



Gebäudeeinschätzung

Besichtigung vom: 03.05.2007

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 1-070101Brennw

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				-2			2			!!
C	Konstruktion / Mauerwerk / Decken	4					-1		1			!!!
D	Gebäudetechnik					-2			1			!!
E	Außenanlagen	5		-4								!!!
F	Grundstück und Erschließung											
G	Imaterielle Wertigkeit - Architektur											

Name: S-S-P 1-070101Brennw

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				-2				1				
B02	Fassade / Putz / Oberflächen			-3					2				
B03	Außenwandbekleidungen, Vordächer				-2							!!	
B04	Wärmedämmung			-4									
B05	Türen				-2				2				
B06	Fenster			-3					2				
B07	Wintergarten / Erker												Keine Bewertung!
B08	Balkon/Terrassen												Keine Bewertung!
B09	Energiebilanz (Primärenergiebedarf)												
B10	Denkmalschutz	3				-1			3			!!	
C Konstruktion / Mauerwerk / Decken													
C01	Außenwände					-1			1				
C02	Dachstuhl	4			-2				1			!!!	
C03	Decken				-2				1				
C04	Innenwände, leichte Trennwände					-1			1				
C05	Innenwände, tragende Wände								1				
C06	Treppen					-1			2				
C07	Fußböden				-2								
C08	Innentüren					-1			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				-2				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