



# Gebäude-Diagnose idi-al.<sup>®</sup>

Der sichere Weg für  
Bauherrn. Eigentümer. Investoren.



Analyse - Bauliche Bewertung - Energetische Bewertung  
Maßnahmen - Kosten - Qualität - Lebenszyklusbetrachtung

# Experten Altbau Sicher planen.

## Der individuelle Sanierungsfahrplan



**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.**

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 und komplexe Aufgabe, sowohl städtebaulich als auch sozial, ökologisch und ökonomisch zu sehen.

Immerhin wurde in Deutschland nach 1946 kriegsbedingt eher ausschließlich neubauorientiert gedacht. Es wird eine große Herausforderung bleiben, die Zukunftsfähigkeit des Gebäudebestandes dauerhaft unter Beweis zu stellen und zu erhalten.

Oft aus der Not geboren, da die letzte Heizkostenabrechnung viel zu hoch war, die Heizungsanlage



defekt ist und die schon seit Jahren überfällige Erneuerung der Fenster unumgänglich geworden ist, warnt der Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung (BAKA) immer wieder vor teuren Einzelinvestitionen.

Der BAKA hat eine praxiserprobte Methode entwickelt, um alle unbekannt Parameter durch eine umfassende Analyse vor Beginn der eigentlichen Bauaufgabe zu ermitteln sowie klar und transparent darzustellen.

Im Vergleich zu Neubauten gibt es bei Bestandsimmobilien einige deutliche Unterschiede. Es sind die vorhandenen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

**Jeder Sanierung und Modernisierung sollte eine Begutachtung durch den Fachmann vorausgehen.**

# idi-al Die Gebäudediagnose System und Methode.



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

Um alle Informationen qualifiziert zusammen zu führen, gibt es eine erprobte Methode:

## Gebäudediagnose idi-al

- Einheitliche Methode mit bundesweit anerkannter Gültigkeit.
- idi-al ist für alle Immobilien einsetzbar
- Kauf- oder Sanierungsentscheidungen stehen auf solidem Fundament
- unterstützt die Lebenszyklusstrategien von Immobilien von der Planung, Finanzierung bis hin zur Bewirtschaftung

Der Fachmann als Anwender der Gebäudediagnose wird vom Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung in einem mehrtägigen Seminar qualifiziert. Erst nach erfolgreichem Abschluss sowie dem Nachweis ausreichender Berufserfahrung in der Altbausanierung dürfen Fachleute die Gebäudediagnose nach der idi-al Methode als Dienstleistung anbieten.

Verschaffen Sie sich die „idi-ale“ Ausgangsposition für die Herangehensweise an eine Sanierung. In einem Gespräch lässt sich klären, welcher Fachmann ein entsprechendes Leistungsangebot erstellen kann. Sie finden heraus, wie arbeitet er und ob die „Chemie“ stimmt.

Mit der Beauftragung von idi-al als ersten Schritt ist eine wichtige Entscheidungsoption gesichert. Man kann prüfen, ob er der Partner für eine weitere Zusammenarbeit ist.

# Kompetente Beratung Schritt für Schritt mit idi-al.



vorher

Kategorie	Bewertung		Bemerkungen
	Stärke (+)	Schwäche (-)	
<b>A Abdichten / Feuchtigkeit</b>	1	1	
<b>B Fassade / Außenhaut</b>	1	1	
<b>C Konstruktion / Mauerwerk/ Decken</b>	1	1	
<b>D Gebäudetechnik H-S-L-E /Ausstattung</b>	1	1	
<b>E Außenanlagen</b>	1	1	
<b>F Grundstück und Erschließung</b>	1	1	
<b>G Immaterielle Wertigkeit Architektur, Raumgrößen</b>	1	1	

nachher

Kategorie	Bewertung		Bemerkungen
	Stärke (+)	Schwäche (-)	
<b>A Abdichten / Feuchtigkeit</b>	3	1	
<b>B Fassade / Außenhaut</b>	3	1	
<b>C Konstruktion / Mauerwerk/ Decken</b>	3	1	
<b>D Gebäudetechnik H-S-L-E /Ausstattung</b>	3	1	
<b>E Außenanlagen</b>	3	1	
<b>F Grundstück und Erschließung</b>	3	1	
<b>G Immaterielle Wertigkeit Architektur, Raumgrößen</b>	3	1	

## ■ Experten finden

Gespräche führen und Netzwerke in der Region nutzen.

## ■ Vorgespräch / Angebot

Wenn alle Informationen und technischen Kenndaten vorliegen, kann der Fachmann ein konkretes Angebot erstellen und idi-al beauftragt werden.

## ■ Vor-Ort-Termin

Der Zustand des gesamten Objektes wird bautechnisch und energetisch erfasst. Der Experte-Altbau braucht dazu den Zugang zu allen wichtigen Gebäudeteilen. Sonst ist eine vollständige und ganzheitliche Einschätzung nicht möglich.

## ■ Analyse und Dokumentation

Anhand der vor Ort erfassten Daten und erstellten Fotos erfolgt die eigentliche Einschätzung und dokumentarische Aufarbeitung. Es entsteht ein individuelles Profil des Gebäudes.

## ■ Der große Effekt

Die Methodik besteht darin, alle Gebäudeteile zu betrachten und nach festgelegten Kriterien, Bewertungstexten und Referenzfotos zu dokumentieren und zu bewerten. Auf einer Skala von -5 bis +5 sind die Schwächen des Gebäudes rot (-) und die Stärken blau (+) dargestellt.

Das SSP ist in 7 unterschiedliche Kategorien gegliedert:

A – Abdichten / Feuchtigkeit

B – Fassade / Außenhaut

C – Konstruktion /  
Mauerwerk/ Decken

D – Gebäudetechnik  
H-S-L-E /Ausstattung

E – Außenanlagen

F – Grundstück und  
Erschließung

G – Immaterielle Wertigkeit  
Architektur, Raumgrößen

# Schwächen-Stärken-Profil Ergebnisse und Nutzen.



## ■ Ergebnis und Fahrplan

Erhaltungswertes, Schwachstellen, Bauschäden, Risiken, Materialien und Nutzungsanforderungen werden zum Ausgangspunkt für einen konkreten Sanierungsfahrplan unter Einbeziehung von Eigenleistungen, Fördermitteln und Energieeinsparpotentialen.

## ■ Beratungsgespräch

In einem Abschlußgespräch werden alle Punkte besprochen, Fragen beantwortet und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

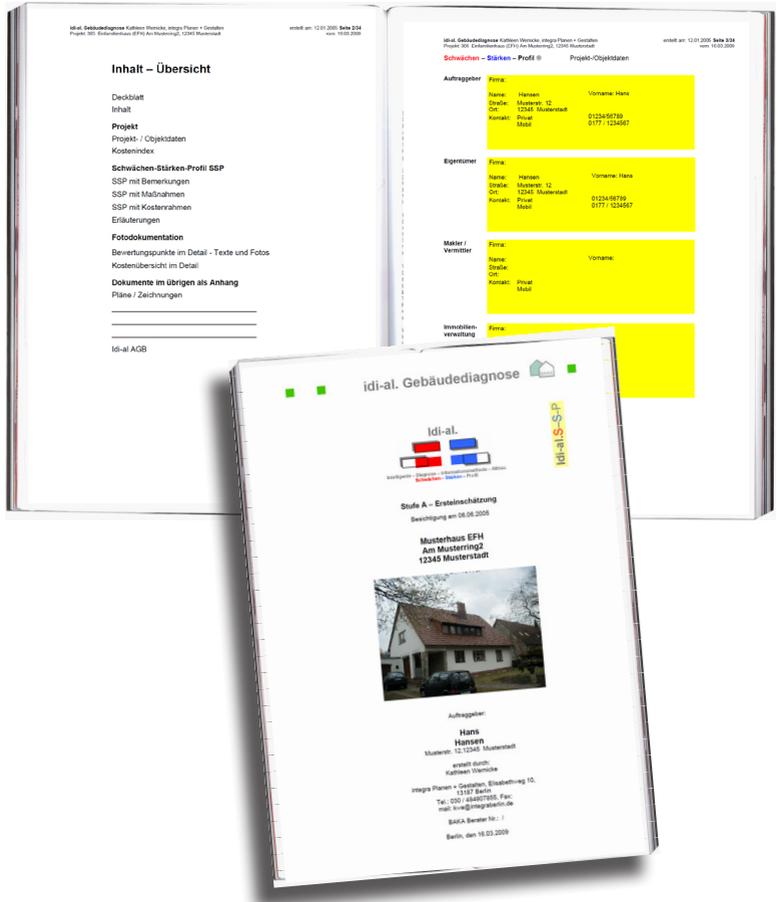
## ■ Leistungsergänzungen zur idi-al Gebäuediagnose u.a.:

- Energieberatung
- Beratung / Beantragung von Fördermitteln
- Thermographie
- Feuchtigkeitsmessungen
- Schadstoffgutachten
- Bauphysikalische Messungen
- Baubiologische Tests

## Nutzen

- es gibt ein Gesamtkonzept
- abgestimmte Maßnahmen sparen teure Einzelinvestitionen
- es gibt keine überdimensionierten Maßnahmen
- eingebaute Bauteile müssen nicht entfernt werden
- vorhandene Materialien und neue Baustoffe sind aufeinander abgestimmt
- Fördergelder können in Anspruch genommen und maximal ausgeschöpft werden
- Gebäudestatus und Baufortschritt sind klar und verständlich ablesbar
- ergänzt mit den Ergebnissen des Energieausweises entstehen konkrete und wirtschaftliche Maßnahmenvarianten

# Gebäudediagnose idi-al Überblick erhalten.



Und so sieht sie aus, die Dokumentation.  
Eine umfassende Broschüre mit allen Daten und Objekt-  
informationen

- Darstellung aller Bauteile und Bewertungspunkte im Schwächen -Stärken-Profil (SSP) mit konkret definierten Wichtigungen und Risiken
- SSP mit Bemerkungen
- SSP mit Maßnahmen
- SSP mit Kosten
- Kostenindex mit Gesamteinschätzung
- Kennwertbeschreibungen
- Bewertungspunkte
- Kostenübersicht
- Massnahmen
- Erläuterungen
- Energiesteckbrief (optional)



# Experten Altbau

## Neutral beraten und informieren.



Bei kniffligen Fragen ist die 40-jährige Erfahrung des BAKA-Netzwerkes von großem Nutzen.

### Service und Leistungen

#### **Gebäudediagnose idi-al**

Ersteinschätzung von Immobilien bei Kauf- oder Sanierungsabsicht

#### **Beratung, Begutachtung, Betreuung**

#### **Informationen über**

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

### Unsere Experten-Altbau

**Architekten und Fachingenieure** als erfahrene Altbau-Experten

- Ausschreibung
- Projektsteuerung / Bauüberwachung

#### **Sachverständige / 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  
Verkehrswertschätzung

**Für mehr Spass, Freude und Lebensqualität!**