

Institut für Gebäudehülle AG

Alte Landstrasse 3
5643 Sins

041 725 07 70
mail@ifgh.ch
www.ifgh.ch

ifgh Institut für
Gebäudehülle

Dokumentation | Sanierungsarbeiten

Wohnüberbauung XYZ

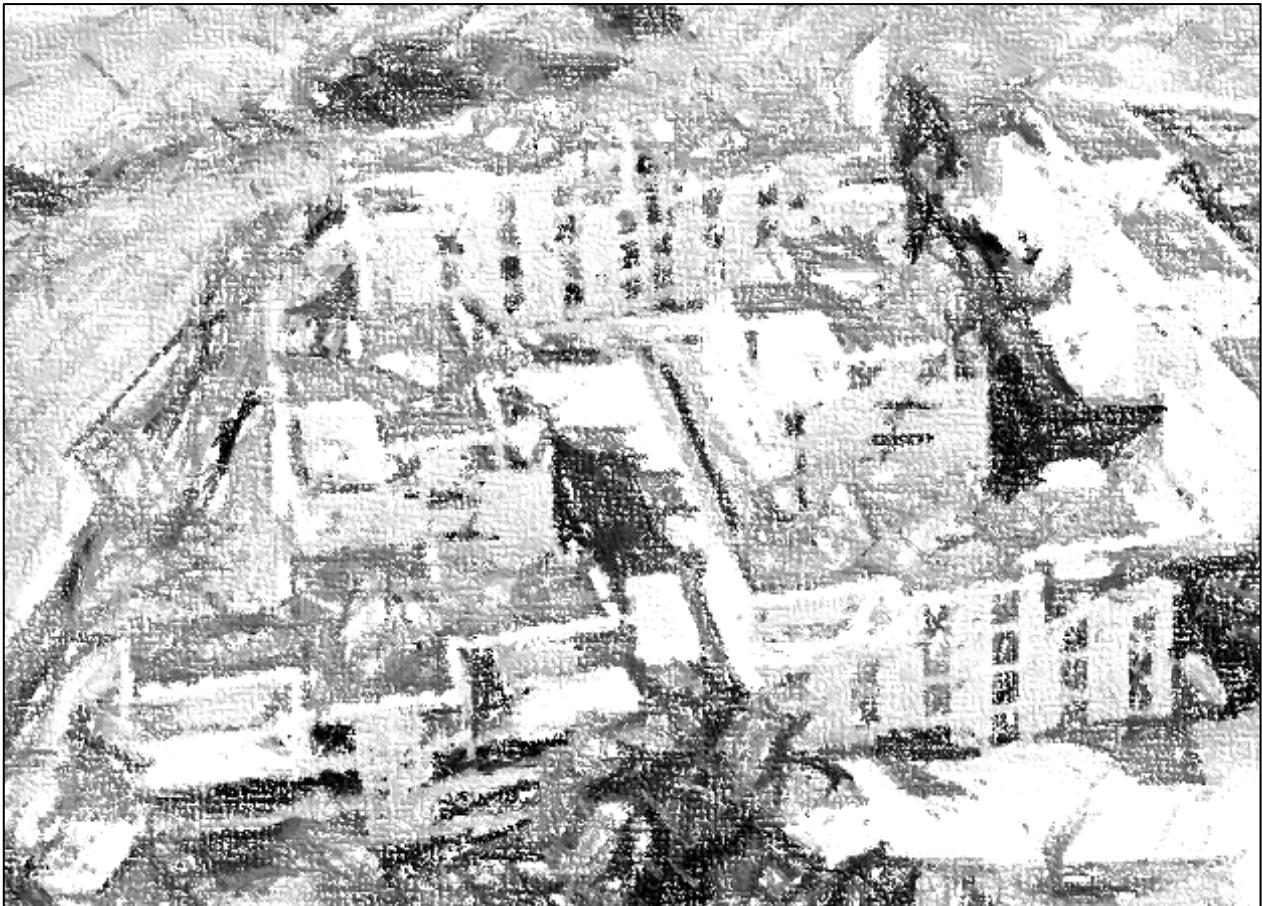


Abbildung 1: Überbauung XYZ | Bild Google Earth

XX-XX-202X

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFTRAGGEBER	2
2.	AUSGANGSLAGE	3
3.	ARBEITSBESCHREIBUNG	4
4.	FOTODOKUMENTATION	9
5.	SCHLUSSBERICHT	19
6.	QUELLENANGABEN	19

1. AUFTRAGGEBER

Auftraggeber

(Objekt)

Vertreten durch:

(Vertreter)

Auftragnehmer

Institut für Gebäudehülle AG

Alte Landstrasse 3

5643 Sins

Vertreten durch:

(Vertreter)

2. AUSGANGSLAGE

Die Wohnüberbauung XYZ mit X Mehrfamilienhäusern wurde im Jahr 20XX erstellt.

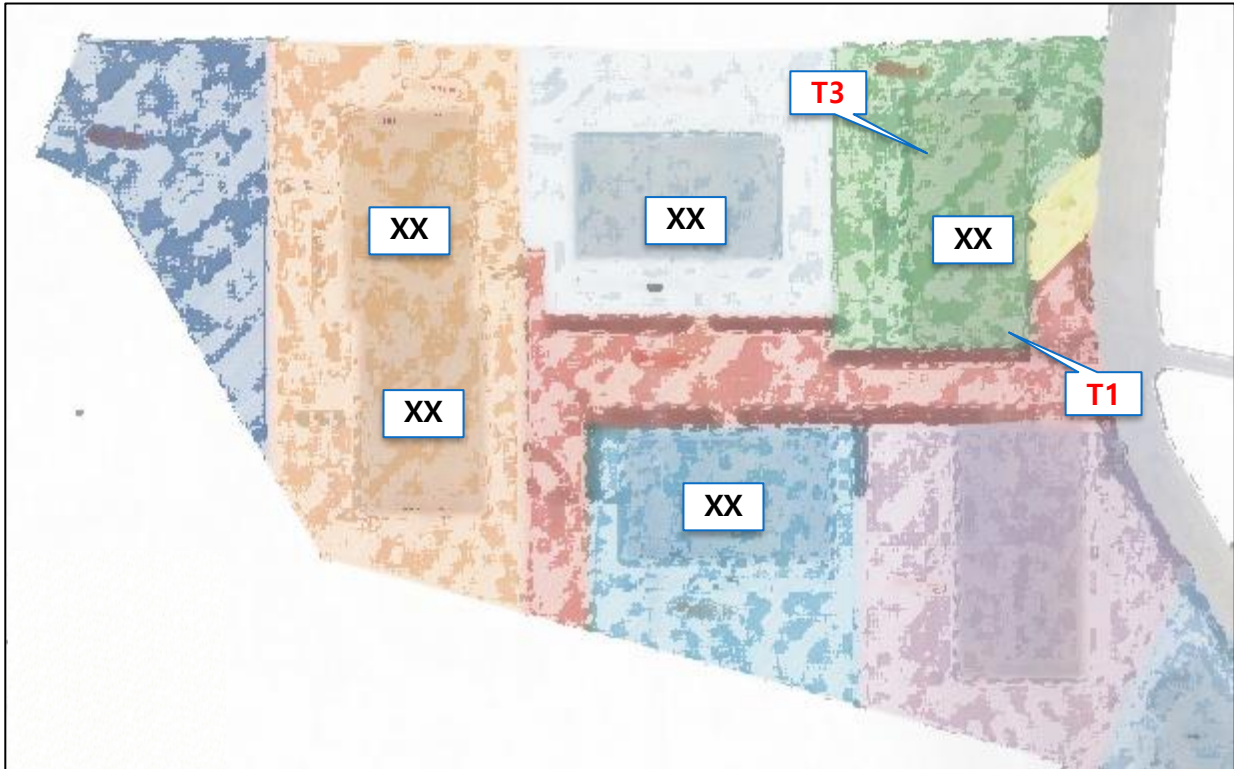


Abbildung 2: Überbauung XYZ | Parzellierungsplan

3. ARBEITSBESCHREIBUNG

Pos.	Beschreibung	Wann
HXX	Umgebungsarbeiten	
	<i>Vorbereitungsarbeiten für Gerüstbau</i>	
	<i>Umgebung Instand stellen</i>	
	Gerüstbauarbeiten	
	<i>Erstellen der Arbeitssicherheit und Zugänglichkeit mit Gerüst</i>	
	<i>Gerüst-Demontage</i>	
	Flachdacharbeiten	
	<i>Sanierung der Sockelabdichtung</i>	
	<i>Öffnung der Anschlüsse an Fenster und Fassade</i>	
	<i>Neue Abdichtung erstellen</i>	
	<i>Flachrinnen einbauen und Bodenbelag anpassen</i>	
	<i>Material auf Terrassen heben</i>	
	Fenstersanierung	
	<i>Entfernen der beschädigten Fensterrahmen</i>	
	<i>Einbau der neuen Fensterrahmen aus Kunststoff</i>	
	Fassadenarbeiten	
	<i>Fassade waschen</i>	
	<i>Sanierung der beschädigten Stellen</i>	
	<i>Sockelbereich öffnen für Flachdacharbeiten</i>	
	<i>Sockelbereich isolieren, Netzeinbettung und Putzschicht (Sockelputz = Wasserabweisend)</i>	
	<i>Sockelblech montieren</i>	
	<i>Fassade neu streichen</i>	
	<i>Gerüstlöcher reparieren</i>	
	Sonnenschutz	
	<i>Führungsschiene demontieren</i>	
	<i>Führungsschiene montieren</i>	
	<i>Insektenschutz im Storenkasten mit Gitter verschliessen</i>	
	<i>Reparatur und Einstellung des Sonnenschutz</i>	
	Reinigungsarbeiten	
	<i>Reinigung des Sonnenschutz, der Fenster und sanierten Terrassenflächen</i>	
	<i>Reinigung der Balkonverglasung im Bereich des Gerüsts</i>	
	Innenbereich	
	<i>Reparatur Gerüstlöcher bei XY</i>	

HXX	Umgebungsarbeiten	
	<i>Vorbereitungsarbeiten für Gerüstbau</i>	
	<i>Umgebung Instand stellen</i>	
	Gerüstbauarbeiten	
	<i>Erstellen der Arbeitssicherheit und Zugänglichkeit mit Gerüst</i>	
	<i>Gerüst-Demontage</i>	
	Flachdacharbeiten	
	<i>Sanierung der Sockelabdichtung</i>	
	<i>Öffnung der Anschlüsse an Fenster und Fassade</i>	
	<i>Neue Abdichtung erstellen</i>	
	<i>Flachrinnen einbauen und Bodenbelag anpassen</i>	
	<i>Material auf Terrassen heben</i>	
	Fenstersanierung	
	<i>Entfernen der beschädigten Fensterrahmen</i>	
	<i>Einbau der neuen Fensterrahmen aus Kunststoff</i>	
	Fassadenarbeiten	
	<i>Fassade waschen</i>	
	<i>Sanierung der beschädigten Stellen</i>	
	<i>Sockelbereich öffnen für Flachdacharbeiten</i>	
	<i>Sockelbereich isolieren, Netzeinbettung und Putzschicht (Sockelputz = Wasserabweisend)</i>	
	<i>Sockelblech montieren</i>	
	<i>Fassade neu streichen</i>	
	<i>Gerüstlöcher reparieren</i>	
	Sonnenschutz	
	<i>Führungsschiene demontieren</i>	
	<i>Führungsschiene montieren</i>	
	<i>Insektenschutz im Storenkasten mit Gitter verschliessen</i>	
	<i>Reparatur und Einstellung des Sonnenschutz</i>	
	Reinigungsarbeiten	
	<i>Reinigung des Sonnenschutz, der Fenster und sanierten Terrassenflächen</i>	
	<i>Reinigung der Balkonverglasung im Bereich des Gerüsts</i>	
HXX	Umgebungsarbeiten	
	<i>Vorbereitungsarbeiten für Gerüstbau</i>	
	<i>Umgebung Instand stellen</i>	
	Gerüstbauarbeiten	
	<i>Erstellen der Arbeitssicherheit und Zugänglichkeit mit Gerüst</i>	
	<i>Gerüst-Demontage</i>	

	Flachdacharbeiten	
	<i>Sanierung der Sockelabdichtung</i>	
	<i>Öffnung der Anschlüsse an Fenster und Fassade</i>	
	<i>Neue Abdichtung erstellen</i>	
	<i>Flachrinnen einbauen und Bodenbelag anpassen</i>	
	<i>Material auf Terrassen heben</i>	
	<i>Sondage Terrassenfläche oberhalb Terrasse XY</i>	
	Fenstersanierung	
	<i>Entfernen der beschädigten Fensterrahmen</i>	
	<i>Einbau der neuen Fensterrahmen aus Kunststoff</i>	
	<i>Glasersatz</i>	
	Fassadenarbeiten	
	<i>Fassade waschen</i>	
	<i>Sanierung der beschädigten Stellen</i>	
	<i>Sockelbereich öffnen für Flachdacharbeiten</i>	
	<i>Sockelbereich isolieren, Netzeinbettung und Putzschicht (Sockelputz = Wasserabweisend)</i>	
	<i>Sockelblech montieren</i>	
	<i>Fassade neu streichen</i>	
	<i>Gerüstlöcher reparieren</i>	
	Sonnenschutz	
	<i>Führungsschiene demontieren</i>	
	<i>Führungsschiene montieren</i>	
	<i>Insektenschutz im Storenkasten mit Gitter verschliessen</i>	
	<i>Reparatur und Einstellung des Sonnenschutz</i>	
	Reinigungsarbeiten	
	<i>Reinigung des Sonnenschutz, der Fenster und sanierten Terrassenflächen</i>	
	<i>Reinigung der Balkonverglasung im Bereich des Gerüsts</i>	
HXX	Umgebungsarbeiten	
	<i>Vorbereitungsarbeiten für Gerüstbau</i>	
	<i>Umgebung Instand stellen</i>	
	Gerüstbauarbeiten	
	<i>Erstellen der Arbeitssicherheit und Zugänglichkeit mit Gerüst</i>	
	<i>Gerüst-Demontage</i>	
	Flachdacharbeiten	
	<i>Sanierung der Sockelabdichtung</i>	
	<i>Öffnung der Anschlüsse an Fenster und Fassade</i>	
	<i>Neue Abdichtung erstellen</i>	
	<i>Flachrinnen einbauen und Bodenbelag anpassen</i>	
	<i>Material auf Terrassen heben</i>	

	Fenstersanierung	
	<i>Entfernen der beschädigten Fensterrahmen</i>	
	<i>Einbau der neuen Fensterrahmen aus Kunststoff</i>	
	Fassadenarbeiten	
	<i>Fassade waschen</i>	
	<i>Sanierung der beschädigten Stellen</i>	
	<i>Sockelbereich öffnen für Flachdacharbeiten</i>	
	<i>Sockelbereich isolieren, Netzeinbettung und Putzschicht (Sockelputz = Wasserabweisend)</i>	
	<i>Sockelblech montieren</i>	
	<i>Fassade neu streichen</i>	
	<i>Gerüstlöcher reparieren</i>	
	Sonnenschutz	
	<i>Führungsschiene demontieren</i>	
	<i>Führungsschiene montieren</i>	
	<i>Insektenschutz im Storenkasten mit Gitter verschliessen</i>	
	<i>Reparatur und Einstellung des Sonnenschutz</i>	
	Reinigungsarbeiten	
	<i>Reinigung des Sonnenschutz, der Fenster und sanierten Terrassenflächen</i>	
	<i>Reinigung der Balkonverglasung im Bereich des Gerüsts</i>	
	Innenbereich	
	<i>Reparatur Gerüstlöcher bei Fam. XY</i>	
HXX	Umgebungsarbeiten	
	<i>Vorbereitungsarbeiten für Gerüstbau</i>	
	<i>Umgebung Instand stellen</i>	
	Gerüstbauarbeiten	
	<i>Erstellen der Arbeitssicherheit und Zugänglichkeit mit Gerüst</i>	
	<i>Gerüst-Demontage</i>	
	Flachdacharbeiten	
	<i>Sanierung der Sockelabdichtung</i>	
	<i>Öffnung der Anschlüsse an Fenster und Fassade</i>	
	<i>Neue Abdichtung erstellen</i>	
	<i>Bestehender Bodenbelag demontieren und herunterheben</i>	
	<i>Neues Material auf Terrasse heben</i>	
	<i>Neuer Terrassenboden verlegen</i>	
	<i>Flachrinnen einbauen und Bodenbelag anpassen</i>	
	Fenstersanierung	
	<i>Entfernen der beschädigten Fensterrahmen</i>	
	<i>Einbau der neuen Fensterrahmen aus Kunststoff</i>	

	Fassadenarbeiten	
	<i>Fassade waschen</i>	
	<i>Sanierung der beschädigten Stellen</i>	
	<i>Sockelbereich öffnen für Flachdacharbeiten</i>	
	<i>Sockelbereich isolieren, Netzeinbettung und Putzschicht (Sockelputz = Wasserabweisend)</i>	
	<i>Sockelblech montieren</i>	
	<i>Fassade neu streichen</i>	
	<i>Gerüstlöcher reparieren</i>	
	Sonnenschutz	
	<i>Führungsschiene demontieren</i>	
	<i>Führungsschiene montieren</i>	
	<i>Insektenschutz im Storenkasten mit Gitter verschliessen</i>	
	<i>Reparatur und Einstellung des Sonnenschutz</i>	
	Reinigungsarbeiten	
	<i>Reinigung des Sonnenschutz, der Fenster und sanierten Terrassenflächen</i>	
	<i>Reinigung der Balkonverglasung im Bereich des Gerüsts</i>	

4. FOTODOKUMENTATION

Fotos Sanierungsarbeiten | Flachdach & Fenster



Abbildung 3: HXX | Sockelbereich Fenster Terrasse vor der Sanierung, bzw. nach Öffnung und Freilegung



Abbildung 4: HXX | Sockelbereich Fenster Terrasse vor der Sanierung, bzw. nach Öffnung und Freilegung



Abbildung 5: HXX | Sockelbereich Fenster Terrasse vor der Sanierung, bzw. nach Öffnung und Freilegung



Abbildung 6: HXX | Anschluss Geländer-Aussenwand vor der Sanierung, bzw. nach Öffnung und Freilegung



Abbildung 7: HXX | Anschluss Geländer-Aussenwand vor der Sanierung, bzw. nach Öffnung und Freilegung

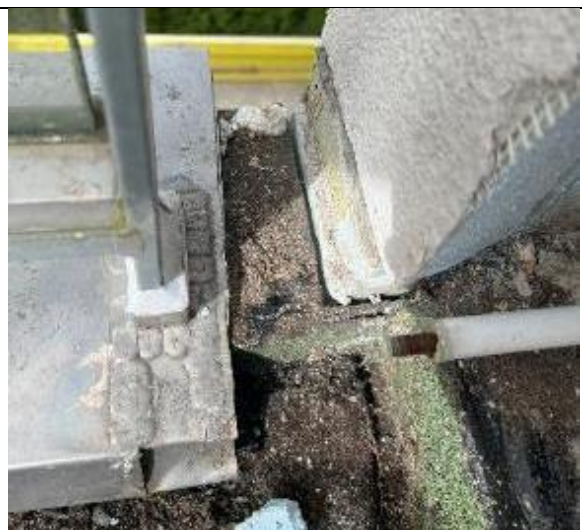


Abbildung 8: HXX | Anschluss Geländer-Aussenwand vor der Sanierung, bzw. nach Öffnung und Freilegung



Abbildung 9: HXX | Saniertes Fenster mit Kunststoffprofil (verrottbares Material)



Abbildung 10: HXX | Saniertes Fenster mit Kunststoffprofil (verrottbares Material)



Abbildung 11: HXX | Anschluss Geländer-Aussenwand nach der Sanierung, bzw. Abdichtung mit FLK



Abbildung 12: HXX | Anschluss Innenecke Aussenwand nach der Sanierung, bzw. Abdichtung mit FLK



Abbildung 13: HXX | Sockelbereich Fenster Terrasse nach der Sanierung, bzw. Abdichtung mit FLK



Abbildung 14: HXX | Anschluss Innenecke Aussenwand nach der Sanierung, bzw. Abdichtung mit FLK



Abbildung 15: HXX | Sockelbereich Fenster Terrasse nach der Sanierung, bzw. Abdichtung mit FLK



Abbildung 16: HXX | Sockelbereich Fenster Terrasse nach der Sanierung, bzw. Abdichtung mit FLK

Fotos Sanierungsarbeiten | AWDS



Abbildung 17: HXX | Sockelbereich Terrasse Innenecke gedämmt mit XPS



Abbildung 18: HXX | Sockelbereich Terrasse Fenster-Fläche gedämmt mit XPS



Abbildung 19: HXX | Sockelbereich Fassade-Fläche-Innenecke mit neuer Netzeinbettung



Abbildung 20: HXX | Sockelbereich Übergang Terrasse-Brüstung-Fassade mit neuer Netzeinbettung



Abbildung 21: HXX | Sanierter Übergang Terrasse - Fassade



Abbildung 22: HXX | Sanierte Terrasse mit Flachrinnen, Sockelblech, Sockelputz und neuem Fassadenanstrich



Abbildung 23: HXX | Risse in den Fassadenflächen wurden repariert

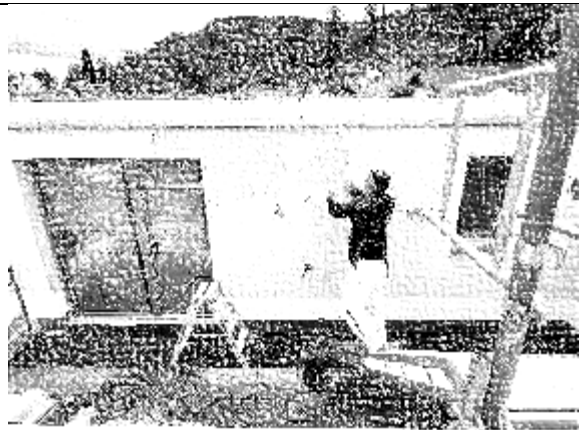


Abbildung 24: HXX | Kleinere schadhaften Fassadenflächen wurden entfernt und neu überglättet



Abbildung 25: HXX | Terrassenflächen mit neuer Netzeinbettung, Grundputz und Abrieb



Abbildung 26: HXX | Terrassenflächen mit neuer Netzeinbettung, Grundputz, Abrieb, Sockelputz und Sockelblech



Abbildung 27: HXX | Überblick auf sanierte Terrasse



Abbildung 28: HXX | Sanierte Terrasse - Innenecke



Abbildung 29: HXX | Sanierter Übergang Terrasse -
Fassade



Abbildung 30: HXX | Sanierte Terrasse mit Flachrinnen,
Sockelblech, Sockelputz und neuem Fassadenanstrich

Fotos Sanierungsarbeiten | Fensterbänke & Putzborde



Abbildung 31: HXX | Anschluss Fensterbank-Putzbord vor der Sanierung



Abbildung 32: HXX | Anschluss Fensterbank-Putzbord vor der Sanierung



Abbildung 33: HXX | Anschluss Fensterbank-Putzbord nach der Sanierung, vor Fassadenanstrich



Abbildung 34: HXX | Anschluss Fensterbank-Putzbord nach der Sanierung, vor Fassadenanstrich



Abbildung 35: HXX | Anschluss Fensterbank-Putzbord nach den Sanierungsarbeiten



Abbildung 36: HXX | Anschluss Fensterbank-Putzbord nach den Sanierungsarbeiten

Fotos Sanierungsarbeiten | Malerarbeiten



Abbildung 37: HXX | Ansicht an Innenecke, links fertiggestellter Anstrich, rechts noch zu erledigen



Abbildung 38: HXX | Ansicht Übergang Terrasse - Fassade



Abbildung 39: HXX | Fertiggestellte Terrassenfläche mit Innenecke



Abbildung 40: HXX | Fertiggestellte Terrassenuntersicht



Abbildung 41: HXX | Tiefgarageneinfahrt, fertiggestellte Leibung mit Farbanstrich



Abbildung 42: HXX | Neu erstellte Anschlussfugen



Abbildung 43: HXX | Instandstellung des Gebäudesockel

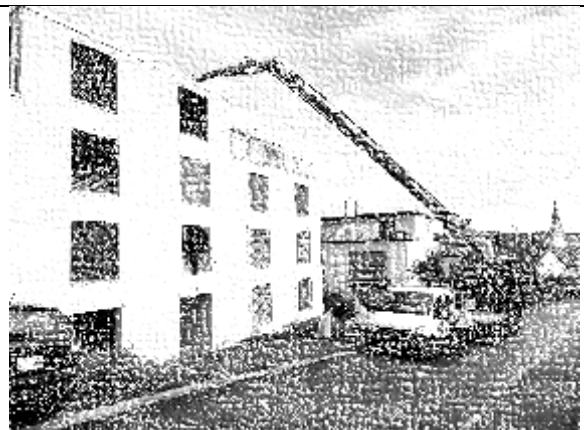


Abbildung 44: HXX | Kraneinsatz, zum Hochheben der Bepflanzungen und weiteren Materialien

Fotos Sanierungsarbeiten | Reinigungsarbeiten



Abbildung 45: HXX | Terrassenfläche mit Flachrinnen nach Endreinigung



Abbildung 46: HXX | Ansicht auf die neu gestrichene und gereinigte Fassaden & Fenster

Fotos Sanierungsarbeiten | Reparaturarbeiten innen



Abbildung 47: HXX | Loch, welches durch falschen Bohren der Gerüstverankerung entstanden ist



Abbildung 48: HXX | Fachgerechtes füllen der beschädigten Elemente



Abbildung 49: HXX | Instandstellungen im Innenbereich



Abbildung 50: HXX | Instandstellung im Innenbereich

Fotos Sanierungsarbeiten | Schachtdeckel Einfahrt Tiefgarage



Abbildung 51: Tiefgarage | Schachtdeckel mit Gummidichtung unterlegt, um Bewegungen des Deckels zu vermeiden

5. SCHLUSSBERICHT

Die Sanierungsmassnahmen wurden erfolgreich abgeschlossen und die WÜB XYZ erscheint wieder in neuem Glanz und mit einer funktionstüchtigen Gebäudehülle. Die Mängel, welche bei der Begutachtung entdeckt wurden, konnten durch die Sanierungsarbeiten vollumfänglich behoben werden.

Nachdem in einem ersten Schritt das Fassadengerüst für die Zugänglichkeit und Arbeitssicherheit erstellt wurde, konnte mit den Sanierungsarbeiten an den raumhohen Fenstern und dem Sockelbereich der Dachterrassen begonnen werden. Die Zusammenarbeit zwischen dem Abdichtungsunternehmen und dem Fensterbauer hat sehr gut funktioniert und die schadhaften Fensterelemente konnten, trotz teilweise garstigen Wetterbedingungen, fachgerecht ausgewechselt und neu abgedichtet werden. Bei der Öffnung des Sockelbereichs konnte festgestellt werden, dass die Abdichtung beim Übergang Terrasse-Brüstung-Fassade nicht fachmännisch ausgebildet wurde und dadurch teilweise bereits Schaden an der Hauptfassade entstanden sind. Dieses Detail wurde ebenfalls durch eine neue, fachgerechte Abdichtung neu erstellt.

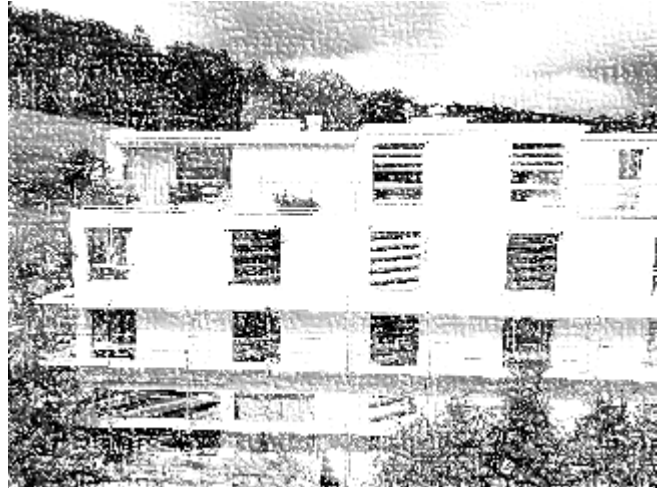


Abbildung 52: HXX | Abschluss der Sanierungsarbeiten

Nach den Abdichtungsarbeiten konnte der Fassadenbauer mit der Instandstellung der Sockelbereiche im Dachterrassenbereich beginnen und die neue Ausbildung der Putzborde und Anschlussfugen erstellen. Bei Haus XX und Haus XX wurden im Zuge der Sanierung zwei kleinere Fassadenflächen komplett neu überglättet werden, da diese in sehr schlechtem Zustand waren. Zum Abschluss wurden dann die kompletten Fassadenflächen bei Haus XX und Haus XX neu gestrichen, sowie bei Haus XX und Haus XX die Fassadenflächen der Dachterrassen.

Das Endergebnis sieht einwandfrei aus. Die Fassaden sind wieder intakt und die Abdichtungen an Fenster und Brüstung sind fachgerecht instand gestellt. Die Sanierungsarbeiten wurden erfolgreich abgeschlossen und die Liegenschaft mit ihrer Gebäudehülle kann sorglos in die nächsten Jahre blicken. Das Institut für Gebäudehülle bedankt sich bei allen Unternehmern, Handwerkern, EigentümerInnen und MieterInnen für den reibungslosen Ablauf der Arbeiten und kooperativen Umgang.

6. QUELLENANGABEN

Text und Beurteilung: (Verfasser)
Fotos: sofern nichts anderes vermerkt, ifgh AG, 5643 Sins