



GEBÄUDEPASS

Nachhaltige Sicherheit für Ihre Immobilie

**Werte schützen,
Werte steigern.**

kiwa 

Scheckbuch-
gepflegte
Immobilie

GEBÄUDEPASS



Der Kiwa-Gebäudepass: Sicherheit und Werterhalt auf Ihrer Seite

Der Arzt untersucht Ihre Gesundheit auf Herz und Nieren. Ihr Automobil muss regelmäßig zur Inspektion. Wie aber steht es um Ihre Immobilie? Wird deren Wert, wird deren Bau-substanz mit der Zeit beständig überprüft? Als Eigentümer, Nutzer oder Investor einer Immobilie liegen die Werterhaltung und Wertsteigerung von Gebäuden ganz gewiss in Ihrem ureigenen Interesse. Nun gibt es einen innovativen Weg, Ihre Immobilie langfristig zukunftssicher zu machen – den Kiwa-Gebäudepass. Er bietet Ihnen vielfältige Vorteile und Mehrwert bei Verkauf und Vermietung Ihres Investitionsobjekts.

Passgenaue Fakten. Dahinter steht ein innovatives Konzept, das die nachhaltige Nutzung von Gebäuden sowie deren Stand- und Verkehrssicherheit kontinuierlich und zuverlässig erfasst. Mit dem Kiwa-Gebäudepass bringen Sie das Wissen über den Status Ihrer Immobilie regelmäßig auf den neuesten Stand. Unsere Experten untersuchen Ihr Gebäude in gemeinsam vereinbarten Intervallen – ebenfalls „auf Herz und Nieren“. Kiwa besitzt umfassendes Know-how und lange Erfahrung im breiten Spektrum der Bauwerksdiagnostik. Unsere Leistungen konzentrieren sich auf folgende Felder: • Substanzanalyse und Bauwerksdiagnostik anhand

DIN 1076 und intensiver sowie VDI 6200/RÜV

- Parkhäuser und Tiefgaragen
- Feuchteschäden
- Schadstoffe in Innenräumen und bei historischen Baustoffen
- Legionellen-Befall von Trinkwasser-Installationen.

Alles unter Kontrolle. Ohne regelmäßige Untersuchungen und frühzeitige Instandsetzung werden aus kleineren Mängeln schnell große, substanzuelle Schäden. Mit dem Kiwa-Gebäudepass haben Sie den Status Ihrer Immobilie im Blick. Denn zu jeder turnusmäßigen Zustandsanalyse erhalten Sie einen ausführlichen Bericht. So können Sie gezielt eingreifen, sobald es nötig wird – und auf der Basis der Kiwa-Analyse eine Instandsetzung bzw. Sanierung schnell und effektiv einleiten.

Der Kiwa-Gebäudepass bewahrt vor bösen Überraschungen. Und er sorgt für Werteschutz und Wertsteigerung. Kiwa bietet Ihnen darüber hinaus noch weitere Dienstleistungen: Von der Konzeptionsplanung für Instandsetzungen bis zur baubegleitenden Überwachung der Arbeiten. Wir stehen Ihnen gern als Partner zur Verfügung – als Partner for progress.

Der Kiwa-Gebäudepass: Sicherheit auf Ihrer Seite.



BETON & METAL ERVEN ERIK

Kiwa-Kompetenz für Beton und Mauerwerk: Damit die Substanz nicht abbaut

Es ist nicht alles „Betongold“, was äußerlich noch zu „glänzen“ scheint. Oft treten versteckte Mängel und Schäden auf – bei Beton-Konstruktionen und ebenso im Mauerwerk. Je früher solche Beeinträchtigungen der Bausubstanz aufgedeckt werden, desto besser (und günstiger) gestaltet sich eine gebotene Instandsetzung. Mit dem Kiwa-Gebäudepass erhalten Sie Sicherheit auf lange Sicht: In gemeinsam mit Ihnen vereinbarten Zeitintervallen nimmt ein qualifizierter Kiwa-Ingenieur die Bausubstanz Ihrer Immobilie gleichsam unter die Lupe. Treten bei dieser Überprüfung wesentliche Mängel oder Schäden zutage, erfolgt eine objektspezifische Schadensanalyse durch profunde Sonderprüfungen.

Bauwerksuntersuchung gemäß DIN 1076 und intensiver. Bei dieser eingehenden Substanzanalyse kommen neben der optischen Begutachtung auch diverse Prüfverfahren zum Einsatz – etwa Messungen der Betonüberdeckung, der Carbonatisierungstiefe, des Korrosionsgrads der Bewehrung und anderer metallischer Werkstoffe sowie die Ermittlung des Gesamtchloridgehalts oder Potentialfeldmessungen. Bei Bedarf folgen weitergehende Untersuchungen: Kiwa-Experten bestimmen

durch die Entnahme von Bohrkernen die Betondruckfestigkeit oder identifizieren Schadstoffe am Bau.

Alles eindeutig protokolliert. Ein detailliertes Gutachten dokumentiert die Ergebnisse der Bauwerksuntersuchung. Darin erhalten Sie auch fachkundige Aussagen und Bewertungen zur Dauerhaftigkeit, Standsicherheit und Verkehrssicherheit des Objekts. Ebenso übernimmt Kiwa bei Bedarf die Erstellung von Bauwerksbüchern.

Zusatzleistungen. Vom Problem zur Lösung. Alles aus einer Hand: Auch nach der Schadensanalyse stehen Ihnen unsere Experten auf Wunsch kompetent zur Seite – von der Auftragsvergabe bis zur Überwachung der Instandsetzungsarbeiten und der Kontrolle eingehender Rechnungen. Zu den Zusatzleistungen zählt z.B. auch eine Taxierung der erwartbaren Projektkosten. Und ebenso zeigen wir Ihnen alternative Optionen zur Realisierung der Instandsetzung auf. Die Planung wird in einer ausführlichen Leistungsbeschreibung dokumentiert. Fazit: Klare Sache.

Der Kiwa-Gebäudepass: Sicherheit auf Ihrer Seite.



HOLKON STRUKTUR

Auch bei Holz am Bau kommt die Kiwa-Kompetenz zum Tragen

Holz besitzt in der Geschichte des Bauens gleichsam tiefe Wurzeln und einen langen Stammbaum. Holz ist Natur – und von Natur aus nicht gefeit gegen Schäden. Oft sind es verborgene Schäden, die früher oder später die Eigentümer und Betreiber von Bestandsgebäuden vor Probleme stellen können. Denn der Naturwerkstoff Holz hat, um im Bild zu bleiben, natürliche Feinde – Pilze und Insekten setzen dem Material zu und können es biologisch regelrecht zersetzen. Dadurch entstehen gravierende Baumängel, die bis zur Gefährdung der Statik reichen – nicht zuletzt bei Dachkonstruktionen.

Schadensrisiken. Auf die Tragfähigkeit kommt es an: Holz und Holzbauteile spielen in bestehenden Gebäuden eine zentrale Rolle – insbesondere wenn Sanierungs- und Umbauarbeiten geplant sind. Doch Holz verbirgt Beeinträchtigungen seines Zustands: Schäden und die daraus resultierenden Auswirkungen für das Gebäude sind längst nicht immer auf Anhieb feststellbar. Zerstörerisch wirken vor allem Pilze, die z.B. durch die berüchtigte Braunfäule und Weißfäule Holz vernichten, sowie Insekten wie der sprichwörtliche Holzwurm oder die

Hausbock- und Nagekäfer, die sich destruktiv im Bau(m)material einnisten.

Schadensanalyse. Mit dem Kiwa-Gebäudepass gehen Sie auf Nummer Sicher. Denn qualifizierte Kiwa-Experten schaffen Klarheit: Mithilfe verschiedener modernster Analysemethoden untersuchen wir die Konstitution der Holzkonstruktionen in Ihrem Gebäude. Wobei konsequent zerstörungsfreie oder zumindest ausgesprochen zerstörungsarme Prüfverfahren zum Einsatz kommen. Im Mittelpunkt steht die Diagnose von Schäden an der Substanz und der daraus auftretenden Folgeschäden wie z.B. Lastumlagerungen. Ebenso exakt bewerten wir die Tragfähigkeit der Holzquerschnitte und der Verbindungsmaterialien in Ihrem Gebäude.

Schadenskataster. Die Ergebnisse der Untersuchungen dokumentieren wir in einem Schadenskataster – es bildet die Grundlage für weitere Planungen und Schritte. Holzschutz durch die Kiwa-Experten: Ein Beitrag zur soliden Werterhaltung und Substanzsicherung Ihrer Immobilie.

Der Kiwa-Gebäudepass: Sicherheit auf Ihrer Seite.



PARK
HAUS
TIEF
ARRANG

Immobilien fürs Parken sind wie Autos: Inspektion vorgeschrieben

Mit Kiwa fahren Sie gut, wenn es um den Nutzwert von Parkhäusern und Tiefgaragen geht. Denn diese Immobilien unterliegen besonderen Beanspruchungen, die langfristige Schutz-Strategien erfordern. Ohne entsprechende Prävention entstehen früher oder später chronische Schädigungen der Stahl- und Spannbeton-Bauteile, die zu mehr oder minder gravierenden Beeinträchtigungen der Nutzungsfähigkeit führen können. Es gilt: Kontrolle – je früher, desto besser. Mit dem Kiwa-Gebäudepass erfüllen Sie genau die Vorgaben, die der Gesetzgeber verlangt.

Verpflichtend: die Norm DIN EN 1992-1-1. In Tabelle 4.1. ist für Parkhäuser und Tiefgaragen ein bauwerkspezifischer Instandhaltungsplan vorgeschrieben, der Dauerhaftigkeit und Betriebssicherheit gewährleistet. Das Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“ des Deutschen Beton- und Bautechnikvereins (DBV) konkretisiert diese Forderung: Laut Gesetzgeber sind regelmäßige Kontrollen und Inspektionen zwingend notwendig. Das geltende Recht nimmt also Betreiber und Eigentümer in die Pflicht.

Durchblick dank Kiwa-Analyse. Unumgänglich sind zunächst Untersuchungen der Bausubstanz. Sie dienen der präzisen, frühzeitigen Ermittlung des tatsächlichen Schadenspotentials. So lässt sich der Investitionsaufwand bei fälligen Instandsetzungen limitieren. Erste Untersuchungen zur Schadensanalyse können weitgehend minimalinvasiv durch stichpunktartige Messungen der Betonüberdeckung und von Rissweiten realisiert werden sowie durch die Recherche der Carbonatisierungstiefe, die Bestimmung des Gesamtchloridgehalts im Beton und durch Potentialfeldmessungen. Unsere Experten vertiefen die Analyse in weiteren Schritten: Eine handnahe Beurteilung ermittelt den Korrosionsgrad der Bewehrung an Sondieröffnungen und ggfs. auch die Betondruckfestigkeit, wozu Bohrkerne aus Bauteilen entnommen werden. Und auch die Haftzugfestigkeit von Bauteiloberflächen und Beschichtungen wird intensiv geprüft. Alle Ergebnisse summieren die Kiwa-Experten in einem umfassenden Gutachten. Regelmäßige Inspektionen sichern Substanz und Wert Ihrer Objekte – via Kiwa-Gebäudepass.

Der Kiwa-Gebäudepass: Sicherheit auf Ihrer Seite.



FFEU

CHTE

SCH

ADEN

Feuchteschäden an Gebäuden: Ursachen eruieren und eliminieren

Feuer und Wasser sind Gegensätze – und zugleich gravierende Gefahren für jedes Gebäude. Wobei die negativen Folgen von Wasserproblemen in Immobilien nicht selten unterschätzt werden. Fest steht: Feuchteschäden können jedes Haus befallen – selbst bei absolut einwandfreier Bauweise. Die Symptome sind unterschiedlich, aber immer ernst zu nehmen: Feuchtes Mauerwerk, nasse Wände, Wasserschäden im Keller, Schimmelpilze oder Salzausblühungen an Mauern. Die Risiken: Wertverlust der Substanz, Minderung der Wohnqualität und auch erhöhte Energiekosten. Mit dem Kiwa-Gebäudepass bekommen Sie Feuchteschäden sicher in den Griff. Denn unsere Experten besitzen die Kompetenz und das Know-how, die oft diffizilen Ursachen für derartige Gebäudeprobleme präzise zu analysieren – und nachhaltige Lösungen für die Beseitigung zu entwickeln. Wir tun alles, damit den Wert Ihrer Immobilie kein schädliches Wassertrüben kann.

Ursachenforschung. Manchmal gleicht es detektivischer Arbeit: Bei der Schadensanalyse ermitteln unsere Experten zunächst einmal, welchen Salz- und Feuchtegehalt das Mau-

erwerk aufweist. Der Fachmann spricht von hygroskopischer Gleichgewichtsfeuchte und Sättigungsfeuchte. Maßgeblich für die Ursachenforschung ist die genaue Identifizierung der Schadensquellen: Woher kommen das Wasser und die Salze? Das Szenario ist vielfach komplex. Oft geht man davon aus, dass aufsteigende Feuchtigkeit die Bausubstanz befällt und Salze aus dem Erdreich mit sich führt. Das aber muss nicht sein. Gerade bei älteren Immobilien können Salze genauso unliebsam über das Spritzwasser ins Mauerwerk gelangen, etwa durch Streusalz. Und aufgrund der Kondensation im Sommer kann sich ebenfalls Feuchtigkeit in den Wänden ansammeln.

Werte schützen. Bei der Prüfung des Salz- und Feuchtegehalts sind klassische Methoden, die gewisse Zerstör-Effekte für Mauern mit sich bringen, leider manchmal nicht zu vermeiden. Wo immer möglich, setzen wir jedoch auf zerstörungsfreie High-Tech-Verfahren wie Radar, Ultraschall-Echo und Thermografie. Fazit: Kiwa geht der Schadensursache genau auf den Grund.

Der Kiwa-Gebäudepass: Sicherheit auf Ihrer Seite.

SCHE
AD
STO
FFE

Wenn Schadstoffe die Lebensqualität bedrohen: Die Kiwa-Experten helfen

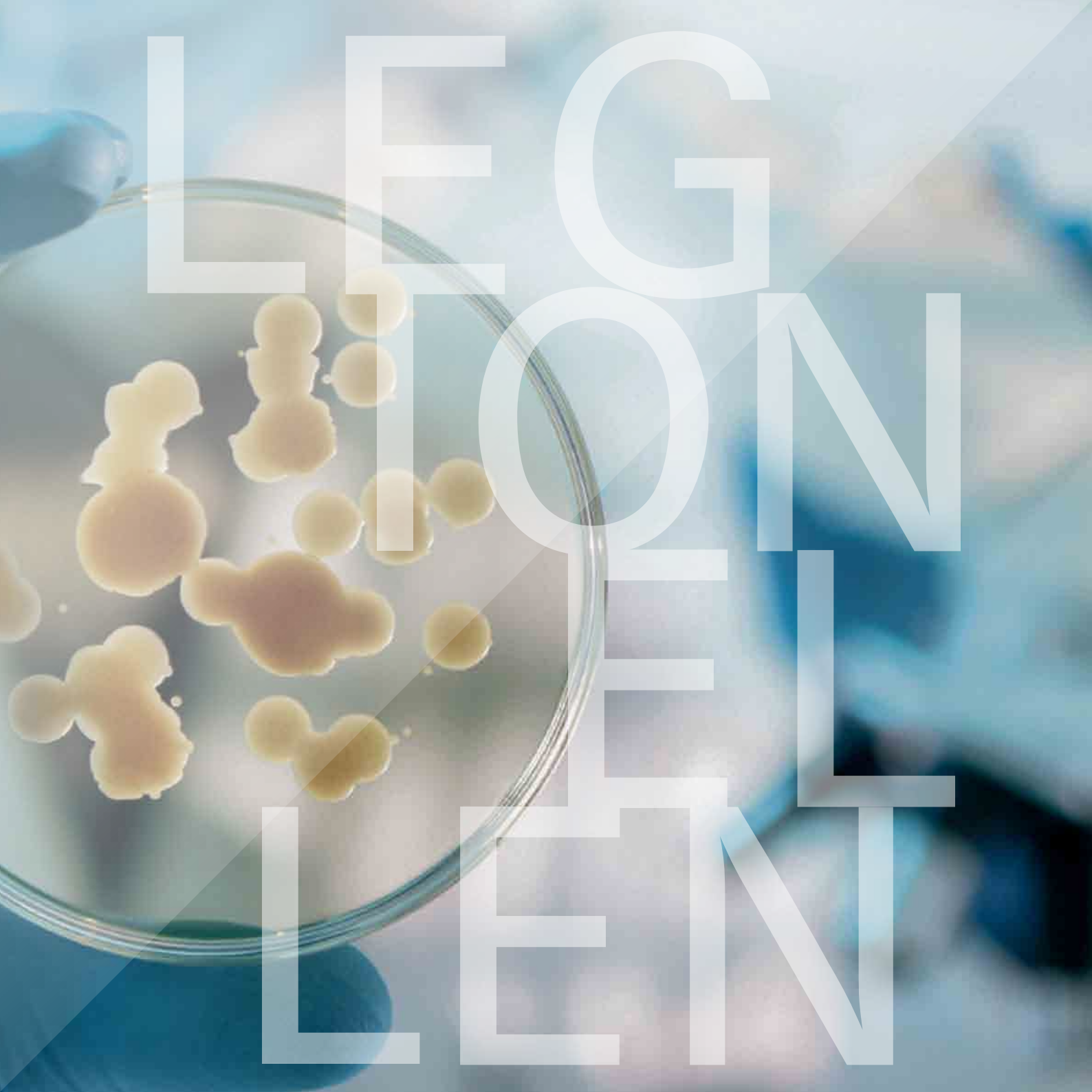
Asbest ist ein Paradebeispiel: Schadstoffe aus Baumaterialien können direkt in die Raumluft gelangen. Die Folgen sollten Besitzer und Betreiber von Immobilien stets ernst nehmen. Spätestens wenn sich Geruchsbelästigungen bemerkbar machen oder sogar gesundheitliche Probleme auftreten – spätestens dann ist eine fachmännische Untersuchung unverzichtbar. Zu den möglichen toxischen Verursachern zählen Asbest, Formaldehyd, Holzschutzmittel, künstliche Mineralfasern (KMF), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), leichtflüchtige organische Verbindungen und andere Schadstoffe.

Emissionen erkennen – z.B. Asbest. Für solche komplexen Problemlagen brauchen Sie ausgewiesene Spezialisten - bei Kiwa sind Sie an der richtigen Adresse. Unsere Schadstoff-Experten untersuchen Ihre Immobilie und die darin verwendeten Baustoffe und Bauprodukte „auf Herz und Nieren“. Auf dem Fundament langjähriger Erfahrung kennen wir unterschiedlichste Problemfälle. Und wir wissen, welche historischen Baustoffe durch welche Schadstoffe belastet sind – und somit emittieren.

Toxische Raumluft. Die Kiwa-Untersuchungen basieren auf einschlägigen Vorschriften und Regelwerken für Gefahrstoffe am Bau. Ein Beispiel: Die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) bieten Handlungsanweisungen für das Prozedere mit Asbest und künstlichen Mineralfasern (KMF) bei Abbruch, Sanierung oder Instandhaltung. Entscheidend für den Sanierungsbedarf und Arbeitsschutzmaßnahmen ist die Konzentration der Fasern in der Raumluft. Die Kiwa-Spezialisten ermitteln die exakten Belastungswerte und werten sie aus. So gehen Sie auf Nummer Sicher.

Formaldehyd und PAK. Akuter Sanierungsbedarf besteht auch bei Gesundheitsrisiken durch chemische Verbindungen wie Formaldehyd und PAK. Beide fanden in den 1950er bis 1980er Jahren weite Verbreitung – als Inhaltsstoffe von vielgenutzten Abdichtungsmaterialien und Klebern auf Teeröl-Basis. Wegen der hohen Toxizität müssen Spezialfirmen den Rückbau übernehmen. Kiwa begleitet Sie bei Bedarf in diesem Prozess und führt nach der Sanierung Kontrollmessungen durch. So gewinnen Sie zusätzliche Sicherheit.

Der Kiwa-Gebäudepass: Sicherheit auf Ihrer Seite.



LEGIONELLA

Kiwa: Expertise und Effizienz - damit Legionellen nicht zum Problem werden

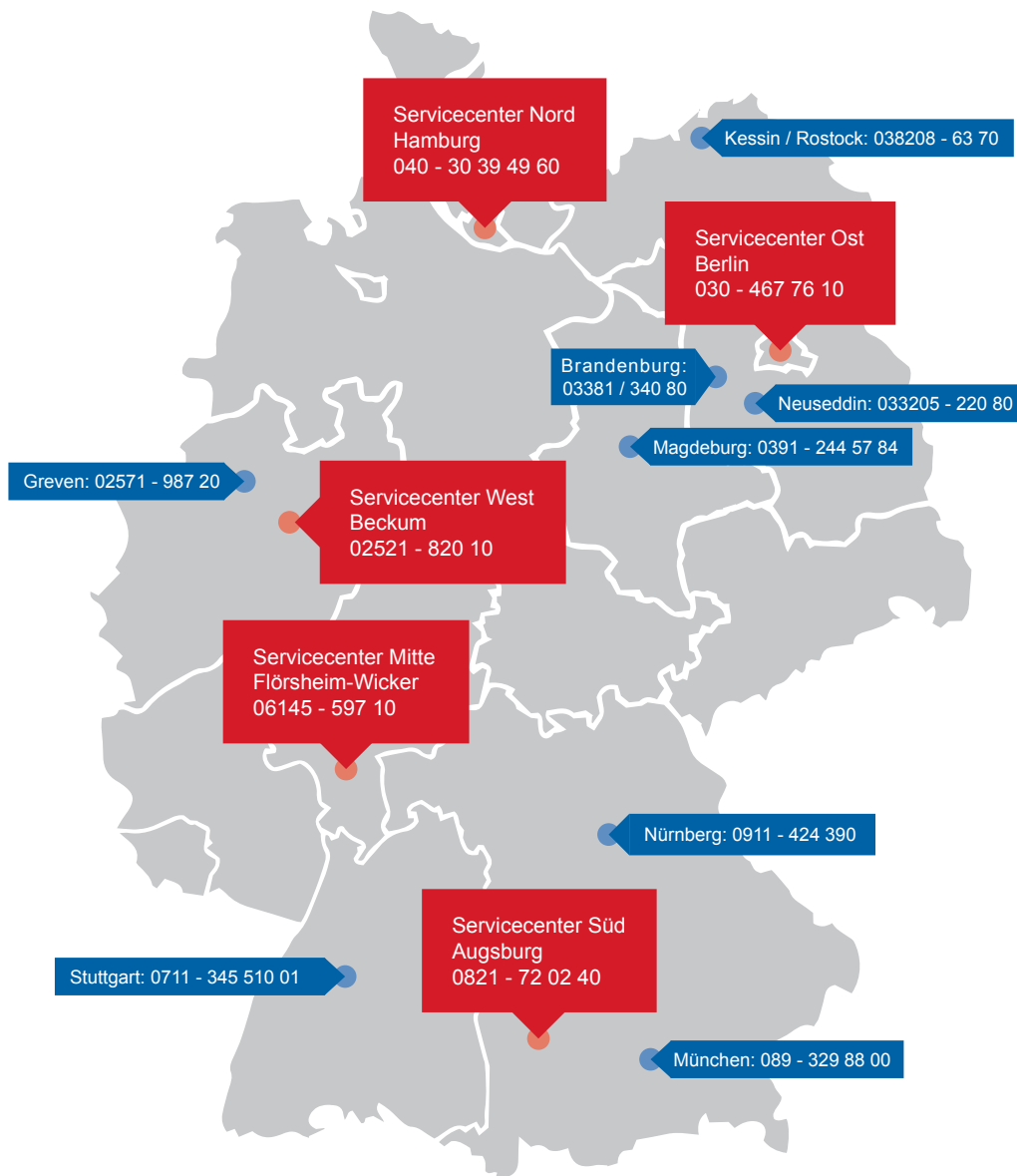
Legionellen existieren überall im Grund- und Oberflächenwasser. Gesundheitlich bedenklich wird es, sobald diese natürlichen Bakterien Trink- und Badewassersysteme befallen – und sich unter diesen optimalen Bedingungen explosionsartig vermehren. Legionellen dürfen keinesfalls in menschliche Atmungsorgane gelangen. Deshalb hat der Gesetzgeber in der 2012 novellierten Trinkwasserverordnung regelmäßige Wasserprüfungen in festen Intervallen vorgeschrieben. Kontrollpflichtig sind Betreiber und Eigentümer von Gebäuden mit einem Trinkwasser-Zentralspeicher ab 400 Litern oder mit mehr als 3 Litern Inhalt in der Warmwasserleitung (vom Speicher bis zur letzten Entnahmestelle). Dabei gelten strenge Grenzwerte. Dennoch gibt es auch heute noch Immobilien, bei denen eine erste orientierende Prüfung aussteht.

Mit Kiwa auf der sicheren Seite: Bei uns finden Sie die qualifizierten Experten und die langjährige Erfahrung rund um das Thema Legionellen. Wichtig: Unsere Experten sind nach DIN EN ISO 19458 und VDI/DVGW 6023 A zertifiziert.

Die Analyse: Wir vereinbaren einen Ortstermin im Objekt und bewerten den Status Ihrer Trinkwasseranlage. Hierbei können wir offensichtliche Hygienemängel der Hausinstallation meist schon identifizieren und mit Ihnen eine prompte Lösung besprechen. Beim vereinbarten Untersuchungs-Termin entnehmen wir Wasserproben, die von einem unabhängigen, akkreditierten Labor gemäß DIN EN ISO 17025 analysiert werden. Bei Kontaminationen entwickeln wir auf Wunsch einen wirtschaftlichen Dekontaminationsplan. Und wichtig: Wir halten Sie „aus der Schusslinie“ - und übernehmen für Sie die oft aufwendige, komplizierte Kommunikation mit den Gesundheitsämtern (Meldepflicht). Ebenso erstellen wir eine Gefährdungsanalyse gemäß VDI/DVGW 6023, um Entkeimungsprozesse Ihrer Anlage zu optimieren.

Kiwa bietet Ihnen ein umfangreiches Service-Angebot, intensiven Support und fachgutachterliche Begleitung. Unsere Datenbank speichert Prüfungen Ihres Objekts - und wir erinnern Sie automatisch an Folgekontrollen.

Der Kiwa-Gebäudepass: Sicherheit auf Ihrer Seite.



Kiwa Deutschland GmbH

Grüner Deich 1 | 20097 Hamburg
040 - 30 39 49 60 | info@kiwa.de

