

*Baukontrollen – Jedes Bauwerk ins nur so gut wie seine Ausführung. Regelmässige Baukontrollen helfen, eine hohe Qualität zu gewährleisten.*

# Bauschäden verhindern



Der neue Boden sieht wunderschön aus – aber wurde die Trittschalldämmung auch sachgemäss ausgeführt? BILD HEV

Falsche oder mangelhafte Arbeiten gehen schnell ins Geld, da sie später nur mit viel Aufwand korrigiert werden können. Es lohnt sich deshalb, die einzelnen

**OTHMAR HELBLING**  
Bauherrenberater, Inhaber der  
hbq Bauberatung GmbH, Rapperswil-Jona

Bauetappen sorgfältig zu kontrollieren und Baumängel sofort beheben zu lassen.

Das Hauptaugenmerk soll auf Konstruktionen gelegt werden, die anlässlich der Bauabnahme nicht mehr sicht- und kontrollierbar sind. Dies sind zum Beispiel Bauteile, bei denen Wasser eintreten kann, oder undichte Stellen in der Gebäudehülle, an denen feuchtwarmer Luft entweichen kann, was zu Feuchtigkeitsschäden an der Bausubstanz führen kann. Eine unvollständige oder unsaubere Verarbeitung von Abdichtungen oder von Wärmedämmungen ist dabei meistens die Ursache.

Im hektischen Bauumfeld wird eine systematische Prüfung und Abnahme einzelner Bauteile aber oftmals vernachlässigt und ist auf den meisten Baustellen keine Selbstverständlichkeit. Eine hochwertige Bauqualität lässt sich nur mit einer regelmässigen Überwachung der Arbeiten erreichen, die sorgfältig geplant wurde, was am besten auch noch mit einer vertraglichen Vereinbarung einhergeht.

## Wassereintritte im Untergeschoss

Eintretende Feuchtigkeit durch die Kelleraussenwände führt regelmässig zu Schäden an Gebäuden. Hauptursache dafür ist meistens eine unsachgemässe Planung und die Ausführung der Abdichtungen. In Einzelfällen werden, um Kosten einzusparen, geplante Fugenbänder oder Abdichtungssysteme bei der Bauausführung weggelassen. Die genaue Ausführung und Kontrolle vor dem Hinterfüllen des Kellers muss beim Baupartner daher genau hinterfragt und dokumentiert werden.

## BAUKONTROLLEN

Die vier wichtigsten Punkte in Kürze:

1. Qualitätsprüfungen systematisch planen
2. Baukontrollen vertraglich vereinbaren
3. Mängel erfassen, Nachbesserungen kontrollieren
4. Luftdichtigkeitsprüfung mit Überdruckmesser (Blowerdoor)

## Fehlerhafte Dachkonstruktionen

Unzureichend geplante Gefälle auf begehbaren Flachdächern können bei der Kontrolle von Bauplänen oder von Bauarbeiten bei einem Grossteil der Gebäude festgestellt werden. Die Erklärung der Beteiligten, Flachdächer, die permanent feucht sind, hielten länger, ist ein alter Zopf. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass stehendes Wasser längerfristig zu Problemen führen kann. Mit der entsprechenden Anpassung der SIA-Norm 271 «Abdichtungen von Hochbauten» im Jahr 2007 will man dem entgegenwirken, was aber noch nicht überall durchgedrungen ist. Bei den Steildachkonstruktionen können sich im Verlaufe der Zeit feuchte Stellen an der Dachuntersicht oder der Fasadendachkonstruktion abzeichnen, die auf eine undichte Gebäudehülle hinweisen; eine Ursache, die mit einem sogenannten Blowerdoor nachgewiesen werden kann. Dabei wird ein Überdruck im Gebäude erzeugt und der Druckabfall durch entweichende Luft gemessen. Die unsaubere Verarbeitung der Dampfsperre, welche die Luftdichtigkeit des Gebäudes sicherstellen muss, ist dabei oftmals die Ursache. Ein Schaden, der mit einer Kontrolle der Luftdichtigkeitsschicht vor dem Anbringen der Verkleidungen hätte verhindert werden können.

## Anspruchsvolle Aussenwärmedämmung

Nur eine bis ins letzte Detail sauber geplante und ausgeführte Kom-

paktfassade wird die gewünschte Lebensdauer erreichen. Die Planung der luftdichten Gebäudehülle sowie der Abdichtungen und des Spritzwasserschutzes muss auf das gesamte Fassadensystem abgestimmt werden. Dies kann nur unter der Berücksichtigung sämtlicher beteiligter Bauteile gelingen und mit dem Einbezug der entsprechenden Unternehmer. Eine komplexe Aufgabe, durch deren Vernachlässigung es immer wieder zu unsachgemässen Nahtstellen an der Gebäudehülle und zu Bauschäden kommt.

## Rissprävention vor den Gipserarbeiten

Vor der Ausführung der inneren Verputzarbeiten ist das Mauerwerk noch sichtbar. Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch bestimmt werden, wo Risspräventionen in Form von Netzeinbettungen in den Verputz oder Trennungen in Form von Schwedenschnitten ausgeführt werden sollen. Ein geringer Aufwand, ganz im Gegensatz zur Behebung von Rissen nach zwei Jahren anlässlich der Garantieabnahme. Fehlerhaft ausgeführte Elektro-, Lüftungs- und Sanitäranschlüsse können allenfalls noch korrigiert werden, ohne dass die fertig verputzten Wände aufgespitzt werden müssen.

## Schallprobleme beim Unterlagsboden

Der unsachgemässe Einbau von Trittschalldämmungen unterhalb des schwimmenden Unterlagsbodens ist oftmals die Ursache von Schallproblemen zwischen den einzelnen Wohneinheiten. So werden Elektro-, Sanitär- oder Heizungsleitungen über den Betonboden geführt, was eine vollständige Ausführung der Trittschalldämmung verhindert, da zu wenig Aufbauhöhe vorhanden ist. Eine Nachlässigkeit, die nach dem Einbringen des Unterlagsbodens mittels Messungen festgestellt, aber mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht mehr behoben werden kann.

INFOS UNTER

[www.hbq-bauberatung.ch](http://www.hbq-bauberatung.ch)