

*Auszug*

# AUSSENSANIERUNG MEHRFAMILIENHÄUSER ERKENNTNISSE NACH DEN SONDIERUNGEN



**Projekt**

Aussensanierung  
Mehrfamilienhäuser  
8802 Kilchberg

**Bauherrschaft**

Privat

**Planung /Bauleitung**

P. Meier & Partner AG  
8703 Erlenbach

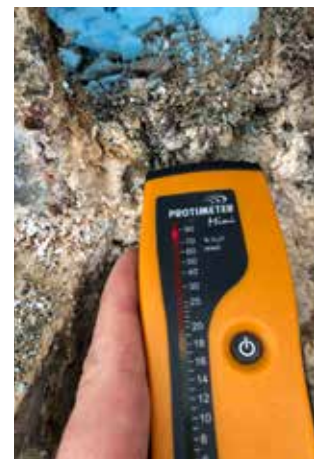
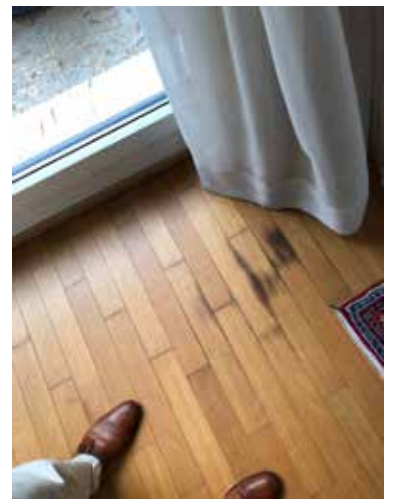
## 2.2 ERGEBNISSE SONDIERUNGEN – MASSNAHMEN

### 1 Terrassenanschlüsse / Terrasse 1. und 2. OG



**FAILED**

Fehlende Abdichtung | Einbettung zu gering | „Kurzschluss“ Metallträger / Fassade  
Betonfeuchtigkeit 48 – 56 % | Dämmungsfeuchtigkeit bei 90 %



**DO IT!**

Komplett neue Abdichtung, neue Detaillösungen | Neuer Deckputz



5 unter Terrasse / Terrasse 1. OG



**FAILED**

Fehlende Abdichtung | Einbettung zu gering  
Betonfeuchtigkeit 48 – 56 % | Dämmungsfeuchtigkeit bei 90 %

**DO IT!**

Komplett neue Abdichtung, neue Detaillösungen | Neuer Deckputz

2 Stahlträger beim Eingang



**FAILED**

Falsche Dämmung | Keine Wasserführende Schicht | Keine Abdichtung | Dillatationsfuge unvollständig

**DO IT!**

Vordach versetzen | Stütze beim Eingang | Neue Fugen

### 3 Anschluss Glasdach



**FAILED**

Falsche Dämmung | Keine Abdichtung | Blech nicht fachgerecht angebracht  
Hohlräume in der Fassadendämmung

**DO IT!**

Dämmungen korrigieren | Abdichtung ergänzen | Bleche korrekt erstellen



5 Kleine Terrasse vorne





**FAILED**

Entwässerung in Fassade verschlossen | Dämmung und Abdichtung falsch, komplett nass  
Rostflecken Bleche | Anschluss an Fassade falsch | Anschluss Geländer / Abdichtung falsch

**DO IT!**

Komplett neuer Dachaufbau



- 4 Sockel Sitzplatz
- 6 Sockel zu Garagendeckel



**FAILED**

Sockelblech falsch montiert / ausgeführt | Kein Kapillarschnitt | Gebastel = Kaminwirkung  
Anschlüsse Abdichtung an Fenster fehlt

**DO IT!**

Sockelblech / Kapillarschnitt erstellen | Abdichtung Fensteranschluss



● Blechanschlüsse



**FAILED**

Bleche unter Konstruktion geschoben | Bleche nicht fachgerecht verbunden  
Unterkonstruktion Holz mit Feuchtigkeit

**DO IT!**

Neue Bleche | Abdichtung oberhalb der Bleche | Neue Bleche unter Aussendämmung führen

● Dämmung auf Terrasse



**FAILED**

Feuchte Dämmung | Abdichtungen nicht korrekt ausgeführt | Rinnen auf Terrasse entwässert

**DO IT!**

Ersatz des ganzen Aufbaus | Rinnen an Entwässerung anschliessen | Neue Lösung mit Gefälle



● Ablauf Dachgeschoss



**FAILED**

Keine Dämmung um Abläufe | Stehende Feuchtigkeit / Wasser | Lösung Abläufe ungenügend

**DO IT!**

Ersatz des ganzen Aufbaus | Neue Lösung Abläufe

● Abläufe



Entwässerungen auf die Terrasse oder in die Fassade



Verschieben der Metallkonstruktion | Neue Entwässerung ausserhalb der Fassade



### 3 FAZIT | ERKENNTNISSE NACH DEN SONDIERUNGEN

Nach den Sondierungen an diversen Stellen mussten wir leider feststellen, dass das vermutete Ausmass in wenigen Fällen mit dem Angetroffenen korrespondiert hat.

- . Das Schadensbild ist im Sockelbereich kleiner als angenommen, wurde allerdings erst durch die Sondagen sichtbar.
- . Die Anschlüsse der Fassade zu den Balkonen sind nicht fachgerecht ausgeführt. Hierzu muss man festhalten, dass eine der Norm entsprechende Lösung nicht zu finden ist. Eine Lösung, die weitere Schäden verhindert haben wir allerdings gefunden und kostenmässig erfasst.
- . Das Ausmass der Flickarbeiten, welche sichtbar bleiben und die Tatsache, dass der Fassadenaufbau nicht korrekt ausgeführt wurde, hat uns zu einem neuen Deckaufbau bei der Fassade geführt. Alle Abdichtungen werden ebenfalls neu erstellt.
- . Ein weiteres Problem sehen wir in der gesamten Entwässerung der Liegenschaft. Faktisch funktioniert diese heute nicht (mehr), da diese nie korrekt erstellt wurde. Eine Lösung über alles müsste hier angestrebt werden.

Es tut uns leid Ihnen einen solchen Bericht vorzulegen. Das Ausmass der Schäden und die fehlerhafte Ausführung ist für uns erschreckend gewesen. Als Vorschlag würden wir in diesem Jahr ein Pilotobjekt ausführen und im Frühjahr die restlichen beiden Häuser. Eine Aufschiebung der Sanierung sehen wir als äusserst problematisch. Dass die Schäden im Haus nicht besser ersichtlich (Ausnahme z.B. Parkett-schäden) sind, ist für uns eher ein glücklicher Umstand.