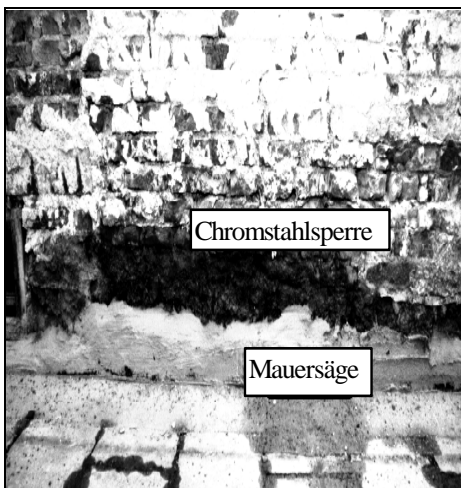


04. Nicht alles dicht, oder...?

Wie sicher können Abdichtungen im Mauerwerk hergestellt werden?

Der Bautenschutz mit seinen vielfältigen Möglichkeiten zur Sanierung und Instandsetzung baufälliger Gebäude ist zweifelsohne ebenso notwendig wie lobenswert. Bedauerlicherweise gibt es jedoch Firmen, denen weitaus mehr daran gelegen ist, sich durch sowohl fragwürdige als auch für sie selbst äußerst lukrative „Sanierungen“ zu Lasten von Hauseigentümern und Steuerzahlern zu bereichern.

Anhand von zwei Beispielen soll nun gezeigt werden, dass bei so mancher „Sanierung“ viel eher der Gewinnsucht der jeweiligen Baufirma als dem Bautenschutz genüge getan wird. Bei manchen Projekten liegt es sogar nahe, von glattem Betrug zu sprechen.



1. Ein Spaziergang durch die Münchener Asamstrasse läßt den aufmerksamen fachkundigen Beobachter stutzen:

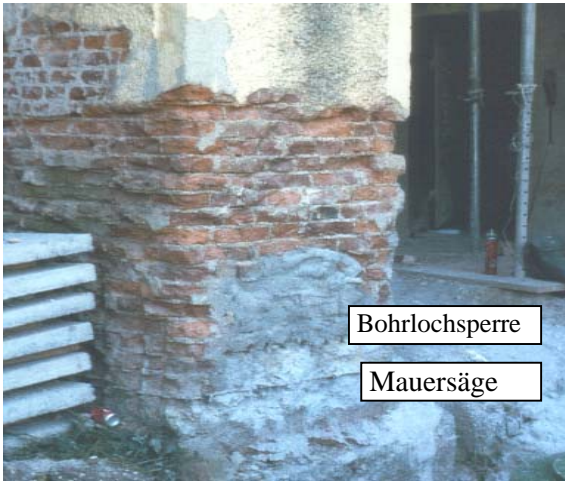
Hier wurde ein 1890 errichtetes Stadthaus „sanirt“, indem man ca. 20 cm (= 3 Ziegelsteinschichten) unter einer voll funktionsfähigen Abdichtung eine neue Abdichtung einbaute.

Bei der bereits seit 20 Jahren bestehenden Sperre handelt es sich um eine Abdichtung, die mit Hilfe des sogenannten Mauersägeverfahrens geschaffen wurde. In Fachkreisen ist die Zuverlässigkeit dieses Verfahrens unbestritten, besonders, was Dichtheit und Langlebigkeit - sie hält solange wie das Gebäude selbst steht - betrifft. Als Abdichtung wird dabei eine bitumi-

nierte Bleifolie zusammen ca. 3 mm dick eingebaut.

Unter dieser untadeligen, völlig ausreichenden Sperre wurde nochmals eine neue, ebenso kostspielige wie unnötige Querschnittsabdichtung mit Chromstahlplatten angebracht.

Auftraggeber war ein öffentliches Bauamt bzw. eine Gesellschaft für Stadtsanierung und hier erhebt sich die Frage, wer für solche eklatanten Fehlinvestitionen die Verantwortung übernimmt.



2. Unser zweites Beispiel führt uns zu einem Gutshof in Grünwald bei München. Hier wurde über einer horizontalen Abdichtung (ebenfalls mittels Mauersäge) und eingebauter bituminiertes Bleifolie eine sogenannte Bohrlochinjektage durchgeführt. Diese befindet sich 1 - 2 Schichten über der voll funktionsfähigen Abdichtung. Die Frage, ob es sich dabei um sachgemäße Abdichtungen handelt, ist dabei rein rhetorischer Natur . . .

Wieso kann es zu solchen Fehlleistungen kommen?

Um feststellen zu können, ob es sich bei diesem

Unterfangen „nur“ um Unvermögen oder aber um das Ergebnis betrügerischer Profitgier handelt, müssen zunächst verschiedene Faktoren untersucht werden.

1. Es fehlen geeignete Normen für die Altbauinstandsetzung

Für Abdichtungen in Altbauten *kann* eine DIN-Norm sinngemäß angewandt werden, dies ist jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Die DIN 18195 oder 18336 ist für solche Fälle oft unbrauchbar, auch wenn diese immer wieder gefordert wird. Der Untergrund entspricht auch nicht der DIN. Wie aber sollte ein altes Mauerwerk eingeordnet werden?

Bei Abdichtungen sind viele verschiedene Details zu berücksichtigen, insbesondere, wenn es sich um denkmalgeschützte Bauten handelt. Häufig treten neben optischen auch statische Probleme auf. Diese lassen erwartungsgemäß nicht jeden Eingriff zu.

2. Gut geplant ist halb saniert

Um so unverständlicher ist es, warum bei der Planung der Projekte gespart wird, die ja letztlich Kosten erspart, indem sie ungeeignete Methoden von vornherein ausklammert und so unnötige teure Nachbesserungen verhindert.

Eine Mauertrockenlegung ist meist ein sehr teurer und aufwendiger Eingriff. Eine sorgfältige Begutachtung sowie eine ordnungsgemäße Beratung sind daher wichtige Voraussetzungen für ein gutes Gelingen des jeweiligen Projektes. Wie oft werden ganze Häuser außen aufgegraben, obwohl es sich bei den Feuchteschäden im Keller nur um Kondenswasserschäden handelt - ein immenser Kostenaufwand, den eine gute Planung verhindert hätte. Erfahrungsgemäß reicht es aus, sofern kein Wasser in den Keller eindringt, einen guten Luftentfeuchter zu installieren, oder die Heizungs- oder Klimaanlage entsprechend einzuplanen und eventuell noch eine Sanierung der Außenwände, von innen, vorzunehmen.

3. Bauleitung mit Fachwissen ist gefordert

Eine fachkompetente Bauleitung ist erste Voraussetzung für das Gelingen eines Sanierungsprojektes. Dies muss nicht unbedingt der Architekt sein, der sich in der Regel ohnehin eher mit Neubauten beschäftigt als mit der Sanierung von Altbauten. Die hinzugezogenen Ingenieure sollten nach Möglichkeit eine Ausbildung für die Sanierung von Altbauten absolviert haben.

4. Eine anerkannte Fachfirma muß her!

Im Normalfall ist der Hausverwalter für die Auswahl der Trockenlegung und der Behebung von Feuchteschäden sowie für die Auswahl der Baufirma nicht zuständig. Er kann aber sehr oft aufgrund seiner Erfahrung bei anderen Objekten dem Hausbesitzer mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Bedauerlicherweise darf jede auch noch so unqualifizierte Firma die entsprechenden Arbeiten durchführen. Und es gibt leider viele schwarze Schafe, die diesen Umstand, diese Lücke im „Verbraucherschutz“, erkannt haben und weidlich ausnutzen. Man braucht, um Holz- und Bautenschutzarbeiten durchführen zu können, nämlich lediglich eine Gewerbeanmeldung, jedoch keinen Qualifikationsnachweis - und schon kann man die Häuser "trockenlegen".

5. Fachberater verhindern Fehlentscheidungen

Gute und gewissenhafte Materialhersteller lassen Ihren Verkäufern eine entsprechende fachliche Ausbildung zukommen. Diese Fachberater können wertvolle Tips und Ratschläge bei der Auswahl der Baufirmen geben. Sie sind sich wohl bewußt, dass durch schlechte Verarbeitung ihres Materials durch korrupte Baufirmen auch die eigene Firma in Verruf kommt! Zuverlässigkeit und Qualität sind langfristige Garantien für die Stabilität eines Unternehmens als unter dem Aspekt der Lukrativität gemachte falsche Versprechungen.

Normalerweise wird im Handwerk stets ein Nachweis für die dementsprechende Arbeit gefordert. Ausgerechnet bei den sehr komplizierten Arbeiten wie der Mauertrockenlegung ist dies nicht der Fall. So wird inkompetenten Firmen, die unqualifizierte Arbeit leisten, der Weg geebnet, der Puscherei, ja Betrug Tor und Tür geöffnet.

Es kann doch kein Versehen sein, wenn ein sich als „Fachfirma“ bezeichnendes Unternehmen eine voll funktionsfähige Abdichtung übersieht, noch dazu, wenn diese selbst für Laien deutlich sichtbar ist. Man müßte Firmen oder „Bauleiter“, die eine solche unqualifizierte Arbeit leisten, mit einem Gewerbeverbot belegen dürfen. Denn Hausbesitzern wird auf diese Weise das Geld aus der Tasche gezogen und die Handwerkerzunft in Verruf gebracht.

Andererseits sollte sich jeder zunächst sorgfältig informieren, bevor er irgendeine Firma mit Sanierungsarbeiten beauftragt. Denn schließlich wirken sich die Sanierungskosten auf die Mieten aus. Handelt es sich bei den Gebäuden um Staatseigentum, ist jeder Steuerzahler von Fehlinvestitionen im Bauwesen betroffen.

Eine unabhängige, fachkompetente Kontrollinstanz, die nach Abschluß ihrer Überprüfung zum Beispiel ein Zertifikat durch die Handwerkskammer, den Deutschen Holz und Bautenschutz Verband, o.ä. vergibt, könnte evtl. zu einer Lösung der Misere beitragen und Kunden vor inkompetenten Baufirmen schützen.

Edmund Bromm,
Geschäftsführer Isar Bautenschutz