

für die Qualitätssicherung am Bau durch Sachverständige - Sanierungsmaßnahmen -

Der BPS Bau-Prüfverband Südwest e. V. hat sich die Aufgabe gestellt, in Zusammenarbeit mit unabhängigen Sachverständigen die Baustellen der Mitgliedsunternehmen zu kontrollieren und so zur Qualitätsverbesserung und Mängelvermeidung am Bau beizutragen. Hierzu gehören auch Sanierungsmaßnahmen (Grundsanierungen) an bestehenden Gebäuden sowie umfangreiche Altbaumodernisierungsmaßnahmen.

Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erfordert von allen Beteiligten besondere Sorgfalt. Aufgetretene Schäden müssen umfassend und dauerhaft saniert werden.

Viele Baumängel haben ihre Ursache in der fehlerhaften Planung. Deshalb hat der Planende bei Sanierungsmaßnahmen die Bausubstanz und die zu beseitigenden Schadstellen umfassend zu ermitteln (Erfassung des Ist-Zustandes) und geeignete Lösungsmöglichkeiten vorzuschlagen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen hat der Sachverständige stichprobenweise zu überprüfen, ob die sanierungsbedürftigen Bauteile und Schadstellen vollständig erfasst sind und nach den anerkannten Regeln der Bautechnik zuverlässig saniert werden.

Bei der Wahrnehmung seiner Kontrollfunktion an der Baustelle hat der Sachverständige den Freiraum, entsprechend den Erfordernissen der jeweiligen Baustelle von dem nachfolgend dargestellten Prüfumfang abzuweichen. Auf kritische Bauteile ist besonders zu achten. Generell sind drei Baustellenbesuche des Sachverständigen vorgesehen. Die erste Kontrolle soll stattfinden, wenn das zu sanierende Gebäude vollständig entkernt ist. Die Festlegung der weiteren Besichtigungstermine liegt in der Kompetenz des Sachverständigen.

Bei auftretenden Problemfällen im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen steht der Sachverständige auf Verlangen beratend zur Verfügung. Gegebenenfalls hat der Sachverständige darauf hinzuweisen, dass für einzelne Sanierungsmaßnahmen Sonderfachleute hinzugezogen werden sollen. Bei der Sanierung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen nimmt der Sachverständige an der Abnahme des Gemeinschaftseigentums teil.

Auf Wunsch des Auftraggebers können weitere Baustellentermine oder zusätzliche Leistungen des Sachverständigen, wie z. B. Durchführung eines Blower Door Tests und Trittschallmessungen, vereinbart werden.

/...

Vor Beginn der Sanierungsarbeiten prüft der Sachverständige die ausreichende Erfassung des Ist-Zustandes sowie die vorliegenden Planungen, Werkpläne und Baubeschreibungen vor allem hinsichtlich Tragfähigkeit, Wärmedämmung, Feuchtigkeitsschutz und Schallschutz.

Insbesondere werden folgende Bauleistungen, soweit sanierungsbedingt, vom Sachverständigen auf ordnungsgemäße Ausführung geprüft:

- Beseitigung von Pilzschäden
- Entwässerung (Entwässerungsleitungen im Haus, Anschluss an die Drainage sowie an den öffentlichen Kanal)
- Anschlusspunkte von Fundamenten zu aufgehenden Außenwänden
- Feuchtigkeitsabdichtung der Außenwände
- Wärmedämmung der Außenwand bei wohnraumähnlich genutzten Räumen im Untergeschoß; Überprüfung des Niedrigenergiestandards mit Inaugenscheinnahme der Winddichtheit, Ausbildung der Dehnfugen
- Beton- und Maurerarbeiten, insbesondere der Schlitz-, Öffnungen und Durchbrüche
- Treppenhäuser, Wohnungs- und Haustrennwände bezüglich Schalldämmung
- Zimmerarbeiten hinsichtlich der konstruktiven Anschlüsse
- Klempner- und Dachdeckerarbeiten
- Dachanschlüsse, Gauben, Dachflächenfenster
- Flachdächer, Terrassen und Balkone (Wärmebrücken und Entwässerung)
- Sanitärinstallation, Heizungsinstallation, Elektroinstallation und Entlüftungsinstallation bezüglich Schallschutz, Wärmedämmung und Brandschutz
- Aufbau und Dichtung von Flachdächern sowie Anschlüsse an aufgehenden Wänden und Brüstungen in Verbindung mit Klemmprofilen und Verwahrungen
- Flachdachisolierung (z.B. bei erdüberdeckten Tiefgaragen)