

## Baustellenbericht

### Friedrich-Kram-Weg 1

Adresse: Friedrich-Kram-Weg 1, 04347 Leipzig

Auftraggeber: Wolfgang und Katrin Hardt



Gebäudehüllensanierung Uwe Limpert  
Obludastraße 41 D-04347 Leipzig

Ausstelldatum: 16.01.2022

Wetter: 0°C bewölkt, 0,89 km/h Nordwind,  
95% Luftfeuchtigkeit

Datum: 21.12.2021  
Uhrzeit: 12:15 - 15:16

Anwesende: Herr und Frau Hardt / GHS Limpert Uwe  
Berichtverbreitung: 17:45 - 19:15 Uhr  
Berichterstellung 18:15 - 21:30 Uhr

Ortstermin: Objektbegehung wegen Schadstellen am Dach

Blick auf das Objekt mit Außenansicht



Blick auf das Objekt mit Außenansicht

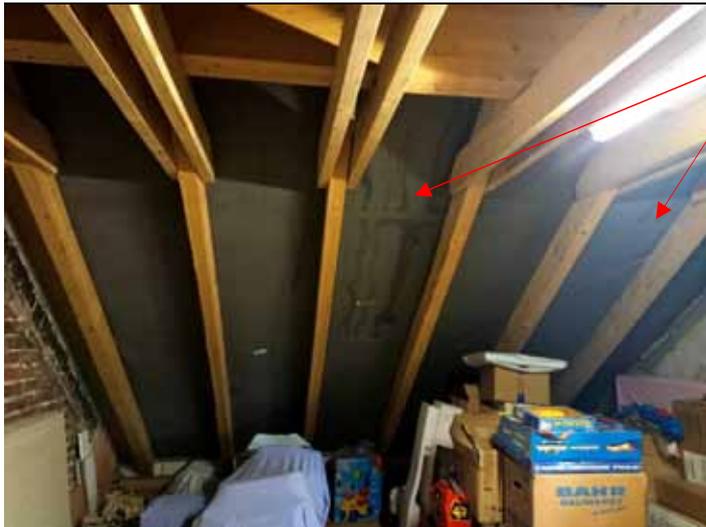


Blick in den Dachboden

Feststellung:

- die verlegte Unterspannbahn liegt in der Fläche geradlinig ohne größere Faltenbildung strafft über dem Sparen
- die Verlegung im Kehlbereich erfolgte unprofessionell ohne Kehlbahn die Flächenbahnen wurden in der Kehle übereinander geklappt
- innenseitig links am Giebel zur strasse ist im letzten Feld ein längerer Einriss waund im Nachbarfeld ein durchgehendes nagelloch zu sehen. beide Schadstellen sind offen
- im gesamten Innenbereich sind an der Unterspannbahn Feuchtigkeitsfelder und Wasserlaufspuren zu sehen
- im unteren Bereich der rechten Kehle zur Straßenseite ist ein großer Nistplatz mit sehr hohem Materialeintrag zu verzeichnen hier wölbt sich die Unterspannbahn nach innen
- verwende Dachsparren 100 auf 200 mm
- Achsabstand 800mm
- Streichbalken mit aufliegender Sichtschalung 180 auf 100mm





im gesamten Innenbereich sind an der Unterspannbahn Feuchtigkeitsfelder und Wasserlaufspuren zu sehen



Nistplatz mit sehr hohem Materialeintrag





Hofseite  
Bauteilöffnung im traufnahem Bereich

Feststellung:

- Konterlattung 25 x 50 mm
- Dachlatten 30 x 50 mm
- Befestigungselemente Drahtstifte nicht korrosionsschutz
- Befestigung der Konterlattung nicht alle 30cm
- Konter- und Dachlattung wahrscheinlich Rohware unbehandelt
- Traufbohle 20 auf 50 mm als Keilbohle
- Belüftungsebene unter der Keilbohle
- kein Tropfblech als Abschluss
- Unterdeckung unter der Traufbohle
- Dachentwässerung ohne Rinneneinhangblech
- Abkippen der Traufreihe durch fehlendes Auflager (Rinneneinhangblech)
- Dachrinne mit Kontergefälle zum Fallrohranschluss
- der rechte Rinnenboden ist lose und klappt von der Dachrinne weg
- im Bereich des Treppenhauses ist durch die Wärmedämmung der freier Lüftungsquerschnitt stark reduziert. Im Sparrenfeld sind ca. 1 cm freier Lüftungsquerschnitt messbar.
- die Unterspannbahn und die Konterlattung zeigt Wasser Laufspuren
- Nistmitteleintrag ist vorzufinden
- der Rinneneisenabstand der vorgehangenen Dachrinne beträgt 80 cm



Abkippen der Traufreihe durch fehlendes Auflager





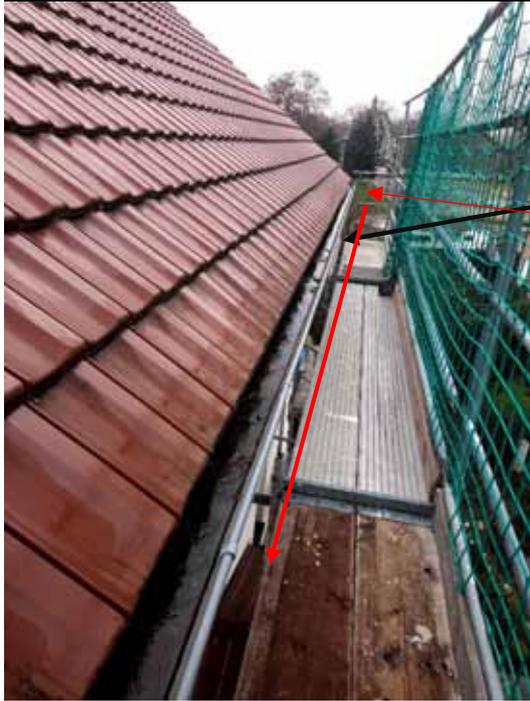
kein Tropfblech als Abschluss  
Unterdeckung unter der  
Traufbohle



die Unterspannbahn und die  
Konterlattung zeigt Wasser  
Laufspuren



Befestigungselemente Drahtstifte  
nicht korrosionsschutz



Blick auf die Dachrinne zur Hofseite

Dachrinne mit **Kontergefälle** zum Fallrohranschluss

- der rechte Rinnenboden ist lose und klappt von der Dachrinne weg



der Rinneneisenabstand der vorgehangenen Dachrinne beträgt 80 cm



Blick auf die Hofseite mit den beiden Bauteilöffnungen im Traufbereich

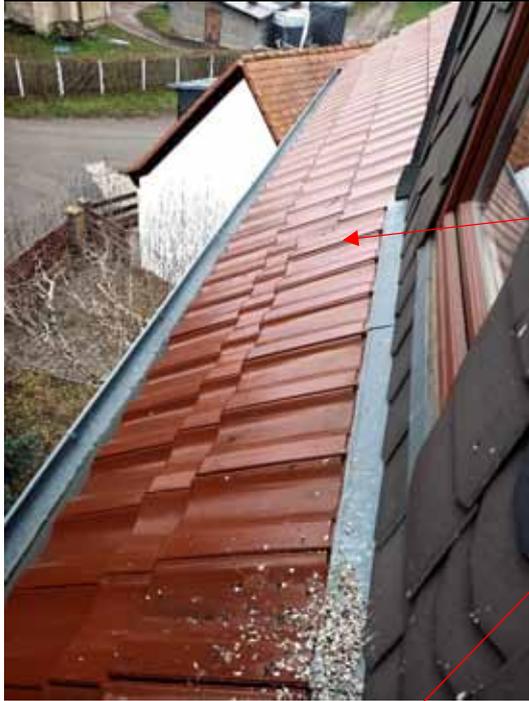
---

Blick über die Dachfläche









Blick auf die Dacheindeckung und  
Einfassung der Dachgaube zur  
Straßenseite

Feststellungen:

- Brustanschluss vor der Gaube ohne  
beischniden der Dacheindeckung  
Ausführung mit schiebe Schicht
- Brustanschlussblech und seitlichen  
Anschlussbleche nicht ein sichtbar
- Verkleidung des Gaubengiebel mit  
Faserzementplatten in Wabendeckung  
und aufgesetztem Strackort
- teilweise lose Faserzementplatten
- Fensterbankabdeckung ohne  
Anschluss an den Wetterschenkel der  
Fensterkonstruktion
- Fensterbankabdeckung ohne  
seitlichen Anschluss an die Laibungen
- seitlicher Abschluss der Fensterbank  
Abdeckung ist offen die  
Unterkonstruktion ist frei sichtbar





Fensterbankabdeckung ohne Anschluss an den Wetterschenkel der Fensterkonstruktion



seitlicher Abschluss der Fensterbank Abdeckung ist offen die Unterkonstruktion ist frei sichtbar



Blick auf die Laufanlage hofseitig

Feststellung:

- Laufroststützen entsprechen nicht der Dacheindeckung sondern sind eher für eine Dacheindeckung mit flachen Aufbau für z.B.: Bitumenschindeln
- Abstand der laufroststützen untereinander teilweise 1 Meter
- die untere laufrost Fläche am Dachausstieg ist zu kurz
- am Dachausstieg fehlt ein Einzeltritt am Sicherheitstritt
- die Führung der laufrostanlage am fürstenreich ist nicht geradlinig
- die Befestigung der laufrost Fläche an den laufroststützen ist ungenügend teilweise wurde nur eine Schraube verwendet
- Einzelanschlagpunkte oder Dachhaken sind in der gesamten Dachfläche nicht vorhanden
- Niederschlagswasser tritt über die Laufroststützen unter die Dacheindeckung ein



Laufroststützen entsprechen nicht der Dacheindeckung



Laufroststützen entsprechen nicht der Dacheindeckung

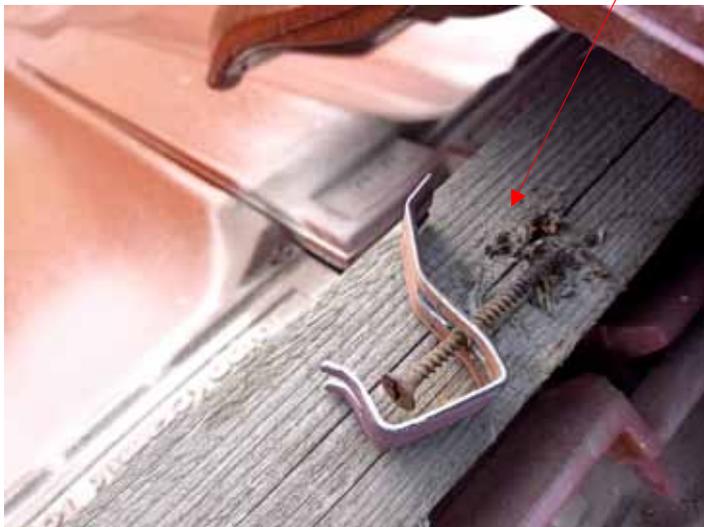




#### Bauteilöffnung Firstbereich

##### Feststellung:

- Trockenfirst Ausbildung
- kein Firstabdeckband vorhanden
- ungenügender Lüftungsquerschnitt durch direktes andecken der Firstanschlussreihe an die Firstlatte
- teilweise lose aufliegende Firstziegel
- unzulässiges Befestigungsmaterial phosphatierte Schnellbauschrauben



#### Blick auf den verwendeten Dachziegel Reformziegel RuppKeramik Topas

Decklänge: 32,0 – 36,0 cm  
Deckbreite i.M.: 21,5 cm  
Regeldachneigung: 28°

Dieses Produkt wird nicht mehr hergestellt.



Nachfolgeprodukt unter Braas  
Topas V13



Blick auf Einbauteile und  
Bauteilanschlüsse

Feststellung:

- auf der Hofseite befinden sich neben zwei Schornsteinen auch zwei PVC-Strangentlüfter DN 100 und eine Antennendurchführung der Dach Aussteiger ist ein VELUX GVT
- VELUX GVT als Dachaussteiger ist für die offene Einbausituation ungeeignet, zeigt an der Innenseite starke Kondensatbildung
- die Einfassung am Antennenmast ist oberseitig offen Feuchtigkeit kann an dem Antennenrohr in die Dachkonstruktion Eindringen
- die PVC Bauteile an der Strangentlüftung und den Antennendurchgang weisen starke Verwitterung auf



- sämtliche einsehbare Andeckarbeiten sind sehr unsauber und ohne freie Wasserführung ausgeführt
- eine Sturmsicherung (mittels Klammer oder Schraube) wurde an den gesichteten Bauteilen nicht wahrgenommen
- bei den Bearbeiten im Kehlbereich sind teilweise keine kleinen Kehlspitzen vorhanden
- ob die Kehlverblechung ausreichend ist kann zum momentanen Zeitpunkt nicht gesagt werden
- die vorhandenen Schornsteinabdeckungen sind teilweise lose
- der Schornsteinzug ist verschlossen es besteht die Gefahr dass durch den Verschluss der Schornstein von ihnen her versotten kann
- die Verkleidung der Schornsteine mit Faserzementplatten ist teilweise mit unzulässigen Schnellbauschrauben befestigt
- eine Hinterlüftung der Schornsteineinhausung konnte festgestellt werden







#### Informationen von Frau Hardt

- Errichtung des Bauwerkes 2003
- Komplettsanierung mit neuem Dachstuhl und neuer Dacheindeckung
- keine Freigabe der Schornsteine für die Nutzung durch den Schornsteinfeger, da die Verkleidung mit Faserzementplatten und deren Unterkonstruktion nicht den geforderten Normen entspricht  
(direkte Befestigung der Unterkonstruktion am Schornstein ohne in der Lüftung der Unterkonstruktion)
- momentane Ausbildung des Dachgeschosses als Kaltdach, ohne Wärmedämmung und geschlossener Belüftungsebene
- geplant ist eine Dämmung des Dachgeschosses gegebenenfalls als Wohnnutzfläche
- vom Auftraggeber wird eine komplette Abarbeitung aller notwendigen Leistungen gewünscht mit Einbindung der Gewerke: Gerüstbauer, Solaranlage, Klempner und Antennenbauer sowie des Elektrikers
- eine Toilette ist ihm Objekt vorhanden es ist lediglich für eine Absicherung des Zugangs gegen Verschmutzung zu sorgen
- ein durchlaufender Bauablauf wird gewünscht bzw. gefordert
- die Kontaktdaten der involvierten Gewerke sind über die Bauherrschaft zu erfragen

## Resümee:

Hervorgehend aus den vorbenannten Sachständen wird eine komplette Sanierung der Dacheindeckung vorgeschlagen.

### Zu beachten sind:

- GEG (GebäudeEnergieGesetz)
- Windlastausbildung
- bei Unterdeckplatte die Lastabtragung / Statik der Dachkonstruktion
  - > anpassen der seitlichen Dachabschlüsse notwendig
- nachfolgenden Trockenbauausbildung notwendig
- ansonsten Kaltdachausbildung
  - > die Belüftung der Dachfläche und des Dachraumes
  - > die Regensicherheit der Lüftungsebenen besonders am First
  - > die Verschließbarkeit bei Raumnutzung und Wärmedämmung des Zwischensparrenbereiche
- die Dachziegel sollen wiederverwendet werden
  - > Autokrangestellung nicht möglich
  - > Anhängerkran anfragen mit Ortsbesichtigung
  - > Reinigung der Dachziegel vor Rückbau der Dacheindeckung
  - > Rückbau über Plattenwagen und Abbinden der Dachziegel möglich
  - > Schutz der Dachziegel ist unbedingt zu beachten
  - > es sollten von mind. ca. 30% Bruch und schadhafte Dachziegel ausgegangen werden
  - > auf Farbunterschied bei Ersatzziegel ist unbedingt hinzuweisen und unvermeidbar
- Prüfen der Lattenabstände zur besseren Einteilung der Dachfläche
  - > einsparen einer Dachreihe für mehr Abstand am First und bessere Auflage im Traufbereich und als Ersatzziegel
- Dachrinnen demontieren und in neuen Rinneneisen im Gefälle zum Einlauf neu montieren
- neue Dachlattung 40/60 für vertiefte Anschlussbleche und Kehlausbildung
- Laufroste können wiederverwendet werden Laufroststützen müssen durch passende ersetzt werden
- Einzeltritte sind durch passende Tritte zu ersetzen
  - > Anordnung links vom Fenster + 1 Einzeltritt
- Dachaussteiger muss der Bausituation angepasst werden (Warmraumfenster)
  - > Velux GXU - Fenstertür
  - > Trockenbau muss angepasst werden
- Komplette Gerüststellung notwendig
- Sanierung im bewohnten Zustand
- Ständige Regensicherheit muss gewährleistet sein

### Empfehlung:

Sanierung der Dachfläche mit einer Unterdeckplatte unter Verwendung der vorhandenen Dacheindeckung und bauseitigen zeitlich nachfolgenden „einfachen“ Trockeninnenausbau.

- Entschärfen der Bausituation im gedämmten Treppenhausbereich bezüglich Dachbelüftung
- sommerlicher Wärmeschutz
- geschlossene Deckunterlage für besseren Sturmschutz