



Gebäudeeinschätzung - Zustand vor der Sanierung

Besichtigung vom: 16.06.2006

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

Gebäudeart: **Doppelhaus mit 1 WE**

Gebäudefeil: DHH-Muster-li

Objektanschrift: Musterstraße
01234 Musterstadt

Auftraggeber: **Werner Mustermann**
Musterstraße
01234 Musterstadt

idi-al erstellt von: Sachße
BAKA-Berater /

Büroanschrift: **Arcon Bauwerkssicherheit GmbH**
Franz-Josef-Straße 33
5020 Salzburg
Tel.: 0043662908134
stefan.sachsse@arcon.at

Erstellt am: Salzburg, den 23.02.2011

Inhalt – Übersicht

Deckblatt

Inhalt

Schwächen-Stärken-Profil SSP

SSP mit Bemerkungen

SSP mit Energiesteckbrief

Erläuterungen

Idi-al AGB

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

		Schwächen - Stärken - Profil ®					Risiko	Bemerkung	S-S-P	
		Schwächen	Stärken	Wicht.	1	2	3	4	5	
A	Abdichten / Feuchtigkeit									
A01	Dachdeckung	4		-1						
A02	Schomstein			-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, Vordächer									Nicht vorhanden!
B04	Wärmédämmung			-2						!
B05	Türen			-4						
B06	Fenster			-1						
B07	Wintergarten / Erker									Nicht vorhanden!
B08	Balkone/Terrassen									Nicht vorhanden!
B09	Energiebilanz (Primärenergiebedarf)			120 130 140 150 160 170 180 190 200 210 220 230						
B10	Denkmalschutz									Nicht vorhanden!
C	Konstruktion / Mauerwerk / Decken									
C01	Außenwände				1					
C02	Dachstuhl				1					!
C03	Decken			-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)			2,4 2,4 2,2 2,0 1,8 1,6 1,4 1,2 1,0 0,8						
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 Anschl.
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, Teilstoff 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 Materials bezogen auf die Faktoren: Qp (Primärenergieverbrauch), CO2 bzw. andere Umwelteinflüsse (Klimaschutzfaktoren). Angaben: mittel - gut - sehr gut

Energiesteckbrief S-S-P 1-IST-060616

Endenergiebedarf Q_e
326.73 kWh/(m²a)



Primärenergiebedarf Q_p
387.85 kWh/(m²a)

Anlagenaufwandszahl e_p
2.00 kWh/(m²a)



CO2-Emission:

138.50 kg/(m²a)

Transmissionswärmeverlust H_t :

0.94 W/(m²K)