



BAKA-Methode zur Gebäude-Diagnose idi-al.

Intelligente Diagnosemethode Altbau

Was ist die idi-al. Methode?

Die ideale Lösung für die Bewertung von Immobilien. Der Statusbericht über den Zustand der Immobilie entsteht vor allem in Verbindung mit der Vor-Ort-Besichtigung. In dieser Momentaufnahme werden die Merkmale des Gebäudes ganzheitlich erfasst. Es entsteht das Schwächen-Stärken-Profil "SSP". Mit dieser grafischen Lösung können selbst komplexe Situationen transparent dargestellt werden und wirken so auch für den Nichtfachmann verständlicher.



idi-al. - das "intelligente Diagnose und Informationssystem Altbau" dient der Erfassung und Darstellung von Immobilien im Ist- Zustand und der Begleitung durch die verschiedenen Sanierungszyklen. Mit dem Schwächen-Stärken-Profil "SSP" wird der jeweilige Zustand der Immobilie dargestellt. Das System kann für alle Arten von Immobilien angewendet werden: Wohngebäude und Nichtwohngebäude.

Bewertungskriterium	Wichtig	1	2	3	4	5	Risiko	Bewertung
Schwächen - Stärken - Profil								
A) Abdichten / Feuchtigkeit								
✓ A01 Dachdeckung								Bitumenschindel ?
✓ A02 Schornsteine								Dimensionen
✓ A03 Dachrinne/Füllrohr								Stückklasse, Sockel Granit
✓ A04 Außenwände								Durchdringung bei UG und Außen
✓ A05 Balkon/Terrasse	4							Reparatur nicht möglich
✓ A06 Fenster								
✓ A07 Türen								
✓ A08 UG/EG Wände	4							Terrassenaußenwände I
B) Fassade / Außenhaut								
✓ B01 Dach								Salze durch permanente Feuchte
✓ B02 Putz								keine vorhanden
✓ B03 Verkleidungen, Vordach								
✓ B04 Wärmedämmung								
✓ B05 Türen								Zustand teilweise 4
✓ B06 Fenster								Loggia Terrasse
✓ B07 Wintergärten / Erker								
✓ B08 Energiebilanz								gesamtes Gebäude
✓ B09 Denkmalschutz								
C) Konstruktion / Mauerwerk / Decken								
✓ C01 Außenwände								Salze
✓ C02 Dachstuhl								siehe Untertitel: Statik
✓ C03 Decken								siehe Decke über EG+UG
✓ C04 Wohnungsinnenwände								
✓ C05 Wohnungs-Trennwände								
✓ C06 Grundriss / Raumkonzept								UG und EG neu zu planen

Wie funktioniert diese Methode ?

Mit dieser Methode muss die Immobilie ganzheitlich betrachtet und eingeschätzt werden. Durch die gleichzeitige Darstellung sowohl der Schwächen als auch der Stärken aller Gebäudeteile wird das Ergebnis im Ganzen dokumentiert und ausgewertet. In der Einschätzung sind auch folgende Bereiche enthalten: Ausstattung, Grundstück mit Umfeld und Infrastruktur, idielle Werte wie Lage, Architektur, Materialwelt.

Vergleichbar mit dem Gang zum Hausarzt beginnt eine erste Einschätzung des Zustandes "des Patienten". Die erste Darstellung ist zunächst auf die groben Elemente des Gebäudes komprimiert.

In den darauf folgenden Stufen können Detailuntersuchungen wie z. B. zur Energiebilanz, zu Schadstoffen etc. in Verbindung mit dem "Facharzt", hier unser Fachingenieur, angeordnet werden. Das Ergebnis wird verfeinert. Die Chancen einer positiven Entwicklung werden erkennbar und Risiken überschaubar.

Was bedeutet die grafische Darstellung ?

Mit der Darstellung sowohl negativer (-5) als auch positiver Merkmale (+5) im SSP-Profil wird die Qualität und Lebensdauer von Bauteilen bewertbar. Dabei können auch beide Merkmale gleichzeitig zutreffen. Jede Kennziffer ist genau definiert. Der Auswertung und damit der Gebäudediagnose sind dann entsprechende Textbeschreibungen und Fotos beigelegt. Mit dieser Darstellung wird das Entwicklungspotential sowohl einzelner Bauteile als auch der gesamten Immobilie erkennbar. Unter Berücksichtigung von Risikomerkmale () ist die strategisch wirksame Maßnahmenplanung und Kostenschätzung zusammen mit Wichtungen möglich.

Die Reduktion eines komplexen Prozesses durch die Festlegung konkreter Ziffern macht diese Methode einerseits sehr anspruchsvoll für den Anwender und einfach für den Betrachter. Es entsteht ein Instrument für alle am Bau Beteiligten gleichermaßen verständlich und baut somit Sprachbarrieren ab.



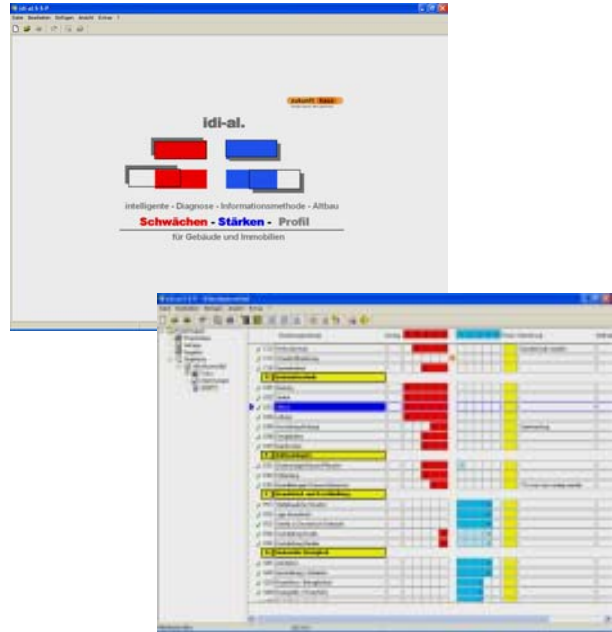
BAKA-Methode zur Gebäude-Diagnose idi-al.

Intelligente Diagnosemethode Altbau

Wer darf diese Methode anwenden?

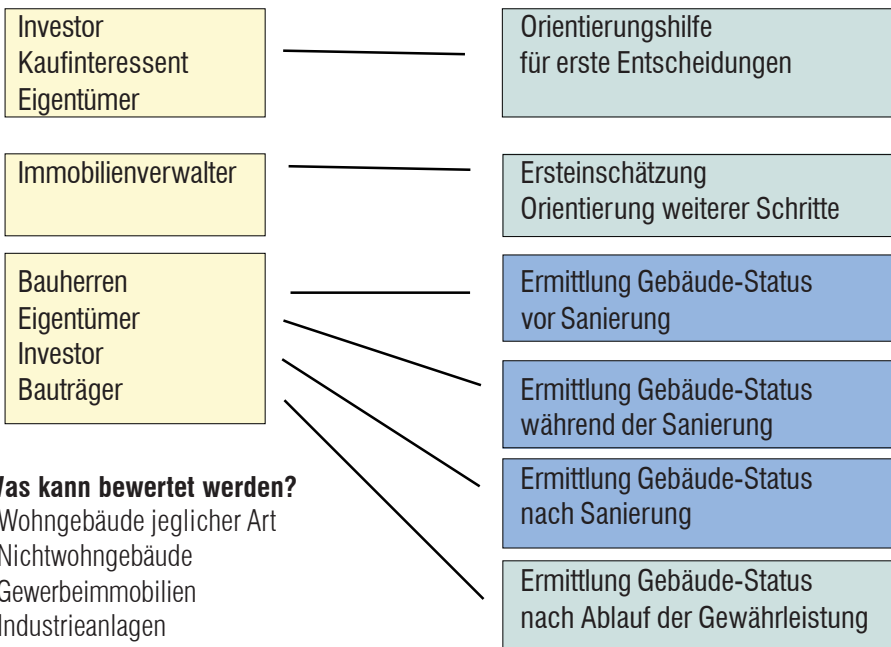
Die überschaubare Darstellung auf einer Seite erfordert eine ganzheitliche Betrachtung aller Elemente auf oberster Ebene unter Berücksichtigung spezifischer Probleme und Abhängigkeiten, die im Detail auf der untergeordneten Ebene weiter untersucht werden müssen. z.B. Energieberechnungen.

Nur erfahrene Spezialisten der Altbauerneuerung – Architekten, Bauingenieure und Fachingenieure – sind qualifiziert, diese Methode anzuwenden. Voraussetzung ist die lizenzierte Zulassung zur Anwendung, die im Rahmen eines Work-Shops beim BAKA erworben werden kann.



Wer kann diese Methode einsetzen und nutzen ?

Zielgruppen



Was kann bewertet werden?

- Wohngebäude jeglicher Art
- Nichtwohngebäude
- Gewerbeimmobilien
- Industrieanlagen und Sonderbauten

Was kostet die Methode dem Bauherrn?

Grundlage ist die HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure). Für diese Art der Leistungen wird derzeit eine allgemeingültige Honorartabelle erstellt. Auf Basis der Stundensätze wird das Honorar pauschaliert.

Energieausweis:

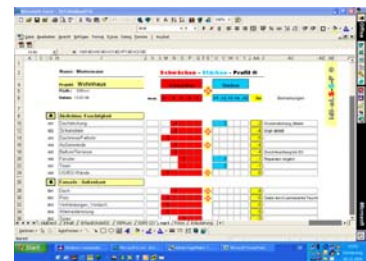
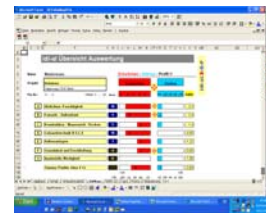
Mit externen Softwarelösungen ist die Ausstellung des Energieausweises möglich.



BAKA-Seminar / Workshop Methode zur Gebäude-Diagnose

idi-al. Intelligente Diagnosemethode Altbau

- Seminarinhalt:** Vorstellung der Methode, deren Bewertungskriterien und Einsatz in der Praxis, Anwendung und Umsetzung an konkreten Beispielen, Erfassung und Bewertung am Gebäude mit Vor-Ort-Diagnose, Energieausweis (EnEV), Gebäudepass, Fördermöglichkeiten, Honorarregelung (HOAI), Organisationsmittel, Schnittstellen zu externen Programmen
- Technik:** Umgang mit Laptop / Digitalkamera als Basis und Voraussetzung der Gebäudediagnose
- Semiardauer:** 1,5 Tage
Freitag 13.00-19.00 Uhr + Samstag 9.00-16.00 Uhr
- Teilnehmerzahl:** 8 bis max. 12 Teilnehmer
- Termine:** auf dem Anmeldeformular Seite 4
- Ort:** BAKA-Geschäftsstelle
Elisabethweg 10, 13187 Berlin-Pankow
- Referent:** Dipl.-Ing. Architekt Ulrich Zink
- Seminarziel:** Handhabung eines systematischen Diagnosewerkzeuges, Erfahrungsaustausch im Netz als Teamarbeit, Dynamische Weiterentwicklung der Methode zusammen mit den erfahrenen Spezialisten im Altbau, Aufbau einer intelligenten Datenbank, Lizenz zur Anwendung
- Teilnahmeprofil:** Berufserfahrung in der Gebäudesanierung
(in der Regel mindestens 5 Jahre)
Umgang am PC mit Standardsoftware (Excel)
Arbeit mit Digitalkamera und Fotobearbeitung am PC
Qualifikation zum BAKA-Berater
- Seminargebühr:** EUR 280,00 zzgl. MwSt. (ohne Software)
- Leistungen:** Teilnahme am Workshop mit Zertifizierung
Seminarunterlagen (idi-al Dokumentation mit Mustermappe und CD mit Vorlagen und Vorträgen)
Seminarverpflegung
- Service:** Übernahme der Hotelzimmerreservierung
Rahmenprogramm für Begleitperson in Berlin





BAKA-Seminar / Workshop Methode zur Gebäude-Diagnose

idi-al. Intelligente Diagnosemethode Altbau

Verbindliche Anmeldung zum Diagnose-Workshop Einzelanmeldung

Name: _____

Titel/Berufsbezeichnung: _____

Firma: _____

Straße/ Postfach: _____

PLZ: _____

Ort: _____

Telefon: _____

Fax: _____

E-Mail-Adresse: _____

1. Die Anmeldung erfolgt verbindlich für den Workshop am:

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> 17. / 18. März 2006 | <input type="checkbox"/> 16. / 17. Juni 2006 | <input type="checkbox"/> 20. / 21. Oktober 2006 |
| <input type="checkbox"/> 21. / 22. April 2006 | <input type="checkbox"/> 21. / 22. Juli 2006 | <input type="checkbox"/> 17. / 18. November 2006 |
| <input type="checkbox"/> 19. / 20. Mai 2006 | <input type="checkbox"/> 22. / 23. September 2006 | <input type="checkbox"/> 15. / 16. Dezember 2006 |

2. Entsprechend der Voraussetzung zur Anwendung der Gebäudediagnose bringe ich folgendes technisches Equipment mit:

- Digitalkamera: ja
Laptop: ja

3. Hotel

- Ich übernehme selbst die Regelung zur Übernachtung
 Bitte reservieren Sie für mich im Hotel Solitaire (in der Nähe des Seminarortes)
 EZ (65 Euro incl. Frühstück)
 DZ (76 Euro incl. Frühstück)
_____ Übernachtungen im Zeitraum von _____ bis _____

4. Rahmenprogramm

- Ich benötige Informationen

Anmeldung

Nach Eingang der Anmeldung Ihrer Teilnahme und Überweisung von EUR 280,00 (zzgl. Mehrwertsteuer) auf unser Konto bei der Commerzbank AG 277 81 08, BLZ 100 400 00, erhalten Sie eine Anmeldebestätigung mit weiteren Einzelheiten (Ablaufplan, Anfahrtsinweise, usw.). Ihre Anmeldung ist erst nach Überweisung der Teilnahmegebühr rechtsgültig.

Stornierung der Anmeldung

Stornierungen müssen grundsätzlich schriftlich erfolgen. Bei Stornierung bis zu 7 Wochentagen vor Beginn der Veranstaltung wird eine Stornierungsgebühr von EUR 30,00 erhoben. Bei einer Abmeldung nach diesem Datum (es gilt das Datum des Poststempels) wird die volle Teilnahmegebühr erhoben.

Ort, Datum

Unterschrift