

Qualifizierung Experte Altbau 2-Tage-Fachseminar

idi-al.

Sicher planen.

Kompetent beraten.

Planer | Architekt | Fachingenieur | Energieberater

www.idi-al.de



Sicher planen. Kompetent beraten.

**Starten Sie
Ihren persönlichen
Fahrplan zum
Experten Altbau**



Im Rahmen der Altbausanierung ist die Analyse der Gebäudesubstanz für den Planer und Architekten immer wieder eine Herausforderung.

Im Vergleich zu Neubauten gibt es bei der Altbausanierung einige deutliche Unterschiede. Es sind die vorhandenen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Die zum Anfang oft unbekannt Parameter müssen durch eine umfassende Analyse vor dem Beginn der eigentlichen Planungsaufgabe als Gebäuediagnose ermittelt werden.

Nicht der freie architektonische Gedanke sondern Erfahrungen, das Wissen um Baumaterialien, Handwerkstechniken, Systemlösungen, Normen und Vorschriften sind im Umgang mit dem baulichen Bestand unverzichtbar.

Jedes Gebäude spiegelt ein Zusammenspiel verschiedener Faktoren. Das Faktorenfeld ergibt sich aus den spezifischen und höchst individuellen Faktoren als Gesamtbild. Es gilt zu erkennen, wie das Faktorenfeld betrachtet und bewertet werden kann. Die unterschiedliche Wahrnehmung einzelner Aspekte kann schon eine Änderung bewirken oder Ausgangspunkt für eine eingehendere Betrachtung werden. Das erfordert Wissen, Erfahrungen und methodisches Vorgehen.

In diesem Zusammenhang ist eine ganzheitliche Betrachtung von Chancen und Risiken Voraussetzung für den professionellen Umgang mit Bestandsbauten.

Experte Altbau Methodisch arbeiten.



Der BAKA hat eine praxiserprobte Methode entwickelt, um alle unbekannt Parameter durch eine umfassende Analyse vor dem Beginn der eigentlichen Planungsaufgabe zu ermitteln.

Die Methode idi-al ist für alle Immobilienarten einsetzbar, geht weit über die energetische Betrachtung hinaus bzw. schließt die Kennwerte eines Energieausweises in die Massnahmen- und Kostenbetrachtung ein, gibt Einschätzungen zu architektonischen und immateriellen Aspekten und dokumentiert darüber hinaus die Lebenszyklusbetrachtung.

- Gebäudestatus und Baufortschritt klar und verständlich ablesbar.
- Für Gespräche bei Bank und Investoren ist der Bauherr bestens gerüstet.
- Führt die Ergebnisse des Energieausweises in bedarfsorientierte, konkrete und wirtschaftliche Massnahmen.
- Kauf- oder Sanierungsentscheidungen stehen auf solidem Fundament.
- Einheitliche Methode mit bundesweit anerkannter Gültigkeit.
- Gütesiegel für qualitätsvolle Arbeit.



Experte Altbau Klare Übersicht verschaffen.



idi-al - Intelligente Diagnosemethode Altbau

1 Experte Altbau

Bauen im Bestand als Herausforderung

- Erfahrungen | Qualifikationen
- Praxiswissen | Attraktivität
- Planung | Wirtschaftlichkeit
- Projektmanagement | Büroorganisation

2 Methode idi-al

Vom Datenchaos zum systematischen Vorgehen

- ganzheitliche Gebäudediagnose
- Qualitätssicherung und Nachhaltigkeit
- von der Planung bis zur Ausführung
- Bauliche und energetische Untersuchung
- Strategien | Massnahmen | Kosten
- Aufwand | Nutzen | Vorteile | Honorar
- Datenbank | Netzwerk
- Erfahrungen der Anwender
- Zielgruppen | Einsatzbereiche | Simulation

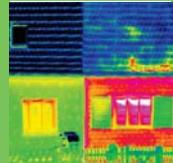
3 Vor-Ort-Analyse

Besichtigung einer Immobilie

- Sehen | Prüfen | Untersuchen
- Erstellung eines Gebäudeprofils
- Auswertung

4 Erfahrungsaustausch **Meeting am Abend**

Experte Altbau Qualifizierung.



- 5 Bewertung nach idi-al** Komplexe Faktoren auf den Punkt gebracht
- Struktur | Aufbau | Bewertungsskala
 - Architektur | Energie | Nachhaltigkeit
 - Schwächen | Stärken | Risiken | Prioritäten
 - Texte | Fotos | Massnahmen | Kosten
- 6 Seminar** Wissenstransfer der Teilnehmer im Kontext
- Übungen | Beschreibungen
 - Differenzierungen | Fotos im Detail

7 Diagnose nach idi-al **Mein erstes Haus!**

- 8 idi-al Software** Professionelles Werkzeug für den Experten Altbau
- Projekt | Anfrageerfassung | Angebotserstellung
 - Datenerfassung und -zuordnung | Fotoverwaltung
 - Massnahmenplanung | Kostenschätzung
 - Stärken-Schwächen-Profil
 - Broschüre für den Auftraggeber
 - Arbeiten im Netzwerk
 - Übergabe neutralisierter Daten und Fotos für den Projektbestand in der Software
 - Schnittstellen zu Datenbanken (z.B. Schadis, Energieausweis)

Qualifizierungspfad

		Start	
TAG 1			
		↓	
Angekommen	09:00		Entspannen
Einstellen	09:30		Begrüßung
Kommunikation			Kennenlernen
Kompetenz & Erfahrungen		i	KEP Qualifizierungsprofil
Status Persönlichkeit		△	Ü1 Soziogramm
Informationsmodule		i	Markt & Anforderung BAKA-Netzwerk Methode KIEMEK Qualifizierung & Methodik Organisation & Arbeitsvorbereitung Methode idi-al
Übung	12:00	△	Ü2 SSP - Einschätzung Dach
Erholung	12:30	E	Mittagsimbiss
Information	13:00		Filmdoku idi-al Training
Übung & Erfahrung life	13:15	△	Ü3 Besichtigung einer Immobilie
			Schule Hadlichstraße nach idi-al
			Einschätzung Gebäude vor Ort mit SSP
	15:00		Dokumentation SSP erstellen
Erholung	15:15	E	Kaffee, Tee und Erfrischungen
Ergebnisse	15:30		Erfahrungsaustausch & Korrektur zur Ü3
Übung	16:45	△	Ü4 SSP - Einschätzung Feuchtigkeit
Teambildung	17:15		Kreation Text und Diagnose
Information	17:30	i	Rechtliche Tipps & Hinweise
Recht & Unrecht			Honorar und Haftung für Architekten im Altbau
			Energieausweis, wer haftet wie?
Test	18:30	△	T 1 Test 1
Erholung	19:00	E	Meeting am Abend
TAG 2			
		↓	
Einstimmung	09:00		Kommunikation + Tagesziele
Übung	09:30	△	Ü5 Erarbeitung von Bewertungskriterien
			Auswertung und Abgleich
Übung	11:45	△	Ü6 10 Fotos + 10 Bewertungen
Erholung	12:00	E	Brunch
Software	12:30	i	Erläuterung der idi-al Software
			Software Installation
Software Arbeit	13:00	△	Ü7 Eingabe von Gebäudedaten aus Ü3
			Auswertung und Abgleich
Übung	14:00	△	Ü8 Gebäudediagnose am Beispiel
			Einschätzung und Auswertung
Test	16:00	△	T 2 Abschlußtest
Ausklang	16:15		Resümee
		↓	

Experte Altbau Qualifizierungspfad

Legende

- i Information
- Ü Übung mit Bewertung nach Punkten
- T Test mit Bewertung nach Punkten
- E Erholung
-  Meilensteine

Übung 1 Soziogramm

Für den gemeinsamen Start ist es wichtig, dass jeder Teilnehmer eine Selbsteinschätzung vornimmt. Diese wird im Soziogramm als Übung Nr. 1 festgehalten. Als Einstieg für die Erstellung von Profilen an Gebäuden bildet es eine Brücke und Sensibilisierung für alle späteren Übungen.

Informationsmodule

Die Teilnehmer werden das „methodische“ Vorgehen bei der Gebäudediagnose kennenlernen. Dabei werden der ganzheitliche Ansatz und die Herangehensweise vermittelt. In Vorbereitung zu den einzelnen Übungen wird Schritt für Schritt gezeigt, wie Werkzeuge und Hilfsmittel angewendet werden. (SSP + TBS und Software) Dieses Modul ist die Basisinformation für alle weiteren Etappen.

Übung 2 Dach

Die erste Einschätzung nach idi-al mit dem bisherigen Erfahrungsstand.

Übung 3 Besichtigung einer Immobilie

Ein Spaziergang mit dem Ziel der realistischen Einschätzung an einem Gebäude in Berlin -Pankow. Jeder Teilnehmer bewertet für sich. Fotos erstellen, Bewertung vor Ort am Formular SSP. Prüfung und Entscheidungen anhand der Fotos und Notizen im SSP -Schwächen-Stärken-Profil.

Die Ergebnisse der „ersten Einschätzung“ werden diskutiert und ausgewertet. Ziel: differenzieren zwischen -5 und +5 -Bewertung

Übung 4

Richtig Bewerten - Feuchtigkeit. Die dritte Einschätzung nach idi-al mit neuem Erfahrungsindex.

Teambildung

Aufgabenstellungen und Ziele für den 2. Tag fixieren.

Rechtsfragen

In einer ersten Einführung durch den Fachanwalt für Architekten und Honorarrecht wird eine erste Übersicht zu den wichtigsten Rechtsfragen vorgestellt.

Meeting

Ein entspannter Erfahrungsaustausch mit Tagesrückblick und Erwartungen für den nächsten Tag. Kontakt und Netzworkebildung.

Übung 5 am PC

Formulierung /Definition / Ist-Stand, Einordnung in die Skala -5 bis +5, Abgleich mit den Softwareinhalten, Erstellen von Textbausteinen.

Übung 6

Erfahrungen festigen. Sehen und Bewerten auf der idi-al Skala.

Software

Schritt für Schritt. Von der Anfrage bis zur Erstellung der idi-al Broschüre wird die Datenbearbeitung vom Fachmann erläutert.

Übung 7 am PC

Erstellung der ersten Gebäudediagnose idi-al in der Software zur Schule Hadlichstraße

Übung 8 am PC

Erstellung der zweiten Gebäudediagnose idi-al in der Software am Beispielobjekt

Test 2

Die fünf wichtigen Fragen für den idi-al - Anwender.

Experte Altbau

Vom Netzwerk profitieren.

The screenshot shows the website of the Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung e.V. (BAKA). On the right side, there is a circular network diagram with BAKA at the center. Surrounding BAKA are several professional groups: 'Bauherrn, Investoren, Immobilienverwaltung, Kaufinteressenten' at the top, 'Verbände, Institute, Banken, Politik' on the right, 'Handwerker, GU, Bauträger' at the bottom, and 'Firmen, Hersteller, Lieferanten' on the left. In the center of the diagram are 'Berater, Architekten, Ingenieure'. Double-headed arrows connect BAKA to each of these groups, indicating a two-way relationship. The website text on the left describes BAKA as a neutral platform for building renovation and lists upcoming events like 'Energieeffiziente Sanierung im Bestand'.



- **Marktplatz Bauen im Bestand**

Ein lebendiger Marktplatz im besten Sinne und einem ganzheitlichen Ansatz zur vielfältigen Kommunikation.

Treffen-Verweilen-Zuhören-Schauen

- **Experten Altbau**

BAKA-Berater beantworten detailliert die vielen Fragen zum Sanieren, Renovieren und Modernisieren neutral, kompetent und sachkundig.

- **BAKA FORUM Praxis Altbau on tour**

Eine etablierte, abwechslungsreiche Veranstaltungsserie mit Vorträgen und Talkrunden zu Themen der Gebäudemodernisierung und dem Klimaschutz reist quer durch die Republik.

- **BAKA Kongress**

Fachtagungen mit komplexen Praxiswissen, Informationen zu neuesten Trends und Entwicklungen von Systemlösungen. Ergebnisse aus Forschung und Entwicklung werden tiefgründig erörtert.

- **BAKA Internetportal**

Neben der architektonischen Seite des Bauens sind auch kulturelle, nachhaltige, ökologische, wirtschaftliche und ästhetische Aspekte von Bedeutung.

Profitieren vom Wissen aus Praxis und Forschung, von Architekten, Ingenieuren, Sachverständigen, Instituten, Verbänden, Herstellern, Händlern, Verlagen, Softwareunternehmen, Messeveranstaltern.

Experte Altbau

Das Ganze betrachten.

Bauen im Bestand

Bauen im Bestand meint nicht nur den Altbau, sondern auch das Neue im Bestand, den Altbau zukunftsfähig zu entwickeln, die Lücke zu schließen, anzubauen, weiterzubauen.

Bauen im Bestand versteht sich auch als Gattungsbegriff für diese sehr komplexe Aufgabe, d.h. sowohl städtebauliche Maßnahmen, als auch soziale, ökologische, ökonomische Aspekte im Ganzen sind Bestandteile und Aufgaben dieser Thematik.

Ganzheitlich

In dieser übergeordneten ganzheitlichen Betrachtung wirkt ein Neubau inmitten des schon Gebauten als Teil des Ganzen. Ein Anbau, eine Erweiterung, eine Baulücke, eine neue Siedlung werden sich daher immer im Kontext der gebauten Umwelt sehen müssen. Es ist heute kaum mehr möglich, einen Neubau oder eine Siedlung, einen neuen Stadtteil losgelöst vom bereits Gebauten zu sehen. Daher liegt es nahe, den Begriff „Bauen im Bestand“ als übergeordneten Begriff zu sehen. In unserer Gesellschaft wird sich diese Art der Beschreibung und Zuordnung derzeit jedoch nicht vollständig durchsetzen lassen.

Zukunft

Immerhin wurde in Deutschland nach 1946 kriegsbedingt eher ausschließlich neubauorientiert gedacht. Neue Erkenntnisse aus der demographischen Entwicklung auf der einen Seite und Kriterien zur Nachhaltigkeit im Gebäudebestand auf der anderen Seite wirken sich auch auf die „neue“ Denkhaltung unserer Gesellschaft und damit auf das Thema Bauen im Bestand aus. Es wird eine große Herausforderung bleiben, die Zukunftsfähigkeit des Gebäudebestandes dauerhaft unter Beweis zu stellen und zu erhalten. Diese gesellschaftliche Aufgabe kann nur mit großen übergeordneten, neutralen Netzwerken gelöst werden.

Methodisches Denken und Handeln

Unserer Empfehlung für ein methodisches Herangehen:

KIEMEK

K

I

E

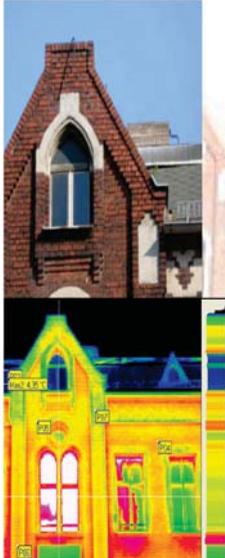
M

E

K

Experte Altbau

Gebäudediagnose idi-al.



- . Historie
- . Diagnose
- . Ist-Zustand
- . Analyse
- . Planung
- . Ausführung
- . Qualität
- . Ergebnis

Notizen

Experte Altbau idi-al in der Praxis.

Historie
Anamnese

Diagnose

IST Zustand
Analyse

Planung

Ausführung

Qualität

Ergebnis



Denkmalort: Ruchlingsberg

Denkmalname: Ruchlingsberg

Denkmalnr.: 1500-1501

Denkmalgruppe: 1827 & 1861 & 1862 & 1864

Denkmalgruppe: 1865 & 1866 & 1867 & 1868

Denkmalgruppe: 1869 & 1870 & 1871 & 1872

Denkmalgruppe: 1873 & 1874 & 1875 & 1876

Denkmalgruppe: 1877 & 1878 & 1879 & 1880

Denkmalgruppe: 1881 & 1882 & 1883 & 1884

Denkmalgruppe: 1885 & 1886 & 1887 & 1888

Denkmalgruppe: 1889 & 1890 & 1891 & 1892

Denkmalgruppe: 1893 & 1894 & 1895 & 1896

Denkmalgruppe: 1897 & 1898 & 1899 & 1900

Denkmalgruppe: 1901 & 1902 & 1903 & 1904

Denkmalgruppe: 1905 & 1906 & 1907 & 1908

Denkmalgruppe: 1909 & 1910 & 1911 & 1912

Denkmalgruppe: 1913 & 1914 & 1915 & 1916

Denkmalgruppe: 1917 & 1918 & 1919 & 1920

Denkmalgruppe: 1921 & 1922 & 1923 & 1924

Denkmalgruppe: 1925 & 1926 & 1927 & 1928

Denkmalgruppe: 1929 & 1930 & 1931 & 1932

Denkmalgruppe: 1933 & 1934 & 1935 & 1936

Denkmalgruppe: 1937 & 1938 & 1939 & 1940

Denkmalgruppe: 1941 & 1942 & 1943 & 1944

Denkmalgruppe: 1945 & 1946 & 1947 & 1948

Denkmalgruppe: 1949 & 1950 & 1951 & 1952

Denkmalgruppe: 1953 & 1954 & 1955 & 1956

Denkmalgruppe: 1957 & 1958 & 1959 & 1960

Denkmalgruppe: 1961 & 1962 & 1963 & 1964

Denkmalgruppe: 1965 & 1966 & 1967 & 1968

Denkmalgruppe: 1969 & 1970 & 1971 & 1972

Denkmalgruppe: 1973 & 1974 & 1975 & 1976

Denkmalgruppe: 1977 & 1978 & 1979 & 1980

Denkmalgruppe: 1981 & 1982 & 1983 & 1984

Denkmalgruppe: 1985 & 1986 & 1987 & 1988

Denkmalgruppe: 1989 & 1990 & 1991 & 1992

Denkmalgruppe: 1993 & 1994 & 1995 & 1996

Denkmalgruppe: 1997 & 1998 & 1999 & 2000

Denkmalgruppe: 2001 & 2002 & 2003 & 2004

Denkmalgruppe: 2005 & 2006 & 2007 & 2008

Denkmalgruppe: 2009 & 2010 & 2011 & 2012

Denkmalgruppe: 2013 & 2014 & 2015 & 2016

Denkmalgruppe: 2017 & 2018 & 2019 & 2020

Denkmalgruppe: 2021 & 2022 & 2023 & 2024

Denkmalgruppe: 2025 & 2026 & 2027 & 2028

Denkmalgruppe: 2029 & 2030 & 2031 & 2032

Denkmalgruppe: 2033 & 2034 & 2035 & 2036

Denkmalgruppe: 2037 & 2038 & 2039 & 2040

Denkmalgruppe: 2041 & 2042 & 2043 & 2044

Denkmalgruppe: 2045 & 2046 & 2047 & 2048

Denkmalgruppe: 2049 & 2050 & 2051 & 2052

Denkmalgruppe: 2053 & 2054 & 2055 & 2056

Denkmalgruppe: 2057 & 2058 & 2059 & 2060

Denkmalgruppe: 2061 & 2062 & 2063 & 2064

Denkmalgruppe: 2065 & 2066 & 2067 & 2068

Denkmalgruppe: 2069 & 2070 & 2071 & 2072

Denkmalgruppe: 2073 & 2074 & 2075 & 2076

Denkmalgruppe: 2077 & 2078 & 2079 & 2080

Denkmalgruppe: 2081 & 2082 & 2083 & 2084

Denkmalgruppe: 2085 & 2086 & 2087 & 2088

Denkmalgruppe: 2089 & 2090 & 2091 & 2092

Denkmalgruppe: 2093 & 2094 & 2095 & 2096

Denkmalgruppe: 2097 & 2098 & 2099 & 2100

Die Historie 1900 - 2007



Denkmalort: Ruchlingsberg

Denkmalname: Ruchlingsberg

Denkmalnr.: 1500-1501

Denkmalgruppe: 1827 & 1861 & 1862 & 1864

Denkmalgruppe: 1865 & 1866 & 1867 & 1868

Denkmalgruppe: 1869 & 1870 & 1871 & 1872

Denkmalgruppe: 1873 & 1874 & 1875 & 1876

Denkmalgruppe: 1877 & 1878 & 1879 & 1880

Denkmalgruppe: 1881 & 1882 & 1883 & 1884

Denkmalgruppe: 1885 & 1886 & 1887 & 1888

Denkmalgruppe: 1889 & 1890 & 1891 & 1892

Denkmalgruppe: 1893 & 1894 & 1895 & 1896

Denkmalgruppe: 1897 & 1898 & 1899 & 1900

Denkmalgruppe: 1901 & 1902 & 1903 & 1904

Denkmalgruppe: 1905 & 1906 & 1907 & 1908

Denkmalgruppe: 1909 & 1910 & 1911 & 1912

Denkmalgruppe: 1913 & 1914 & 1915 & 1916

Denkmalgruppe: 1917 & 1918 & 1919 & 1920

Denkmalgruppe: 1921 & 1922 & 1923 & 1924

Denkmalgruppe: 1925 & 1926 & 1927 & 1928

Denkmalgruppe: 1929 & 1930 & 1931 & 1932

Denkmalgruppe: 1933 & 1934 & 1935 & 1936

Denkmalgruppe: 1937 & 1938 & 1939 & 1940

Denkmalgruppe: 1941 & 1942 & 1943 & 1944

Denkmalgruppe: 1945 & 1946 & 1947 & 1948

Denkmalgruppe: 1949 & 1950 & 1951 & 1952

Denkmalgruppe: 1953 & 1954 & 1955 & 1956

Denkmalgruppe: 1957 & 1958 & 1959 & 1960

Denkmalgruppe: 1961 & 1962 & 1963 & 1964

Denkmalgruppe: 1965 & 1966 & 1967 & 1968

Denkmalgruppe: 1969 & 1970 & 1971 & 1972

Denkmalgruppe: 1973 & 1974 & 1975 & 1976

Denkmalgruppe: 1977 & 1978 & 1979 & 1980

Denkmalgruppe: 1981 & 1982 & 1983 & 1984

Denkmalgruppe: 1985 & 1986 & 1987 & 1988

Denkmalgruppe: 1989 & 1990 & 1991 & 1992

Denkmalgruppe: 1993 & 1994 & 1995 & 1996

Denkmalgruppe: 1997 & 1998 & 1999 & 2000

Denkmalgruppe: 2001 & 2002 & 2003 & 2004

Denkmalgruppe: 2005 & 2006 & 2007 & 2008

Denkmalgruppe: 2009 & 2010 & 2011 & 2012

Denkmalgruppe: 2013 & 2014 & 2015 & 2016

Denkmalgruppe: 2017 & 2018 & 2019 & 2020

Denkmalgruppe: 2021 & 2022 & 2023 & 2024

Denkmalgruppe: 2025 & 2026 & 2027 & 2028

Denkmalgruppe: 2029 & 2030 & 2031 & 2032

Denkmalgruppe: 2033 & 2034 & 2035 & 2036

Denkmalgruppe: 2037 & 2038 & 2039 & 2040

Denkmalgruppe: 2041 & 2042 & 2043 & 2044

Denkmalgruppe: 2045 & 2046 & 2047 & 2048

Denkmalgruppe: 2049 & 2050 & 2051 & 2052

Denkmalgruppe: 2053 & 2054 & 2055 & 2056

Denkmalgruppe: 2057 & 2058 & 2059 & 2060

Denkmalgruppe: 2061 & 2062 & 2063 & 2064

Denkmalgruppe: 2065 & 2066 & 2067 & 2068

Denkmalgruppe: 2069 & 2070 & 2071 & 2072

Denkmalgruppe: 2073 & 2074 & 2075 & 2076

Denkmalgruppe: 2077 & 2078 & 2079 & 2080

Denkmalgruppe: 2081 & 2082 & 2083 & 2084

Denkmalgruppe: 2085 & 2086 & 2087 & 2088

Denkmalgruppe: 2089 & 2090 & 2091 & 2092

Denkmalgruppe: 2093 & 2094 & 2095 & 2096

Denkmalgruppe: 2097 & 2098 & 2099 & 2100

Das evangelische Gemeindehaus ist denkmalwert aus ortsgeschichtlichen Gründen sowie wegen seiner Bedeutung für das Stadtbild. 1900 ließ der evangelische Gemeindekirchenrat von Neuenmeister Ch. F. Malingraux, 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 Gemeindegärtchen und Gemeindegarten. Neben der spätgotischen Kirche am Dorfanger, der katholischen Herz-Jesu-Kapelle, der katholischen Kirche St. Georg und der Hoffnungskirche gehört das evangelische Gemeindehaus in der Hadlichstraße zu den wichtigsten Zeugnissen kirchlichen Lebens in Pankow. In der von den Bauten der ehemaligen Zigarrenfabrik Garbely geprägten Straße kommt dem Bau, der fast unverändert erhalten ist, eine stadtbildprägende Funktion zu.

Erweiterung: August 1900 - März 1901 Bau des Gemeindehauses Juli 1927 Anbau an bestehendem Kindergarten März 1961 - September 1962 Heizungsbau (Errichtung des Heizungskesselraums) Juli 1962 Aufhebung des westlichen Anbaus (Bürostimmer) und der südlichen Veranda (Dokument) Oktober 1966 Verstärkung der Decke unter dem Gemeindegarten

Text: November 1900 - März 1901 Bau des Gemeindehauses Juli 1927 Anbau an bestehendem Kindergarten März 1961 - September 1962 Heizungsbau (Errichtung des Heizungskesselraums) Juli 1962 Aufhebung des westlichen Anbaus (Bürostimmer) und der südlichen Veranda (Dokument) Oktober 1966 Verstärkung der Decke unter dem Gemeindegarten

Zustand: gut

Zustand: gut

Notizen

Empty note-taking area.

Experte Altbau Qualifizierung.

Übung 2

Name:		Übung 2: Zuordnung Foto zu Text		Datum:	
Pos.		Themenblock: B01 Dach		idi-al-TBS Textbausteine Stufe A	
Ziffer	Langtext allgemein	Foto 7			
-5	Die Dachdeckung großflächig schadhaft. Deckungsmaterial brüchig, Fehlstellen, unmittelbare Gefahr für darunter liegende Bauteile. Eine Erneuerung ist zwingend und schnellstmöglichst erforderlich.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-4	Die Dachdeckung ist in wesentlichen Bereichen schadhaft. Deckungsmaterial brüchig, einige Fehlstellen, darunter liegende Bauteile sind gefährdet. Ein Reparatur ist grundsätzlich möglich und dringend erforderlich.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-3	Die Dachdeckung ist in einzelnen Bereichen schadhaft. Reparatur in vertretbarem Rahmen möglich, z.B. einzelne Dachflannen fehlen oder sind gebrochen oder abgewittert.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-2	Die Dachdeckung ist weitgehend in Ordnung. Wenige schadhafte Stellen erkennbar, kleinere Reparaturen erforderlich.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-1	Die Dachdeckung ist im wesentlichen in Ordnung. Vereinzelt schadhafte Stellen, kleinere Reparaturen erforderlich, weitere Überprüfung der Dichtigkeit notwendig.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 Bauteilsubstanz ist zu b.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
+1	Die Dachdeckung ist funktionsfähig. Restlebensdauer eher gering, großflächige Schönheitsfehler, ohne Einfluss auf die Funktion der Eindeckung. Derzeit keine Maßnahmen erforderlich.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
+2	Die Dachdeckung ist funktionsfähig. Lebensdauer eingeschränkt. Einzelne Schönheitsfehler, ohne Einfluss auf die Funktion der Eindeckung. Derzeit keine Maßnahmen erforderlich.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
+3	Der Zustand der Dachdeckung ist in Ordnung, entspricht den heutigen Anforderungen und weist keine funktionsbedingte Mängel auf. Durchschnittliche Lebensdauer.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
+4	Sehr guter Zustand der Dachdeckung, ohne Mängel. Gute bis sehr gute Detaileubildung, hohe Lebensdauer durch regelmäßige und erkennbare Wartung.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
+5	Die Dachdeckung ist in einem außerordentlich gutem Zustand. Die Qualität der Eindeckung ist besonders hervorzuheben, überdurchschnittliche Ausführungs- und Detailqualität. Neubauparität mit entsprechend hoher Lebensdauer.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Notizen

Experte Altbau

Der Vor-Ort-Termin.



Was Sie bei jedem Vor-Ort-Termin dabei haben sollten

Unterlagen

- idi-al. Anfrage-Formular / Auftragsbestätigung
- idi-al. SSP – Formular leer
- idi-al. Mustermappe

Ausstattung / Technik

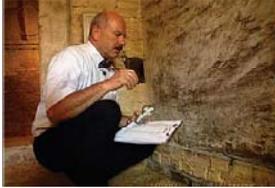
- Digitalkamera und Ersatzakkus
- Taschenlampe
- Zollstock
- Diktiergerät
- Kompass
- Rissmaß

Notizen



Experte Altbau

Der Vor-Ort-Termin.



Verschaffen Sie sich Zugang zu allen wichtigen Gebäudeteilen. Sonst ist eine vollständige und ganzheitliche Einschätzung des Gebäudes nicht möglich.

Versuchen Sie allein durchs Gebäude zu gehen, um sich vollkommen auf die Gebäudediagnose zu konzentrieren. Lassen Sie sich nicht von Auftraggebern, Verkäufern, Mietern oder Maklern vom wesentlichen ablenken.

Für ein Gespräch findet sich im Anschluß der Besichtigung immer noch Zeit.

Notizen

Experte Altbau

Training visuelles Gedächtnis.

Diese Übersicht dient als erste Grundorientierung und Einführung zum Erstellen Ihres „visuellen Gedächtnisses“

Anzahl der Fotos: Bitte nie sparen!

Sie haben ausreichend Speicherplatz! Sie sind jetzt vor Ort!

Vorbereitung

Erstellen Sie sich ein Luftbild (google) als erste Orientierung zur Lage und Umfeld. Damit können Sie Ihre spätere Fotodoku-Strecke vordenken.

Ausstattung, Technik

- Digitalkamera mind. 1280 x1280 pixel, keine Handykamera
- Videofunktion mit Ton optional aber ratsam
- Blitz in jedem Fall

Drehbuch - Logbuch

- Luftbild als Basisorientierung
- Hindernisse beachten
- Ablenkungseinheiten eliminieren (Makler, Bauherr, etc.)
- Konzentration auf die Aufgabe und die Wahrnehmung
- Festlegung Streckenplan (s. Reihenfolge)
- Kamera und Ton aktivieren
- Startpunkt in Plan eintragen
- 360° Perspektiven - Fixpunkte beachten und umsetzen
- Detailaufnahmen
- Motivsuche und Abgleich zu SSP-Bauteile
- Lichtverhältnisse beachten
- Perspektiven und Übersicht (Totalaufnahmen)

Reihenfolge - Strecke

- Umfeld, siehe Luftbild
- Strasse und Erschließung
- Grundstück, Einfriedung
- Haustür, Eingänge
- UG (wenn vorhanden)
- EG
- OG und ff.
- DG
- Umfeld, Perspektive aus dem Gebäude (oben)
- Ver- und Entsorgungsmedien (HA)
- Motiv des Titelfotos für die Dokumentation prüfen

Dokumentation - Nachbearbeiten

- sieh idi-al Regeln Foto-Dokumentation Teil II



SSP Schwächen-Stärken-Profil.

Übung 3

Name		Schwächen		Stärken		Profil	
Projekt		Schwächen		Stärken		vom	
Proj. Nr.		Werte		Werte		Bemerkungen	
A) Abdichten / Feuchtsichtigkeit							
A01	Dachdeckung						11
A02	Schornsteine						12
A03	Dachrinne / Fallrohre						13
A04	Außenwände						14
A05	Balkone / Terrassen						15
A06	Fenster						16
A07	Türen						17
A08	Bauweise: erdberührt Wand + Decke + FB						18
B) Fassade / Außenhaut: Hilfflächen							
B01	Dach						19
B02	Putz						20
B03	Sonstige Außenwandbekleidungen, Vordach						21
B04	Wärmedämmung						22
B05	Türen						23
B06	Fenster						24
B07	Wintergarten / Erker						25
B08	Balkone / Terrassen						26
B09	Energiebilanz nach § 14 if						27
B10	Energetisches Zuordnung						28
B11	Denkmalschutz						29
C) Konstruktion / Mauerwerk / Decken/Ausbau							
C01	Außenwände						
C02	Dachstuhl						
C03	Decken						
C04	Innenwände, leichte Trennwände						
C05	Innenwände, tragende Wände						
C06	Treppen						
C07	Fußböden						
C08	Innentüren						
C09	Verkleidungen, Oberflächen an Wand-Decke						
C10	Grundris / Raumkonzept						
C11	Statik, Konstruktion, tragende Bauteile						
C12	Brandschutz						
C13	Schallschutz						
C14	Denkmalschutz						
C15	Schadstoffbelastung						
C16	Baumfeuchte						
D) Gebäudetechnik H-S-L-E / Ausstattung							
D01	Heizung						
D02	Sanitär						
D03	Elektro						
D04	Lüftung						
D05	Techn. Ausstattung (Aufzug)						
D06	Energiebilanz						
D07	Brandschutz						
E) Außenanlagen							
E01	Gartenanlage (Bäume/Pflanzen)						
E02	Einfriedung						
E03	Grundentwässerung Wasser/Abwasser						
F) Grundstück und Erschließung							
F01	Städtebauliche Situation						
F02	Lage Grundstück						
F03	Umfeld zu Grundstück/Gebäude						
F04	Erschließung Straße						
F05	Erschließung Medien						
G) Materielle Wertigkeit							
G01	Architektur						
G02	Ausstrahlung / Ambiente						
G03	Raumklima / Behaglichkeit						
G04	Raumgröße / Raumhöhe						
G05	Dach (Form, Anordnung)						
G06	Fenster (Größe, Proportion, Aufteilung)						
G07	Türen (Schutzzoneen, Ornamente)						
G08	Wände (Stuck, Marmor)						
G09	Decken (Stuck, Holz)						
G10	Schadstoffe / Immission						

Notizen

Experte Altbau

Neutrale Bewertungstexte.

Übung 3

idi-al-TBS Textbausteine Stufe A

Allgemeine Beschreibung	
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 noch nicht vorhanden (Ausbaustand) Schadensgrad über 75%
-4	Zustand sehr bedenklich, weitere Schäden nicht auszuschließen, Erneuerung erforderlich, Substanz zum großen Teil nicht mehr verwendbar. Schadensgrad bis 75%
-3	Zustand bedenklich, Reparatur / Erneuerung / Sanierung erforderlich, Teilsubstanz noch verwendbar, unter Berücksichtigung weiterer Untersuchungen Erneuerung angehten. 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: Risikofaktor in der noch nicht weiter untersuchten Bausubstanz ist zu bewerten
+1	Bauteil ist funktionsfähig, die Restlebensdauer eher gering, größere Schönheitsfehler ohne Einfluss auf die Funktion des Bauteiles. Derzeit keine Maßnahmen erforderlich. Abnutzungsgrad 5-10%
+2	Bauteil funktionsfähig, Lebensdauer eingeschränkt. Einzelne Schönheitsfehler ohne Einfluss auf die Funktion des Bauteiles. Derzeit keine Maßnahmen erforderlich. Abnutzungsgrad 0% bis 5%
+3	Zustand gepflegt, teilweise erneuert, teilweise bereits modernisiert oder auch komplett erneuert. Stand der Technik erreicht, keinerlei Mängel, durchschnittliche Lebenserwartung im durchschnittlichen Rahmen. Mittlere Qualität ohne Einschränkung der Nutzbarkeit. Abnutzungsgrad 0%
+4	Zustand gepflegt, teilweise erneuert, teilweise bereits modernisiert oder komplett erneuert. Stand der Technik erreicht, keinerlei Mängel. Lebenserwartung: überdurchschnittliche, gehobene Qualität ohne Einschränkung der Nutzbarkeit. Abnutzungsgrad: 0%, Wartungsindex: besondere wartungsfreundliche Lösung (bei Nachweis), Unterhaltskosten: niedrig
+5	Zustand gepflegt, teilweise erneuert, teilweise bereits modernisiert oder komplett erneuert. Stand der Technik erreicht, keinerlei Mängel. Lebenserwartung: überdurchschnittlich, gehobene Qualität ohne Einschränkung der Nutzbarkeit. Abnutzungsgrad: 0%, Wartungsindex: besonders wartungsfreundliche Lösung (bei Nachweis), Unterhaltskosten: sehr niedrig bzw. keine Unterhalts- und Wartungskosten
Hinweis:	Bei Abnahme nach Sanierung: Ergebnis in Qualität und Optik ohne Mängel, Ausführung von besonderer Qualität

Notizen



■ Film/Dokumentation

Notizen



idi-al-TBS Textbausteine Stufe A

Begriffserläuterung:

Schadensgrad:

Ausmaß des Schadens auf das jeweilige Bauteil oder die Komponente bezogen. Im Minusbereich bedeutet dies auch ein entsprechender **Investitionsbedarf**. Der Schadensgrad wird zwischen 0% bis über 75% fixiert. Bei über 75% muß davon ausgegangen werden, dass dieses Bauteil i.d.R. komplett zu ersetzen ist.

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 Investitionsbedarf

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. Mindestfestlegung ist: gering-mittel-hoch-sehr hoch

Wartungsindex:

Art und Qualität der Lösung bezogen auf den notwendigen Wartungsbedarf. Mindestfestlegung ist: sehr hoch-hoch-mittel-gering- eher 0

Unterhaltungskosten:

Aufwand für die Unterhaltung, den Betrieb des Bauteiles, der Komponente. Mindestangaben: sehr hoch-hoch-mittel-gering- eher 0

Ökologischer Ansatz:

Aufwand für die Herstellung des Bauteiles, der Komponente, des Materiales bezogen auf die Faktoren: Qp, CO₂, bzw. andere Umwelteinflüsse (Klimaschutz).

Übung 4

Name: _____ Datum: _____

Test 1: Zuordnung Foto zu Text
idi-ai-TBS Textbausteine Stufe A

Themenblock: **A33 Wändecken-W erdenputz** Datum: _____
 561-0001-805.xls

Pos. Themenblock: **Ziffer Langtext allgemein Foto ?**

-5	Abdichtung, so-wie horizontal als auch vertikal, augenscheinlich mangelhaft bzw. unbrauchbar oder nicht vorhanden, erhebliche Feuchteschäden durch nachweisende Feuchtigkeit mit Putzplatzungen und/oder Ausblühungen an den Bauteiloberflächen innen und außen, Schäden über 75 %, Mauer-Verankerung mit Wassereintritt	
-4	Abdichtung augenscheinlich mangelhaft bzw. teilweise unbrauchbar, erkennbare Feuchteschäden auf den Wandoberflächen innen, Ausblühungen, Schäden an Anstrich und Putzen bis 75 %	
-3	Abdichtung in Teilbereichen unbrauchbar, vereinzelt Wasseränder und Ausblühungen auf den Bauteiloberflächen innen, Ausblühungen, geringe Anstrich und Putzschäden bis 50 %	
-2	Feuchteschäden im Bereich von Bauteilanschlüssen, Durchdringungen und Bauteilöffnungen, z.B. Hausanschlüsse, Kellerlichtschächte, Putzplatzungen und Ausblühungen bis 25 %	
-1	Feuchteschäden mit beginnender Schädigung der Bauteile, Reparaturen/Ausbesserungen bis 5%	
	Darzeit 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 Baustanz ist zu b	
+1	Keine Reparaturen erforderlich, Lebenserwartung eingeschränkt, optische Mängel durch z.B. Anstrichschäden bzw. nicht beseitigte Wasseränder und farblich nicht egalisierte Reparaturen, kleinere Risse.	
+2	Keine Reparaturen erforderlich, geringe optische Mängel, ohne Funktionsbeeinträchtigung	
+3	Guter Zustand, keine optischen Mängel, augenscheinlich trocken, mittlere Lebenserwartung	
+4	Sehr guter Zustand, trocken, mittlere bis hohe Lebenserwartung	
+5	Zustand hochwertig, über den heutigen Anforderungen, überdurchschnittliche Lebenserwartung	



Notizen:

Experte Altbau qualifiziert einschätzen

Übung 6

Name: _____ **Übung 6: 10 Fotos zu 10 Texten**
 _____ **idi-al-TBS Textbausteine Stufe A** Datum: _____

Ü6

idi-al-S-P

Pos.	Themenblock:		Datum:
	B06 Fenster		
	Ziffer	Langtext allgemein	Foto ?
	-5	Fenster sind weitgehend zerstört bzw. nicht mehr vorhanden, komplette Erneuerung erforderlich. Schadensgrad über 75 %	
	-4	Einzelne Fenster nicht mehr funktionsfähig oder zerstört, müssen im Einzelnen erneuert werden. Schadensgrad bis 75 %.	
	-3	Fenster teils funktionsfähig, teils beschädigt; Sanierung, Austausch und größere Reparaturen erforderlich. Schadensgrad bis 50 %	
	-2	Fenster größtenteils funktionsfähig; jedoch mittlere Reparaturen erforderlich. Schadensgrad bis 25%	
	-1	Fenster funktionsfähig, jedoch Verbesserungen in den Falzen, Beschlägen, Dichtungen, Anschlüssen zu Wand und Fensterbänken in jedem Fall erforderlich, Schadensgrad 10 %	
		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 b	
	+1	Fenster funktionsfähig, eingeschränkte Restnutzungsdauer, optische Mängel vorhanden, keine Maßnahmen erforderlich	
	+2	Fenster in gutem Zustand, mittlere Restnutzungsdauer, wenige optische Mängel vorhanden	
	+3	Fenster in gutem Zustand, durchschnittliche Restnutzungsdauer, mängelfrei, Konstruktion und Verglasung entspricht in allen Teilen den heutigen Anforderungen und dem Stand der Technik	
	+4	Fenster neuwertig, höherwertige Materialien, nach den zur Zeit gültigen Regeln der Technik mit überdurchschnittlicher Lebenserwartung, hoher Sicherheitsstandard	
	+5	Fenster aus hochwertigen Materialien, über den zur Zeit gültigen Regeln der Technik mit sehr hoher Lebenserwartung und geringen Unterhalts- und Wartungskosten, erfüllen besondere Anforderungen, sehr hoher Sicherheitsstandard,	



Experte Altbau qualifiziert einschätzen

Übung 6



idi-al. - Methode und Software



Die ganzheitliche Methode idi-al wird unterstützt durch eine Software. Sie umfasst realisierte Projekte mit Bewertungskriterien und zugeordneten Referenzfotos.

Der idi-al Anwender vergleicht seine Einschätzung mit den Daten, die im System hinterlegt sind.

Der Fachmann kann aufgrund seiner Erfahrungen entscheiden, mit welcher Bewertung und konkreten Ziffer er den jeweiligen Bauteil definiert. Er kann von -5 bis +5 und zusätzliche Differenzierungen, Prioritäten und Hinweise eingeben. Ist alles erfaßt und fototechnisch zugeordnet, entsteht ein Profil des Gebäudes.

Die Dokumentation als Broschüre beinhaltet:

- Stärken-Schwächen-Profil
- Massnahmen
- Kostenschätzung
- Kennwertbeschreibungen
- Fotos

- **idi-al** gesichert durch optimale Vorbereitung
- **idi-al** gedacht durch strukturierte Vorgaben
- **idi-al** gesehen durch systematische Bearbeitung
- **idi-al** Zeit gespart und stressfrei zu jedem Vor-Ort-Termin
- **idi-al** vom Netzwerk profitiert durch Muster-Projekte
- **idi-al** Stärken zeigen und nicht nur Schäden
- **idi-al** ins Detail gehen durch verfeinerte Aussagequalität
- **idi-al** stark gemacht durch das BAKA Netzwerk

Experte Altbau professionelles Werkzeug

Arbeitsschritte

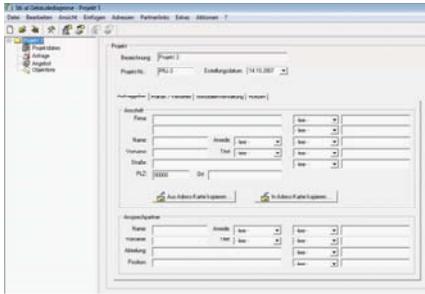
- 1 Anfrage
- 2 Erfassung Projektdaten /
Daten Auftraggeber
- 3 Angebotsstellung
- 4 Terminabsprache /
Terminbestätigung
- 5 Vor-Ort-Besichtigung /
Fotodokumentation
- 6 Erfassung Objektdaten /
Ergänzung Projektdaten
- 7 Anlegen SSP
- 8 Fotos prüfen (drehen)
- 9 Einlesen der Fotos in idi-al /
Zuordnung im SSP
- 10 Analyse / Bewertung
anhand der Bewertungstexte
und Vergleich der Objektbilder
mit den Referenzfotos
- 11 Festlegung Restrisiko und
weiterer Untersuchungen
- 12 Definition und Wichtung von
Massnahmen
- 13 Festlegung des Kostenrahmens
- 14 Kalkulation einzelner Kosten
pro Bauteil bzw. Massnahme
- 15 Druck idi-al Broschüre
- 16 Auswertung / Erläuterung
der Gebäuediagnose mit
dem Auftraggeber

idi-al Arbeitsmittel

- Formular Anfrage
- Neues Projekt
- Adressdatenbank
- Formular Angebot
- SSP leer
- Neues Objekt
- Projektdatenblätter
- Neues SSP
- Neuer Dokumentenordner Fotos
- SSP mit allen Objektbildern
- SSP Bewertungsebene
Datenblätter Analyse / Zustand /
Bewertung
- SSP Bewertungsebene
Datenblatt Zustand / Bewertung
- SSP Bewertungsebene
Datenblatt Zustand / Bewertung
- Objektdatenblatt Kostenschätzung
- SSP Bewertungsebene Datenblatt
Mengen / Kosten



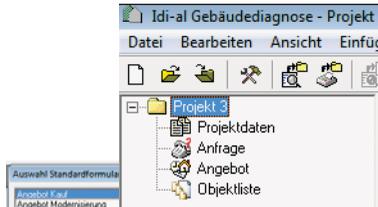
Experte Altbau idi-al. - ins Detail gehen



Ein neues **Projekt** wird unter Vergabe einer **Projekt-Nr.** sowie des **Projektname**s angelegt. Die Übername der **Adressdaten** aus dem **Adressbuch** sowie weitere Angaben zu Ansprechpartnern können hinterlegt werden.

Im neuen **Projektordner** werden automatisch folgende Datenblätter hinterlegt:

- **Anfrageformular**
- **Angebot**
- **Projektdaten**
- **Objektliste**



Zur vereinfachten Angebotserstellung sind verschiedene Standardformulare in idi-al hinterlegt.

Eigene Formatvorlagen können im Text-Editor erstellt und abgelegt werden.

Der Angebotspreis wird durch Auswahl der zutreffenden Immobilie aus der **Preisliste / Honorartabelle** SSP Stufe A ausgewählt.



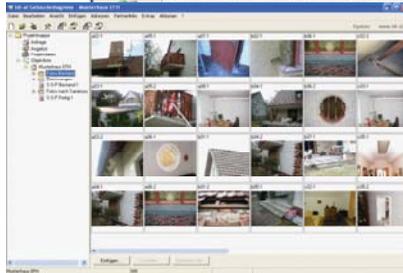
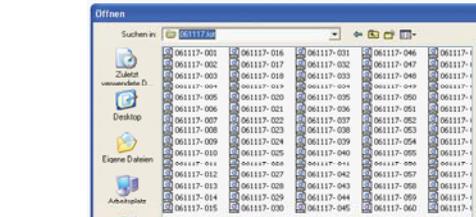
Alle wichtigen Daten zum **Objekt** werden im Objektordner hinterlegt. Es können auch mehrere Objekte zu einem Projekt angelegt werden.

Im Reiter **Flächen / Rauminhalte** in jedem Fall die Wohnfläche und / oder Nutzfläche angeben, da sie die Grundlage für die Kostenschätzung darstellt.



Experte Altbau Stärken zeigen

Über den Button „Einfügen“ können Sie nun mit der Angabe des Pfades die abgelegten **Fotos** im Fotoarchiv auswählen und in idi-al einlesen lassen. Auf Grund des großen Datenvolumens von Bilddateien werden diese automatisch beim Einlesen herunter gerechnet. Die eingelesenen Fotos werden im angelegten Ordner als Miniaturansicht mit Dateinamen angezeigt. Durch Doppelklick ist eine Vollansicht möglich. Es können jederzeit weitere Fotos hinzugefügt oder gegebenenfalls auch entfernt werden.



Die in idi-al eingelesenen Objektfotos werden in der rechten Spalte neben dem **SSP** angezeigt, und können durch „Drag & Drop“ einfach und schnell den einzelnen Bewertungspunkten, durch einfaches hinüberziehen und ablegen im SSP, zugeordnet werden.

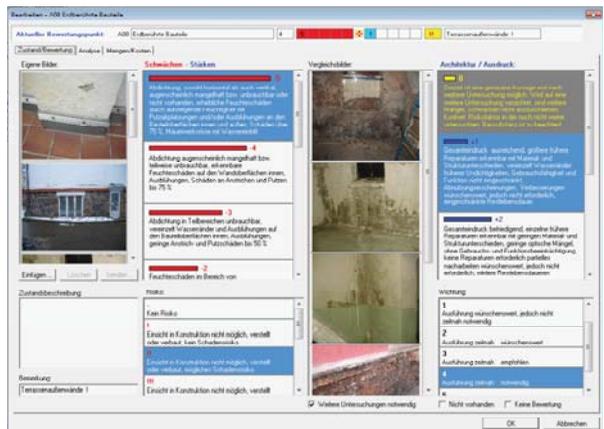


Mit einem Doppelklick auf das zu bewertende Bauteil gelangen Sie in die **Bewertungsebene**.

Bestimmungspunkte Wichtung Risiko Bewertung Maßnahme

Bestimmungspunkte	Wichtung	Risiko	Bewertung	Maßnahme
Schwächen - Stärken - Profil				
1 Dachabdichtung / Fenestration		2		Straßenrand? Drainage
✓ A01 Dachabdichtung				
✓ A02 Schichten				
✓ A03 Dachstuhl/Falldach				
✓ A04 Außenwände	4	1		Sturknaende, Socket Brand
✓ A05 Balkon/Terrasse				Durchdringung bei UG und Außen
✓ A06 Fenster	4	2		Reparatur nicht möglich
✓ A07 Türen				
✓ A08 Erdbehrtaete Bauteile	4	1		Terrassenaußenwände 1
				Trockenlegung

In idi-al sind jedem Bewertungspunkt **Texte** und **Referenzbilder** für die Einschätzung von von -5 bis +5 hinterlegt. Zusätzlich können weitere Informationen individuell hinterlegt werden: Zustandsbeschreibung, Bemerkung, Risiko- Wichtung, Anordnung weiterer Untersuchungen etc.



Experte Altbau idi-al. -Gebäudediagnose

Im Datenblatt **Analyse** können weitere Notizen zum Schaden / Zusammenfassung der Analyse in einem Textdokument hinterlegt werden. Der Text kann über den Button Textverarbeitung formatiert werden.

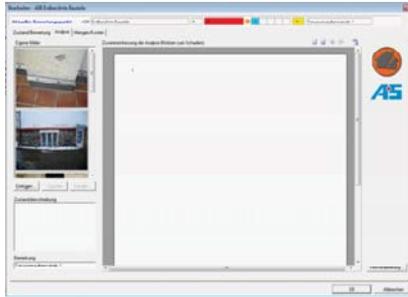
Über die **Schnittstelle zur Schadis Bauschadensdatenbank** können noch fehlende Informationen direkt recherchiert werden.

Über die **Schnittstelle zur Informationsdatenbank AS Datenbank LEISTUNG am BAU** können notwendige Massnahmen sofort direkt bei Unternehmen in Ihrer Nähe ausgelotet, angefragt bzw. ausgelöst werden. Die Adressen stehen Ihnen anschließend in der Adressverwaltung des idi-al-Gebäudediagnose-Programms zur Verfügung.

Mit Hilfe der Taskleiste kann das SSP für die verschiedenen Arbeitsschritte in unterschiedlichen Ansichten angezeigt werden.

Eine erste **Kostenschätzung** zur Orientierung für den Bauherrn kann über den **Kostenindex** erstellt werden. (Objektdatenblatt/ Kostenschätzung)

Anhand der bereits von Ihnen hinterlegten Daten im Datenblatt „Flächen-/Rauminhalte“ wird die zu erwartende Summe überschlagen. Hierbei wird immer ein Kostenrahmen angegeben.



Einschätzung zur Modernisierung und Sanierung von bis Werte

Basisfläche:

Einheit	Kostenindex	Summe
EUR/m²	50,00	7.500,00 €
EUR/m²	100,00	15.000,00 €
EUR/m²	200,00	30.000,00 €
EUR/m²	300,00	45.000,00 €
EUR/m²	500,00	75.000,00 €
EUR/m²	750,00	112.500,00 €
EUR/m²	850,00	127.500,00 €
EUR/m²	1.000,00	150.000,00 €
EUR/m²	1.250,00	187.500,00 €
EUR/m²	1.350,00	202.500,00 €
EUR/m²	1.450,00	217.500,00 €
EUR/m²	1.550,00	232.500,00 €
EUR/m²	1.650,00	247.500,00 €

Alle Kosten inkl. der gesetzlichen MwSt.

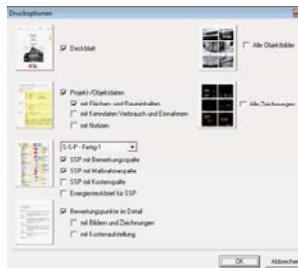
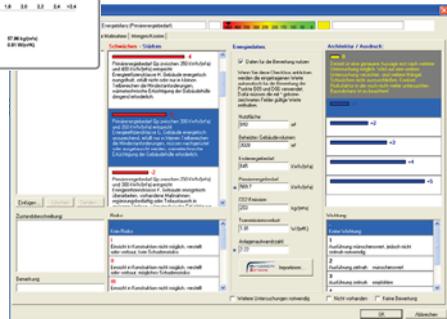
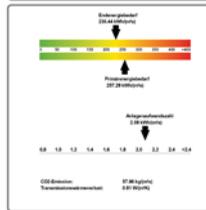
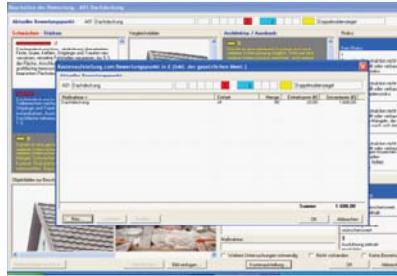
Methode und Software

Wenn eine genauere Ermittlung der Kosten erforderlich ist, können diese direkt im SSP zu den einzelnen Bauteilen hinterlegt werden. (SSP/2. Bewertungsebene / Button **Kostenaufstellung**) Hierzu könne einzelne **Massnahmen** angelegt, die entsprechende Einheit ausgewählt und der Einzelpreis festgelegt werden. Die Einzelpreise können eigene Erfahrungswerte sein oder externer Kostendatenbanken entnommen werden. Eine Schnittstelle ist bereits geplant.

Die Bewertung der **Energiebilanz** kann anhand der hinterlegten Bewertungstexte erfolgen. Durch eine **Schnittstelle zur Energieberater - Software** können die energetischen Kennwerte auch direkt aus dem Hottgenroth Programm importiert werden. Im Ausdruck werden diese durch einen **Energiesteckbrief** dargestellt.

Unter Druckoptionen können sie die Bestandteile der **idi-al Broschüre** durch einfaches auswählen festlegen.

Nutzen Sie die Möglichkeit **idi-al aktiv** weiterzuentwickeln. Noch nicht zu allen Bewertungspunkten liegen Referenzbilder vor. Schicken Sie in Frage kommende Bilder unter Angabe der Zuordnung z.B. B03+2 an den BAKA oder stellen Sie bearbeitete Projekte zur Verfügung.



Experte Altbau strukturierte Vorgaben

Die Anfrage dient der Erfassung der ersten allgemeinen Objektdaten, die zur Projektvorbereitung an Angebots-erstellung benötigt werden.

- | | |
|-------------------|-----------------------|
| Objektdaten | F geplante Änderungen |
| A Eigentum / Wert | H Elektroinstallation |
| B Grundstück | I Fenster / Türen |
| C Gebäude | J Heizung |
| D Nebenglass | K Sanitär |
| E Problemfelder | L Unterlagen / Pläne |



haus EFH

gen Adressen Partnerlinks Extras Aktionen ?

Gebäude-Diagnose Anruf am: 20.10.2005 gez: [ent]

Anschick

Anfrage von: Ansprechpartner

Firma: Muster Immobilien Geschlecht: 0122 / 123 1234
Möbel: 0122 / 456 4567

Name: Muster Art: Herr Item: -
Vorname: Max Titel: -leer- Item: -leer-
Straße: Musterstrasse 22 Item: -leer-
PLZ: 12345 Ort: Musterstadt Item: -leer-

Aus Adress-Kartei kopieren... In Adress-Kartei kopieren...

Objekt

Straße: Am Musterweg 2 Art: Einfamilienhaus (EFH) Bj: |
PLZ: 12345 Ort: Musterstadt

A. Eigentum / Wert	H. Elektroinstallation	Bestand	Ver
1. Sind Sie Eigentümer ?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	1. auf Putz	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
2. Wollen Sie einweisen ?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	2. unter Putz	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
3. Geschätzter Wert	<input type="checkbox"/> 0 €	3. von / auf	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
4. Geplante Bausumme	<input type="checkbox"/> 0 €		

B. Grundstück	I. Fenster / Türen	Bestand	Ver
1. Größe	1. Fenster	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
2. Erschließung	Kasten	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
Wasser	<input type="checkbox"/> einfach / <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
Abwasser	Trollengel: Hof	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
Strom	<input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> Kunststoff <input type="checkbox"/> Metall	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
3.	2. Außenkü alt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
	3. Außenkü neu	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
	Wände	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja

C. Gebäude	J. Heizung	Bestand	Ver
1. Wohnfläche	1. Öfen	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
2. Nutzfläche	2. " Öl " Gas " Strom	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
3. Anzahl der Geschosse	3. Zentralheizung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
4. Anzahl der WE	4. Kessel / Bf	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
	5. Kamin	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja

D. Nebenglass	K. Sanitär	Bestand	Ver
Garage	1. Toilet / Lini	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
Gartenhaus	2. zentral über Heizkessel	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
Anbau / Vorbau			

E. Problemfelder
1.

Notizen

Experte Altbau systematische Bearbeitung

Hans Hansen

Schwächen - Stärken - Profil ®

Schwächen Stärken

Wicht: 0 1 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 Risiko Bemerkung

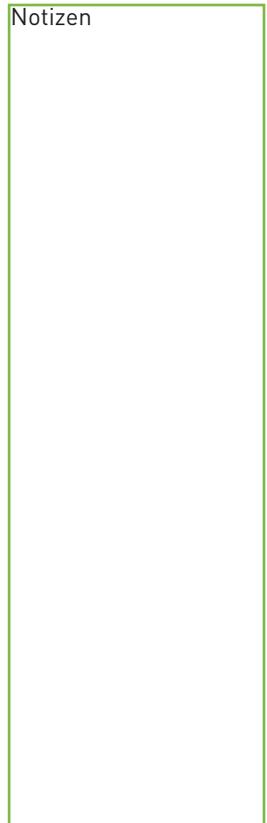
1
2
3
4
5

		0	1	4	3	2	1	0	1	2	3	4	5	Risiko	Bemerkung
A Abdichten / Feuchtigkeit															
A01	Dachdeckung						-1			2					Doppeluldenzettel
A02	Schornstein						-1			1					Kopf prüfen
A03	Dachrinne/ Fallrohr					-2									
A04	Außenwände / Fassade					-2				1					
A05	Balkon/ Terrasse			-4						1					Geländer Balkonbelag
A06	Fenster				-3					1					einfachverglast
A07	Türen				-3					1					
A08	Erdbegleitete Bauteile												-2		Abdichtungssystem ?
B Fassade / Außenhaut : Hülfflächen															
B01	Dach					-2				1					
B02	Putz / Fassade					-2				2					
B03	Sonstige Außenwandbekleidungen, Vordächer				-5										Achtung: Asbest Gerängdach
B04	Wärmedämmung					-3									
B05	Türen					-3				2					
B06	Fenster				-4					1					Bodenplatten,
B07	Wintergarten / Erker					-2				2					
B08	Balkone/ Terrassen					-3									28 Liter Verbrauch
B09	Energiebilanz					-3				-2					Keine Bewertung!
B10	Dankwertschutz														
C Konstruktion / Mauerwerk / Decken															
C01	Außenwände						-1			2					
C02	Dachstuhl						-1			2					
C03	Decken						-1			2					
C04	Innenwände, leichte Trennwände						-1			1					
C05	Innenwände, tragende Wände						-1			1					
C06	Treppen						-2			2					
C07	Fußböden						-3			1					
C08	Innentüren									2					
C09	Verkleidungen, Oberflächen an Wand/Decke									1					
C10	Grundris / Raumkonzept					-3				2					2-Fam:Whs: neu 1 Fam:Whs
C11	Statik, Konstruktion, tragende Bauteile														
C12	Brandschutz									1					
C13	Schallschutz						-2								
C14	Denkmalschutz														
C15	Schadstoffbelastung									-1					Gerängdach
C16	Barrierefreiheit									-2					Treppen
D Gebäudetechnik															
D01	Heizung					-4								1	nur Kessel und Ötkanal neu
D02	Sanitär	4				-4								1	nur Dusche / WC im EG neu
D03	Elektro					-4									
D04	Lüftung					-5									
D05	Ausstattung (Aufzug)														Keine Bewertung!
D06	Energiebilanz						-3								
D07	Brandschutz									1					Deckendurchbrüche
E Außenanlagen															
E01	Gartenanlage/ Bäume/ Pflanzen						-3			1					
E02	Einfriedung						-3								
E03	Grundteilungen/ Wasser Abwasser	2								1					teils nicht vorhanden
F Grundstück und Erschließung															
F01	Städtebauliche Situation													2	
F02	Lage Grundstück													3	
F03	Umfeld zu Grundstück/ Gebäude													3	
F04	Erschließung Straße													3	
F05	Erschließung Medien													3	Regenentwässerung
G Immaterielle Wertigkeit															
G01	Architektur													2	
G02	Ausstrahlung / Ambiente													1	
G03	Raumklima / Behaglichkeit													1	
G04	Raumgröße / Raumhöhe													2	
G05	Dach Form Anordnung													2	
G06	Fenster (Größe, Proportion, Aufteilung)													2	
G07	Türen (Schnitzereien, Ornamente)													1	50er Jahre Stil
G08	Wände (Stuck, Marmor)													1	Treppenhuis Flur
G09	Decken (Stuck, Holz)													1	
G10	Schadstoffe / Immission														Keine Bewertung!

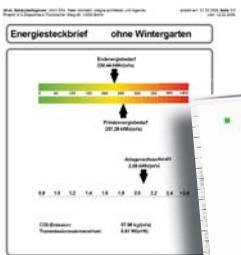
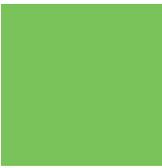
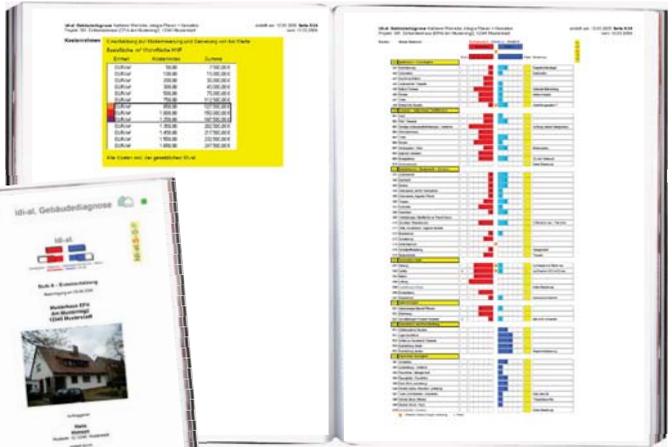
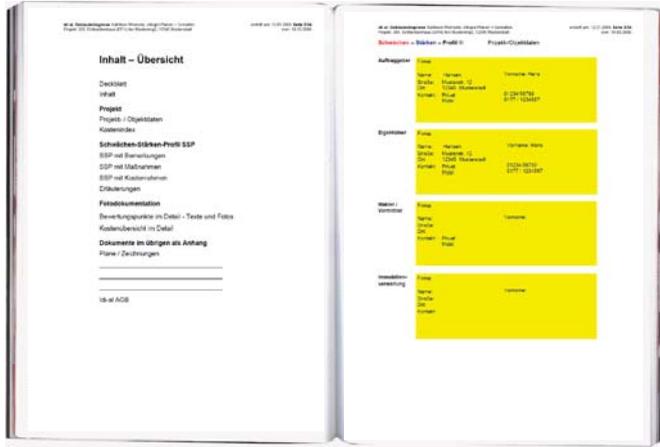
⚠ - Weitere Untersuchungen notwendig ! - Risiko



Notizen



idi-al transparente Ergebnisse



idi-al zeigt Stärken, nicht nur die Schwächen

Projekt

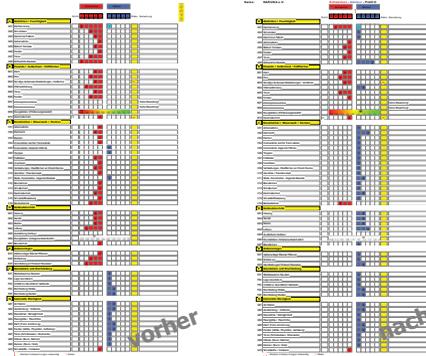
Baujahr 1900-1901
 Sanierung 2007
 Nutzfläche 956 m²
 Bruttorauminhalt 2414 m³
 Energieeinsparung von 88 %
 Energieverbrauch Q_e von 37,61 auf 6,71
 CO₂ Einsparung 82 kg/Jahr

Das ehemalige evangelische Gemeindehaus in Berlin-Pankow wurde 1900 erbaut und steht heute unter Denkmalschutz.

Der durch neugotische Elemente verzierte Klinkerbau mit Putz und Stuckelementen konnte trotz mehrmaligem Umbau erhalten werden.

Der KARUNA Zukunft für Kinder und Jugendliche in Not e.V. führt das Gebäude als Standort für die freie und integrative Montessori Grundschule Pankow.

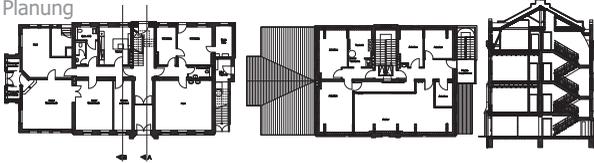
idi-al Gebäudediagnose



Energie



Planung



- Trockenlegung horizontal und vertikal
- Schwammsanierung an 7 Fundstellen
- Sanierung des Dachstuhles (statische Ertüchtigung, Schwammsanierung, Schädlingsbekämpfung)
- Reparatur der Dachdeckung
- Ausbau des Dachgeschosses
- Einbringen der Wärmedämmung (Bodenplatte, Fundamente, DG) incl. Giebelwände und Kniestock
- Erweiterung und Sanierung der Heizung durch Einbau einer Flächen- und Fußbodenheizung im EG und im DG
- Einbau einer Lüftungsanlage mit CO₂-Regulierung
- Erneuerung und Erweiterung der Elektroinstallation, mit neuer Brandmeldeanlage und RWA
- Bau einer neuen Blitzschutzanlage
- Reparatur und Austausch von Fenstern und Außentüren
- Trockenbau in F30 und F90- Qualität
- Malerarbeiten komplett neu
- Fußböden komplett neu

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Erneuerung der Dachdeckung
- Fassadenrestaurierung und – Sanierung
- Fensteraufrüstung und – Erneuerung
- Innendämmung der Außenwände
- Flächenheizsysteme
- Erdwärmepumpe
- Lüftungsanlage
- Wärmerückgewinnung
- Ergänzung der Lüftungsanlage



Experte Altbau Einfamilienhaus

Projekt

Gebäudedaten

Baujahr 1938
Sanierung 2007
Wohnfläche 110 m²
Bruttorauminhalt 340 m³
Grundstück 510 m²

Energieeinsparung Q_e von 32l auf 1,8l
Energieeinsparung 93%
CO₂ Einsparung 20 kg/Jahr

Das Wohnhaus befindet sich in der historischen Borsigsiedlung (Berlin-Heiligensee). Die in den 20-er und 30-er Jahren erbaute Werkssiedlung unterliegt mit seinen ländlich geprägten Typenhäusern, seiner spartanischen Bauart und Materialwelt, einer besonderen Gestaltungsverordnung.

idial Gebäudediagnose



Planung



Maßnahmen

- Kellergeschoss:
 - Trockenlegung des Gebäudes, vertikal und horizontal
 - Dämmung der Bodenplatte mit 120 mm WLK 035 und der Kellerwände gegen Erdreich mit 100 mm WLK 035
 - Neueinbindung der Medien: Wasser, Abwasser, Strom, Kabel, Telefon
 - komplette Neueinrichtung und Installation der Heizungsanlage mit einer Erdwärmepumpe und einem Flächenheizungssystem
- Erdgeschoss:
 - Erweiterung der Wohnfläche durch einen gartenseitigen Anbau
 - Einbau einer neuen platzsparenden Treppe
 - Deckenverstärkung
 - Vollwärmeschutz der Fassade mit 12 bis 16 cm WLK 035 mineralisch



- Neueinbau der Holzfenster und der Eingangstür nach dem Standard des Passivhauses (U_w=0,7/U_g= 0,5)

- Dachgeschoss:
 - statische Verstärkung des Dachstuhls und Aufdopplung der Sparren für das Dämmpaket mit 250 mm WLK 035 mineralisch
 - Erweiterung des Dachraums mit Einbau einer Gaube, Rückbau der alten Drempl
 - Einbau von Dachflächenfenstern
 - Neueindeckung des Dachs
 - komplette Neuinstallation der Lüftung mit Feuchtigkeitsensoren, intelligenten Nachstromöffnungen im Bereich der Fensterstürze und in der Dachebene



Experte Altbau Villa Heringsdorf

Projekt

Gebäudedaten

Baujahr um 1876
Sanierung 2004 / 2005
Wohnheiten 5
Wohnfläche 450 m²
Bruttorauminhalt 1500 m³
Baukosten 1.450 €/ m² Wfl.

Die unter Denkmalschutz stehende Villa Seeblick befindet sich direkt an der Strandpromenade im Ostseebad Heringsdorf auf Seedom. Sowohl für den Bauherrn als auch für den Architekten galt es, die klassizistische, Palladianische Landhäuser nachempfundene Villa als städtebauliches und kulturelles Erbe in angemessener Form zu sanieren, restaurieren und modernisieren.

idi-al Gebäudediagnose

Bauteil	Energieeffizienz		Schallschutz		Feuchtigkeit		Schimmelrisiko		Innenklima		Gesundheit	
	W	U	R _w	R _f	h ₁	h ₂	S ₁	S ₂	PM ₁₀	PM _{2.5}	CO ₂	TVOC
Wand	0,15	0,15	50	50	10	10	1	1	1	1	1	1
Fenster	1,0	1,0	30	30	10	10	1	1	1	1	1	1
Dach	0,15	0,15	50	50	10	10	1	1	1	1	1	1
Boden	0,15	0,15	50	50	10	10	1	1	1	1	1	1
Tür	0,15	0,15	50	50	10	10	1	1	1	1	1	1
Wand	0,15	0,15	50	50	10	10	1	1	1	1	1	1
Fenster	1,0	1,0	30	30	10	10	1	1	1	1	1	1
Dach	0,15	0,15	50	50	10	10	1	1	1	1	1	1
Boden	0,15	0,15	50	50	10	10	1	1	1	1	1	1
Tür	0,15	0,15	50	50	10	10	1	1	1	1	1	1



Planung



Maßnahmen

- Trockenlegung im Sockelbereich sowie Abdichtung und Sanierung der Terrassen
- Dämmung der Terrassen von der Unterseite
- Dämmung der Bodenplatte
- Restaurierung der gesamten Stuckfassade
- Erneuerung bzw. Rekonstruktion der Fenster mit historischen Proportionen und einem U_f-Wert < 1,1 W/(m²·k)
- Ganzverglasung der Loggia
- Neudeckung des gesamten Daches mit Naturschiefer (wie historisch vorhanden)



- Erneuerung der gesamten Gebäudetechnik
- Heizung: Erdwärmepumpe + Brennwertgaskessel
- Wandflächen- und Fußbodenheizung
- Lüftung: Nachströmtechnik+Wärmrückgewinnung
- Restaurierung Parkettfußböden, Treppenhaus
- Regenentwässerung über Rigolen
- KfW Fördermittel CO₂-Gebäudemodernisierungsprogramm



Erfahrene Altbau-Experten Neutral beraten und informieren.



**Gerade bei kniffligen Fragen ist die
40- jährige Erfahrung des BAKA von großem Nutzen.**

Unser Service für Sie:

Gebäuediagnose idi-al:

Ersteinschätzung von Immobilien bei Kauf- oder Sanierungsabsicht

Beratung, Begutachtung, Betreuung

durch altbauerfahrene Architekten, Ingenieure, Sachverständige

Informationen über:

neue Baugesetze und Verordnungen, Förderprogramme, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, Neues aus der Bauforschung, Basisinformationen zu Produkten und Bausystemen

Unsere Experten-Altbau für Sie:

Architekten und Fachingenieure als erfahrene Altbau-Experten

Sachverständige und Spezialisten für:

Energieberatung
Gebäudetechnik, Solartechnik
Bauphysik, Bauchemie,
Baubiologie
Schall- und Wärmeschutz,
Brandschutz
Statik / Tragwerksplanung
Holz, Holzbau und Fachwerk
Förderung & Finanzierung
Barrierefreies Bauen
Wohnen im Alter

Für mehr Spass, Freude und Lebensqualität rund um die Immobilie!