



## Gebäudeeinschätzung Stufe C PLUS- Fertig

Besichtigung vom: 30.06.2006

Projekt-Nr.: 3062-02 - Mustervilla 1  
Gebäudeart: **sonstige Gebäude**

Gebäudeteil: **Mustervilla**  
Objektanschrift: Meinweg 10  
17444 Tunzenhusen

Auftraggeber: **Helene Musterfrau**  
Hinter dem Berg 34  
45689 Osterhagen

idi-al erstellt von: Zink  
BAKA-Berater 072-22334- / ws01-00001

Büroanschrift: **integra-BAKA**  
Elisabethweg 10  
13187 Berlin  
Tel.: 030/499898-0  
uzi@integraberlin.de  
www.idi-al.de

Erstellt am: Berlin, den 09.01.2010      Fertigung 1 von 5

# Inhalt – Übersicht

Deckblatt

Inhalt

## **Projekt**

Projekt- / Objektdaten

Kostenindex

Notizen zum Projekt / Objekt

## **Schwächen-Stärken-Profil SSP**

SSP mit Bemerkungen

SSP mit Energiesteckbrief

Erläuterungen

## **Fotodokumentation**

Bewertungspunkte im Detail - Texte und Fotos

Pläne / Zeichnungen

Teil II

Energiebericht vom:12.12.2006

Idi-al AGB



**Teilnehmer  
Besichtigung**

Besichtigung vom: 30.06.2006

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

**Objekt**

Objektbezeichnung: Mustervilla  
Straße: Meinweg 10  
Ort: 17444 Tunzenhusen  
Grundbuch:  
Band:  
Blatt:

Gemarkung	Flur	Flurstücks-Nr	Größe [m <sup>2</sup> ]
-----------	------	---------------	-------------------------

Denkmalliste:

**Gebäude**

Art:  
sonstige Gebäude  
Bemerkung:  
Villa freistehend UG, EG, DG 2 Terrassen  
Baujahr: 1876

**Flächen- und  
Rauminhalte**

Anzahl Vollgeschosse:  
Anzahl WE:  
Grundstücksfläche (GFL):  
Wohnfläche HNF: 450 m<sup>2</sup>  
+ Nutzfläche 1 NNF:  
+ Nutzfläche 2 NNF:  
+ Nutzfläche 3 NNF:  
+ Nutzfläche 4 NNF:  
+ Nutzfläche 5 NNF:  
**= HNF Wohn- /Nutzflächen: 450 m<sup>2</sup>**  
Gewerbefläche HNF:  
+ Nutzfläche 1 NNF:  
**= HNF Gewerbefläche:**  
**= HNF Wohn- Nutzfläche gesamt: 450 m<sup>2</sup>**  
VF Verkehrsfläche:  
KF Konstruktionsfläche:  
BGF Bruttogeschossfläche:  
BRI Bruttorauminhalt:

**Kostenrahmen** Einschätzung zur Modernisierung und Sanierung von bis Werte  
Basisfläche: m<sup>2</sup> Wohnfläche HNF

Einheit	Kostenindex	Summe
EUR/m <sup>2</sup>	50,00	22.500,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	100,00	45.000,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	200,00	90.000,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	300,00	135.000,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	500,00	225.000,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	750,00	337.500,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	850,00	382.500,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	1.000,00	450.000,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	1.250,00	562.500,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	1.350,00	607.500,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	1.450,00	652.500,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	1.550,00	697.500,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	1.650,00	742.500,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	1.750,00	787.500,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	1.850,00	832.500,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	1.950,00	877.500,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	2.050,00	922.500,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	2.150,00	967.500,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	2.250,00	1.012.500,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	2.350,00	1.057.500,00 €
EUR/m <sup>2</sup>	2.450,00	1.102.500,00 €

Alle Kosten inkl. der gesetzlichen MwSt.



Name: S-S-P - Fertig-050801

Schwächen - Stärken - Profil ®

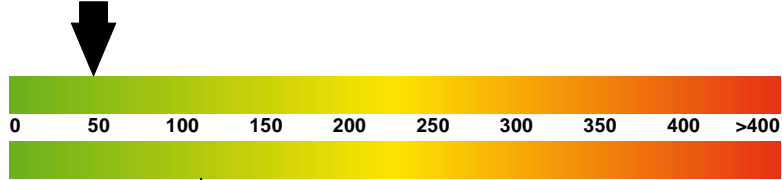
Idi-al S-S-P

		Wicht.					Stärken					Risiko	Bemerkung
		-5	-4	-3	-2	-1	1	2	3	4	5		
<b>A</b>	<b>Abdichten / Feuchtigkeit</b>												
A01	Dachdeckung												Bitumenschindel ?
A02	Schornstein								3				Dimension
A03	Dachrinne/ Fallrohr								3				
A04	Fassade-Oberfläche/ Verkleidung												Stuckfassade, Sockel Granit
A05	Balkon/ Terrasse								3				Terrassen komplett erneuert: Belag
A06	Fenster												Reparatur nicht möglich
A07	Türen												
A08	Erdberührte Bauteile	4								4		!	
<b>B</b>	<b>Fassade / Außenhaut : Hüllflächen</b>												
B01	Dach												
B02	Fassade / Putz / Oberflächen												Salze durch permanente Feuchte
B03	Außenwandbekleidungen, Vordächer								3				
B04	Wärmedämmung								3				keine vorhanden
B05	Türen												
B06	Fenster												Zustand teilweise -4
B07	Wintergarten / Erker												Loggia Terrasse
B08	Balkone/Terrassen												
B09	Energiebilanz (Primärenergiebedarf)												
B10	Denkmalschutz												ganzes Gebäude
<b>C</b>	<b>Konstruktion / Mauerwerk / Decken</b>												
C01	Außenwände												Salze
C02	Dachstuhl											!	siehe Undichtigkeit, Statik
C03	Decken												siehe Decke über EG+UG
C04	Innenwände, leichte Trennwände								3				
C05	Innenwände, tragende Wände								3				
C06	Treppen												
C07	Fußböden												FB Küche EG: Schwamm?
C08	Innentüren												
C09	Verkleidungen, Oberflächen an Wand+Decke												
C10	Grundriss / Raumkonzept												UG und DG neu zu planen
C11	Statik, Konstruktion, tragende Bauteile												
C12	Brandschutz							2					
C13	Schallschutz							2					
C14	Denkmalschutz								3				Baudenkmal komplett
C15	Schadstoffbelastung							2					
C16	Barrierefreiheit			-3									
<b>D</b>	<b>Gebäudetechnik</b>												
D01	Heizung									4			
D02	Sanitär									4			
D03	Elektro								3				
D04	Lüftung								3				
D05	Technische Gebäudeausstattung					-1							Speiseaufzug
D06	Energiebilanz (Anlagenaufwandszahl)												
D07	Brandschutz							1					
<b>E</b>	<b>Außenanlagen</b>												
E01	Gartenanlage/ Bäume/ Pflanzen				-2			2					
E02	Einfriedung			-3				2					Zäune nicht im historischen Zustand
E03	Grundleitungen/ Wasser/ Abwasser												TW muss neu verlegt werden
<b>F</b>	<b>Grundstück und Erschließung</b>												
F01	Städtebauliche Situation									4			
F02	Lage Grundstück									4			
F03	Umfeld zu Grundstück/ Gebäude									4			
F04	Erschließung Straße					-1				4			
F05	Erschließung Medien					-1				4			
<b>G</b>	<b>Imaterielle Wertigkeit - Architektur</b>												
G01	Architektur				-2								
G02	Ausstrahlung / Ambiente									4			
G03	Raumklima / Behaglichkeit									3			
G04	Raumgröße / Raumhöhe									3			
G05	Dach (Form, Anordnung)									3			
G06	Fenster (Größe, Proportion, Aufteilung)									4			
G07	Türen (Zierelemente / Ornamente)									2			
G08	Wände (Zierelemente / Kunst, Stuck, Marmor)									2			
G09	Decken (Zierelemente/ Kunst, Stuck, Holz)									2			
G10	Schadstoffe / Immission												

⚠ - Weitere Untersuchungen notwendig ! - Risiko

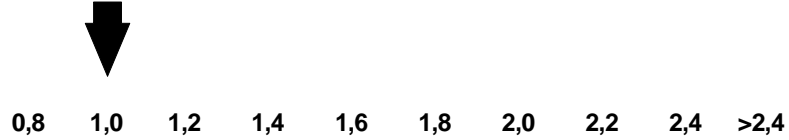
## Energiesteckbrief

Endenergiebedarf  $Q_e$   
47.70 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Primärenergiebedarf  $Q_p$   
112.20 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Anlagenaufwandszahl  
1.02 kWh/(m<sup>2</sup>a)



CO<sub>2</sub>-Emission: 25.64 kg/(m<sup>2</sup>a)  
Transmissionswärmeverlust  $H_t$ : 0.70 W/(m<sup>2</sup>K)

### 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%, <u>Wartungsindex gering</u> .
+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%, <u>Wartungsindex gering bis Null</u> .

**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 ®**

Detailansicht

**A01 Dachdeckung**

- Einschätzung: 2 Dacheindeckung bzw. -abdichtung mängelfrei, gegebenenfalls Farbunterschiede durch Reparaturen, Lebenserwartung ca. 15 Jahre, Wartung ratsam.  
2 Einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, einfache Details und schlichte Dachdeckung.

Bemerkung: Bitumenschindel ?



a01-1  
22.03.2005



tarn029  
30.06.2006

**A02 Schornstein**

- Einschätzung: 3 Schornstein gewartet, in gutem Zustand bzw. saniert mit Schornsteineinsätzen, mittlere Lebenserwartung, Wartungsintervall: mittel

Bemerkung: Dimension

**A03 Dachrinne/Fallrohr**

- Einschätzung: 3 Dachrinne und Fallrohre mängelfrei und in gewartetem Zustand, mittlere Lebenserwartung,



b02-1  
22.03.2005

**A04 Fassade-Oberfläche/Verkleidung**

- Einschätzung: 3 Außenwandbekleidung im gewarteten Zustand, mängelfrei mittlere Lebenserwartung. Wartungsintervall: mittel  
1 Sehr schlichte Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, keine aufwendigen Details und sehr schlichte Form der Außenwände.

Bemerkung: Stuckfassade, Sockel Granit

### A05 Balkon/Terrasse

Einschätzung: 3 Oberbeläge und Abdichtung mit erkennbarer Wartung, guter Zustand, mittlere Lebenserwartung, Mängelfrei, Zustand nach dem Stand der Technik

Bemerkung: Terrassen komplett erneuert: Belag Muschelkalk 40mm



050802- 121  
03.08.2005



050802- 186  
03.08.2005



050802- 225  
03.08.2005

### A06 Fenster

- Einschätzung: **3** Fenster funktionsfähig, Oberflächen vollständig, risse- und mängelfrei. Mittlere Lebenserwartung
- 2** Einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, einfache Details und schlichte Form der Fenster.

Bemerkung: Reparatur nicht möglich



tarn037  
30.06.2006



tarn030  
30.06.2006

### A07 Türen

- Einschätzung: **3** Guter Zustand, gewartet/instandgesetzt, voll funktionsfähig, keine Mängel, mittlere Lebenserwartung
- 2** Einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, einfache Details und schlichte Form der Türen.

### A08 Erdberührte Bauteile

- Einschätzung: **4** Sehr guter Zustand, trocken, mittlere bis hohe Lebenserwartung

### B01 Dach

- Einschätzung: **3** Der Zustand der Dacheindeckung ist in Ordnung, entspricht den heutigen Anforderungen bzw. dem heutigen Stand der Technik. Ausführung / Zustand ist mängelfrei. Durchschnittliche Lebenserwartung: über 15 Jahre. Wartungsintervall: mittel
- 2** Einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, einfache Details und schlichte Dachform.



tarn029  
30.06.2006



tarn030  
30.06.2006

### B02 Fassade / Putz / Oberflächen

Einschätzung: 3 Zustand gut und mängelfrei, Putzflächen in Ordnung und entspricht dem Stand der Technik bzw. den heutigen Anforderungen. Gut gewartet, hohe Lebenserwartung.  
2 Einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, einfache Details und schlichte Putzoberfläche.

Bemerkung: Salze durch permanente Feuchte



tarn037  
30.06.2006

### B03 Außenwandbekleidungen, Vordächer

Einschätzung: 3 Zustand gut und mängelfrei, Bekleidungsflächen in Ordnung und entsprechend den heutigen Anforderungen. gewartet, hohe Lebenserwartung.

### B04 Wärmedämmung

Einschätzung: 3 Wärmedämmung in gutem Zustand; mängelfrei, Dämmstärke und -aufbau entsprechen dem heutigen Stand der Technik, bzw. den Mindestanforderungen der gültigen EnEV, durchschnittliche Restnutzungsdauer;

Bemerkung: keine vorhanden

### B05 Türen

Einschätzung: 3 Außentüren in gutem Zustand, frei von Mängeln, entspricht den heutigen Ansprüchen und Anforderungen. Wartungsintervall: mittel  
2 Einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, einfache Details und schlichte Form der Türen.



040309- 057  
09.03.2004

### B06 Fenster

- Einschätzung: **3** Fenster in gutem Zustand; durchschnittliche Restnutzungsdauer; mängelfrei, Konstruktion und Verglasung entspricht in allen Teilen den heutigen Anforderungen und dem Stand der Technik. Wartungsintervall: mittel
- 1** Sehr einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, keine aufwendigen Details und sehr schlichte Form der Fenster.

Bemerkung: Zustand teilweise -4



tarn016  
30.06.2006



tarn037  
30.06.2006



tarn030  
30.06.2006

### B07 Wintergarten / Erker

- Einschätzung: **3** Zustand gut gepflegt, entspricht den heutigen Anforderungen, mängelfrei. Wartungsintervall: mittel
- 2** Einfache Architektur und Gesamterscheinung, einfache Materialien, einfache Details und schlichte Form des Wintergartens.

Bemerkung: Loggia Terrasse

### B08 Balkone/Terrassen

Einschätzung: keine Bewertung vorhanden!



050802- 121  
03.08.2005



050802- 225  
03.08.2005



050802- 186  
03.08.2005

### B09 Energiebilanz

Einschätzung: **3** Primärenergiebedarf  $Q_p$  zwischen  $80 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$  und  $110 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$  entspricht Energieeffizienzklasse B, Gebäude energetisch in Ordnung, keine energetische Nachrüstung erforderlich

### B10 Denkmalschutz

Einschätzung: **2** Objekt in gepflegtem Erhaltungszustand, geringe Mängel vorhanden, sachgerechter Unterhalt in geringem Umfang erforderlich

**2** Denkmal-Merkmale, einfache Detailausbildung, wenig Architektur

Bemerkung: ganzes Gebäude

### C01 Außenwände

Einschätzung: **3** Zustand entspricht den Regeln der Technik. Die gesamten Außenwände sind in gutem Zustand, durchschnittliche Instandhaltungsintervalle erforderlich, mittlere Restnutzungsdauer.

**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. Keine Funktionsbeeinträchtigung. Keine Nachbesserungen erforderlich, aber wünschenswert. Lebensdauer eingeschränkt.

Bemerkung: Salze

## C02 Dachstuhl

- Einschätzung: **3** Zustand entspricht den Regeln der Technik. Gesamter Dachstuhl in gutem Zustand. Keine Fehlstellen und Mängel erkennbar. Keine Wartungsarbeiten notwendig. Instandhaltungsintervall: durchschnittliche Anforderung.
- 1** Gesamteindruck ausreichend, einfache Geometrie und Konstruktion, erkennbare umfangreiche Reparaturen geringer handwerklicher Qualität, mit Querschnitts- und Materialunterschieden, ohne Einschränkung der Gebrauchsfähigkeit, keine Reparaturen erforderlich, einige Verbesserungen wünschenswert, jedoch nicht erforderlich. Eingeschränkte Restlebensdauer

Bemerkung: siehe Undichtigkeit, Statik



c02-1  
22.03.2005



tarn009  
30.06.2006



tarn014  
30.06.2006

## C03 Decken

- Einschätzung: **3** Die Decken sind in gutem Zustand. Keine Mängel erkennbar. Keine Massnahmen notwendig.
- 1** Einfache Deckenkonstruktion ohne besondere Qualität. Erkennbare Reparaturen in einfacher Qualität mit Material und Strukturunterschieden, Verformungen vorhanden, jedoch keine Einschränkungen der Gebrauchsfähigkeit, keine Reparaturen erforderlich, einige Verbesserungen wünschenswert, jedoch nicht zwingend erforderlich, eingeschränkte Restlebensdauer

Bemerkung: siehe Decke über EG+UG

#### **C04 Innenwände, leichte Trennwände**

Einschätzung: 3 Die Innenwände sind in sehr gutem Zustand. Mängelfrei, keine Maßnahmen erforderlich .



c04-1  
22.03.2005

#### **C05 Innenwände, tragende Wände**

Einschätzung: 3 Die tragenden Innenwände sind in sehr gutem Zustand, mängelfrei, keine Maßnahmen erforderlich.



tarn040  
30.06.2006

### C06 Treppen

- Einschätzung:
- 3 Treppenanlage und Geländer sind in sehr gutem Zustand. Keine Mängel vorhanden. Keine Maßnahmen erforderlich.
  - 2 Einfache Konstruktion, entsprechende Geometrie wenige gestalterische Ausformungen. Gesamteindruck befriedigend, vereinzelt Abnutzungserscheinungen, vereinzelt Deformationen, wenige Reparaturen einfacher handwerklicher Qualität mit einzelnen Struktur- und Materialunterschieden, keine Einschränkung der Gebrauchsfähigkeit, keine Reparaturen erforderlich, einzelne Verbesserungen wünschenswert, jedoch nicht erforderlich. Mittlere Restlebensdauer



c07-1  
22.03.2005



tarn017  
30.06.2006



tarn019  
31.10.2005



tarn018  
31.10.2005

### C07 Fußböden

- Einschätzung:
- 3 Zustand entspricht den Regeln der Technik. Die Fußböden sind in gutem Zustand. Keine Fehlstellen oder Mängel erkennbar. Zustand neuwertig, mittlere Lebensdauer / Restnutzungsdauer. Wartungsintervall: mittel
  - 1 Einfache Konstruktion, schlichte Materialien ohne besondere Ausformung und Gestaltungselemente. umfangreiche Reparaturen mit Struktur- und Materialunterschieden in geringer handwerklicher Qualität, Abnutzungserscheinungen, keine Einschränkung der Gebrauchsfähigkeit, keine Reparaturen erforderlich, einige Verbesserungen wünschenswert jedoch nicht erforderlich, eingeschränkte Restnutzungsdauer.
- Bemerkung: FB Küche EG: Schwamm?

### C08 Innentüren

- Einschätzung: 3 Zustand entspricht den Regeln der Technik. Die Innentüren sind in gutem Zustand. Keine Fehlstellen oder Mängel erkennbar. Lebensdauer / Restnutzungsdauer: mittel
- 1 Sehr einfache Konstruktion, schlicht ohne besondere Ausformung und Beschläge, einige Abnutzungerscheinungen, durchgeführte Reparaturen in geringer Qualität mit Farb-, Struktur- und Materialunterschieden. Keine Einschränkung der Gebrauchsfähigkeit, keine Reparaturen erforderlich, einige Verbesserungen wünschenswert jedoch nicht erforderlich, eingeschränkte Restnutzungsdauer.

### C09 Verkleidungen, Oberflächen an Wand+Decke

- Einschätzung: keine Bewertung vorhanden!

### C10 Grundriss / Raumkonzept

- Einschätzung: 3 Die Grundrissituation ist optimal und entspricht in allen Teilen den gültigen Vorschriften. Veränderungsoption: mittel
- 2 Einfacher Grundriss/Raumkonzeption mit einigen besonderen Gestaltungsansätzen, Raumgrößen ausreichend, kleine Balkone, kaum funktionale Defizite, die jedoch keine Grundrissänderung erforderlich machen, vereinzelt Änderungen von Türen erwünscht, jedoch nicht erforderlich.
- Bemerkung: UG und DG neu zu planen

### C11 Statik, Konstruktion, tragende Bauteile

- Einschätzung: keine Bewertung vorhanden!

### C12 Brandschutz

- Einschätzung: 2 Brandschutz gewährleistet, vereinzelt Nachrüstungen wünschenswert

### C13 Schallschutz

- Einschätzung: 2 Schallschutz gewährleistet, einzelne Maßnahmen empfehlenswert

### C14 Denkmalschutz

- Einschätzung: 3 Konstruktion in gutem Originalzustand, teilweise durch neue Einbauteile ergänzt, keine Maßnahmen erforderlich.
- Bemerkung: Baudenkmal komplett



b01-1  
22.03.2005

### C15 Schadstoffbelastung

- Einschätzung: 2 Gebäude ohne erkennbare Schadstoffbelastung, kein Risikofaktor für die Nutzung, Sanierung durch wenig Aufwand möglich

### C16 Barrierefreiheit

Einschätzung: **-3** Mindestanforderungen des barrierefreien Bauens nach DIN 18030 können durch bauliche Maßnahmen in einzelnen Bereichen/Geschossen von Gebäuden (Wohngebäude der Kategorien A und B sowie für öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten) mit noch vertretbarem Kostenaufwand (bis 90.000,00€/Maßnahme) realisiert werden. Z. B. durch Umgestaltung von Eingangsbereichen, Überwindung von Höhenunterschieden (bis 6 Geschosse), Gebäude in einzelnen Bereichen/ Geschossen barrierefrei, übrige Bereiche mit hohem Aufwand barrierefrei nach DIN 18030 herzustellen. Barrierefreiheit 25%

### D01 Heizung

Einschätzung: **4** Heizungsanlage bereits neu bzw. überwiegend erneuert, entspricht dem Stand der Technik, energiesparend, regelmäßige Wartungen werden durchgeführt, die Heizungsanlage einschließlich der Versorgungsleitungen entspricht dem neuesten Stand der Heizungstechnik. Lebensdauer hoch, Wartungsintervall: gering; Energiestatus: Passivhaus, erneuerbare Energiequellen genutzt



tarn044  
30.06.2006

### D02 Sanitär

Einschätzung: **4** Anlage vollständig modernisiert, gehobene Qualität, regelmäßig gewartet, gute handwerkliche Ausführung, Lebensdauer: hoch, Wartungsintervall: gering



tarn007  
30.06.2006



tarn005  
30.06.2006

### D03 Elektro

Einschätzung: **3** Elektroinstallation funktionstüchtig, teilerneuert oder neu, mangelfrei ausgeführt, entspricht vom Umfang den heutigen Nutzungsanforderungen bzw. dem Stand der Technik

#### D04 Lüftung

Einschätzung: 3 Lüftungsanlage funktionsfähig, in Teilen bereits repariert und erneuert, mängelfreie Standartausführung

#### D05 Technische Gebäudeausstattung

Einschätzung: -1 Technische Ausstattung überaltert, aber funktionstüchtig, einige Einzelteile sind auszutauschen und zu ersetzen. Schadensgrad: bis 10%

Bemerkung: Speiseaufzug

#### D06 Energiebilanz

Einschätzung: 4 Primärenergiebedarf  $Q_p$  größer 0 kWh/(m<sup>2</sup>a) kleiner 80 kWh/(m<sup>2</sup>a), Anlagenaufwandszahl  $e_p$  zwischen 1,0 und 0,8, Gebäude- und Betriebstechnik energetisch in Ordnung, neue bzw. neuwertige Gebäudetechnik hohe Lebenserwartung, geringer Wartungsaufwand

#### D07 Brandschutz

Einschätzung: 1 Brandschutz gewährleistet, zur Zeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich, Lebenserwartung der brandschutztechnischen Einrichtungen eingeschränkt, Nachrüstungen wünschenswert

#### E01 Gartenanlage/Bäume/Pflanzen

Einschätzung: -2 Außenanlagen mangelhaft, gründliche Überarbeitung erforderlich, bis etwa 25 %

- 2 Gesamteindruck befriedigend, Verbesserung in wenigen Teilbereichen wünschenswert jedoch nicht zwingend erforderlich, vereinzelt Vegetation überaltert, Ergänzungspflanzungen vereinzelt nicht angepasst, schlichte Materialien für Wege, Zufahrten und Terrassen vereinzelt repariert oder ergänzt mit Farb- und/oder Strukturunterschieden ohne Nutzungseinschränkung, gepflegt, mängelfrei, mittlere Nutzungsdauer



e01-1  
22.03.2005



e01-3  
22.03.2005



tarn004  
30.06.2006

### E02 Einfriedung

- Einschätzung: -3 Einfriedung in befriedigendem Zustand, verschiedene Bauteile sind zu erneuern, Schadensgrad: bis 50%
- 2 Gesamteindruck befriedigend, repariert oder ergänzt mit wenig Farb- und/oder Strukturunterschieden, ohne Funktionsbeeinträchtigung, Verbesserung in wenigen Teilbereichen wünschenswert jedoch nicht zwingend erforderlich, mängelfrei, mittlere Restlebensdauer

Bemerkung: Zäune nicht im historischen Zustand

### E03 Grundleitungen/Wasser/Abwasser

- Einschätzung: 2 Leitungsanlagen gebrauchsfähig, Untersuchungen und Befahrungen durchgeführt, Abnutzungserscheinungen vorhanden, einzelne Bauteile mit begrenzter Lebenserwartung
- 1 Gesamteindruck ausreichend, funktionsfähig, Verbesserung in Teilbereichen wünschenswert, jedoch nicht zwingend erforderlich. Abwasserreinigung sofern auf dem Grundstück vorhanden, Stand der Technik, eingeschränkte Lebensdauer

Bemerkung: TW muss neu verlegt werden

### F01 Städtebauliche Situation

- Einschätzung: 4 Städtebauliche Situation im Hinblick auf die Nutzung sehr gut, Umfeld der Nutzung des Gebäudes angemessen, ungestörter Gebietscharakter



tarn004  
30.06.2006

### F02 Lage Grundstück

- Einschätzung: 4 Lage des Grundstückes sehr gut, Anforderungen werden in allen Punkten erfüllt

### **F03 Umfeld zu Grundstück/Gebäude**

Einschätzung: 4 Gebäudeumfeld sehr gut, entspricht in allen Punkten den Nutzungsforderungen des Gebäudes und entspricht in allen Punkten den Forderungen des Nutzers

### **F04 Erschließung Straße**

Einschätzung: -1 Art und Zustand der Erschließungsstraße akzeptabel, einzelne Mängel ohne nennenswerte Funktionsbeeinträchtigung, geringe optische und technische Mängel bis etwa 10%, geringe bis mittlere Lebenserwartung

4 Gesamteindruck gut, Anforderungen an die Erschließung sind mehr als erfüllt, einige Bewertungspunkte darüber hinaus vorhanden, gute Zugänglichkeit gewährleistet

### **F05 Erschließung Medien**

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

4 Gesamteindruck sehr gut, Anforderungen an die allgemeine und spezielle Medieneerschließung entsprechen der gebäudespezifischen Auslegung und sind mehr als erfüllt, einige Medien darüber hinaus sind vorhanden

### **G01 Architektur**

Einschätzung: -2 Architektureindruck akzeptabel, nur in mäßigem Umfang Nachbesserungen erforderlich, Nachbesserungen an verschiedenen Eingriffen erforderlich

### **G02 Ausstrahlung / Ambiente**

Einschätzung: 4 Zustand sehr gut, Ausstrahlung und Ambiente entsprechen der Nutzung des Gebäudes sehr gut

### **G03 Raumklima / Behaglichkeit**

Einschätzung: 3 Raumklima und Behaglichkeit im Gebäude sind gut, keine Maßnahmen erforderlich

### **G04 Raumgröße / Raumhöhe**

Einschätzung: 3 Raumgröße/Raumhöhen im Hinblick auf Raumprogramm und Nutzung gut, keine Verbesserung erforderlich

### **G05 Dach (Form, Anordnung)**

Einschätzung: 3 Form und Anordnung des Daches gut, Nutzungsanforderung in allen Punkten erfüllt, keine Massnahmen erforderlich

### **G06 Fenster (Größe, Proportion, Aufteilung)**

Einschätzung: 4 Größe, Proportion und Aufteilung sehr gut, der vorhandenen Architektur angepasst

### **G07 Türen (Zierelemente / Ornamente)**

Einschätzung: 2 Insgesamt gut, gute bis sehr gute Details, Qualität und Gestaltung, vereinzelte Verbesserungsmaßnahmen empfohlen

### **G08 Wände (Zierelemente / Kunst, Stuck, Marmor)**

Einschätzung: 2 Zustand und Architektureindruck gut, in wenigen Teilbereichen Verbesserungen empfohlen, gute Qualität, handwerkliche Ausführung und Details

### **G09 Decken (Zierelemente/Kunst, Stuck, Holz)**

Einschätzung: 2 Zustand und Architektureindruck gut, in wenigen Teilbereichen Verbesserungen empfohlen, gute Qualität, handwerkliche Ausführung und Details

### **G10 Schadstoffe / Immission**

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!