

Aufnahmen Bauschäden

WOHNÜBERBAUUNG IN BÜLACH



Eigentümer

Pensionskasse des Bundes

Architekt

P. Meier & Partner AG

Mariahaldenstr. 1

8703 Erlenbach

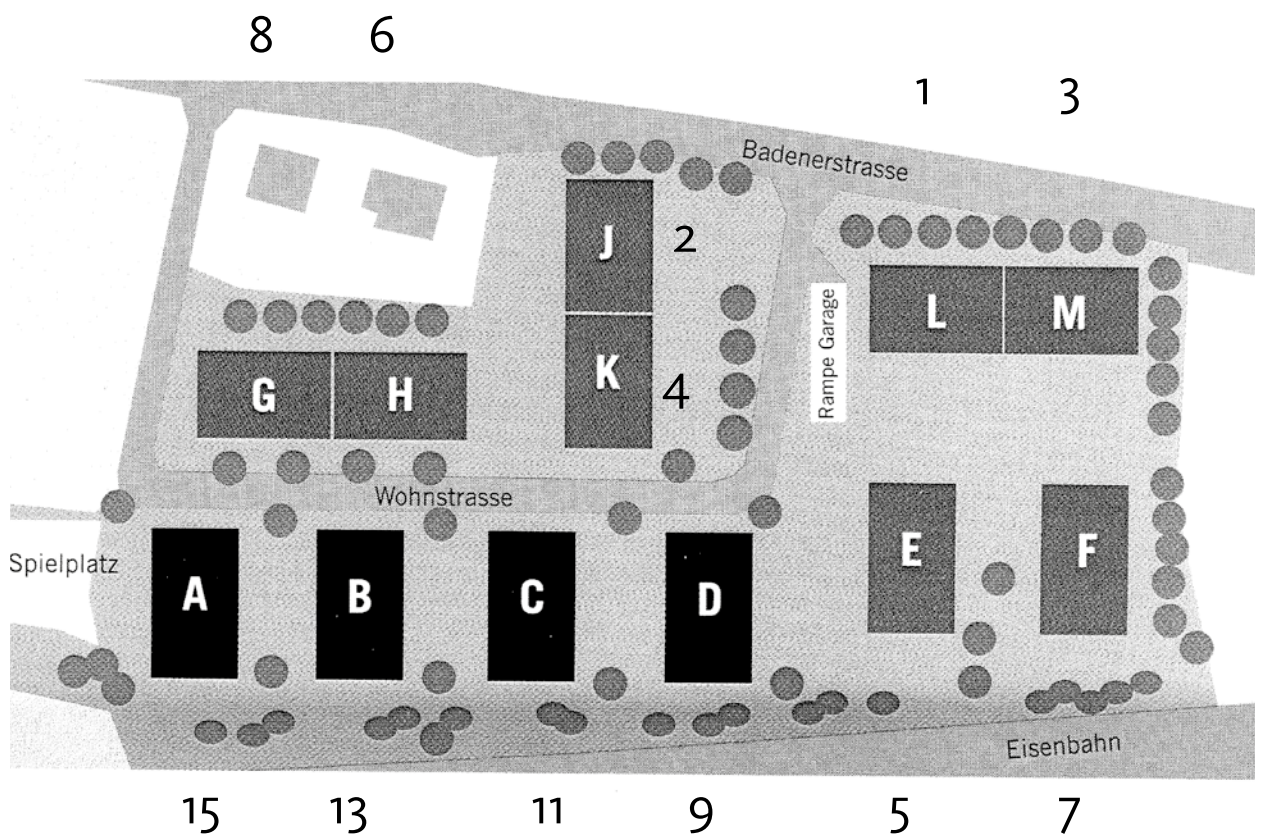


Aufnahmen

FOLGENDE BEREICHE WURDEN AUFGENOMMEN

	Seite
- Gebäude-Sockel	5
- Anschlüsse Aussenwärmedämmung (AWD)	14
- Balkone, Abläufe Balkone	23
- Laubengänge	33
- Fugen	38
- Dachterrassen	45
- Flachdach	50
- Wassereintritte in Keller, Tiefgarage	53
- Wasserschäden in Wohnungen	60
- Umgebung	63
- Allgemein	66

ÜBERSICHT SIEDLUNG



Resümee

Die in der Nähe vom Flughafen liegende Wohnüberbauung liegt in einem beliebten Wohnquartier und hat eine gute Durchmischung an Wohnungen.

Die vor gut 10 Jahren erstellte Überbauung weist heute bereits verschiedene grössere Bauschäden auf, welche in absehbarer Zeit saniert werden müssen, um so die Gebäudesubstanz zu erhalten. Dies betrifft in erster Linie die Gebäudehülle.

In einem ersten Schritt / Massnahmen sind durch verschiedene Firmen / Spezialisten die

- Dachterrassen vom "Baumwuchs" zu säubern
- die Bereiche Balkonabläufe zu reinigen und wieder "gangbar" zu machen
- die Blechaufbordungen auf dem Flachdach zu kontrollieren und wo nötig wieder in Ordnung zu bringen
- Sondierungen im Bereich Fassadensockel, Anschlüsse AWD im Bereich Laubengang, Wasserisolation EG (Stahlstützen und Liftschächte) auszuführen, um so den Sanierungsumfang ermitteln zu können. Anschliessend kann ein Sanierungskonzept erarbeitet und die Kosten berechnet werden, welche dann im Budget 2016 erfasst oder festgelegt werden können.

In einem zweiten Schritt sind die notwendigen Sanierungsarbeiten koordiniert auszuführen.



S o c k e t

Putzschäden bei Liftschacht



Im Nippel 5 - Putzschäden bei Liftschacht



Putzschäden AWD bei Sockel



Putzschäden AWD bei Sockel

Putzschäden AWD über Sockelblech Eingangsbereich



Freiliegende EPS Dämmung unter Sockelblech durch Setzungen Sitzplatz



Putzschäden AWD bei Fassadenecke



Ablösung Sockelbleche, Putzschäden gegen Sitzplatz



EG freiliegende EPS-Dämmung unter Sockelblech durch Setzungen Sitzplatz



Setzung Dämmplatten Spalt bei Übergang ins Erdreich (Kältebrücke)



Ablösungen und Risse über Sockelblech bei Sitzplatz



Putzschäden bei Liftschacht



Putzschäden AWD bei Fassadensockel



Putzschäden AWD bei Fassadensockel

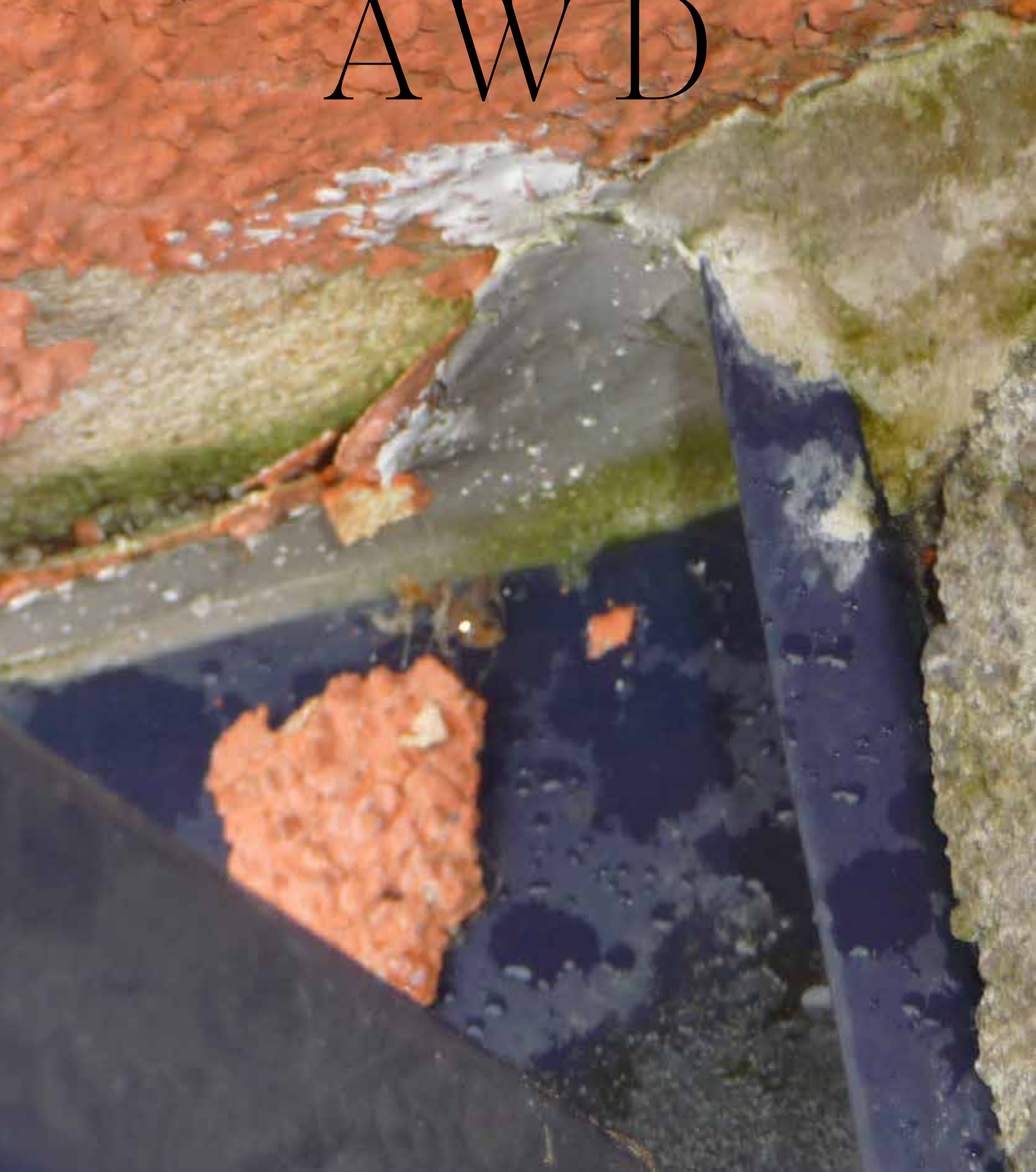


Putzschäden AWD bei Fassadensockel



Putzschäden AWD bei Fassadensockel

Anschlüsse AWD



Putzschäden bei Anschluss
AWD an Laubengang



DG Putzschäden, fehlende Abdeckbleche bei Anschluss Laubengang an AWD

DG Putzschäden, fehlende Abdeckbleche bei Anschluss Laubengang an AWD



2.OG Putzschäden Anschluss AWD an Laubengang



2.OG Putzschäden Untersicht Balkon bei Anschluss Stütze an AWD



Risse über Sockelblech bei Anschluss AWD an Flachdach



2.OG Putzschäden bei Anschluss Balkonplatte an AWD



1. OG Risse im Putz bei Anschluss Balkontrennwand

1. OG Risse Putz bei Anschluss
Balkon an AWD



DG Fehlende Abdeckbleche bei Übergang Laubengang an AWD

2.OG Putzschäden bei Anschluss
Balkonplatte an AWD



1.OG Putzschäden bei Anschluss
Laubengang an AWD





UG offener Ausschnitt Lüftung Technikraum



DG Putzschäden bei Anschluss Laubengang an AWD (hohe Feuchtigkeit in Laubengangplatte)

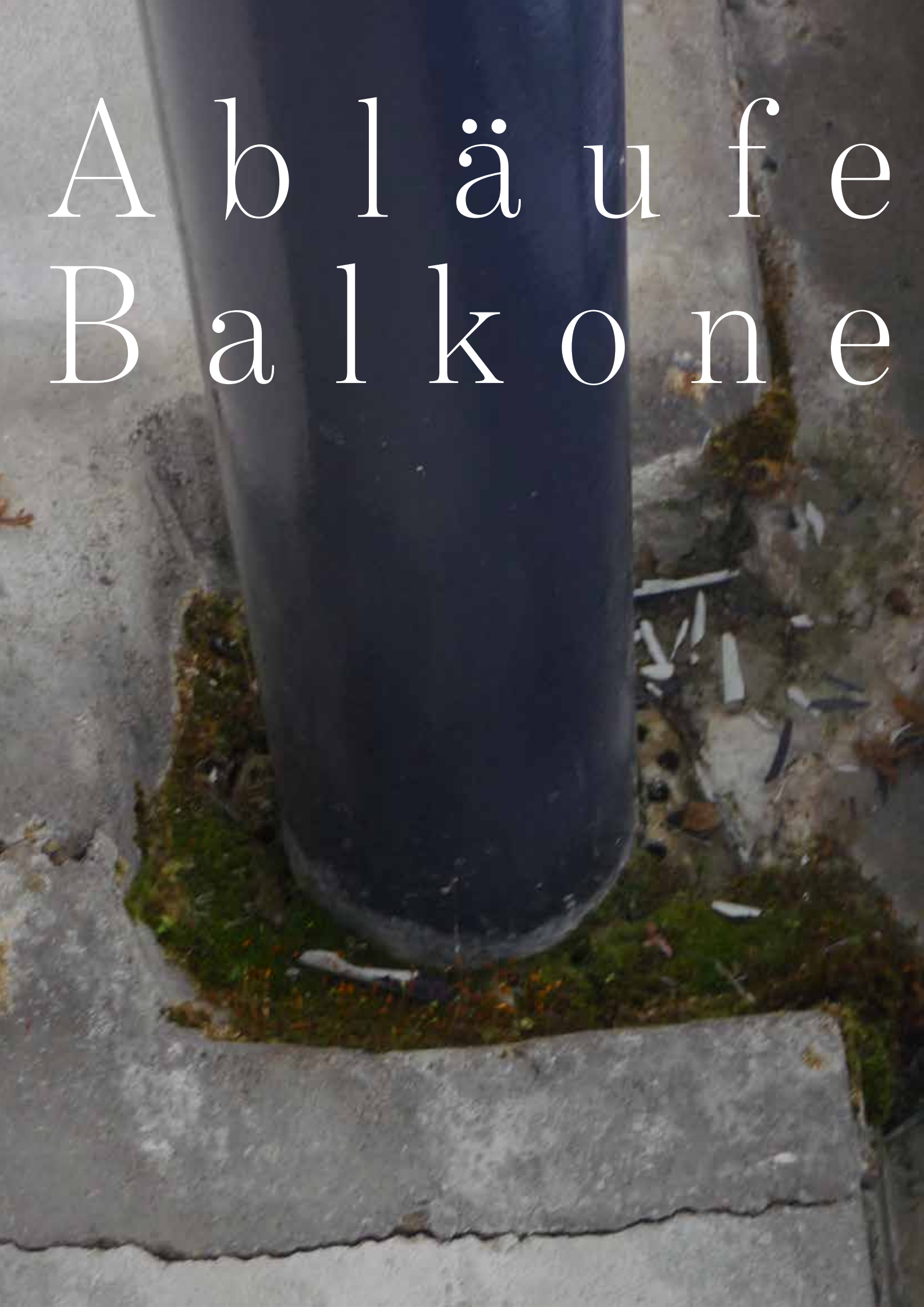


2.OG Putzschäden bei Anschlüsse Laubengang an AWD



Fehlende Sockelbleche bei Anschluss Vordach an AWD (aufsteigende Feuchtigkeit)

Abläufe
Balkone





2.OG Risse Überzug bei Ablauf Balkon



2.OG Risse Überzug bei Ablauf Balkon



Im Nippel 2 -



1.OG Risse Überzug bei Ablauf Balkon



1.OG Risse Balkonplatte unter Ablauf Balkon



1.OG zugewachsener bei Ablauf Balkon



1.OG Risse Überzug, Zugewachsener Ablauf Balkon



2.OG Risse Überzug bei Ablauf Balkon



EG Eindringendes Wasser in Balkonplatte bei Ablauf Balkon



EG Risse Balkonplatte bei Ablauf Balkon (Schnäuze an Trennwand)



EG Risse Balkonstirne bei Ablauf Balkon



EG Risse Balkonuntersicht bei Ablauf Balkon (Schnäuze an Trennwand)



EG Risse und Feuchtigkeit in Balkonplatte unter Ablauf Balkon



EG Risse Balkonplatte, Untersicht und Stirne unter Ablauf Balkon (Schnäuze an Trennwand)



Risse Überzug bei Ablauf Balkon



1.OG Risse Überzug bei Ablauf Balkon



1.OG Risse Balkonplatte unter Ablauf Balkon



EG Risse Stirne und Untersicht Balkonplatte unter Ablauf Balkon
(Schnäuze an Trennwand)



Lauben-
gänge



EG rostige Stützenfüsse Laubengang



offene Transporthülsen Treppe



DG Feuchtigkeit und Risse in Bodenplatte Laubengang (Gefälle?)



EG rostige Stützenfüß. Stehendes Wasser?



rostige Stützenfüsse Laubengänge



überhöhter Anschluss Überzug an Geländer Treppenhaus



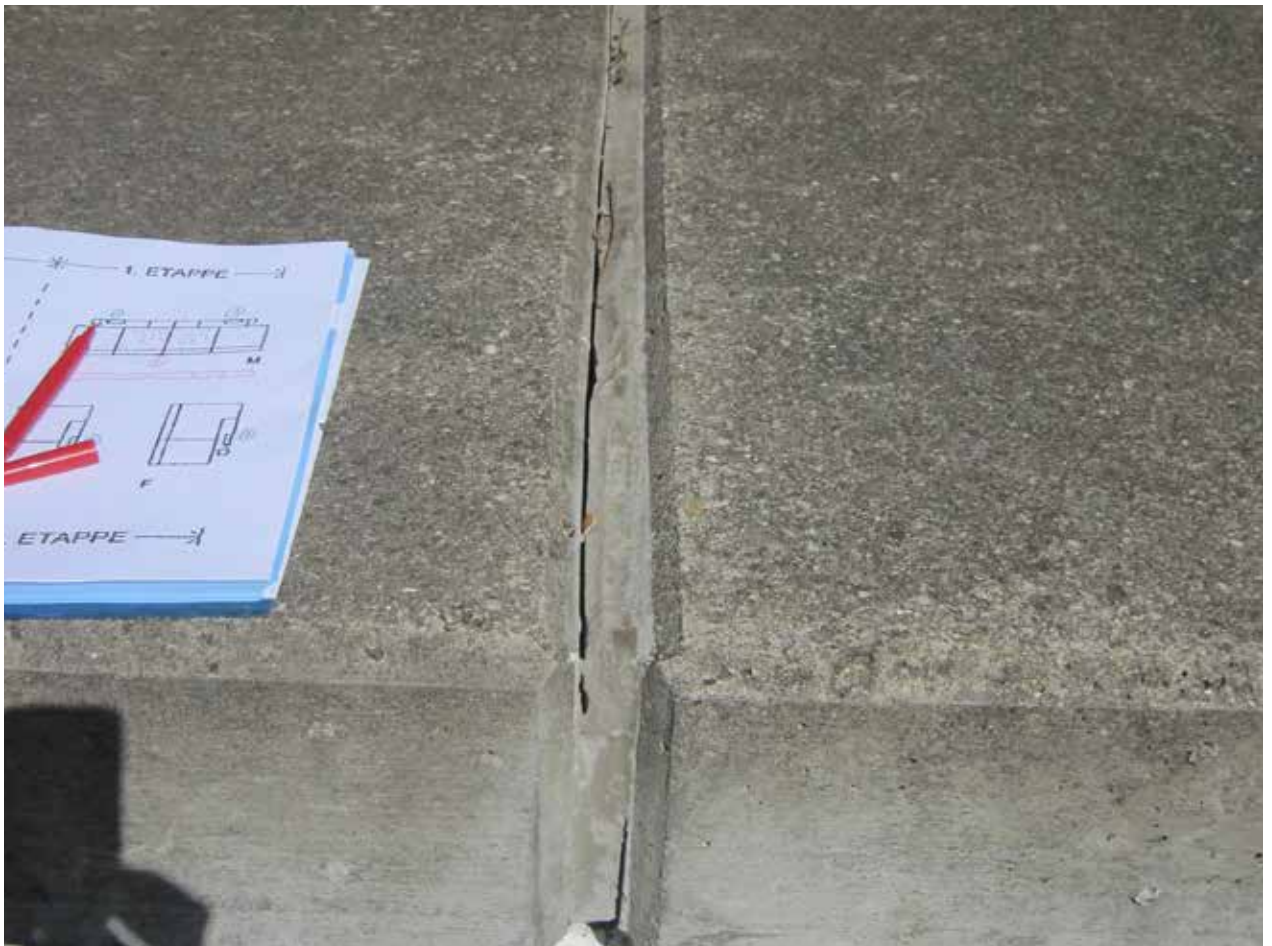
1.OG defektes Glas bei Geländer Laubengang



EG fehlende Mauerabdeckung Brüstung Treppe

Fugen





3 gerissene Fugen bei Garagenentlüftung führen zu Wassereintritten in Tiefgarage



offene Fuge unter Geländerpfosten und Kronenabdeckblech



DG Offene Fuge bei Anschluss Dachrandabschluss an AWD (kein Putzbord)



offene Fugen bei Türleibung



offene Fuge bei Anschluss Kronenabdeckung Dachrand an AWD
(kein Putzbord)



2.OG Offene Fuge Anschluss Balkon



DG offene Fuge Dachuntersicht



2.OG Offene Fuge unter Wetterschenkel Wohnungstüre



2.OG Anschlussfugen Balkonplatte an Fassade und an Balkontrennwände fehlen im ganzen Haus



1.OG Gerissene Fuge bei Schwelle Wohnungstüre



EG Offene Fuge unter Wetterschenkel Wohnungstüre



EG ablösene Fuge zwischen Dachrand Vordach und Geländer Laubengang



Dach Terrassen

DG Bewuchs Dachterrasse



DG Risse über Sockelblech



DG Bewuchs Terrasse



Korrosion Kronenabdeckbleche
durch stehendes Wasser(Zuwenig Gefälle)



DG Risse,- Ablösungen Sockelblech



DG stehendes Wasser auf Dachrandblechen (Ersatz Fugen Geländerpfosten)
bei allen Liegenschaften

DG Bewuchs Terrasse



DG Bewuchs Terrasse



Flachdach



ungenügende Dachrandhöhe führt zu Kiesverfrachtungen auf darunterliegende Dachterrasse, Wasser über Dachrand bei Gewitter (Problem Fassade)



verbogene Dachrandbleche



Putzschäden durch fehlende Sockelbleche bei Anschluss Liftüberfahrt bei allen Liegenschaften



undichtes Oblicht



Wassereintritte
Keller | Tiefgarage



Wassereintritte UG unter Treppe



Wassereintritte UG durch Abschottungen Steigzone (Wasser woher?)

Wassereintritte UG unter Treppe



Wassereintritte UG Treppenhaus unter Treppe

Wassereintritte UG Trockenraum
unter Liftschacht



Wassereintritte in Waschküche



Wassereintritte UG Trockenraum unter Liftschach



Wassereintritte durch
Abschottungen Steigzone

Wassereintritte in Abstellraum



Wassereintritte UG unter Treppe

Wassereintritte UG Treppenhaus
unter Betonbrüstung



Verzogene Türen HV durch Feuchtigkeit





Wasserschäden
Wohnungen



Wasserschaden bei UV Bodenheizung im Entree



Wasserschaden bei UV Bodenheizung im Entree



Wasserschaden Aussenecke gegen Laubengang. Warum?



Wasserschaden Aussenecke gegen Laubengang Zimmer 4. Warum?