PLANPRISMA // 03

Sanierung Mehrfamilienhaus

Was wissen Sie über Ihr Gebäude – und was noch nicht?

20 Fragen, die Risiken sichtbar machen, bevor aus Bestand Überraschungen werden.

Gebäude / Adresse

Eigentümer / Auftraggeber | Telefon, E-Mail

Ausgefüllt von | Datum | Planungsbüro / Architekt

Sie müssen nicht alles wissen.
Wir müssen wissen, was noch nicht geklärt ist.

So geht's

- Ankreuzen, was zutrifft – mehrere Kreuze sind möglich. Zahlen dürfen ungefähr sein.
- Stichworte genügen. Was Sie nicht wissen, lassen Sie offen – und setzen den Stand.
- „Weiß ich noch nicht" ist eine gute Antwort: Daraus wird ein offener Punkt, den wir gemeinsam klären.
- Bei Maßnahmen gibt es zusätzlich Priorität und Kenntnisstand: Was wissen Sie über das Bauteil heute?
- Auch kleine oder alte Schäden angeben – sie können Hinweise auf größere Zusammenhänge sein.

Stand je Frage: (✓) geklärt (?) weiß ich noch nicht (–) trifft nicht zu (!) bitte prüfen

A Gebäude und Ausgangslage

1 Was für ein Gebäude ist vorhanden?

Stand -

- ☐ freistehendes MFH
- ☐ Wohn- und Geschäftshaus
- ☐ geschlossene Bebauung
- ☐ mehrere Gebäude
- ☐ Doppelhaus
- ☐ Vorder- / Hinterhaus

Baujahr ca. | Geschosse | Wohnungen | Gewerbeeinheiten | Fläche ca. m²

Keller - | Dachgeschoss - | Aufzug -

2 Was wissen Sie über Genehmigung und Bestand?

Stand -

Gebaut ist nicht immer genehmigt.

- ☐ Baugenehmigung vorhanden
- ☐ genehmigte Nutzung bekannt
- ☐ Baulasten bekannt
- ☐ spätere Genehmigungen
- ☐ Wohnungsanzahl genehmigt
- ☐ nichts davon bekannt
- ☐ Bestandspläne vorhanden
- ☐ Dachgeschoss genehmigt

Gibt es Gebautes, das evtl. nicht genehmigt ist? -

Wenn ja, was?

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)

PlanPrisma

3 Welche Unterlagen liegen vor?

Stand -

Bitte gern mitschicken.

- ☐ Grundrisse
- ☐ Statik
- ☐ Wohnflächenberechnung
- ☐ Rechnungen früherer Sanierungen
- ☐ Schnitte / Ansichten
- ☐ Brandschutzunterlagen
- ☐ Leitungspläne
- ☐ Fotos
- ☐ Baugenehmigungen
- ☐ Energieausweis
- ☐ Schadstoffgutachten
- ☐ keine / kaum Unterlagen

Stand der Unterlagen

-

Fehlt vor allem

B Ziel der Sanierung

4 Warum möchten Sie das Gebäude sanieren?

Stand -

Mehrfachauswahl.

- ☐ Instandhaltung
- ☐ gesetzliche Pflichten erfüllen
- ☐ Leerstand beseitigen
- ☐ Barrierefreiheit verbessern
- ☐ Schäden beseitigen
- ☐ Wohnungen modernisieren
- ☐ Grundrisse verbessern
- ☐ langfristig erhalten
- ☐ Energieverbrauch senken
- ☐ Wirtschaftlichkeit verbessern
- ☐ Wohnfläche schaffen
- ☐ Verkauf vorbereiten

Hauptziel in einem Satz

5 Was soll verändert werden?

Stand -

Ankreuzen, Priorität setzen und angeben, was Sie über das Bauteil heute wissen.

Maßnahme	ändern	Priorität	Bestand	Maßnahme	ändern	Priorität	Bestand
Dach	✔	hoch	unbekannt	Wasser / Abwasser	☐	-	-
Fassade	✔	-	-	Heizung	☐	-	-
Fenster	✔	-	-	Elektro	☐	-	-
Balkone	✔	-	-	Lüftung	☐	-	-
Keller	✔	-	-	Aufzug	☐	-	-
Treppenhaus	☐	-	-	Brandschutz	☐	-	-
Wohnungen / Grundriss	☐	-	-	Dachausbau / Aufstock.	☐	-	-
Bäder	☐	-	-	Außenanlagen	☐	-	-

6 Was soll ausdrücklich erhalten bleiben?

Stand -

- ☐ Grundrisse
- ☐ Treppenhaus
- ☐ Böden / Türen / Ausstattung
- ☐ nichts zwingend
- ☐ Wohnungsmix
- ☐ Dachform
- ☐ Haustechnik teilweise
- ☐ Fassade / Fensterbild
- ☐ historische Bauteile
- ☐ möglichst viel Bestand

Auf keinen Fall verändern

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)

PlanPrisma

C Menschen, Wohnungen und Nutzung

7 Wie wird das Gebäude heute genutzt?

Stand -

Wohnungen gesamt | davon vermietet | leerstehend | selbst genutzt

- [ ] nur Wohnen
- [ ] Gewerbe / Laden
- [ ] Praxis / Büro
- [ ] Ferienwohnungen
- [ ] abweichende Nutzungen

8 Soll sich Nutzung oder Wohnungsstruktur ändern?

Priorität - Stand -

- [ ] nein
- [ ] Wohnungen zusammenlegen
- [ ] Wohnungen teilen
- [ ] neue Wohnungen schaffen
- [ ] Dachgeschoss zu Wohnraum
- [ ] Keller anders nutzen
- [ ] Gewerbe zu Wohnen
- [ ] Wohnen zu Gewerbe
- [ ] barrierefreie Einheiten

Einheiten heute | Einheiten Ziel

9 Wird während der Bauzeit weiter gewohnt?

Stand -

Während der Arbeiten: -

Sonstiges

- [ ] Wasser darf nicht ausfallen
- [ ] Strom darf nicht ausfallen
- [ ] Heizung darf nicht ausfallen
- [ ] Zugang zu Wohnungen
- [ ] Aufzug
- [ ] Gewerbebetrieb läuft weiter

D Zustand und verborgene Risiken

10 Wo sind Schäden oder Probleme bekannt?

Stand -

Auch kleine oder alte Schäden angeben.

- [ ] Feuchte im Keller
- [ ] Feuchte am Dach
- [ ] Schimmel
- [ ] Risse
- [ ] undichte Fenster
- [ ] undichtes Dach
- [ ] Fassade schadhaft
- [ ] Balkone schadhaft
- [ ] Rost / Korrosion
- [ ] schlechter Schallschutz
- [ ] Überhitzung im Sommer
- [ ] Leitungsprobleme
- [ ] wiederkehrende Reparaturen
- [ ] keine bekannt

Wo und seit wann?

11 Sind Schadstoffe bekannt oder möglich?

Stand -

Baujahr und Sanierungsjahre helfen bei der Bewertung.

- [ ] Asbest
- [ ] künstliche Mineralfasern
- [ ] PCB
- [ ] PAK (z. B. Teerkleber)
- [ ] bleihaltige Materialien
- [ ] Holzschutzmittel
- [ ] bereits untersucht
- [ ] nichts bekannt

12 Was wissen Sie über Tragwerk und Konstruktion?

Stand -

- [ ] Mauerwerk
- [ ] Stahlbeton
- [ ] Holzbalkendecken
- [ ] Betondecken
- [ ] Dachstuhl aus Holz
- [ ] Statik vorhanden
- [ ] frühere Durchbrüche bekannt
- [ ] Risse / Verformungen
- [ ] Tragwerk unbekannt

Geplant sind Eingriffe ins Tragwerk: -

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)

PlanPrisma

E Gebäudehülle und Energie

13 Was wissen Sie über die Gebäudehülle?

Stand -

Bauteil	Zustand	Jahr ca.	Bauteil	Zustand	Jahr ca.
Dach	-		Kellerdecke	-	
Fassade	-		oberste Geschossdecke	-	
Fenster	-		Haustüren	-	

14 Welches energetische Ziel verfolgen Sie?

Priorität - Stand -

- ☐ nur Notwendiges
- ☐ Förderstandard erreichen
- ☐ Photovoltaik ergänzen
- ☐ einzelne Bauteile verbessern
- ☐ Energieberatung gewünscht
- ☐ möglichst CO2-arm
- ☐ umfassend sanieren
- ☐ Sanierungsfahrplan vorhanden

Am wichtigsten ist

-

F Technik

15 Wie ist das Gebäude heute technisch versorgt?

Stand -

Heizung	Heizung Baujahr ca.	Warmwasser	Lüftung
-		-	-

Elektro	Wasser / Abwasser	Was soll erneuert werden?
-	-	

16 Welche neue Technik soll hinein?

Priorität - Stand -

- ☐ Wärmepumpe
- ☐ zentrales Warmwasser
- ☐ Photovoltaik
- ☐ neue Elektroverteilung
- ☐ Fernwärme
- ☐ Fußbodenheizung
- ☐ Batteriespeicher
- ☐ Glasfaser / Netzwerk
- ☐ zentrale Heizung
- ☐ Lüftungsanlage
- ☐ Wallboxen
- ☐ Gebäudeautomation

Ist dafür Platz vorhanden?

-

Heizflächen bekannt?

-

G Sicherheit und Zugänglichkeit

17 Was ist zu Brandschutz und Zugänglichkeit bekannt?

Stand -

Nur bekannte Tatsachen – bewerten müssen Sie nichts.

- ☐ Brandschutzkonzept vorhanden
- ☐ Brandschutztüren vorhanden
- ☐ Eingang stufenlos
- ☐ zweiter Rettungsweg bekannt
- ☐ Rauchwarnmelder
- ☐ Wohnungen barrierearm
- ☐ Treppenhaus unverändert
- ☐ Feuerwehrzufahrt bekannt
- ☐ nichts geprüft

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)

PlanPrisma

H Geld, Termine und Entscheidungsstand

18 Welcher finanzielle Rahmen besteht?

Stand -

Grobe Werte genügen.

Gesamtbudget ca. €

Budget ist -

Muss sich die Investition rechnen? -

Planung / Gutachten €

Gebäudehülle €

Wohnungen €

Technik €

Reserve €

19 Was bestimmt Finanzierung, Förderung und Termin?

Stand -

Finanzierung steht
Bankgespräch erfolgt
Förderung prüfen
Förderung ist Voraussetzung
Förderantrag gestellt
Mietrecht beeinflusst Maßnahmen

Baubeginn gewünscht

Fertig spätestens

Grund für den Termin -

20 Was ist entschieden – und wo vermuten Sie Risiken?

Stand -

Hier gibt es keine falsche Antwort.

Das steht fest

Das möchten wir erreichen

Das wissen wir über das Gebäude noch nicht

Hier erwarten wir Probleme

Das darf auf keinen Fall passieren

Die Sanierung muss erreichen: 1.

2.

3.

Vielen Dank. Bitte speichern Sie das Formular und senden Sie es mit Unterlagen und Fotos an Ihr Planungsbüro.
Sie haben beschrieben, was Sie wissen. Was das für Ihr Gebäude bedeutet, klären wir gemeinsam.