

Gutachterliche  
**STELLUNGNAHME**

über

Mängel am Objekt

**Dörpshus**

Schadendorf 8

25436 Neuendeich

**INHALTSVERZEICHNIS :**

1. Auftragsdaten und Aufgabenstellung
2. Grundlagen des Gutachtens
3. Ortsbesichtigungen
4. Beschreibung des Gebäudes
5. Feststellungen
6. Fazit
7. Sanierungsvorschlag

## 1. Auftragsdaten und Aufgabenstellung

- 1.1 Auftraggeber** Amt Moorrege  
Bürgerservice  
Amtsstrasse 12  
25488 Moorrege
- 1.2 Auftragsdatum** 13.09.2007
- 1.3 Auftragsumfang** Feststellung und Dokumentation der  
Feuchtigkeitsschäden im Bereich  
Bürgermeisterzimmers

## 2. Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 vorl. Unterlagen**

## 3. Ortsbesichtigung

- 1. Ortstermin am:** 13. September 2007
- Für das Amt** Herr Uwe Denker
- Sachverständiger** Herr Günther Mackens

#### 4. Beschreibung des Gebäudes

Bei vorstehendem Objekt handelt es sich um das **Dörpshus** der Gemeinde Neuendeich.

Das Gebäude ist als nichtunterkellertes Baukörper mit flach geneigten Satteldach erstellt worden.

Die Umfassungswände des Gebäudes bestehen aus Hintermauerwerk mit äusserer Verblendschale, vermutlich mit Schalenfuge hergestellt.

Das Gebäude ist gegliedert in Gastraum, Kindertagesstätte, Gemeindebüro und WC - Anlagen.

In diversen Räumen soll es nach Angabe der Gemeinde zu Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Aussenwände gekommen sein.

## 5. Feststellungen

### **gastronomisch genutzter Gebäudeteil.**

1. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren in den Aussenwandbereichen in diesem Gebäudeteil keine Feuchtigkeitserscheinungen erkennbar. Spakbildungen an der Oberfläche der Wanddekorationen waren nicht vorhanden.
2. An den Innenwandbereichen waren ebenfalls keine Feuchtigkeitsspuren erkennbar, die auf mögliche aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Untergrund schliessen lassen könnte.

### **Kindertagesstätte:**

3. Aussenwandbereiche wie vor,
4. Innenwandbereiche wie vor

### **WC - Anlagen:**

5. In den Aussenwandbereichen sind keine Veränderungen erkennbar, da mit keramischen Wandbelag versehen.
6. Innenwandbereiche wie vor



**Wandbeläge WC - Anlagen**

**Bürgermeisterbüro:**

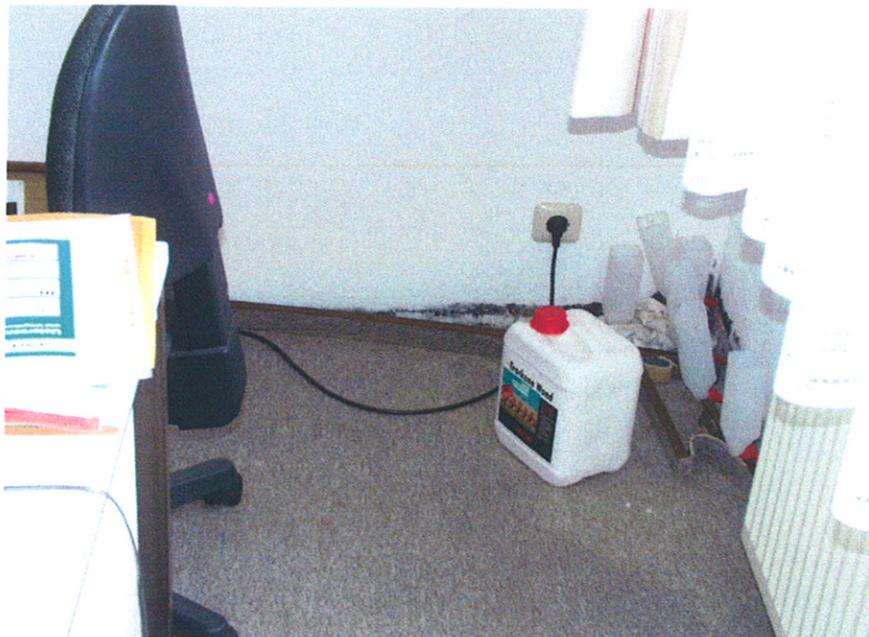
7. Im Bereich der Aussenwand dieses Gebäudeteiles ist eine Schimmelbildung hinter der PVC - Fussleiste zu erkennen.



Schadensbild Aussenwand und Wand zum Flur

8. Gebäudetrennwand zur WC - Anlage:

In diesem Wandbereich ist an der Wanddekoration ein Schimmelfall bis oberhalb der Fussleiste erkennbar.



Trennwand zur WC - Anlage



**Aussenecke Bürgermeisterbüro / WC - Anlage**

6. Fazit zu 7. Im Bereich der Aussenwand ( ausserhalb des Gebäudes ) befindet sich eine Befestigung der Geländeoberfläche mittels Verbundsteinplaster ( siehe vorheriges Bild ). Durch Versackungen in der Befestigung kommt es hier zu Ansammlungen von Niederschlagswasser, welches in den Untergrund versickert und an den Grundkörper des Gebäudes gelangt.

Ein gewisser Teil des Niederschlagswassers gelangt über Kapillarkwirkung in das Aussenmauerwerk bis zur ( hoffentlich vorhandenen ) Horizontalsperre.

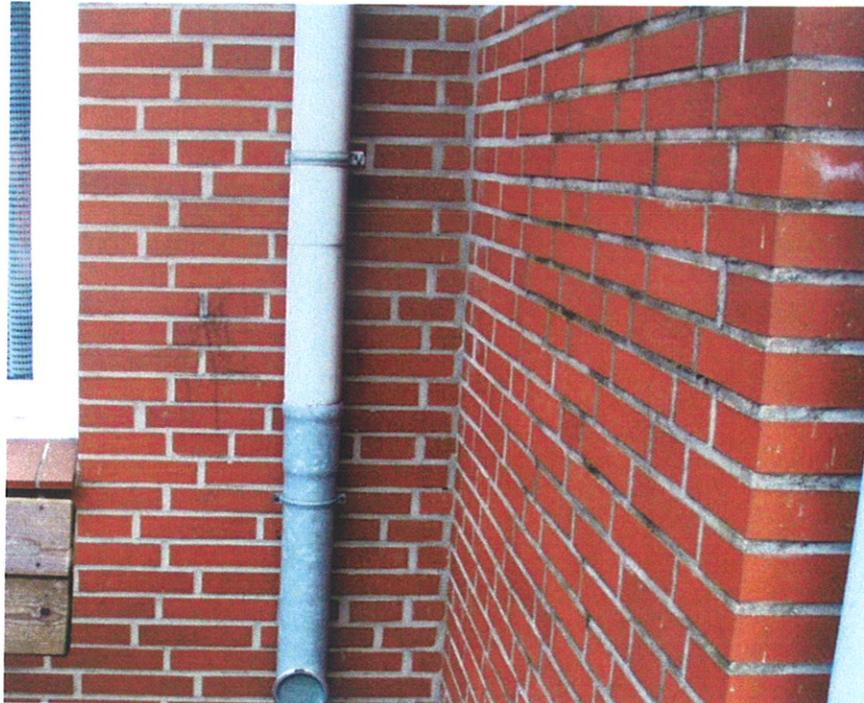
**Hierdurch stellt sich eine niedrige Bauwerkstemperatur ein.**

Das Bürgermeisterbüro ist verhältnismässig selten besetzt. Eine durchgehende Wärmezufuhr findet nicht statt. Ebenso ist eine kontinuierliche Lüftung des Raumes nicht gegeben, da dieser permanent verschlossen ist.

Durch wechselnde Sonneneinstrahlung in den Raum werden unterschiedliche Raumtemperaturen mit hohen Luftfeuchtigkeitswerten erzeugt.

Im Bereich der Fussleisten ( **kältester Ort des Raumes** ) kommt es dadurch zur Kondensation der in der Raumluft enthaltenen Feuchtigkeit ( **Bildung von trofbaren Wasser** ) und somit zu der erkennbaren Schimmelbildung.

- zu 8.** In diesem Wandbereich sind äusserlich erhebliche Moosansätze im Fugenwerk zu erkennen.



#### **Moosbildung Fugenwerk**

Diese Erscheinung deutet auf einen nicht unerheblichen Wassereintrag in die Wandkonstruktion hin.  
Die eintretende Feuchtigkeit gelangt möglicherweise über die Schalenfuge des Mauerwerks in den Bereich der Horizontalsperre und wird hier aufgespeichert.  
Ferner ist eine Feuchtigkeitzufuhr aus dem WC - Bereich nicht zu vernachlässigen.



#### **Boden / Wandanschluss WC**

Durch den nicht einwandfreien Boden / Wandanschluss gelangt Reinigungswasser in die Wandkonstruktion. Somit entsteht eine Feuchtigkeitsanreicherung innerhalb des Mauerwerks, was zur Schimmelbildung an der Oberfläche der Wanddekoration führt.



#### **Schimmelbildung Trennwand zur WC - Anlage**

An dieser Stelle wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in Eigenregie mit der nachträglichen Herstellung einer Horizontalsperre begonnen.

## 7. Sanierungsmassnahmen

- zu 7. Entfernen der betroffenen Wanddekorationen  
fungizide Vorbehandlung des Untergrundes  
Wiederherstellung der Wanddekoration  
offenporiger Anstrich der Wanddekoration

**ausreichende Wärmezuführung zur Erhöhung der Raumtemperatur**

**Gewährleistung von genügender Luftzirkulation zur Abführung der vorhandenen überhöhten Luftfeuchtigkeit**

ausreichende Abführung des Oberflächenwasser ausserhalb des Gebäudes

- zu 8. Fertigstellung der Horizontalsperre  
Entfernen der betroffenen Wanddekorationen  
fungizide Vorbehandlung des Untergrundes  
Wiederherstellung der Wanddekoration  
offenporiger Anstrich der Wanddekoration

**sonst wie vor**

Reinigung des äusseren Fugenwerks  
Nachverfugung evtl. Vorhandener Fehlstellen  
Hydrophobierung der Wandfläche

Rellingen, den 16.12.2007

