



StwEG-Versammlung

Stockwerkeigentümerschaft „Dahlienpark“, 8103 Unterengstringen

Übersichtsplan



Traktandum 7a

Information über die Mängelthematik

Traktandum 7b

Sanierung Westfassade Haus J/K

Was wurde gemacht?

November 2018	Sondagen Terrasse Attika Haus E
30.01.2019	StwEG-Versammlung
Februar / März	Unternehmergespräche / Vorbereitungsarbeiten Sondagen
01.04.2019	Erstellen Gerüst Haus A
04.04.2019	Besprechung Schadenfall vor Ort Haus A und Haus G (+ zusätzlich Haus J) Teilnehmer: KMP AG / HBM AG / Max Schweizer AG
	→ Entscheid Beizug von Fassadenexperte (Kistler Bauexpert GmbH) auf Grund der angetroffenen Umstände
08.04.2019	Rundgang mit Implenia Schweiz AG
30.04.2019	Rundgang mit Max Kistler, Kistler Bauexpert GmbH
07.05.2019	Eingang Bericht Kistler Bauexpert GmbH
07.05.2019	Rückmeldung Eigentümer Attika Haus E an KMP AG → Erneute Feuchtigkeit
09.05.2019	StwEG-Versammlung

Expertenbericht



kistler bauexpert GmbH

Fachberatung | Baubegleitung | Gutachten

Obere Bergstrasse 19
5425 Schneisingen

+41 (0) 79 886 09 31
info@kistlerbauexpert.ch



Kurzbericht

Schneisingen, 7. Mai 2019 / MK

Auftraggeber/in

Hänggi Baumanagement AG
Herr Steiner
Pfäffikerstrasse 10
8834 Schnindellegi

Auftrag / Thema

BKP 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmung
Risse und Putzabplatzungen
Wasserinfiltration bei fassadenbündigen Fenstern

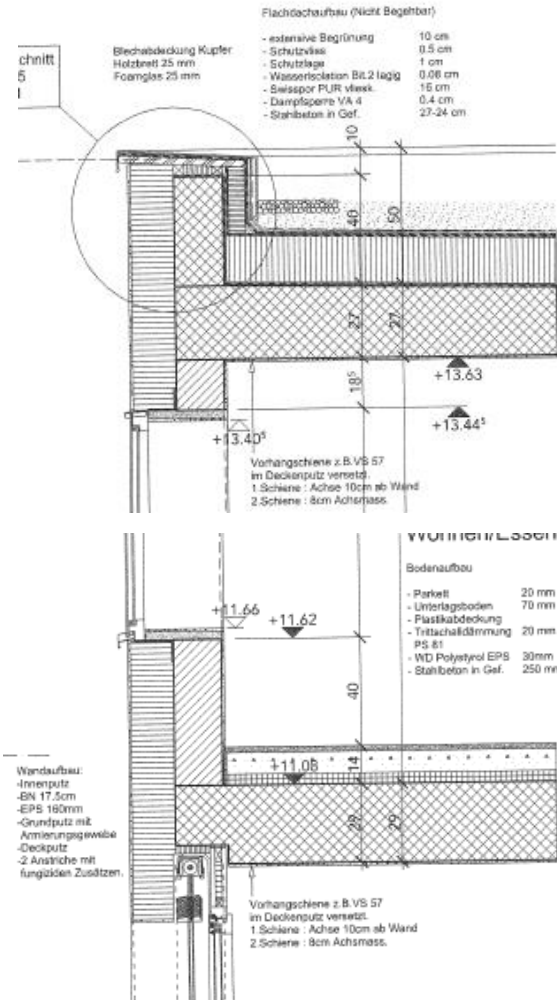
Objekt

MFH Obere Hönggerstrasse 4, Dalienstrasse 9,
8103 Unterengstringen

Fachexperte SMGV

Max Kistler
Eidg. dipl. Gipsermeister / Akkred. Fachexperte
SMGV
Obere Bergstrasse 19
5425 Schneisingen

Haus A (Eingerüstet)



Haus A (Sturzbereich)



Foto 2 Freilegung und Sondierung am Fenster an der oberen Höggerstrasse 4,

Haus A (Sturzbereich)



Foto 4 Die Enden des Wasserabweisbleches wurde ebenfalls grosszügig mit elastischem Kitt ausgefüllt.

Haus A (Kittfuge seitlich)



Foto 5 Der seitliche Putzanschluss wurde mit einer elastischen Kittfuge angeschlossen und mit Deckputz überarbeitet.

Haus A (Fensterecke unten)



Foto 7 Abriss der elastischen Kittfuge am Fensterrahmenprofil

Haus A (Fenster unten)



Foto 10 Die Anschlüsse der Wärmedämmung sind nicht satt an das Fensterrahmenprofil angeschlossen.

Haus A (Detail Stossfuge EPS)



Foto 11

Die Risse in der Fassadenputzoberfläche liegen meist im Bereich von 0.1 - 0.3mm.

Haus J



Haus J



Foto 13

Bei der Rissbildung in der Fassadenfläche, sind die Umrisse der darunterliegenden Wärmedämmplatten gut zu erkennen.

Haus A

Beurteilung:

1. Detaillösungen insgesamt nicht durchdacht
2. Die Wärmedämmplatte wurde nicht satt am Kastenfenster angeschlossen
3. Kittfugen an Kastenfenster sind spröde und abgerissen
4. Kittfugen dürfen nicht zur Abdichtung verwendet werden
5. Wärmedämmung wurde nicht sauber ausgekeilt → Rissbildung in Oberfläche
6. Laut Aussage der Kistler Bauexpert GmbH gibt es keine normgerechten Lösungen für den Einbau von flächenbündigen Fenstern dieser Art

Sanierungsvarianten

Variante	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Beschrieb	Partielle Sanierung Bestehendes Fenster Attika belassen Exkl. Sanierung Sockel an betreffender Fassadenseite	Fassade neu verputzen Bestehendes Fenster Attika belassen Inkl. Sanierung Sockel an betreffender Fassadenseite	Partielle Sanierung Bestehendes Fenster Attika ersetzen Exkl. Sanierung Sockel an betreffender Fassadenseite	Fassade neu verputzen Bestehendes Fenster Attika ersetzen Inkl. Sanierung Sockel an betreffender Fassadenseite
Garantie durch Unternehmer	Nein	Ja, auf Fassade	Nein	Ja
Kosten (exkl. MwSt.)	35'000.00	70'000.00	* 42'000.00	* 77'000.00

Anmerkung: Für die Sanierung Haus J/K stehen auf Grund des Schadenbildes nur die Varianten 2 und 4 als Möglichkeit zur Verfügung.

* Die Fenster sind gemäss Stockwerkeigenümerreglement in der Sondernutzung und müssen durch den jeweiligen Eigentümer bezahlt werden.

Sanierungsempfehlung

Aussage:

- Fensteranschluss nicht normengerecht
- Fassadenqualität ungenügend → Siehe Haus J
- „Flickvariante“ kostet bereits ohne Unternehmergarantie Fr. 35'000.- exkl. MwSt.

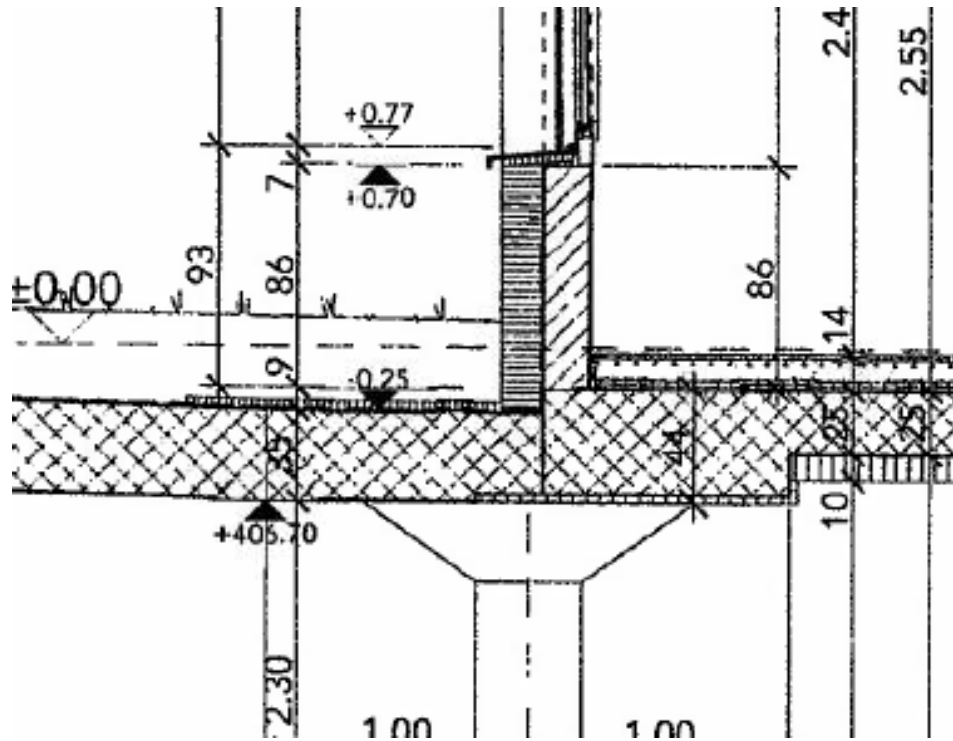
Erkenntnis:

- Nicht schlechtem Geld noch gutes nachwerfen

Empfehlung:

- Variante 4 für Fr. 77'000.- exkl. MwSt.
Ausführung gestaffelt je zwei Fassaden gleichzeitig
Dauer pro Fassadenseite = ca. 1.5 Monate

Sockeldetail



Haus G



Haus G



Sanierungskosten

Beurteilung

1. Die Abdichtung zwischen unterster Dämmplatte und Tiefgaragendecke fehlt
2. Materialwechsel XPS / EPS auf falscher Höhe

Sanierungskosten (exkl. MwSt.), Doppelhaus (= ca. 60 Laufmeter)

Fr. 29'000.-	Demontage und Entsorgung Verputz, Erstellen neuer Wärmedämmung, Anschlussdetails prüfen, Erstellen neuer Putzaufbau, Malerarbeiten
Fr. 5'000.-	Abdichtung zu Tiefgarage
Fr. 5'000.-	Instandstellung Umgebung
Fr. 3'000.-	Bauleitung
Fr. 3'000.-	Reserve
Fr. 45'000.-	Total Sanierungskosten exkl. MwSt.

→ Anmerkung: Es können auch nur Teilbereiche des Sockels erneuert werden. Bei vorgehenden Sanierungsvarianten 2 + 4 ist die Sanierung des Sockels bei den jeweiligen Fassaden enthalten.

Haus E (Terrasse Attika)



Haus E (Terrasse Attika)



Haus E (Terrasse Attika)



Haus E

November 2018	Sondage Flachdach > Provisorische Abdichtung von Dämmung zu Fenster (mutmassliche Schadenursache) > Beobachtung Entwicklung Wasserinfiltration durch Mieterschaft über Wintermonate
07.05.2019	Rückmeldung Eigentümerschaft an KMP von erneuter Feuchtigkeit in Wohnung
Weiteres Vorgehen	Sondagen. Demontage Wärmedämmung im Sockelbereich und überprüfen von Anschluss Terrassenboden / Wand Attika