

# Leitfaden "Baubegleitung durch Sachverständige"

## Leitfaden "Baubegleitung durch Sachverständige"

- Stand 07/2009

Die Einbeziehung eines Energieberaters, Fachplaners oder Architekten (Sachverständiger) vermeidet qualitative Mängel bei der Sanierungsplanung und -durchführung.

Der Leitfaden gibt dabei einen Überblick, welche Leistungen im Rahmen der Beratung und Baubegleitung durch einen unabhängigen Sachverständigen erbracht werden und förderfähig sind.

Die Erstberatung vor Beginn einer Baumaßnahme wird *nicht* durch den Baubegleitungszuschuss der KfW gefördert. Hier steht das Programm "Vor-Ort-Beratung" des BAFA zur Verfügung. Beide Programme können kombiniert werden.

Maßnahmen, die zwingend erbracht werden müssen, damit eine Förderung in Anspruch genommen werden kann, sind im *Kursivdruck* dargestellt.

### Beratung

Für die Beratung - vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen - ist ein **Zuschuss des BAFA im Rahmen des Programms "Vor-Ort-Beratung"** möglich. Eine solche Beratung enthält:

- Aufnahme des IST-Zustandes vor Ort,
- Schwachstellenanalyse,
- Vorstellung verschiedener Alternativen zur Verbesserung des energetischen Zustandes,
- Erstellung eines schriftlichen Beratungsberichtes, dessen Inhalte auch für Laien verständlich sein müssen,
- persönliche Erläuterung der Berichtsergebnisse.

Für die Bezuschussung einer "Vor-Ort-Beratung" muss der schriftliche Beratungsbericht im einzelnen insbesondere die folgenden Mindestanforderungen erfüllen:

- Aufnahme IST-Zustand von Gebäudehülle und Heizung
- energetische Schwachstellenanalyse
- Erarbeitung geeigneter Alternativen zur energetischen Verbesserung unter Berücksichtigung der erneuerbaren Energien
- Kostenabschätzung mit Wirtschaftlichkeitsrechnung
- Darstellung von Einsparpotentialen (Energie und CO<sub>2</sub>)
- Fördermittelauskunft

Über Einzelheiten informiert das BAFA auf seiner Homepage unter [www.bafa.de](http://www.bafa.de).

### Baubegleitung

Aufwendungen für die Baubegleitung durch Sachverständige können im Rahmen einer freien Kombination von 2 Einzelmaßnahmen oder eines KfW-Effizienzhauses im Programm

"Energieeffizient Sanieren" (Kreditvariante oder Zuschuss) geförderten Vorhabens gefördert werden.

Folgende Maßnahmen können im Rahmen einer Baubegleitung berücksichtigt werden:

### **Detailplanung**

Technische Prüfung der Umsetzbarkeit der geplanten Maßnahmen mit dem Ziel, ein mängelfreies Produkt abzuliefern

Förderfähige Maßnahmen des Sachverständigen:

- Werkplanung
- *Erstellung eines Luftdichtheitskonzeptes* (zwingend vom Sachverständigen zu erbringen, sofern eine Lüftungsanlage eingebaut oder erneuert wird)
- Konzept zur Wärmebrückenminimierung
- Genauer Wärmebrückennachweis
- Gleichwertigkeitsnachweis
- Thermische Solarsimulation
- Aufstellung eines Sanierungsablaufplans
- Dimensionierung Lüftungsanlage
- Berechnungen zum Hydraulischen Abgleich
- *Auslegung Heizsystem* (Vorgabe der Parameter für Heizungsbauer in Übereinstimmung mit dem Energiebedarf, Vergleich der Heizungsalternativen unter Energiesparaspekten und Beratung bei Wahl des Heizungssystems) (zwingend vom Sachverständigen zu erbringen, sofern Heizungsanlage eingebaut oder erneuert wird)

### **Ausschreibung**

Vorbereitung und Durchführung der Einholung von Angeboten (Ausschreibung) um die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen zu optimieren (Kosteneffizienz)

Förderfähige Maßnahmen des Sachverständigen:

- Ausschreibung für die beteiligten Gewerke
- *Unterstützung bei der Angebotsauswertung* (technische und wirtschaftliche Bewertung der Angebote) (zwingend vom Sachverständigen zu erbringen)
- Anfertigung Preisspiegel
- Erstellung eines Bauzeitplans

### **Ausführung**

Prüfung der fachgerechten Umsetzung der Maßnahmen zu bestimmten festgelegten Zeitpunkten (Meilensteinen)

Förderfähige Maßnahmen des Sachverständigen:

- Baustellenkoordination
- Baubegleitende Luftdichtheitsmessung
- Meilensteinprüfung nach Abschluss von Einzelgewerke

- *Baustellenbegehungen* (mindestens eine vor Ausführung der Putzarbeiten bzw. Verschließen eventueller Bekleidungen) (zwingend vom Sachverständigen zu erbringen)
- Erstellung Bautagebuch mit Bauleiterprotokoll
- Baubegleitende Kostenkontrolle

## **Abnahme**

Abnahme der Einzelgewerke und Erstellung eines Übergabeprotokolls sowie Kontrolle und Dokumentation der erreichten Ergebnisse der Sanierungsmaßnahmen

Förderfähige Maßnahmen des Sachverständigen:

- Abnahme Einzelgewerke
- Erstellung Abnahmeprotokoll
- Einregulierung Lüftungsanlage
- Blower-Door-Messung (Prüfung der Luftdichtheit) im Nutzungszustand
- Thermographieaufnahmen der Gebäudehülle
- Durchführung eines hydraulischen Abgleichs bei Nichterneuerung der Heizung
- Erstellung eines Protokolls zur hydraulischen *Einregulierung der Heizung*

## **Bewertung**

Erstellung eines Abschlussberichtes zum Sanierungsvorhaben und Durchführung einer Erfolgsüberprüfung (wurden die geplanten Ziele (z. B. Neubau-Niveau) erreicht).

Förderfähige Maßnahmen des Sachverständigen:

- Erstellung einer Baudokumentation als Hausakte mit bildlicher Darstellung und Erläuterungen des Bauprozesses
- Hinweise zur Gewährleistung
- Erstellung des Verwendungsnachweises mit Kostenauswertung
- *Kontrolle, Beratung und ggf. Begleitung bei Übergabe Haustechnik mit ergänzender technischer Einweisung in die Haus- und Regelungstechnik* (energiesparendes Nutzerverhalten etc.) (zwingend vom Sachverständigen zu erbringen, sofern anlagentechnische Komponenten eingebaut oder erneuert werden)