

*Bauen – Termin- und Kostendruck haben immer mehr Einfluss auf die Ausführung der Arbeiten auf der Baustelle und die Bauqualität. Eine regelmässige Kontrolle der Arbeiten macht sich bezahlt und trägt zur langfristigen Werterhaltung des Gebäudes bei.*

# Baumängel nicht dulden

Täglich werden auf der Baustelle Arbeiten ausgeführt, deren Qualität sich auf das Bauwerk auswirkt. Dabei werden unterschiedlichste Materialien und Konstrukti-

**OTHMAR HELBLING\***  
Bauherrenberater, Rapperswil-Jona

onen von Unternehmern verbaut, die in dieser Konstellation meistens noch nicht zusammengearbeitet haben. Daraus entstehen Nahtstellen, die sehr genau geplant und geprüft werden müssen.

## Die Baubehörde prüft die Einhaltung der Bauvorschriften

Die Gemeinden prüfen während der Bauarbeiten die Einhaltung der Auflagen aus der Baubewilligung und den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften. Üblicherweise werden dabei die Massgenauigkeit des Schnurgerüsts, das korrekte Verlegen der Kanalisationsleitungen, die Umsetzung der brandschutztechnischen Massnahmen sowie die Geländer und Absturzsicherungen geprüft. Sind diese Anforderungen erfüllt, erteilt die Gemeinde in der Regel die Bezugsbewilligung für ein Gebäude.

## Regelmässige Baukontrollen schon während der Bauphase

Sämtliche übrigen Arbeiten müssen vom Bauherrn oder von dessen Vertreter auf der Baustelle, dem Ar-

chitekten oder dem Generalunternehmer geprüft werden. Unter dem allgemeinen verbreiteten Zeitdruck auf den Baustellen werden diese Kontrollen nicht immer vorgenommen. So werden Prüfungen und Abnahmen von einzelnen Bau- oder Werkteilen unterlassen, die nach Abschluss der Arbeiten nicht mehr sichtbar sind. Entsprechend dem Baufortschritt geplante Baukontrollen tragen zur Sicherstellung der Bauqualität bei, sind aber auf den meisten Baustellen ein Fremdwort. Die langfristigen Konsequenzen daraus trägt nicht selten der Bauherr.

## Vertrauen ist gut, Baukontrollen sind besser!

Nicht alle Bauteile können anlässlich der Bauabnahme auf ihre korrekte Ausführung und die Einhaltung der Regeln der Baukunde geprüft werden. Mängel verbergen sich nicht selten in den nicht mehr sichtbaren Bereichen. Eine unsachgemässe Dampfsperre im Dachbereich wird unter Umständen erst ein paar Jahre nach der Fertigstellung der Arbeiten einen Bauschaden nach sich ziehen. Für Bauherren, die oftmals Baulaien sind, empfiehlt sich der Beizug eines Baufachmanns für Baukontrollen.

## Die fünf wichtigsten Punkte

Aus den Erfahrungen aus Bauabnahmen und Mängeln, die anlässlich

der zweijährigen Garantieabnahmen festgestellt wurden, zeigen sich nachfolgende fünf Gebäudeteile, die sorgfältig geprüft werden sollten:

- **Kellerabdichtung:** Wie ist die Abdichtung zwischen der Bodenplatte und der Kellerwand sowie den einzelnen Arbeitsfugen im Beton geplant? Wurden diese korrekt ausgeführt?
- **Dachkonstruktion:** Sind die Flachdächer gemäss den Anforderungen der SIA-Normen geplant und mit ausreichend Gefälle ausgeführt? Wurden bei den Steildächern die Dampfbremsen luftdicht angeschlossen sowie die Wärmedämmung vollständig und sauber verarbeitet?
- **Fassadenkonstruktion:** Wurden die Platten korrekt verarbeitet oder sind zwischen den einzelnen Platten grössere Fugen erkennbar?
- **Rohbaukontrolle vor den Gipserarbeiten:** Sind die haustechnischen Installationen wie Elektro-, Wasser- und Lüftungsanschlüsse an der korrekten Position? Werden überall, wo notwendig, vom Gipser Gebebenetze eingebettet, um Rissbildungen im Verputz vorzubeugen?
- **Ca. fünf Wochen vor Fertigstellung:** Noch sind nicht alle Bauteile verkleidet oder gestrichen und es lässt sich mit Hinblick auf die Bauabnahme noch Einfluss auf die Arbeiten nehmen oder es lassen sich Korrekturen anbringen.



Baumängel müssen rechtzeitig erkannt und beanstandet werden. Laien sollten für die Baukontrolle deshalb besser einen Fachmann beiziehen.

BILD HELBLING

## Nächster Schritt: Bauabnahme – was gilt es zu beachten?

Lassen Sie sich genügend Zeit, sämtliche Bauteile bei der Bauabnahme sorgfältig zu prüfen. Verlangen Sie im Vorfeld ausreichend Zeit dafür, denn je nach Komplexität braucht es für eine Eigentumswohnung zwei bis drei Stunden und für ein Einfamilienhaus drei bis vier Stunden. Zeit, die gut investiert ist. Denn alles, was anlässlich der Bauabnahme sicht- und

prüfbar ist und was Sie nicht bemängeln, gilt aus baurechtlicher Sicht als abgenommen. Ein Bauberater kennt die SIA-Normen sowie die Bauvorschriften und kann Ihnen helfen, Ihre Ansprüche und Rechte während der Bauabnahme durchzusetzen.

\* Othmar Helbling ist Inhaber der hbq bauberatung. Mehr Infos zu Baukontrollen und Bauabnahmen unter: [www.hbq-bauberatung.ch](http://www.hbq-bauberatung.ch).

[www.bauwelt.ch](http://www.bauwelt.ch)

## DANK HEIZUNGSSANIERUNG: MEHR ENERGIE GESPART

# Eine neue Ölheizung spart doppelt

Eine neue Ölheizung mit einem modernen Ölbrennwertkessel ist eine vorteilhafte Sanierungslösung. Die Umstellung auf einen anderen Energieträger lohnt sich kaum, denn sie ist meistens mit verhältnismässig hohen Zusatzinvestitionen verbunden.

Die Lebensdauer einer Heizungsanlage (Kessel, Brenner und Regelung) beträgt je nach Beanspruchung und Qualität 15 bis 20 Jahre. Eine Heizungsanalogie drängt sich nach dieser Zeit auf, weil die alte Anlage bezüglich Energieeffizienz und Umweltverhalten meist nicht mehr den modernen Anforderungen entspricht.

## Moderne Ölheizungen für hohe Energieeffizienz

Die moderne Ölheiztechnik ist auf einem hohen Stand und ermöglicht, dass aus jedem Tropfen Heizöl ein Maximum an Energie gewonnen wird. Besonders effizient sind vor allem die neuen Ölbrennwertkessel. Sie wandeln nahezu 100% des Brennstoffs in Wärme um, weil sie zusätzlich die Energie im Wasserdampf der Abgase nutzen. Beim Ersatz eines alten Heizkessels durch einen Brennwertkessel kann gesamthaft bis zu 37% Energie eingespart werden.

## Ölheizöl «schwefelarm» mit vielen Vorteilen

Auch bei den Heizölqualitäten gibt es laufend Verbesserungen. Das neue, schwefelarme Heizöl verbrennt praktisch rückstandsfrei. Die Kesselröhren bleiben sauber, dadurch erhöht sich der Wirkungsgrad. Der neue Brennstoff eignet sich speziell für den Einsatz in

Brennwertkesseln. Mit einem Schwefelanteil von nur noch 50 mg/kg (0,005%) entsteht, wie bei der Verbrennung von Erdgas, praktisch kein Schwefeldioxid.

## Heizölversorgung auf Generationen sichergestellt

Heizöl ist auch bei höherem Preisniveau ein vergleichsweise günstiger Energieträger. Dies bestätigen die Erhebungen des Bundesamtes für Statistik. Die Versorgung von Heizöl ist sichergestellt. Die Erdölreserven reichen selbst bei steigender Nachfrage noch für Generationen.

## Heizung erneuern und gleichzeitig das Gebäude sanieren

Wer sich mit der Heizungsanalogie befasst, überlegt vielleicht den Umstieg auf einen anderen Energieträger. Der finanzielle Aufwand für einen Wechsel ist um einiges grösser als der Einbau eines neuen Ölbrennwertkessels und lohnt sich in der Regel nicht. Gerade dank der kostengünstigen Sanierung der Ölheizung stehen meist noch finanzielle Mittel bereit, um den Wärmebedarf eines Hauses generell zu senken. Dies erreicht man, indem man zusammen mit der Heizung des Gebäudes, oder Teile davon, saniert.



Ein effizienter Heizungsanalogie ist mit einem modernen Ölbrennwertkessel gesichert.

## Heizungsanalogie – eine Sache weniger Tage

Eine Heizungsanalogie dauert bei guter Vorbereitung nur wenige Tage und wird vorteilhaft vor der nächsten Heizperiode durchgeführt. Wer sich rechtzeitig mit der Sanierung seiner Heizung und des Gebäudes befasst, die alte Ölheizung durch eine neue Ölheizungsanlage

ersetzt und Fassade, Dach oder Fenster erneuert, kann getrost in die Zukunft blicken. Dank der Reduktion des Energiebedarfs und der effizienten Wärmebereitstellung leistet man einen aktiven Beitrag an den verantwortungsvollen Umgang mit der Energie.

## KONTAKTNUMMERN FÜR ANFRAGEN

Markus Sager  
Leiter regionales Informationszentrum  
Telefon 0900 84 80 84



## HEIZEN MIT ÖL