



Gebäudeeinschätzung Stufe A

Besichtigung vom: 03.05.2007

Projekt-Nr.: 627-01 - Hadlichstrasse2

Gebäudeart: **Schule**

Gebäudeteil: Hauptgebäude

Objektanschrift: Hadlichstrasse 2
13187 Berlin

Auftraggeber: **KARUNA e.V.**
Hadlichstraße 2
13187 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 Energiesteckbrief

SSP mit Maßnahmenkonzept

Erläuterungen

Fotodokumentation

Bewertungspunkte im Detail - Texte und Fotos

Teil III

Idi-al AGB

**Teilnehmer
Besichtigung**

Besichtigung vom: 03.05.2007

Name	Vorname	Firma	Funktion
Zink	Ulrich	Integra	Architekt SV

Objekt

Objektbezeichnung:Hauptgebäude

Straße: Hadlichstrasse 2
Ort: 13187 Berlin

Grundbuch:
Band:
Blatt:

Gemarkung	Flur	Flurstücks-Nr	Größe [m²]
Pankow	2	222	1124

Denkmalliste: 09085354 Pankow

Gebäude

Art:
Schule
Bemerkung:

Baujahr: 1898

**Flächen- und
Rauminhalte**

Anzahl Vollgeschosse: 3
Anzahl WE:
Grundstücksfläche (GFL): 1124 m²
Wohnfläche HNF:
+ Nutzfläche 1 NNF: 1000 m²
+ Nutzfläche 2 NNF:
+ Nutzfläche 3 NNF:
+ Nutzfläche 4 NNF:
+ Nutzfläche 5 NNF:
= HNF Wohn- /Nutzflächen: 1000 m²
Gewerbefläche HNF:
+ Nutzfläche 1 NNF:
= HNF Gewerbefläche:
= HNF Wohn- Nutzfläche gesamt: 1000 m²
VF Verkehrsfläche:
KF Konstruktionsfläche:
BGF Bruttogeschossfläche:
BRI Bruttorauminhalt:

Kostenrahmen Einschätzung zur Modernisierung und Sanierung von bis Werte
Basisfläche: m² Nutzfläche 1 NNF

Einheit	Kostenindex	Summe
EUR/m ²	50,00	50.000,00 €
EUR/m ²	100,00	100.000,00 €
EUR/m ²	200,00	200.000,00 €
EUR/m ²	300,00	300.000,00 €
EUR/m ²	500,00	500.000,00 €
EUR/m ²	750,00	750.000,00 €
EUR/m ²	850,00	850.000,00 €
EUR/m ²	1.000,00	1.000.000,00 €
EUR/m ²	1.250,00	1.250.000,00 €
EUR/m ²	1.350,00	1.350.000,00 €
EUR/m ²	1.450,00	1.450.000,00 €
EUR/m ²	1.550,00	1.550.000,00 €
EUR/m ²	1.650,00	1.650.000,00 €
EUR/m ²	1.750,00	1.750.000,00 €
EUR/m ²	1.850,00	1.850.000,00 €
EUR/m ²	1.950,00	1.950.000,00 €
EUR/m ²	2.050,00	2.050.000,00 €
EUR/m ²	2.150,00	2.150.000,00 €
EUR/m ²	2.250,00	2.250.000,00 €
EUR/m ²	2.350,00	2.350.000,00 €
EUR/m ²	2.450,00	2.450.000,00 €

Alle Kosten inkl. der gesetzlichen MwSt.

Grundbeschreibung

Das Gebäude wurde bis im Jahr 2006 als ev. Schule genutzt und soll insgesamt saniert werden.

Der neue Schulträger beabsichtigt eine Montessori-Grundschule in diesem Gebäude mit 4 Klassen und Hortbereich unterzubringen.

Auszug aus dem Denkmalarchiv



Datierung:	Datierung
num-Dat.:	1900-1901
Datierung:	Umbau
num-Dat.:	1927 & 1961 & 1962 & 1966
Objekt @ Künstler:	Ausführung
Architekt/Künstler:	Malingrioux, Christian Friedrich
ber. Funktion:	Maurermeister
Zeit-Dauer:	1900-1901
Objekt @ Sozietät:	Bauherr
Name:	Evangelischer Gemeinde-Kirchenrat
(Bau)Mater.:	Ziegel & Ziegel (rot) & Putz & Stuck
Stil:	Neugotik
Kurzbegründung:	Das evangelische Gemeindehaus ist denkmalwert aus ortsgeschichtlichen Gründen sowie wegen seiner Bedeutung für das Stadtbild. 1900 ließ der evangelische Gemeindekirchenrat von Maurermeister Ch. F. Malingrioux, der in Pankow weitere öffentliche Bauten errichtete (u. a. Schule Neue Schönholzer Straße 32), das in neugotischen Formen verzierte Gemeindehaus erbauen. Seit dieser Zeit dienen die Räume im Erdgeschoß als Kindergarten, in den oberen Geschossen befinden sich Gemeindebüro und Gemeindesaal. Neben der spätmittelalterlichen Dorfkirche am Dorffanger, der katholischen Herz-Jesu-Kapelle, der katholischen Kirche St. Georg und der Hoffnungskirche gehört das evangelische Gemeindehaus in der Hadlichstraße zu den wichtigen Zeugnissen kirchlichen Lebens in Pankow. In der von den Bauten der ehemaligen Zigarettenfabrik Garbáty geprägten Straße kommt dem Bau, der fast unversehrt erhalten ist, eine stadtbildprägende Funktion zu

Name: S-S-P 00-070101Kohle-18599

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				-3				1				
B	Fassade / Außenhaut : Hüllflächen	3			-3				2			!!	
C	Konstruktion / Mauerwerk / Decken	4				-2			1			!!!	
D	Gebäudetechnik					-2			1			!!	
E	Außenanlagen	5		-4								!!!	
F	Grundstück und Erschließung												
G	Immaterielle Wertigkeit - Architektur												

Name: S-S-P 00-070101Kohle-18599

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

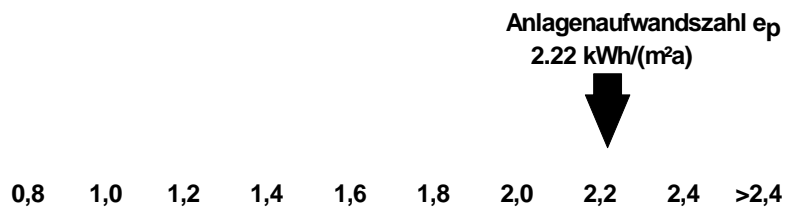
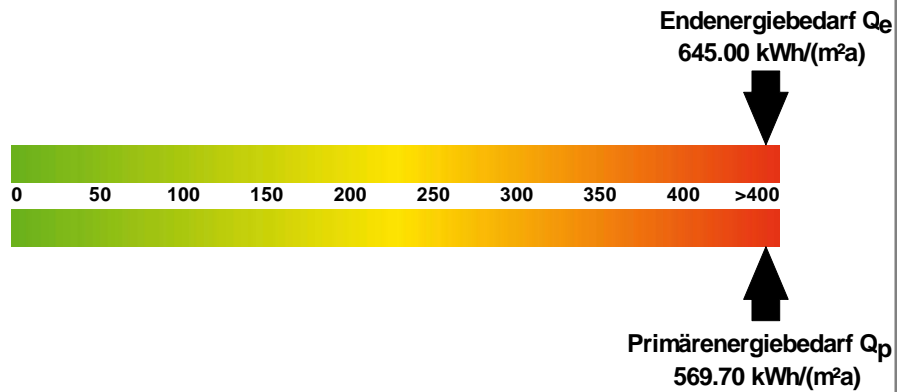
Aufwand für die Unterhaltung, den Betrieb des Bauteiles, der Komponente.

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

Energiesteckbrief S-S-P 00-070101Kohle-18599



CO₂-Emission: 253.00 kg/(m²a)
Transmissionswärmeverlust H_t : 1.91 W/(m²K)

siehe gesonderte Aufstellung

Maßnahmen - Konzept

- **Trockenlegung**
Schwammsanierung bei 7 Fundstellen
- **Dachstuhl, Sanierung**
statische Ertüchtigung komplett
Schwammsanierung,
Schädlingsbekämpfung
- **Wärmedämmung**
Bodenplatte, Fundamenten, DG+Giebel
- **Heizung**, Erweiterung und Sanierung
Erdwärmepumpe, Flächenheizungssysteme
- **Sanitär**, Erneuerung und Sanierung
Grundleitungen komplett neu
- **Lüftungsanlage**
Intelligentes Entlüftungssystem mit
CO2-Regulierung
- **Elektro**, Erneuerung, Erweiterung
Brandmeldeanlage, RWA
- **Blitzschutz**, neu
- **Fenster** Reparatur und Austausch
- **Türen** Restaurierung und Austausch
- **Ausbau**: Trockenbau in F30 und F90 Qualität
Malerarbeiten komplett neu
- **Fußböden** komplett Erneuerung

Schwächen – Stärken – Profil ®

Detailansicht

A01 Dachdeckung

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

Bemerkung: Betondachstein+Bitumensch.



060512B6- 002
21.10.2006



060421- 005
21.10.2006



050316- 027
21.10.2006



11-1 (1)
01.03.2011

A02 Schornstein

Einschätzung: **-3** Schornstein brauchbar, Kaminabdeckplatte erneuern, Kaminkopf verfugen oder verkleiden, Querschnittsänderung erforderlich, Anschlüsse überarbeiten, ergänzen, Schadensgrad bis 50%



11-1 (13)
01.03.2011



11-1
01.03.2011



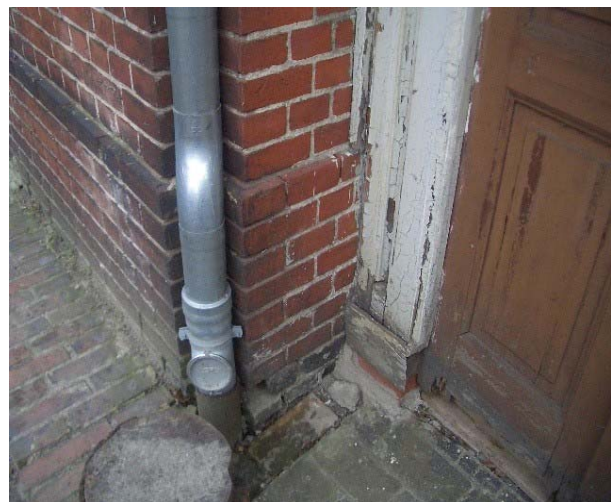
10-1 (30)
01.03.2011

A03 Dachrinne/Fallrohr

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



2-1 (31)
01.03.2011



2-1 (35)
01.03.2011



2-1 (6)
01.03.2011



11-1 (17)
01.03.2011



6-1 (8)
01.03.2011

A04 Fassade-Oberfläche/Verkleidung

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

2 Schlichte Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, einfache Details und schlichte Form der Außenwände.



1-1 (7)
01.03.2011



2-1 (6)
01.03.2011



2-1 (26)
01.03.2011



2-1 (25)
01.03.2011



10-1 (86)
01.03.2011

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%.
- 1 Sehr einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, keine aufwendigen Details und sehr schlichte Form der Fenster.



10-1 (86)
01.03.2011



6-1 (15)
01.03.2011



2-1 (33)
01.03.2011

A07 Türen

- Einschätzung: -3 Türen in der Funktion eingeschränkt, Nacharbeiten, Nachrüsten von Dichtungen erforderlich, Oberflächen abgenutzt, grundlegende Überarbeitung nötig. Reparaturaufwand bis 50 %
- 1 Sehr einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, keine aufwendigen Details und sehr schlichte Form der Türen.



2-1 (24)
01.03.2011



2-1 (34)
01.03.2011

A08 Erdberührte Bauteile

Einschätzung: -5 Abdichtung, sowohl horizontal als auch vertikal, augenscheinlich mangelhaft bzw. unbrauchbar oder nicht vorhanden, erhebliche Feuchteschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit mit Putzabplatzungen und/oder Ausblühungen an den Bauteiloberflächen innen und außen, Schäden über 75 %, Mauerwerksrisse mit Wassereintritt. Gebrauchstauglichkeit nicht mehr vorhanden!



7-1 (1)
01.03.2011



5-1 (5)
01.03.2011



070522- 243
01.03.2011



Schimmel im Schacht
01.03.2011

B01 Dach

- Einschätzung: -3 Die Dacheindeckung ist in einzelnen Bereichen schadhaf, 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.



11-1 (14)
01.03.2011



11-1 (1)
01.03.2011



6-1 (16)
01.03.2011

B02 Fassade / Putz / Oberflächen

Einschätzung: -4 Fassade/Putz mit erheblichen Mängeln und Fehlstellen bis 75%. Eine Reparatur ist grundsätzlich möglich und ist dringend erforderlich.
2 Einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, einfache Details und schlichte Putzoberfläche.

B03 Außenwandbekleidungen, Vordächer

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



6-1 (28)
01.03.2011



6-1 (11)
01.03.2011

B04 Wärmedämmung

Einschätzung: -5 Wärmedämmung nicht vorhanden, nicht funktionsfähig oder vollständig zerstört.

B05 Türen

Einschätzung: -2 Türrahmen und Türblatt überholungsbedürftig, Beschläge überarbeiten und ergänzen Oberflächen mit Mängeln, Schadensgrad bis 25%

2 Einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, einfache Details und schlichte Form der Türen.

B06 Fenster

Einschätzung: -3 Fenster teils funktionsfähig, teils beschädigt; Sanierung, Austausch und größere Reparaturen erforderlich, Schadensgrad bis 50%

2 Einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, einfache Details und schlichte Form der Fenster.



9-1 (5)
01.03.2011



6-1 (24)
01.03.2011



6-1 (30)
01.03.2011

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.

1

B10 Denkmalschutz

- Einschätzung: -2 Höherer Reparaturrückstau, Bauunterhalt nicht erkennbar. Einzelne Verluste an historischen Bauteilen sind vorhanden oder zu erwarten, Originalerscheinungsbild gestört durch reversible nachträgliche Veränderungen; Schadensgrad bis 25%
- 3 Denkmal-Merkmale gute Detailsausbildung, gute Architektur

C01 Außenwände

- Einschätzung: -1 Zustand leicht bedenklich. Teilbereiche der Außenwände reparaturbedürftig. Wenige Schäden in Teilbereichen der Bauteile sind sichtbar. Teilbereiche müssen gewartet werden (einzelne Steine oder Schadstellen); Schadensgrad bis 10%.
- 1 Gesamterscheinung der Außenwände ausreichend. Einfache Konstruktion ohne große Architekturgliederungen wie Erker, Fenstergesimse Gewände, usw. Umfangreichere frühere Reparaturen ablesbar, Reparaturen mit Material und Strukturunterschieden ausgeführt.

C02 Dachstuhl

- Einschätzung: -3 Zustand bedenklich. Statische Tragfähigkeit des Dachstuhls in Teilbereichen nicht mehr gegeben. Schädigungen und Verformungen von tragenden Bauteile sind sichtbar Teilbereiche müssen ergänzt oder überarbeitet werden. Schadensgrad bis 50%
- 1 Gesamteindruck ausreichend, einfache Geometrie und Konstruktion, erkennbare umfangreiche Reparaturen geringer handwerklicher Qualität, mit Querschnitts- und Materialunterschieden.
- Beschreibung: Balkenköpfe, Fußpunkte des Stuhles stark beschädigt. Holzschutzgutachten erforderlich !!!



060421- 019
21.10.2006



050316- 072
21.10.2006



050316- 055
21.10.2006



061020P- 066
01.01.2008



10-1 (57)
01.03.2011



10-1 (68)
01.03.2011



10-1 (50)
01.03.2011



10-1 (72)
01.03.2011



10-1 (33)
01.03.2011

C03 Decken

- Einschätzung: -3 Zustand bedenklich. Schäden der Deckenfläche, statische Tragfähigkeit der Decken in einzelnen Bereichen nicht mehr gegeben. Schadensgrad bis 50%
- 1 Einfache Deckenkonstruktion ohne besondere Qualität. Erkennbare Reparaturen in einfacher Qualität mit Material und Strukturunterschieden, Verformungen vorhanden.



070607- 029
01.03.2011



070607- 019
01.03.2011

C04 Innenwände, leichte Trennwände

- Einschätzung: -1 Zustand leicht bedenklich. Wenige Teilbereiche der 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.

C05 Innenwände, tragende Wände

- Einschätzung: 0 Derzeit ist eine genauere Aussage erst nach weiterer Untersuchung möglich. Wird auf eine weitere Untersuchung verzichtet, sind weitere Mängel, Schwächen nicht auszuschließen. Konkret: Risikofaktor in der noch nicht weiter untersuchten Bausubstanz ist zu beachten!
- 1 Einfache Konstruktion, schlicht, ohne besondere architektonische Ausformung, einige erkennbare Reparaturen in einfacher Qualität mit Material und Strukturunterschieden.

C06 Treppen

- Einschätzung: -1 Zustand leicht bedenklich. Kleinere Teilbereiche der Treppenanlage und der Geländer sind reparaturbedürftig. Schäden nicht funktionsbeeinträchtigend. Schadensgrad bis 10%
- 2 Einfache Konstruktion, entsprechende Geometrie wenige gestalterische Ausformungen. Gesamteindruck befriedigend, vereinzelt Abnutzungserscheinungen, vereinzelt Deformationen, wenige Reparaturen einfacher handwerklicher Qualität mit einzelnen Struktur- und Materialunterschieden.



8-1 (12)
01.03.2011



8-1 (14)
01.03.2011

C07 Fußböden

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

C08 Innentüren

- Einschätzung: -2 Zustand mit hohem Reparaturstau. Teile der Innentüren sind reparaturbedürftig. Schädigungen in Teilbereichen sichtbar. Teilbereiche müssen repariert werden. Schadensgrad bis 25%
- 1 Sehr einfache Konstruktion, schlicht ohne besondere Ausformung und Beschläge, einige Abnutzungserscheinungen, durchgeführte Reparaturen in geringer Qualität mit Farb-, Struktur- und Materialunterschieden.



7-1 (21)
01.03.2011



7-1 (20)
01.03.2011

C09 Verkleidungen, Oberflächen an Wand+Decke

Einschätzung: -2 Bauteile, Materialien mit wenig Schäden aber mit größerem Reparaturrückstau, Schadensgrad bis 25%

C10 Grundriss / Raumkonzept

Einschätzung: -1 Die Grundrissituation ist zu verbessern, z. B. mangelhafte Belichtung, kleine bzw. gefangene Zimmer). Änderung der Raumaufteilung durch Abbruch einzelner bzw. kompletter Bauteile ist in Teilbereichen notwendig. Eingriffstiefe/Veränderung erforderlich: bis 10%

C11 Statik, Konstruktion, tragende Bauteile

Einschätzung: -1 Grössere Verformungen am Tragwerk werden parallel zu massiven Schädigungen durch äussere Beeinträchtigungen festgestellt. Grössere Reparaturen und Ertüchtigung des Tragwerks teilweise nötig. Überprüfung durch Tragwerksplaner dringend empfohlen. Schadensgrad bis 10%, bzw. Tragfähigkeit bis 10% eingeschränkt.

- 1 Einfaches, gut ablesbares Tragsystem. Querschnitte ausgenutzt, ohne große Lastreserven, Verformungen vorhanden, ohne Ertüchtigung nutzbar für derzeitige Nutzung, Verbesserungen in Bereichen wünschenswert, jedoch bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung nicht erforderlich.

Bemerkung: Dachstuhl, Fassade

C12 Brandschutz

Einschätzung: -1 Brandschutz eingeschränkt vorhanden, wenige Bauteile entsprechen nicht den Mindestanforderungen an den Brandschutz. Risikofaktor bis 10%

- 1 Gesamteindruck ausreichend, Verbesserung wünschenswert, jedoch nicht erforderlich. Eingeschränkte Lebenserwartung

C13 Schallschutz

Einschätzung: -1 Schallschutz im wesentlichen eingehalten, Bauteile entsprechen den Mindestanforderungen, jedoch nicht den Komfortansprüchen, vereinzelt Nachrüsten bis 10%

C14 Denkmalschutz

Einschätzung: -3 Zustand sehr bedenklich, reparaturbedürftig. Originalzustand irreversibel verändert. Eingriffstiefe/Rekonstruktionsaufwand: bis 50%

- 1 Konstruktionszustand ausreichend, frühere, teils umfangreiche Eingriffe und Veränderungen sichtbar, teilweise nicht denkmalgerecht ausgeführt, jedoch Denkmaleigenschaft nicht beeinträchtigt.

C15 Schadstoffbelastung

Einschätzung: -2 Gebäude in einigen Bauteilen schadstoffbelastet, weiterer Belastungsgrad bis 25% der Bauteile

C16 Barrierefreiheit

Einschätzung: -4 Mindestanforderungen des barrierefreien Bauens nach DIN 18030 können durch bauliche Maßnahmen nur in einzelnen Bereichen/Geschossen von Gebäuden (Wohngebäude der Kategorien A und B sowie für öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten) mit hohem Kostenaufwand (bis Neubaukosten) realisiert werden. Z. B. durch Grundrissveränderungen, Überwindung von Höhenunterschieden. Gebäude derzeit in allen Teilen nicht barrierefrei, Barrierefreiheit nach DIN 18030 für einzelne Bereiche nur mit erheblichem Aufwand herzustellen. Barrierefreiheit bis 10%

D01 Heizung

- Einschätzung: -2 Heizungsanlage funktionsfähig, Austausch- oder Erneuerung von Wärmeerzeugung, -verteilung, prüfen und einstellen (Kessel, Brenner, Pumpen, Ventile). Schadensgrad bis 25%
- 1 Gesamteindruck ausreichend, einfache Ausführung, teilweise nachgerüstet, Kessel, Leitungssystem und Heizkörper älterer Bauart.
- Bemerkung: Steigstränge und Verteilung



10-1 (35)
01.03.2011



10-1 (28)
01.03.2011

D02 Sanitär

- Einschätzung: -3 Störungen einzelner Anlagenteile, Reparatur erforderlich, Austausch von Sanitärgegenständen, Entnahmearmaturen, Ergänzungen und Erweiterungen erforderlich, Schadensgrad bis 50%
- 1 Gesamteindruck ausreichend, einfache Ausführung, teilweise bereits erneuert und nachgerüstet
- Bemerkung: Steigstränge, Armaturen



7-1 (15)
01.03.2011



9-1 (2)
01.03.2011



7-1 (12)
01.03.2011



7-1 (7)
01.03.2011

D03 Elektro

Einschätzung: -2 Elektroinstallation veraltet, funktionstüchtig, teilweise auf Putz, Erneuerung und Ergänzung erforderlich, vereinzelt erneuern und erweitern. Schadensgrad bis 25%



7-1 (10)
01.03.2011



7-1 (16)
01.03.2011



7-1 (22)
01.03.2011

D04 Lüftung

Einschätzung: -4 Lüftungsanlage nicht mehr voll funktionsfähig, Schadensgrad bis 75%.
Gebrauchstauglichkeit nicht mehr gesichert!

D05 Technische Gebäudeausstattung

Einschätzung: keine Bewertung vorhanden!

D06 Energiebilanz

Einschätzung: -2 Primärenergiebedarf Q_p größer 250 kWh/(m²a) kleiner 300 kWh/(m²a),
Anlagenaufwandszahl e_p zwischen 1,8 und 2,0. Gebäude- und Betriebstechnik
energetisch überarbeitet, vorhandene Maßnahmen ergänzungsbedürftig oder
Teilaustausch in geringem Umfang, die Erneuerung aller haus- und
betriebstechnischen Anlagen ist zu mehr als 25% erforderlich

D07 Brandschutz

Einschätzung: -2 Brandschutz teilweise vorhanden, vereinzelt sind Bauteile nachzubessern,
Mitsstand bis 25%

E01 Gartenanlage/Bäume/Pflanzen

Einschätzung: -3 Außenanlagen mangelhaft, in Teilbereichen Wildwuchs/überaltert,
Instandsetzungsaufwand bis 50 %

E02 Einfriedung

Einschätzung: -4 Einfriedung mangelhaft, erfüllt nur in Teilbereichen die Anforderungen, maroder
Zustand, Schadensgrad: bis 75%

E03 Grundleitungen/Wasser/Abwasser

Einschätzung: -4 Leitungsanlagen mangelhaft, teilweise zerstört oder unbrauchbar z.B. durch
Bewuchs o.ä., weitere Untersuchungen z. B. durch Kamerabefahrungen
erforderlich, Schadensgrad bis 75%. Gebrauchstauglichkeit nicht mehr gesichert!

F01 Städtebauliche Situation

Einschätzung: 2 Städtebauliche Situation gut, Umfeld dem Nutzungscharakter des Gebäudes
angemessen
1 Gesamteindruck ausreichend, Infrastruktur entspricht im Wesentlichen den
gebäudespezifischen Nutzungsanforderungen

F02 Lage Grundstück

Einschätzung: 1 Lage des Grundstückes akzeptabel bis gut jedoch nicht optimal, Anforderungen
werden im Wesentlichen erfüllt,

F03 Umfeld zu Grundstück/Gebäude

Einschätzung: -1 Gebäudeumfeld akzeptabel, entspricht bis auf wenige Ausnahmen der Nutzung
des Gebäudes und den Anforderungen des Auftraggebers
1 Gesamteindruck ausreichend, Abstriche bezüglich der angrenzenden
Gebäudequalität und des Umfeldes sind hinzunehmen, jedoch noch akzeptabel.

F04 Erschließung Straße

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

F05 Erschließung Medien

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

G01 Architektur

Einschätzung: 2 Architektur gut, vereinzelte Verbesserungen wünschenswert und empfohlen

G02 Ausstrahlung / Ambiente

Einschätzung: 2 Gesamteindruck der Ausstrahlung und des Ambientes ist gut, einige optische Mängel, Verbesserung empfohlen

G03 Raumklima / Behaglichkeit

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

G04 Raumgröße / Raumhöhe

Einschätzung: 2 Raumgrößen/Raumhöhen gut bis akzeptabel, im Hinblick auf Raumprogramm und Nutzung nur vereinzelte Verbesserungen zu empfehlen
2 Raumgrößen, Raumhöhen befriedigend, einfacher Raumzuschnitt, normale Raumhöhen, Details und Qualität üblicher Standard

G05 Dach (Form, Anordnung)

Einschätzung: 2 Form und Anordnung des Daches gut, Nutzungsanforderung des Auftraggebers erfüllt, Optimierungen möglich

G06 Fenster (Größe, Proportion, Aufteilung)

Einschätzung: 2 Größe, Proportion und Aufteilung gut, einzelne gestalterisch-funktionelle Verbesserungen empfohlen
2 Einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, einfache Proportion und Aufteilung der Fenster.

G07 Türen (Zierelemente / Ornamente)

Einschätzung: 1 Insgesamt akzeptabel, gute Details, Qualität und Gestaltung, keine Veränderungen notwendig, jedoch in Teilbereichen empfohlen
2 Einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, einfache Ornamente und schlichte Form der Türen.

G08 Wände (Zierelemente / Kunst, Stuck, Marmor)

Einschätzung: 0 Derzeit ist eine genauere Aussage erst nach weiterer Untersuchung möglich. Wird auf eine weitere Untersuchung verzichtet, sind weitere Mängel, Schwächen nicht auszuschließen. Konkret: Risikofaktor in der noch nicht weiter untersuchten Bausubstanz ist zu beachten!
1 Sehr einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, kein Stuck und sehr schlichte Form der Wände.

G09 Decken (Zierelemente/Kunst, Stuck, Holz)

Einschätzung: 1 Zustand und Eindruck gut, keine Verbesserungen erforderlich, jedoch in Teilbereichen empfohlen, gute Qualität, handwerkliche Ausführung und Details

G10 Schadstoffe / Immission

Einschätzung: -1 Geringe Immissionsbelastung durch Lärm, Verkehr, Schadstoffe oder Sonstiges, Belastungen akzeptabel, mit geringem Aufwand zu begrenzen oder einzudämmen.