



## Gebäudeeinschätzung

Besichtigung vom: 31.05.2010

Projekt-Nr.: 627 - Hadlichstrasse2

Gebäudeart: **sonstige Gebäude**

Gebäudeteil: Hauptgebäude

Objektanschrift:

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 16.08.2010



■ 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

## **Schwächen-Stärken-Profil SSP**

SSP - Kurzform

SSP mit Bemerkungen

Erläuterungen

Idi-al AGB

Name: S-S-P 2-070831-Bren-Wädä

Schwächen - Stärken - Profil ©

Schwächen Stärken

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

idi-al S-S-P

<b>A</b>	Abdichten / Feuchtigkeit											
<b>B</b>	Fassade / Außenhaut : Hüllflächen	3										!!
<b>C</b>	Konstruktion / Mauerwerk / Decken											
<b>D</b>	Gebäudetechnik											
<b>E</b>	Außenanlagen											
<b>F</b>	Grundstück und Erschließung											
<b>G</b>	Imaterielle Wertigkeit - Architektur											

Name: S-S-P 2-070831-Bren-WäDä

Schwächen - Stärken - Profil ®

idi-al S-S-P

		Schwächen					Stärken						
		-5	-4	-3	-2	-1	1	2	3	4	5	Risiko	Bemerkung
<b>A</b>	<b>Abdichten / Feuchtigkeit</b>												
A01	Dachdeckung					-1	1						
A02	Schornstein					-1							Köpfe abgetragen
A03	Dachrinne/ Fallrohr					-2	1						
A04	Fassade-Oberfläche/ Verkleidung				-3								Sanierung Fassade steht noch aus
A05	Balkon/Terrasse												Nicht vorhanden!
A06	Fenster				-3		1						
A07	Türen					-1	2						
A08	Erdberührte Bauteile					-1	2						75% bereits saniert
<b>B</b>	<b>Fassade / Außenhaut : Hüllflächen</b>												
B01	Dach				-3		2						
B02	Fassade / Putz / Oberflächen				-4		1						
B03	Außenwandbekleidungen, Vordächer				-3							!!	
B04	Wärmedämmung				-2		1						
B05	Türen				-2		2						
B06	Fenster				-3		1						
B07	Wintergarten / Erker												Keine Bewertung!
B08	Balkon/ Terrassen												Keine Bewertung!
B09	Energiebilanz (Primärenergiebedarf)												
B10	Denkmalschutz	3				-1						!!	
<b>C</b>	<b>Konstruktion / Mauerwerk / Decken</b>												
C01	Außenwände					-1	2						
C02	Dachstuhl						3						komplett saniert
C03	Decken				-2		2						nicht alles saniert !!!
C04	Innenwände, leichte Trennwände						1						
C05	Innenwände, tragende Wände						1						
C06	Treppen						1						
C07	Fußböden						1						
C08	Innentüren						1						
C09	Verkleidungen, Oberflächen an Wand+Decke						1						
C10	Grundriss / Raumkonzept						1						
C11	Statik, Konstruktion, tragende Bauteile						1						siehe Deckenkonstruktion Balken
C12	Brandschutz					-1							
C13	Schallschutz						1						
C14	Denkmalschutz				-2								
C15	Schadstoffbelastung						1						
C16	Barrierefreiheit				-3								
<b>D</b>	<b>Gebäudetechnik</b>												
D01	Heizung				-2		2						tells saniert und FB Heizung
D02	Sanitär				-2		1						
D03	Elektro				-1		1						
D04	Lüftung				-2		1						
D05	Technische Gebäudeausstattung												Nicht vorhanden!
D06	Energiebilanz (Anlagenaufwandszahl)												
D07	Brandschutz					-1							
<b>E</b>	<b>Außenanlagen</b>												
E01	Gartenanlage/ Bäume/ Pflanzen				-1		1						
E02	Einfriedung				-1		1						
E03	Grundleitungen/ Wasser/ Abwasser				-1		1						
<b>F</b>	<b>Grundstück und Erschließung</b>												
F01	Städtebauliche Situation						1						
F02	Lage Grundstück						1						
F03	Umfeld zu Grundstück/ Gebäude						1						
F04	Erschließung Straße						2						
F05	Erschließung Medien						2						
<b>G</b>	<b>Imaterielle Wertigkeit - Architektur</b>												
G01	Architektur												
G02	Ausstrahlung / Ambiente						2						
G03	Raumklima / Behaglichkeit						1						
G04	Raumgröße / Raumhöhe						1						
G05	Dach (Form, Anordnung)						2						
G06	Fenster (Größe, Proportion, Aufteilung)				-1		2						
G07	Türen (Zierelemente / Ornamente)						1						
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