



ingenieurbüro

dipl.-ing. rolf thieleke
eupener str.13 a 13125 berlin

bausachverständiger für gebäudeschäden
und staatl. zugel. fachmann für holzschutz und sanierung

bau - planung
- überwachung
- projektmanagement

für neubau
um- und ausbau
sanierung

CONCEPTA HAUS
Baugesellschaft mbH
14772 Brandenburg

gutachten

Berlin, den 24.4.2003

Vorab per Fax

Betr.: BV Grit und Lars Francke, Mühlengrund 20, in 14548 Ferch

Sehr geehrte Damen und Herren,

Am 15.4.2004 fand um 18 Uhr ein Ortstermin am o. g. Bauvorhaben unter Anwesenheit der Herren

Kleidon ()
Francke Bauherr
Thieleke Bauüberwachung

statt.

Bei dieser Begehung wurden folgende Mängel bzw. Abweichungen zur vertraglich vereinbarten Leistung zwischen der Familie Francke als Bauherr und AG und der Concepta Haus Baugesellschaft mbH als Auftragnehmer festgestellt:

Entsprechend der Ihnen vorliegenden geologischen Baugrund- und bodenmechanischen Untersuchungen durch das Ing.-Büro Fischer & Partner heißt es: „ Nach Aushub bis auf die Aushubsohle ist die Gründungssohle und das evtl. danach eingebaute Kiespolster mit geeignetem Verdichtungsgerät auf einen Verdichtungsgrad $D_{pr} = 98\%$ zu verdichten und nachzuweisen.“ Dieser Verdichtungsnachweis wurde nicht erbracht.

Ein Abnahmeprotokoll zur Bewehrungsabnahme der Bodenplatte konnte nicht vorgelegt werden

Probewürfel für den Beton der Bodenplatte wurden nicht angefertigt, Probewürfelprotokolle konnten somit nicht vorgelegt und der Nachweis über die Betonqualität im eingebauten Zustand nicht erbracht werden.

Die Horizontalsperre auf der Bodenplatte wurde durch Sie mittels AQUAFIN – 2K am 9.1. und 10.1.03 aufgebracht. Der Deutsche Wetterdienst Potsdam meldet für diese Tage folgende Temperaturen:

Datum	Tagestiefstwert am Boden	Tages Min	Tagesmittel	Tages Max
8.1.03	- 19,8	- 14,6	- 11,9	- 9,3
9.1.03	- 20,5	- 15,6	- 11,0	- 7,0
10.1.03	- 16,1	- 8,5	- 6,2	- 3,9
11.1.03	- 18,0	- 11,2	- 8,1	- 5,1

Am 10.1.03 waren große Teile der am 9.1.03 aufgetragenen, hydraulisch abbindenden flexiblen Dichtungsschlämme abgefroren und wurden am 10.3.03 von Ihnen ausgebessert. Im Anschluss daran wurde am gleichen Tag also am 10.3.03 die erste Schicht des Kellermauerwerkes hergestellt.

Sie haben damit in größtmöglicher Weise und wider besseres Wissen gegen die Richtlinien des technischen Merkblattes der Fa. Schomburg GmbH verstoßen. Es bleibt also festzustellen:

- Die Verarbeitungstemperaturen sollen zwischen + 5 ° C und + 30 ° C liegen. Sie lagen tatsächlich: siehe obige Tabelle. Ergebnis, die Dichtungsschlämme AQUAFIN – 2K ist teilweise abgefroren und komplett durchgefroren.

- Die Trockenschichtdicke muss bei Bodenfeuchtigkeit und nicht stauendem Sickerwasser mind. 2mm

betragen. Sie beträgt tatsächlich, an unterschiedlichen Stellen gemessen: 1,2 mm bis 1,6 mm.

- Die Zeit der Belastbarkeit wurde ebenfalls nicht eingehalten.

Damit ist die aufgetragene zweikomponentige, flexible Dichtungsschlämme als Sperrung nicht mehr geeignet.

In meinem Schreiben vom 7.3.03 bat ich Sie, den Nachweis über die bauaufsichtliche Zulassung und die erforderliche Anzahl der verwendeten Maueranker im KG und EG, in Anlehnung an DIN 1045 Abschn.19.8.3, zu führen. Dieser Nachweis konnte von Ihnen nicht vorgelegt werden. Sie haben 4 Stk Maueranker vom Typ GRIPRIP – S als Verankerung zwischen Innen- und Außenwänden je Anschluss eingebaut und darüber hinaus die Stoßfugen im Wandanschluss zwischen Außen- und austreifenden Innenwänden nicht vermörtelt. Dazu erwarten wir seitens Ihres Statikers eine Aussage.

Für die von Ihnen eingebaute DELTA – Mauerwerkssperrung bat ich Sie in meinem Schreiben vom 7.3.03 um den Nachweis der Bauaufsichtlichen Zulassung.

Dieser Nachweis wurde von Ihnen nicht erbracht.

Die Verarbeitungsrichtlinie besagt: „ Die DELTA – Mauerwerkssperre wird einlagig verlegt. Dabei sind die Auflageflächen mit Mörtel der Gruppe 2 oder 3 so dick abzugleichen, dass eine möglichst waagerechte Oberfläche ohne Unebenheiten entsteht. Die DELTA – Mauerwerkssperre sollte fest in den Mörtel gepresst werden. Bei Stößen müssen sich die Bahnen um mindestens 20 cm überlappen.“ Dies gilt selbstverständlich auch bei Mauerwerk im Dünnbettverfahren.

Sie haben das Mauerwerk nicht mit Mörtel abgeglichen bzw. die nur 0,4 mm dicke DELTA – Mauerwerkssperre nicht in Mörtelschichten eingebettet so, daß die Gefahr des Durchstanzens der Polyolefin – Folie gegeben ist.

Die DELTA – Mauerwerkssperre ist in der von Ihnen verarbeiteten Weise, nicht als funktionierende Sperrung geeignet.

Nicht nachvollziehbar ist auch der Beweggrund, weswegen Sie im Keller auf der 1. Schicht der Innenwände eine Sperrschicht eingebaut haben, jedoch nicht in den Außenwänden.

In der Außenwand fehlt auf der Gartenseite unterhalb der Decke die horizontale Sperrung auf ca. 2,- m völlig und die Sperrung über dem Spritzwasserbereich wurde nicht in die Innenwände hineingezogen.

Die Baugrube war zum Zeitpunkt der angesetzten technischen Abnahme verfüllt so, dass eine abschließende Beurteilung nicht erfolgen konnte.

Im Auftrag der Bauherrschaft habe ich Sie aufzufordern, die zwischen Ihnen und der Familie Francke vertraglich vereinbarte Leistung entsprechend der neuesten technischen Regeln herzustellen.

Ich mache Sie nochmals darauf aufmerksam, dass die vertraglich zugesicherten Eigenschaften des Werkes und die Einhaltung der neuesten technischen Regeln Grundlage für die Abnahme sind.

Zur Zeit gibt es wesentliche Mängel an der vertraglichen Bauleistung.

Der Bauablaufplan wurde nicht eingehalten.

Wir setzen Sie wegen Nichteinhaltung der Zwischentermine und wegen technischer Mängel in Verzug.

Vertragsstrafe und Schadensersatzforderungen werden vorbehalten.

Wir haben am 22.4.03 festgestellt, dass Sie die Baustelle teilweise beräumt haben.

Wir fordern Sie auf, die Baustelle umgehend mit ausreichend Arbeitskräften zu besetzen und das Objekt entsprechend den technischen Regeln und der Baukunst herzustellen.

Als Termin für das Besetzen der Baustelle stellen wir Ihnen eine Frist bis zum 28.4.03.

Als Termin für Ihre Stellungnahme mit der Aussage der entgeltigen Fertigstellung benennen wir Ihnen den 30.4.03

Wir machen Sie schon jetzt darauf aufmerksam, dass bei Nichteinhaltung, durch den AG eine Ersatzvornahme erfolgt, mit den Ihnen bekannten Folgen.

In der Hoffnung auf eine positive Vertragserfüllung verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen