SURECON Baupraxis

Das Projekt

Axel Leroy

Stand: Februar 2015

Im Rahmen des Projektes „NaSaBau“ gefördert vom:

LEONARDO DA VINCI Innovationstransfer
Laufzeit: 01.10.2013 – 30.09.2015
Proj.-Nr. DE/13/LLP-LdV/TOI/147681

EU-Haftungsausschluss: Die Verantwortung für den Inhalt der Veröffentlichung trägt allein der Verfasser. Die Kommission der Europäischen Union haftet nicht für die weitere Verwendung der darin enthaltenen Angaben.

Inhalt

1 Vorgehensweise von SURECON-Beratern 3

2. Der Fragebogen – die Themen 6

3. Vorbereitungen für den Haus-Check 7

4. Checkliste: erst schauen – dann (um)bauen 9

Das Projekt

1 Vorgehensweise von SURECON-Beratern

SURECON-Berater unterstützen Bauherren dabei, ihre Sanierungsvorhaben unter Nachhaltigkeitsaspekten zu konkretisieren und in ein umsetzungsfähiges Konzept zu überführen.

Im Unterschied zu anderen Beratungsstrategien will SURECON Bauherren nicht möglichst viel Energieeffizienz oder die neueste smarte Haustechnik verkaufen. In der SURECON-Beratung steht die Erfüllung der Bauherrenwünsche nach nachhaltigen Lösungen an erster Stelle. Und nachhaltige Lösungen sind solche, die die Lebensqualität der Bauherren und ihrer Familien verbessern - alle technischen Optionen dienen diesem Ziel.

SURECON-Berater machen sich eine in anderen Branchen schon lange bekannte Strategie zunutze: sie entwickeln mit den Kunden gemeinsam deren Wünsche. Denn wesentliche Teile dieser Wünsche sind den Kunden selber nicht bewusst, können aber im Gespräch durchaus bewusst (gemacht) und in Baukonzepte übersetzt werden. Das schafft Kundenzufriedenheit.

Auch die anderen Aspekte, die zur Kundenzufriedenheit beitragen, sind im Fokus der SURECON-Berater: ein umfassendes Verständnis von Nachhaltigkeit, das weit über Energieeffizienz hinausgeht, Lebenszyklusbetrachtungen, Präzision und Bedarfsgerechtigkeit der Planung. Das erste Ziel von SURECON-Beratungen ist, dass Bauherren sich dort gut aufgehoben und individuell behandelt fühlen.

Daher beherrschen SURECON-Berater das 1x1 des Kundengesprächs ebenso wie die technischen Aspekte des nachhaltigen Sanierens, sind ebenso Kommunikations- wie Bauexperten. In beiden Bereichen werden sie mithilfe der im EU-geförderten Projekt NaSaBau angebotenen SURECON-Schulung gezielt und kompakt weitergebildet.

Ein Beratungsgespräch dauert ca. 90 Minuten. In dieser Zeit entwickeln Berater und Bauherren aus den Anliegen der Bauherren gemeinsam ein auf deren Situation und Ansprüche individuell zugeschnittenes Sanierungskonzept - Umfang, Ausrichtung und Preis der Sanierungen sind also sehr flexibel. Am Ende verfügen die Bauherren über ein in allen relevanten Hinsichten qualitätsgesichertes Konzept, das sie mit geeigneten Handwerkern zu einem Auftrag konkretisieren und baulich umsetzen können.

Im Sinne der Nachhaltigkeit gilt es Lösungen zu finden, die ökologisch verträglich und ökonomisch akzeptabel sind und den Menschen miteinbeziehen.
Zentrales Element ist die Berücksichtigung einer Lebenszyklusperspektive, d.h. nicht nur die Investitionskosten einer Sanierung werden betrachtet, sondern folgende 7 Ebenen:
Herstellung, Betrieb, Reinigung, Wartung, Instandsetzung, Rückbau, Entsorgung.

Dabei stehen nicht nur energetische, sondern auch nachhaltige und generationengerechte Überlegungen an, die in die Beratung einfließen. Häufig artikulieren die Bauherren nur teilweise ihre Wünsche und Anforderungen, auf denen anschließend der Umbau geplant wird. Änderungen während der Bauzeit sind zwangsläufig und sorgen für Frustration und Kosten bei Bauherren, Planer und Handwerker.

Der SURECON- Weg.

Nur, wenn im Vorfeld alle Anforderungen formuliert und gewichtet werden, erhalten die Bauherren eine vollständige Planung, einen entsprechenden Kostenvoranschlag und eine zeitgerechte Übergabe.

Der mit Hilfe des EU-Projektes „Nachhaltiges Sanieren und Bauen“ international weiterentwickelte

SURECON – Gesprächsleitfaden

versetzt den Berater in die Lage, eine umfassende Beratung vorzunehmen. Die Bauherren sind eingeladen, ihr Gebäude selber kennenzulernen – wenn sie es wollen – und werden angeleitet, sich mit allen Themen der Sanierung auseinander zu setzen.

Der Gesprächsleitfaden ist in Form eines Fragebogens entwickelt und enthält alle Themenbereiche wie:

1. Istaufnahme des Gebäudes und aller Gebäudeteile
2. Wärmeerzeuger
3. Wärmeverteilung
4. Stromherstellung
5. Stromverwendung und Hausautomation
6. Wohnverhalten
7. Sturmsicherheit
8. Hochwasserschutz
9. Schutz bei Gewitter
10. Sommerlicher Hitzeschutz
11. Barrierefreiheit
12. Sicherheit
13. Allergiker gerechtes Bauen
14. Wünsche für den Umbau
15. Dokumentieren mit der Kamera
16. Grundsätzliche Finanzierungsüberlegungen
17. Umgang bei Schimmelpilzbefall

Sollte der Fragebogen ausgefüllt werden, dann ist es gleichzeitig das Gesprächsprotokoll und die Grundlage für weitere Gespräche oder Planungen.

Eine genauere Übersicht enthält das Dokument:

„Der Fragebogen – die Themen“

Wenn die Bauherren dies nicht mitgestalten möchten, muss dies ein Dritter vornehmen.

Der Gesprächsleitfaden hilft, das Beratungsgespräch strukturiert mit den Bauherren zu führen, da alle Themen konsequent angesprochen werden. Stellt sich heraus, dass einige Themen für die Bauherren nicht relevant sind, dann werden die Themen gestrichen. Nachfolgende Planer, Berater und Handwerker sollten die Themen nicht weiter aufgreifen.

Verlässt man den Gesprächsleitfaden, dann verlässt man auch die Themenfülle und die Möglichkeit für die Bauherren, ein ihren Wünschen gerechtes Objekt zu erhalten. Denn während der Beratung stellt man immer wieder fest, dass einzelne Aspekte nicht bedacht werden oder völlig unbekannt sind.

Für die Bestandsanalyse sind Dokumente herauszusuchen. Hierzu gibt es:

„Vorbereitung für Haus – Check“

Auf 2 Seiten werden den Bauherren der Sinn und das Vorgehen erläutert und sie werden gebeten, entsprechende Unterlagen zusammenzutragen sowie erste Informationen über das Haus zusammenzustellen. Hier zeigt sich bereits, ob sich die Bauherren selber einbringen oder diese Arbeiten delegieren möchten.

Die Daten aus diesem Fragebogen werden von dem Berater in die

„Checkliste: erst bauen – dann (um)bauen“

übernommen und anschließend das Beratungsgespräch mit Hilfe der Checkliste, die insbesondere als Gesprächsleitfaden dient, geführt. Einige Themen lassen sich nur vor Ort beantworten. Entweder die Bauherren übernehmen die Aufgabe oder delegieren die Istaufnahme einem Vor-Ort-Berater.

Des Weiteren sollte die Checkliste kopiert und das Original von beiden Parteien unterschrieben werden: so erhält das Gesprächsprotokoll einen „Dokumentencharakter“ und ist in den Augen der Bauherren hochwertiger.

Die Kopie ist für den Vor-Ort-Berater. Er kann sich auf das Objekt und auf die Bauherren vorbereiten und einstellen. Viele Informationen müssen kein zweites Mal erhoben werden – die Bauherren sind vorinformiert.

2. Der Fragebogen – die Themen

Der Fragebogen, der mit den Bauherren gemeinsam ausgefüllt wird – als Besprechungsprotokoll und Leitfaden für die Planung des Umbaus.

1. Stammdaten des Hauses
2. Energie Effizienz des Gebäudes:
    a. Heizung:
        i. Wärmeerzeuger
        ii. Wärmeverteilung
        iii. Thermostatventile
        iv. Umwälzpumpe
        v. Wärmedämmung der Rohre
        vi. Brauchwasser
    b. Wärmedämmung:
        i. Außenwände
        ii. Gegen Keller
        iii. Oberste Geschoßdecke
        iv. Dach
    c. Öffnungen:
        i. Fenster
        ii. Rollladenkästen
        iii. Haustüre
        iv. Dachbodentreppe
        v. Dachflächenfenster
        vi. Kellerfenster
        vii. Kellertüre
    d. Schornstein
3. Klimaänderungen:
    a. Sturmsicherheit
    b. Hochwasser
    c. Gewitter
    d. Hitze
4. Hindernisse im und am Haus:
    a. Horizontale
    b. Vertikale
    c. Räumliche
    d. Ergonomische
    e. Sensorische
5. Sicherheit:
    a. Alarmanlage
    b. Außenhautsicherung
    c. Rauchmelder / Brandmelder
6. Allergiker gerechtes Bauen
7. Wünsche für den Umbau
8. Wie wird richtig mit der Kamera dokumentiert.
9. Kostenspielräume

3. Vorbereitungen für den Haus-Check

Der angebotene Haus-Check ist eine hochwertige, qualitative Begutachtung Ihres Hauses.

Es ist nicht der Energiepass und stellt auch keine Energieberatung dar.

Ein Haus-Check gliedert sich in 2 Stufen:

1. Stufe:
   Sie vereinbaren einen Termin mit dem in der Info-Zentrale sitzenden Berater. Seine Aufgaben sind:
   Darstellung aller Komponenten, die bei einer anstehenden Sanierung von wesentlichem Interesse sein können. Wenn Sie z.B. ein Badezimmer sanieren wollen, dann gilt es zu bedenken, ob man nicht schon auf Barrierefreiheit achten sollte. Das ist nicht nur für Kinder hilfreich, sondern für Personen in jedem Alter.
   Egal, wie Ihr weiteres Vorgehen sein wird:
   a. Sie machen alle Arbeiten im DIY
   b. Sie vergeben alle Arbeiten an Handwerker
   c. Sie betrauen einen Fachplaner für Planung und Organisation und Durchführung
   In allen Fällen ist es notwendig, alle eigenen Wünsche in schriftlicher Form vorliegen zu haben.
   Deshalb werden in dem ersten Gespräch die Themen:
   a. Energieeffizienz
   b. Klimaänderungen
   c. Hindernisse
   d. Sicherheit
   e. Allergiker gerechtes Bauen
   f. Wunschliste
   g. Finanzierungsspielraum
   h. Dokumentation
   i. Kostenspielräume
   angesprochen. Es geht um die Formulierung Ihrer Wünsche unter Berücksichtigung der weiteren o.g. Faktoren. Das Gespräch wird mit Hilfe eines Fragebogens durchgeführt.
   Zum Gesprächsabschluss erhalten Sie ein aussagefähiges Protokoll des ca. 1,5 Std. dauernden Gespräches, sowie ein Fahrplan für das weitere Vorgehen.

2. Stufe:
   ein Baustellenbetreuer wird von Ihnen angefordert für einen ca. 3 stündigen Rundgang durch Ihr Haus. Dabei werden u. a. der Heizungskeller, der Speicher sowie die Fenster in Augenschein genommen – die Räume sollten also begehbar sein. Alle noch offen stehenden Fragen des Fragebogens werden gemeinsam beantwortet. Zum Abschluss verfügen Sie über eine ausführliche Dokumentation über Ihr Haus, Ihre Umbauwünsche und eine erste Abschätzung, welche Wünsche mit der vorgesehenen Geldsumme erledigt werden können. Des Weiteren erhalten Sie eine Ausarbeitung, die ihnen das weitere Vorgehen erleichtern wird.

Damit das erste Gespräch strukturiert ablaufen kann, bitten wir Sie, nachfolgende Fragen vorab zu beantworten:

Zur Vorbereitung des Haus-Checks benötigen wir folgende Informationen:

Hauseigentümer: Name: _____
Straße: _____
PLZ / Ort: _____
Tel.: _____

Gebäudedaten: Straße: _____
PLZ / Ort: _____
Baujahr: _____
Anzahl der Wohneinheiten: _____
Anzahl der aktuell im Haus lebenden Bewohner: _____
beheizte Wohnfläche: _____ m²
(Summe der m² aller Räume, die einen Heizkörper besitzen – ob ausgeschaltet oder nicht, die Heizung muss die Erwärmung der Räume sicherstellen – der Wert kann in etwa ermittelt sein)

Keller: ☐ nicht vorhanden ☐ nicht beheizt ☐ teilweise beheizt ☐voll beheizt

Dachgeschoss: ☐ nicht vorhanden ☐ nicht beheizt ☐ teilweise beheizt ☐voll beheizt

☐ Energierechnungen der vergangenen 3 Jahre bei Gas oder Strom bzw. möglichst 5 Jahre bei Öl, Holz oder Pellets !

Sind noch zusätzliche Energiequellen vorhanden, z.B.
☐ Beistellherd ☐ Kaminofen ☐ Kachelofen ☐ Elektroheizung
☐ Solaranlage ☐ Wärmepumpe

☐ letztes Protokoll vom Schornsteinfeger
(zu finden bei der letzten Schornsteinfeger-Rechnung oder an der Heizung)

☐ Bauunterlagen / Grundriss

Der im Fragebogen integrierte Energie-Check wurde vom Zentralverband des Deutschen Handwerks zusammen mit den Spezialisten der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) entwickelt – es ist keine Aktion der Industrie. Ziel der Maßnahme ist die Einsparung des schädlichen Treibhausgases CO_2 – dieses kann am wirkungsvollsten durch eine ganzheitliche Sanierung der Gebäudehülle und der Anpassung der Energieerzeugung und -verteilung erfolgen.
Selten waren die Fördermittel für eine solche Maßnahme so großzügig wie derzeit.

☐ Hat das Haus schon mal Schaden erlitten durch Sturm, Hochwasser Gewitter?
☐ Wie verhält sich das Haus im Sommer? Werden die Zimmer zu heiß?
☐ Möchten Sie das Haus höherwertig gegen Einbruch schützen?

☐ Haben Sie sich mit dem Thema Barrierefreiheit beschäftigt?

Nutzen Sie die Möglichkeit und formulieren Sie einmal die Wünsche, die Sie sonst noch an Ihr Haus stellen: Küche, Badezimmer, Terrasse, Wintergarten, Kaminofen, Eingang, Carport, mehr Helligkeit, etc. Dokumentieren Sie den Istbestand und den Umbau, damit beim nächsten Umbau die Datenlage reichhaltiger ist als diesmal.

4. Checkliste: erst schauen – dann (um)bauen

Grunddaten

Hauseigentümer: Name: _____

Straße: _____

PLZ / Ort: _____

Tel.: _____

Gebäudedaten: Straße: _____

PLZ / Ort: _____

Baujahr: _____

Anzahl der Wohneinheiten: _____

Anzahl der aktuell im Haus lebenden Bewohner: _____

beheizte Wohnfläche: _____ m²
(Summe der m² aller Räume, die einen Heizkörper besitzen – ob ausgeschaltet oder nicht, die Heizung muss die Erwärmung der Räume sicherstellen – der Wert kann in etwa ermittelt sein)

Keller:	☐	nicht vorhanden	☐	nicht beheizt	☐	teilweise beheizt	☐	voll beheizt
	☐	Feuchteprobleme	☐	Radon				
Dachgeschoss:	☐	nicht vorhanden	☐	nicht beheizt	☐	teilweise beheizt	☐	voll beheizt

Vorlage der Energieabrechungen der vergangenen 3 Jahre bei Gas oder Strom
bzw. 3 - 5 Jahre bei Öl, Holz oder Pellets.

Welches Heizungssystem ist eingebaut?								**Foto!**
	☐	Gasheizung	☐	Gasbrennwert	☐	Ölheizung	☐	Holzpellet
	☐	Wärmepumpe	☐	Solarthermie	☐	Nachtspeicher	☐	Beistellherd
	☐	elektrische Strahlungsheizung	☐	Kaminofen	☐	Kachelofen	☐	Nahwärme

Wie wird die Wärme verteilt?								**Foto!**
	☐	alte Rippen-heizkörper	☐	Flach-heizkörper	wie viele Heizkörper gibt es?		_____	Stk.
	☐	Fußboden-heizung	☐	Wandheizung	☐	Handtuchwärmer	☐	

Heizkörperthermostatventile			**Foto!**	**Umwälzpumpe**		**Foto!**
noch original	☐	_____	Stk.	noch original	☐	
erneuert	☐	_____	Stk.	erneuert im Jahr		_____
				elektronisch geregelt	☐	

Besitzen Sie ein Heizkreis – Abgleich – Protokoll? (muss vom Installateur ausgefüllt werden) ☐ ja ☐ nein

Zustand der Wärmedämmung der Heizungsrohre und Armaturen		**Foto!**
	☐ alle Rohre liegen blank	
	☐ teilweise gedämmt	
	☐ fast alles gedämmt	

Wie wird das Brauchwasser erwärmt?								**Foto!**
	☐	mit dem Heizungssystem	☐	Durchlauf-erhitzer Gas	☐	Durchlauferhitzer Strom	☐	Holzpellet
	☐	einzelne Untertischgeräte	☐	Solarthermie	☐	Wärmepumpe		
	☐	Sonnenstrom (PV)						**Foto!**
	☐	letztes Protokoll vom Schornsteinfeger (zu finden bei der letzten Schornsteinfeger-Rechnung oder an der Heizung)						

Auf Grund des Baujahres kann man Rückschlüsse auf die Dämmeigenschaften ziehen.

Wissen Sie, ob damals oder nachträglich mehr Wärmedämmung eingebaut wurde?

An den Außenwänden:		☐ Innen	☐ außen	_____ cm	**Foto!**
Unter der Kellerdecke:				_____ cm	
Auf der obersten Geschoßdecke:				_____ cm	
Im Dach:	zwischen den Sparren			_____ cm	
	Von außen auf den Sparren			_____ cm	
	Von Innen unter den Sparren			_____ cm	

Fenster:				**Foto!**
Anzahl gesamt:	_____			
Aus welchem Material?	_____	wie viele Glasscheiben?	_____	
Wie viele Fenster wurden bereits ausgetauscht?				**Foto!**
Stück neue Fenster:	_____	ungefähr wann?	_____	
Aus welchem Material?	_____	wie viele Glasscheiben?	_____	

Rollladenkästen:				**Foto!**
Anzahl gesamt:	_____			
Aus welchem Material?	_____			
Wie viele Kästen wurden nachträglich gedämmt?				**Foto!**
Stück neue Kästen:	_____	ungefähr wann?	_____	
Mit welchem Material?	_____			

Haustüre:				**Foto!**
Aus welchem Material?	_____	wie viele Glasscheiben?	_____	

Wann eingebaut?	_____		

Dachbodentreppe:			**Foto!**
Wann eingebaut?	_____		

Dachflächenfenster:			**Foto!**
Aus welchem Material?	_____	wie viele Glasscheiben?	_____
Wann eingebaut?	_____		

Kellerfenster:			**Foto!**
Aus welchem Material?	_____	wie viele Glasscheiben?	_____
Wie viele Fenster wurden bereits ausgetauscht?			**Foto!**
Stück neue Fenster:	_____	ungefähr wann?	_____
Aus welchem Material?	_____	wie viele Glasscheiben?	_____

Kellertüre:			**Foto!**
Aus welchem Material?	_____	wie viele Glasscheiben?	_____
Wann eingebaut?	_____		

Schornstein:			**Foto!**
wie viele Reinigungsöffnungen sehen Sie im Keller?			_____
original erhalten	☐		
neues Innenrohr eingebaut	☐	Jahr	_____

Dach geeignet für Solar?	☐		**Foto!**
Dachneigung: Himmelsrichtung	_____	wie viel Grad?	_____
Dachfläche: ca.	_____		**Foto!**
Beschattung durch Gebäude, Pflanzen, Dachaufbauten	☐		**Foto!**

Grundwasser	
Höchststand Grundwasser bekannt?	☐
Brunnen erlaubt für Wärmepumpen?	☐

Wandaufbauten	
Welcher Innenputz ist verarbeitet?	_____
Gipsputz nach 1975 – vorher Kalk, Lehm, Zement oder Mischputze.	
Test: Gipsputz lässt sich mit Fingernagel einritzen	

Dachaufbau:	_____	**Foto!**
Bodenaufbauten:		
Kellerboden	_____	**Foto!**
Kellerdecke	_____	**Foto!**
Geschoßdecke	_____	**Foto!**
Oberste Geschoßdecke	_____	**Foto!**

Kellerwände	_____	**Foto!**
Fundament	_____	**Foto!**
Tragende Zwischenwände	_____	**Foto!**
Bestehende Schäden und ihre Ursachen:		
_____		**Foto!**
_____		**Foto!**
_____		**Foto!**
_____		**Foto!**

Das Klima ändert sich – ist das Haus darauf vorbereitet?

Es gibt seit dem Jahr 2008 von der Bundesregierung eine Abschätzung der Klimaänderungen.
Demzufolge ist zu rechnen mit:

1. Mehr und heftigeren Stürmen
2. Heftigere Niederschläge
3. Mehr Gewitter
4. Längere Hitzeperioden

Ist Ihr Haus nachträglich auf diese Ereignisse abgestimmt worden?

Stürme:				
Liegt Ihr Haus im Windschatten anderer Gebäude?	☐	ja	☐	nein
Wurden Ihre Dachziegel sturmsicher verklammert?	☐	ja	☐	nein
Gibt es alten Baumbestand, der das Haus bedrohen könnte?	☐	ja	☐	nein
Sind Ihre sturmzugewandten Fenster gesichert?	☐	ja	☐	nein
Traten bisher Sturmschäden auf?	☐	ja	☐	nein

Welche? _____

_____

Hochwasser:				
Bleibt bei starken Regenereignissen Wasser auf Ihrem Grundstück stehen?	☐	ja	☐	nein
Kann Wasser von der Straße in Richtung Ihres Hauses fließen?	☐	ja	☐	nein
Werden Außeneinläufe regelmäßig gesäubert und mit 4 Eimern Wasser in schneller Reihenfolge getestet?	☐	ja	☐	nein
Wird der Bodenablauf im außenliegenden Kellerabgang regelmäßig gesäubert und mit 4 Eimern Wasser in schneller Reihenfolge getestet?	☐	ja	☐	nein
Kann Wasser unter der Kellertüre in den Keller dringen?	☐	ja	☐	nein
Sind die Abläufe der Lichtschächte gereinigt und werden mit o.g. 4 Eimern Wasser getestet?	☐	ja	☐	nein

Achtung: Es darf kein Wasser ins Haus eindringen!!

Wird die Dachrinne regelmäßig gereinigt?	☐	ja	☐	nein
Sind die Fallrohre dicht?	☐	ja	☐	nein
Sind die Überläufe aller Regenwassertonnen funktionsfähig und fließt das Wasser weg vom Haus?	☐	ja	☐	nein
Traten bisher Wasserschäden auf?	☐	ja	☐	nein

Welche? _____

_____

Gewitter:				
Besitzt Ihr Haus eine Blitzschutzanlage?	☐	ja	☐	nein
Hat der Elektriker einen inneren Blitzschutz montiert gegen Überspannungen?	☐	ja	☐	nein
Traten bisher Gewitterschäden auf?	☐	ja	☐	nein

Welche? _____

_____

Hitzeperioden:				
Ist Ihr bewohntes Dachgeschoß speziell mit sommerlichem Hitzeschutz ausstaffiert worden?	☐	ja	☐	nein
Können Sie einen oder mehrere Räume aktiv kühlen?	☐	ja	☐	nein
Können Sie die Fenster von außen beschatten?	☐	ja	☐	nein
Können Sie die Fenster von innen beschatten?	☐	ja	☐	nein
Können Sie das Dachflächenfenster beschatten?	☐	ja	☐	nein

Mehr Komfort für alle Altersgruppen

Ein Haus sollte allen Altersgruppen Bequemlichkeiten bieten. Nehmen wir z.B. Kinder und Rollstuhlfahrer und wandern aus deren Blickwinkel durch das Haus. Es gibt Hindernisse, die man bei einem nächsten Umbau zurückbauen könnte.

- ✓ horizontal, d. h. zu schmale Türen, Hauseingänge – mind. 80 cm, Hausflure: besser: 1,70 m
- ✓ vertikal, d. h. Treppen, Stufen, Schwellen – max. 2 cm, Absätze, zu schräge Rampen max. 6 % = 6 cm Höhenunterschied je Meter.
- ✓ räumlich, d. h. Nischen, zu wenig Platz vor / hinter Türen, ungünstige Raumanordnung - mind: 1,5 m
- ✓ ergonomisch, d. h. Handhabung und Erreichbarkeit, keine Haltegriffe, Thermostate, Bedienelemente an Türen für Hilfsmittelnutzer – ca. 85 cm, max. 105 cm
- ✓ sensorisch d. h. kontrastreich

Horizontale = waagerechte Hindernisse:

Nehmen Sie einen Zollstock und klappen ihn dreimal auseinander auf 80 cm. Nehmen Sie ihn mittig vor sich und laufen von der Straße zum Haus, durch das Haus, und in den Garten – insbesondere auch zu den Mülltonnen und in die Garage:

Kommen Sie auf dem Grundstück bis zum Haus?	☐	ja	☐	nein
Kommen Sie durch alle Türen hindurch?	☐	ja	☐	nein
Ist die Treppe breit genug?	☐	ja	☐	nein
Kommen Sie durch die Flure?	☐	ja	☐	nein
Nur für Mehrfamilienhäuser: die Flurbreite sollte zwei Rollstühle passieren lassen.				
Kommen Sie bis zu den Mülltonnen?	☐	ja	☐	nein

Vertikale = senkrechte Hindernisse:				
Gibt es einzelne Stufen oder solche mit 2 oder 3 Stufen?	☐	ja	☐	nein
Könnte man diese durch eine schräge Ebene ersetzen oder ergänzen?	☐	ja	☐	nein
Gibt es eine Bodenschwelle an der Haustüre?	☐	ja	☐	nein
Gibt es Bodenschwellen an den Terrassentüren?	☐	ja	☐	nein
Bodenschwellen von 2 cm Höhe bilden ein großes Hindernis für Rollatoren. Könnte man einen Treppenlift einbauen? Diese Frage kann man mit einem Vertreter im Vorfeld abklären.				

Räumliche Hindernisse:				
Um mit einem Kinderwagen oder mit einem Rollstuhl zu rangieren benötigt man eine Rangierfläche wie ein Auto vor einer Parkbucht – nur nicht so groß. Es reichen 1,50 m. Klappen Sie den Zollstock auf 1,40 m aus. Stellen Sie sich vor, sie säßen in einem Rollstuhl – unangenehmer Gedanke, aber praktisch für die eigene Vorstellungskraft.				
Gibt es ausreichend Platz vor und hinter allen Türen?	☐	ja	☐	nein
Kommen Sie an alle Möbel zum Öffnen?	☐	ja	☐	nein
Können Sie sich im Badezimmer drehen?	☐	ja	☐	nein
Können Sie sich in der Küche drehen?	☐	ja	☐	nein
Können Sie sich in Gäste-WC drehen?	☐	ja	☐	nein
Kommen Sie ans Bett?	☐	ja	☐	nein
Kommen Sie in die Vorratskammer, Besenschrank, etc. ?	☐	ja	☐	nein
Kommen Sie an die Mülltonnen?	☐	ja	☐	nein

Ergonomische Hindernisse:				
Alle Bedienelemente sind für stehende Erwachsene ausgerichtet – Türgriffe, Klingel, Lichtschalter, Steckdosen, Briefkasten, Fenstergriffe, Gegensprechanlage, Türspione, Wasserhähne, Griffe für Dachflächenfenster, etc. Halten Sie mit einem Finger die Höhe von ca. 90 cm fest und messen alle Bedienelemente. Kann man einige bei einem Umbau niedriger setzen? Werden Fenster ausgetauscht, fragen Sie nach tiefer montierten Griffen, ebenso bei Türen, Haustüre, Terrassentüre. Können elektronische Hilfsmittel eingesetzt werden? Mit einem Tablet lassen sich viele notwendige Handgriffe wesentlich vereinfachen: Video - Gegensprechanlage und Türöffner via Tablet – Sie müssen sehen, wer da draußen ist. Licht, Rollladensteuerung, Heizungssteuerung, Überwachungen, Markisen, Audio- und Videosteuerung, etc. Lassen Sie sich vor Umbau beraten, lassen nur entsprechende Leitungen legen und setzen die Maßnahmen um, wenn es soweit gekommen ist.				
Könnten Sie im Sitzen die Mülltonne öffnen und einen Papierkorb entleeren?	☐	ja	☐	nein

Sensorische Hindernisse:				
Wenn wir über Treppenstufen stolpern, dann deswegen, weil wir sie nicht erkannt haben. Wie sieht es aus mit Kontrasten?				
Kann man Stufen im Halbdunkel gut erkennen?	☐	ja	☐	nein
Kann man die Hausnummer von der Straße aus gut erkennen?	☐	ja	☐	nein
Geht Licht an, wenn man sich der Haustüre nähert?	☐	ja	☐	nein
Findet man in der Dunkelheit die Klingel?	☐	ja	☐	nein
Findet man den Namen?	☐	ja	☐	nein
Findet man den Lichtschalter?	☐	ja	☐	nein
Ist der Weg von der Garage zur Türe beleuchtet?	☐	ja	☐	nein
Ist der Weg zu den Mülltonnen beleuchtet?	☐	ja	☐	nein
Haben alle Treppen einen zweiten Handlauf?	☐	ja	☐	nein
Sind alle Flure hell erleuchtet?	☐	ja	☐	nein

Wie sicher ist Ihr Haus?

Sicherheit:				
Sicherheit kann man erreichen über eine Alarmanlage, wenn man nicht vergisst, sie einzuschalten, oder über mechanische Sicherungen an allen Öffnungen der Gebäudehülle – oder beides in Kombination.				
Fühlen Sie sich in Ihrem Haus sicher?	☐	ja	☐	nein
Ist die Haustüre gesichert?	☐	ja	☐	nein
Haben Sie einen Sicherheitsprofilzylinder?	☐	ja	☐	nein
Ist die Kellertüre gesichert?	☐	ja	☐	nein
Sind die Erdgeschossfenster und Terrassentüren gesichert?	☐	ja	☐	nein
Sind weitere Fenster - über Nebengebäude leicht erreichbar – gesichert?	☐	ja	☐	nein
Sind die Lichtschächte gesichert?	☐	ja	☐	nein
Sind die Kellerfenster gesichert?	☐	ja	☐	nein
Sind die Glasscheiben gegen Gewalt resistent?	☐	ja	☐	nein
Informieren Sie einige Nachbarn bei längerer Abwesenheit?	☐	ja	☐	nein
Haben Sie Brandmelder eingebaut?	☐	ja	☐	nein
Haben Sie einen Feuerlöscher im Haus?	☐	ja	☐	nein
Die Kriminalpolizei bietet vor Ort Beratungen an.				

Allergiker gerechtes bauen

Immer mehr Menschen leiden an Allergien. Allergieauslöser, die im Umfeld des Umbaus von Interesse sein können, stammen entweder aus Ausdünstungen von Baustoffen oder Einrichtungsgegenständen oder aus einem sichtbaren oder unsichtbaren Schimmelpilzbefall.

Ist jemand im Umfeld der Bewohner Allergiker?	☐	ja	☐	nein
Kennt man die Allergieform?	☐	ja	☐	nein
Kennt man die Allergie auslösenden Stoffe?	☐	ja	☐	nein

Es gibt ein Institut Namens „Sentinel-Haus“, welches sich seit Jahren mit dieser Problematik befasst. Bei Vorliegen entsprechender Erkenntnisse wird der Allergiker speziell untersucht. Auf Grund der Ergebnisse werden Baustoffe und Baukonstruktionen ausgewählt, die dem Allergiker keinen weiteren Schaden zufügen. Dies bedarf einer speziellen Planung und Ausführung der Baumaßnahme, welche nur von zuvor ausgebildeten Planern und Handwerkern durchgeführt werden. Dies ist die einzige Möglichkeit, das Problem zu lösen.

Bauunterlagen / Grundriss

Bauunterlagen / Grundriss vorhanden	☐

Wünsche für den Umbau

Nutzen Sie die Möglichkeit und formulieren Sie einmal alle Wünsche,
die Sie sonst noch an Ihr Haus stellen: Küche, Badezimmer, Sonnenschutz, Terrasse, Wintergarten, Kaminofen, Sicherheit, Schwimmbecken, Gartenhaus, etc.

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Fotos müssen aussagefähig sein

Wenn Sie Baumängel erkennen oder vermuten, dann kann man diese leichter einem Dritten vermitteln, wenn man Fotos vorlegen kann.

Ein Foto, welches ein Bauproblem darstellt, ist alleine nicht aussagefähig, da der Gesamtzusammenhang sich nicht erschließt.

Wird das Objekt gleichzeitig von weitem aufgenommen, kann man den Zusammenhang erkennen:

Noch deutlicher wird es, wenn man den großen Zusammenhang verdeutlicht:

Kostenspielraum

Allen Wünschen an den Umbau stehen Kosten gegenüber. Keine Sorge, hier erfolgt keine Abfrage Ihrer finanzieller Spielräume – diese können und müssen Sie sich selber beantworten.

Baumaßnahmen, die einer Schimmelpilzbeseitigung dienen oder ein Allergiker gerechtes Bewohnen ermöglichen, stehen natürlich vorne an. Denn das Gebäude ist die „künstliche Höhle“ für Menschen – und die haben den absoluten Vorrang. Denn ein Gebäude sollte eine „artgerechte Menschenhaltung“ ermöglichen.

Der Schutz von Leib und Leben sowie der Schutz gegen die Veränderungen der Natur haben einen hohen Stellenwert und helfen Folgeschäden zu minimieren. Dies kann man natürlich auch der Versicherung überlassen. Tritt ein solcher Schaden ein, dann fragt man sich im Nachhinein, warum man nicht vorher die Schutzmaßnahmen ergriffen hat.

Durch geeignete und aufeinander abgestimmte energetische Maßnahmen lassen sich Folgekosten minimieren. Dies ist der einzige Bereich, in

- welchem nach Aufwand und Nutzen gefragt wird, und
- eine Folgekostenreduktion erfolgt.

Folgekosten sind:

- Wasserverbrauch und Einsparung Abwassergebühr
- Brennstoffeinkauf
- Stromeinkauf

Mögliche Eingriffe erfolgen in

- Gebäudehülle
- Wärmeerzeuger
- Wärmeverteilung
- Stromerzeugung
- Stromnutzung
- Bewohnerverhalten

Entweder finanzieren Sie alles aus eigener Tasche, nutzen - gegen Erfüllung von Auflagen - staatliche Zuschüsse oder Sie nutzen die Bank.
Das geliehene Geld muss man zurückzahlen, die Zinsen sind für eine definierte Laufzeit gering und festgeschrieben. Werden hierdurch Maßnahmen umgesetzt, die die Folgekosten minimieren, dann tauschen Sie die Einsparung gegen Zins und Tilgung. Wenn man nichts unternimmt, werden die steigenden Energiepreise für Wärme und Strom Sie weiter belasten.

Angenommen, das Haus hätte einen Gasverbrauch von 1.500 € pro Jahr. Fensterfirmen versprechen eine Einsparung von 35% - dann sparen Sie 35% von 1.500 € = 525 € je Jahr. In 10 Jahren sind das 5.250 €. Für den Betrag bekommen Sie aber nie die Fenster ausgetauscht incl. der Nebenarbeiten.

- Wie lange haben die alten Fenster ihren Dienst getan? Die gleiche Zeitspanne sollten die neuen Fenster ebenfalls überdauern. Man muss den Investitionszeitraum also wesentlich länger betrachten.
- Im gleichen Zeitraum werden die Gaspreise weiter steigen, sodass die Einsparung überholt wird – Zins und Tilgung sind ebenfalls zu leisten, sind aber endlich. Würde man nichts tun, müsste ein Austausch „Alt gegen Neu“ trotzdem stattfinden und die Folgekosten steigen noch höher.

In dieser Berechnung stecken mehrere wesentliche Tücken:

- Die Einsparung von 35 % sind eine Schätzung ohne Berechnung.
- Ohne gleichzeitige Wärmedämmung der Fassade drohen in den Übergangsbereichen zwischen Fenster und Wand Schimmelpilzbildung.
- Neue Fenster sind wesentlich dichter und benötigen somit ein konsequentes Handeln des Bewohners = Lüften.
- Der Austausch sorgt weiterhin für ein angenehmeres Raumklima, mehr Schallschutz gegen Außenlärm und damit auch gegen Zugluft. Altes wurde gegen Neues ausgetauscht.

Es ergibt sich die Erkenntnis:

1. Wohnen muss man irgendwo - Wohnen kostet Geld.
2. Ein Einfamilienhaus ist ein Luxusgegenstand, der zu immer mehr kostet als eine Mietwohnung, denn mit zunehmendem Alter muss investiert werden.

Nicht nur Gebäude werden älter, sondern auch seine Bewohner. Wie lange können wir uns in einem Haus alleine versorgen, bevor der Schritt in ein Altenheim getätigt werden muss? Werden Barrieren beim Umbau mit abgebaut, erhöht man die Aufenthaltsqualität. Auch hier gibt es nicht die Frage nach der Rentabilität…
Eigentum verpflichtet! Es darf nicht soweit kommen, dass Eigentum vernichtet.

Deshalb mit Bedacht abwägen, welche Teilinvestitionen zielführend sind. Dafür muss man die Ziele beschreiben, schriftlich fixieren und in eine Rangfolge bringen. Anschließend werden die Angebote eingeholt und drittens erfolgt der Abgleich der finanziellen Spielräume mit den Zielen.

Die Liquidität im Alter darf dabei nicht aus den Augen verloren werden. Man benötigt immer eine nicht zu knapp bemessene Reserve – diese sollte nicht verbaut werden!

Vorher abklären, für wen man investiert! Wollen die eigenen Nachkommen das Objekt übernehmen oder muss / soll es verkauft werden? Dann lieber nur in das Notwendige investieren und die (Geld) Reserve bestehen lassen; nun kann man selber entscheiden, was damit geschieht: verleben oder vererben. Ist es verbaut, dann ist es weg.

Einen Altbau verkaufen führt meist nicht zu den gewünschten Erträgen. Das Haus hat für einen Käufer nur einen wirtschaftlichen Wert – für den Bewohner zusätzlich einen großen ideellen Wert.

Will man die Energiefolgekosten für Wärme und Strom minimieren, gibt es die Möglichkeiten, durch Veränderung von

- Wärmequelle
- Wärmeverteilung
- Stromgewinnung
- Stromverbrauch
- eigenem Verhalten

mit weniger Geldeinsatz einen hohen Nutzen zu erzeugen.

Gerne begleiten wir Sie auf Ihrem Weg.

Dieser Haus-Check dient als Besprechungsprotokoll und ist von beiden Seiten zu unterzeichnen.

Ort, Datum _____

Stempel, Unterschrift Berater _____

Unterschrift Bauherren _____

Dieses Protokoll dient den Bauherren als Leitfaden zum Aufspüren weiterer Anforderungen an ihr zukünftiges Heim. Erst wenn alle Anforderungen schriftlich artikuliert sind, kann ein Planer einen entsprechenden Umbau planen, ausschreiben, qualitätssichern und abnehmen und so die Kosten exakter bestimmen und den Umbau-Zeitraum eingrenzen.
Je vollständiger die Checkliste ausgefüllt ist, desto genauer ist die Bestandsaufnahme für nachfolgende Planungen.
Jede Änderung einer Planung ist jederzeit möglich, führt meist aber zwangsläufig zu Mehrkosten und Zeitverschiebungen. Hierüber ist im Vorfeld unbedingt zu sprechen, um für alle unangenehme Konsequenzen zu vermeiden.
Die Bauherren sollten vor Baubeginn alle notwendigen Entscheidungen gemeinsam treffen, damit diese in den Ausschreibungen Berücksichtigung finden. Solche Entscheidungen betreffen auch den gemeinsamen Geschmack: Boden-, Wand-, Deckenbeläge und Farben, Außengestaltung, Schalterserien Elektrobereich, Küchen, Badezimmereinrichtungen, Vorhänge, Beleuchtung, Möbel.
Diese Entscheidungen müssen sowieso getroffen werden: besser in der Planungsphase als während der Ausführungsphase.