



Unsere Gesprächspartnerin
Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Gross

INTERVIEW

Guter Rat ist nicht teuer ...

Bauschäden, die meistens erst nach Ablauf der Gewährleistungen auftreten, sind ärgerlich und kostspielig. Die Überwachung der Handwerkerleistungen durch Architekten und Sachverständige hilft, solche Schäden zu vermeiden.

► In den vergangenen Jahrzehnten hat im Bauwesen eine zunehmende Technisierung stattgefunden. Baustoffe mit neuen Eigenschaften wurden zur Verbesserung der Baustoffqualität entwickelt. Deshalb ist besonders auf die Ausführung unter Beachtung der technischen Angaben von Fachverbänden und Herstellern zu achten. Hier sind Architekten und Sachverständige gefragt.

Wir haben darüber mit Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Gross, die als Sachverständige für Bausanierung, Bautenschutz und Schäden an Gebäuden tätig ist, gesprochen.

Wo sehen Sie den Hauptschwerpunkt für Neubauten?

Anne-Kathrin Gross: Die Stoffeigenschaften, wie z. B. thermische Längenänderung, Schwinden und Quellen, oder Abbindezeiten unterscheiden sich bei modernen Leichtbaustoffen oder kunststoffmodifizierten Materialien von historischen Baustoffen. Die Problematik liegt in Rissen und Ablösungen vom Untergrund. Deshalb müssen die neuen Verarbeitungstechniken vom Handwerker beherrscht werden. Genaue Voruntersuchungen vom Fachplaner sind erforderlich für die Auswahl der Systemlösung. So werden Baustoffunverträglichkeiten vermieden. Neue Baustoffe wie Wärmedämmungen oder Fassadebeschichtungen führen zur Veränderung der bauklimatischen Verhältnisse im Gebäudedinner. Problematiken wie

z. B. Schimmelbildung oder Foggung können auftreten.

Was ist bei Sanierungen zu beachten?

Anne-Kathrin Gross: Die Instandsetzungen bzw. die „Sanierungen der Sanierung“ benötigen eine besonders umfassende Vorbetrachtung. Schadensursachen und das Schadensausmaß sollten genau ermittelt werden. Oft sind mehrere Bauteile betroffen, die von einem alleinigen Fachunternehmen nicht erkannt oder behoben werden können. Die vorhandenen Details entsprechen in der Sanierung häufig nicht den Normen, so dass Sonderlösungen gefunden werden müssen.

Welche Tätigkeiten übernimmt der Sachverständige?

Anne-Kathrin Gross: Er befasst sich mit der Schadensanalyse: Die umfassende Ursachenfeststellung der Bauschäden ist der Grundstein der Sanierung. Die Prüfung kann durch verschiedene Messmethoden am Bauteil, durch Probenahme und Laboruntersuchungen oder durch die Öffnung der Konstruktion erfolgen.

Eine weitere Aufgabe ist die Sanierungsplanung. Als Vorbereitung der Sanierung werden Lösungen zur Verbesserung der Konstruktion erarbeitet und Vorschläge für geeignete Baustoffe im konkreten Schadensfall unterbreitet. Die Leistungen verschiedener Gewerke werden in einem gesamtheitlichen Konzept vereint.

Der Sachverständige übernimmt außerdem Immobilienberatungen. Beim Kauf einer Immobilie kann er zur Beurteilung des Bauzustandes eingeschaltet werden. So werden Risiken und Möglichkeiten der baulichen Immobilienbewirtschaftung und des damit verbundenen Finanzierungsbedarfs deutlich.

Baubegleitende Qualitätskontrollen, die ebenfalls auf Wunsch und individuell mit dem Bauherrn vereinbart werden können, tragen dazu bei, verdeckte Bauschäden, die meistens erst nach Ablauf der Gewährleistungsfristen auftreten, festzustellen. Zusätzliche Instandsetzungskosten zu Lasten der Eigentümer werden so vermieden.

Und der Sachverständige erstellt Gutachten in Streitfällen. Es erfolgt eine neutrale Schadensuntersuchung und Fest-

stellung des Baumangels als Grundlage von Verhandlungen beteiligter Parteien. Kontakte zu Fachanwälten ermöglichen frühzeitig eine Einigung im Schadensfall.

Welche Vorteile hat der Bauherr?

Anne-Kathrin Gross: Mit der fachgerechten Planung von Sanierungsmaßnahmen können Schäden ganzheitlich und richtig behoben werden.

Durch Überwachung können Schäden bei der Bauausführung vermieden werden. Eine zeitliche Einordnung der Maßnahmen von kurz- bis langfristig kann die Grundlage einer dauerhaften Werterhaltung der Immobilie sein. Die Wirtschaftlichkeit von Immobilien bzw. wertverbessernde Maßnahmen unter mietrechtlichen Aspekten können durch Planung und Realisierung von Modernisierungsmaßnahmen erzielt werden.

SACHVERSTÄNDIGE

ARCHITEKTIN

ANNE-KATHRIN GROSS

für Schäden an Gebäuden
Bautenschutz und Bausanierung

Dipl.-Ing. Architektin

Ursachenermittlung Bauschäden
Gutachten
Sanierungsplanung
Kostenschätzung
Bauüberwachung
baubegleitende Qualitätskontrollen

Hugo-Vogel-Str. 16
39110 Magdeburg

Fon: 0391 5570600
E-Mail: gross-anne@arcor.de
www.architektur-magdeburg.de

Besuchen Sie uns auf der LBA - Halle 1 - Stand 162