätzung: **1** Gebäude sehr gering schadstoffbelastet jedoch ohne Risikofaktor für die Nutzung, Sanierung durch wenig Aufwand möglich

Bemerkung: Nebengebäude

C16 Barrierefreiheit

Einschätzung: **-5** Mindestanforderungen des barrierefreien Bauens nach DIN 18030 können durch bauliche Maßnahmen auch nicht in einzelnen Bereichen/Geschossen von Gebäuden (Wohngebäude der Kategorien A und B sowie für öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten) infolge hohem Kostenaufwand (über Neubaukosten hinaus) realisiert werden. Gebäude in allen Bereichen nicht barrierefrei und auch durch entsprechende Maßnahmen nicht barrierefrei nach DIN 18030 herzustellen. Barrierefreiheit 0%

D01 Heizung

Einschätzung: -5 Nicht vorhanden bzw. Komponenten (Kessel, Brenner, Pumpen, Rohrnetz, Heizkörper) funktionsunfähig, Anlage undicht (Korrosion).eine komplette Erneuerung der gesamten Heizungsanlage einschließlich der wärmeleitenden Versorgungsleitungen ist erforderlich. Schadensgrad über 75%. Gebrauchstauglichkeit nicht mehr vorhanden!



060615- 047
16.06.2006



060615- 046
16.06.2006



060615- 051
16.06.2006



060615- 052
16.06.2006



060615- 077
16.06.2006

D02 Sanitär

Einschätzung: -5 Nicht vorhanden bzw. Komponenten (Rohrnetz, Armaturen, Gegenstände, Hebeanlage) funktionsunfähig, Be- und/oder Entwässerungsnetz undicht Bäder und Toiletten hygienisch nicht vertretbar, eine komplette Erneuerung der sanitären Anlagen einschließlich deren Leitungsverlegung ist erforderlich. Schadensgrad über 75%. Gebrauchstauglichkeit nicht mehr vorhanden!



060615- 043
16.06.2006



060615- 044
16.06.2006



060615- 045
16.06.2006



060615- 054
16.06.2006



060615- 083
16.06.2006



060615- 092
16.06.2006

D03 Elektro

Einschätzung: **-5** Elektroinstallation in desolatem Zustand, ohne 0-Leiter, Schäden wie, defekte Isolation, sehr hohe Unfall- und Feuergefahr, Absicherung mangelhaft, Totalerneuerung erforderlich. Schadensgrad über 75%. Gebrauchstauglichkeit nicht mehr vorhanden!

D04 Lüftung

Einschätzung: keine Bewertung vorhanden!

D05 Technische Gebäudeausstattung

Einschätzung: keine Bewertung vorhanden!

D06 Energiebilanz

Einschätzung: **-3** Primärenergiebedarf Q_p größer $300 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ kleiner $350 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$; Anlagenaufwandszahl e_p zwischen 2,0 und 2,2. Gebäude- und Betriebstechnik energetisch unzureichend, erfüllt nur in kleinen Teilbereichen die Mindestanforderung, reparabel, die Erneuerung / Reparatur aller haus- und betriebstechnischen Anlagen ist zu mehr als 30% erforderlich

D07 Brandschutz

Einschätzung: **-1** Brandschutz der technischen Anlagen gewährleistet, aber unvollständig, wenige Nachbesserungen und Ergänzungen, Missstand bis 10%

E01 Gartenanlage/Bäume/Pflanzen

Einschätzung: **-5** Aussenanlage mangelhaft von der Anlage, Bestand überaltert, Wildwuchs, jahrzehntelang keine Pflege durchgeführt, unbrauchbarer Oberboden, Krankheitsbefall gefährlich, hoher Baumbestand, erheblicher Wiederherstellungsaufwand über 75 %



060615- 012
16.06.2006



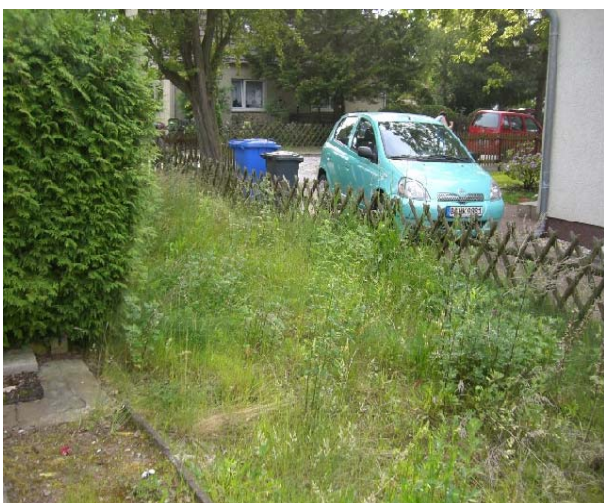
060615- 017
16.06.2006



060615- 018
16.06.2006



060615- 024
16.06.2006



060615- 026
16.06.2006



060615- 093
16.06.2006

E02 Einfriedung

Einschätzung: **-3** Einfriedung in befriedigendem Zustand, verschiedene Bauteile sind zu erneuern, Schadensgrad: bis 50%

Beschreibung: Im Bereich des Gartens funktionstüchtige Zaunanlagen



060615- 013
16.06.2006



060615- 016
16.06.2006



060615- 027
16.06.2006

E03 Grundleitungen/Wasser/Abwasser

Einschätzung: **-1** Leitungsanlagen im Wesentlichen gebrauchsfähig, geringe Instandsetzungsmaßnahmen, z. B. Schachtreparatur, Reparatur von Schachtdeckeln oder Schiebern, weitere Untersuchungen wie z. B. Kamerabefahrung erforderlich, Schadensgrad bis 10%

F01 Städtebauliche Situation

Einschätzung: **2** Städtebauliche Situation gut, Umfeld dem Nutzungscharakter des Gebäudes angemessen

Bemerkung: Autobahnanschluß / S-Bahn Anschluß



060615- 029
16.06.2006



060615- 031
16.06.2006

F02 Lage Grundstück

Einschätzung: 2 Lage des Grundstückes gut, Anorderungen können akzeptabel umgesetzt werden

F03 Umfeld zu Grundstück/Gebäude

Einschätzung: 2 Umfeld zum Grundstück und Gebäude gut, entspricht in fast allen Anforderungen der Gebäudenutzung, einzelne Forderungen des Bauherrn werden nicht erfüllt, jedoch in akzeptablem Umfang



060615- 014
16.06.2006



060615- 019
16.06.2006



060615- 028
16.06.2006

F04 Erschließung Straße

Einschätzung: **2** Art und Zustand der Erschließungsstraße gut, geringe Mängel vorwiegend optischer Natur, keine Massnahme erforderlich



060615- 025
16.06.2006

F05 Erschließung Medien

Einschätzung: **-1** Zustand der Medienerschließung mit Reparaturstau, Erneuerungsaufwand bis 10 %, weitere Untersuchungen empfohlen

Bemerkung: Gasanschluß ?



060615- 069
16.06.2006



060615- 086
16.06.2006

G01 Architektur

Einschätzung: -1 Architektureindruck akzeptabel, einzelne Punkte zu verbessern, insgesamt eher geringer Aufwand

G02 Ausstrahlung / Ambiente

Einschätzung: -1 Akzeptable Ausstrahlung, zur Verbesserung des Ambientes sind einzelne Nachbesserungen erforderlich

G03 Raumklima / Behaglichkeit

Einschätzung: 1 Raumklima und Behaglichkeit im Gebäude akzeptabel bis gut, vereinzelte Verbesserungen möglich und empfohlen

G04 Raumgröße / Raumhöhe

Einschätzung: -1 Raumgrößen/Raumhöhen hinsichtlich Raumprogramm und Nutzung akzeptabel, einzelne Nachbesserungen entsprechend den Vorstellungen des Auftraggebers erforderlich, geringer Aufwand für Verbesserungen

Beschreibung: Dachgeschoss im Moment verbaut

G05 Dach (Form, Anordnung)

Einschätzung: 1 Form und Anordnung des Daches akzeptabel, entsprechend der Nutzungsanforderungen, jedoch weitere Maßnahmen empfohlen

Beschreibung: Gaube zum Garten hin möglich, Vergrößerung der Nutzfläche des Dachgeschosses möglich

G06 Fenster (Größe, Proportion, Aufteilung)

Einschätzung: -1 Größe, Proportion und Aufteilung akzeptabel, vereinzelte Verbesserungen im Hinblick auf Funktion und Gestaltung erforderlich

G07 Türen (Zierelemente / Ornamente)

Einschätzung: keine Bewertung vorhanden!

G08 Wände (Zierelemente / Kunst, Stuck, Marmor)

Einschätzung: keine Bewertung vorhanden!

G09 Decken (Zierelemente/Kunst, Stuck, Holz)

Einschätzung: keine Bewertung vorhanden!

G10 Schadstoffe / Immission

Einschätzung: 1 Nahezu keine Immissionsbelastung durch Lärm, Verkehr, Schadstoffe oder Sonstiges, Belastungen unerheblich.