

Aus Fehlern lernen

BAUSCHADEN Mangelhafte Ausführungen trüben nicht nur die Freude am neuen Eigenheim, sie führen oft auch zu langen Streitprozessen. Damit Ihnen bei Ihrem Projekt diese unangenehmen Erfahrungen erspart bleiben, starten wir ab dieser Ausgabe in Kooperation mit „Bauherrenhilfe.org – der Verein für Qualität am Bau“ eine neue Serie, in der wir anhand aktueller Praxisfälle Ursachen und Lösungen beleuchten.

Unser konkreter Fall führt uns nach Wien-Favoriten: Vier Familien, vier Dach-Terrassenwohnungen, vier Mal der Traum vom Dach-Eigentum – bezahlt von den letzten Ersparnissen und restfinanziert mit Hilfe der Bank.

Im Juli 2008 ist es soweit: Abnahmetermin mit dem Bauträger, Begehung der gewendelten Holzstiege, hinauf zur Terrasse, die Stiegenkonstruktion schlägt einem ins Gesicht. Dazu die Stellungnahme des Bauträgers: „Müssen Sie eben bücken und rundherumgehen, Stiege ist Designerware.“

Diese „Information“ führte zur Verweigerung der Abnahme und zum Sachverständigen-Auftrag betreffend Gesamtprüfung. Und der brachte wenig Gutes zum Vorschein, ich vereinfache und unterteile auszugsweise in die drei Hauptbauteile: Steildächer, Terrassen und Trockenbau.



Die **Eigentümerschaft**, Frau G. und Herr S., unterstützt mich und spart dabei Sachverständigenkosten, täglich bekomme ich Bilder von Auffälligkeiten (z.B. pilzbefallene Bretter)

Die „bautechnischen Fehler“

Am Steildach ist wenig auszusetzen, die fehlende Dachsteinbefestigung – alle Umsäumungen müssen mindestens zwei steinbreit befestigt sein – kann schnell nachgebessert werden, ebenso die nicht eingebauten Bewegungsausgleicher (die Löttnähte reißen auf) in der Saumrinne. Und das wichtige „regensichere Unterdach“ zeigt bei den Schauöffnungen keine Fehler. Hier wurden „fehlerverzeihende Materialien“ eingesetzt, Reparaturaufwände „nur“ rund 72 Arbeitsstunden.

Anders bei den Terrassen, hier wurden, anstatt die Abdichtung seit-

lich hochzuziehen, Winkelbleche eingebaut. Auch wenn es viele Spengler nicht wahrhaben möchten: Das ist ein bautechnischer Fehler! Zwar hat sich auch die Industrie auf diese bauschadensträchtigen Ausführungen eingestellt, und Schutzanstriche und Bewegungsausgleicher entwickelt, das ändert aber nichts an der Problematik welche entsteht, wenn man zwei grundverschiedene Materialien in der wasserführenden Ebene zusammenbaut (akzeptabel bei kleinen Balkonanwendungen). Schon die vielen Risse und Korrosionsstellen bei allen Blechteilen machen eine Komplettsanierung nötig.

Sanierungsaufwand: rund 480 Arbeitsstunden.

Beim Trockenbau ist die Situation ähnlich: ein Totalschaden! Die nicht fachgerechte Verarbeitung der Gipskartonplatten alleine würde eine Totalsanierung kaum rechtfertigen, Risse in Gipskartonplattenfugen können bei Erhalt der Brandschutz- und Luftdichtheitsfunktion „nur“ als optischer Mangel bewertet werden. Aber ein Fehler bleibt selten alleine. Ich schau mir zuerst die Fensterlaibungen an, demontiere eine Platte und zum Vorschein kommt eine leichte Dampfbremse mit 20 m Luftschichtdickenäquivalenz. Das Steildach ist außen diffusionsoffen (ca. 1 m) und die 20 m Dampfdiffusionswiderstand somit ausreichend sicher. Eingeschlossene Feuchtigkeit kann raus, und „Wasserdampf“ wandert schadensfrei durch die Konstruktion. Ein Stück weiter oben geht das Steildach in den flachen Terrassenbereich über und sofort entsteht ein Problembereich: Das Flachdach ist oben mit drei Lagen Bitumenbahnen abgedichtet, das ergibt ungefähr einen sd-Wert von 1.000 m – und somit ein „diffusorisches“ Problem. In der Luft gebundenes Wasser wandert während der kalten Jahreszeit in die Konstruktion und



Zimmermeister Leckel von „PPL“ staunt und saniert die Sanierung der Sanierung, Winkelbelastung in die falsche Richtung und ...

Dämmschicht, und kann nicht mehr raus. Es kommt zu Tauwasseranfall und Schäden an der Holzkonstruktion. Flächenprobleme kommen aber sehr selten vor, beziehungsweise sind diese eingeschränkt auf Konstruktionen mit oben dampfsperrenden Lagen. Wie eben Terrassen, unbelüftete Blechdächer, Trapezbleche usw.

„Sicher“ Bauschäden verursachend wirken „konvektive Wärmebrücken“, sprich Fugen und Löcher in der Luftdichtheitsebene, durch die feucht-warme Luft in die Konstruktion gelangen kann. Ein Liter Wasser pro Tag und Laufmeter Fuge sind da winterlich durchaus möglich – wohlgemerkt, in der Dämmung und der Holzkonstruktion!

Auch da kann der Trockenbau mithalten: Die Dampfbremse ist im Fensterbereich, bei den Kabeldurchdringungen und zu den Wänden nicht wirksam verklebt! Weiters ist die Flächenverklebung mit „Malerband“ hergestellt worden, von einer dauerhaften Verklebung keine Rede. Ergebnis: Geschätzte 1.000 Stunden Sanierungserfordernis!

Streitkultur ist gefragt

Das eigentliche Drama: Eine der vier Familien wohnt schon da, zwei haben schon die Einrichtung eingebracht, die Nerven

liegen immer wieder blank. Oftmals „schmeiße“ ich mich zwischen die Parteien. Nach einer Streiteskalation gebe ich auf und lege mein „Amt“ zurück, Streit ist destruktiv und hat hier nichts verloren. Leider glauben Parteien immer wieder, dass Aggressionen und überzogene Drohungen zur Durchsetzung essentiell sind. Welch ein Irrtum: das Gegenteil ist der Fall. Aber es gibt eine Einigung, ich werde zum Sprecher ernannt und kann mein Baucontrolling fast streitfrei fortführen.

Gipskarton samt Unterkonstruktion und Dämmung sind abzubauen – warum Dämmung? Pilzgefahr! Der Trockenbau ist ein Jahr alt, die Terrasse war mehrfach undicht, dafür kann die Tramdecke und Holzkonstruktion geprüft werden. Es bestätigte sich die Vermutung: Bereiche mit holzerstörenden Pilzen plus Befall mit dem Schimmelpilz „Stachybotrys“ (wirkt auf den Menschen stark toxisch)! Befallene Deckenbalken und Bretter müssen 30 cm über den befallenen Bereich hinaus getauscht werden.

Nicht vorstellbar was passiert wäre, wenn „müssen sie eben bücken...“ nicht gesagt worden wäre, die Terrasse wäre mittelfristig und bei Belastung eingebrochen!

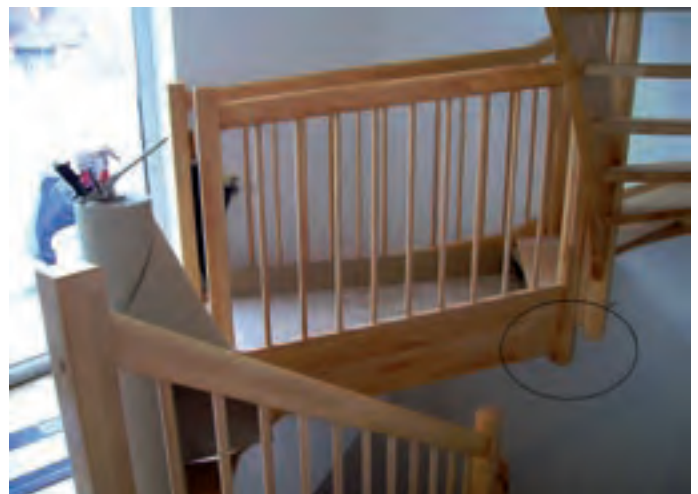
Im Übrigen kein seltener Bauschaden in Wien: Oft werden Bäder mit Baumarkthilfe in Eigenregie fehlerhaft saniert, Holzdecken stehen undichte Duschen nicht lange durch.

Aber es gibt auch positive Überraschungen! Der Bauträger gesteht ein, hier erstmals einen Dachboden ausgebaut zu haben. Seine Subfirmen sind zwar allesamt „nicht mehr am Markt“, aber der Diplom-Ingenieur östlicher Herkunft steht zu seiner Verpflichtung und hält Wort. Nach meinem Gutachten und Sanierungskonzept gibt es zwar einige Wochen der Unsicherheit, aber der Bauträger organisiert Ersatz und eine Bauaufsicht!

Auch bei bestem Willen sind vor dem Winter kaum gute Firmen



Immer wieder sinnlose Diskussionen wozu luftdicht gebaut werden muss. Hier ein ein Pilzschaden schon nach einem Jahr!



So hat alles angefangen, Abnahme mit dem Bauträger: Die Aussage „müssen eben bücken und vorbeigehen“ führt zum Eklat

zu finden, zwei Trockenbauer und drei Zimmerer darf ich von der Baustelle verabschieden. Schlussendlich findet sich mit der Firma Käfer für den Trockenbau, der Firma Wocilka für die Terrassen, und mit Baufirma „Pieker, Posch & Leckel – Bauhandwerk GmbH“ ein Team, mit welchem das zu schaffen ist. Die Sanierung läuft noch, die erste Wohnung habe ich nach einer Luftdichtheitsprüfung freigeben, zwei weitere sind in Bearbeitung und die vierte (voll bewohnte) Einheit heben wir uns bis zum Ende auf. Den Eigentümern der letzten Wohnung bleibt zu hoffen dass der nette Bauträger das finanziell durchsteht, ich werde berichten.

Günther Nussbaum-Sekora

INFOS

■ Auf der Homepage von Bauherrenhilfe.org wird aus den Blog-Beiträgen jeweils einer ausgewählt und dessen Autor zur Veröffentlichung in „renovation“ eingeladen. Jeder Schadens-Report soll anschaulich und schonungslos die Schwachpunkte der Bauwirtschaft aufdecken – Sachverständige schreiben aus ihrer Praxis!

■ Günther Nussbaum-Sekora ist Bau-Sachverständiger, Dachdeckermeister, Gebäudethermograf und Luftdichtheitsprüfer, er engagiert sich für Qualität am Bau und ist ein Gutachter und Vereinsmitglied der Bauherrenhilfe.org. Fragen und Meinungen bitte an: bauherrenhilfe@gesetz.at



EigentümerIn Herr S. und Frau G. zufrieden vor dem sanierten Terrassendach (Blechdach Firma Wocilka, Konstruktion + Fenster PPL)