

9.6 Beispiel: Überwachungs- und Unterhaltsplan Holzbau

Beispiel einer mehrgeschossigen Wohnbausiedlung in Holzsystembauweise

Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern soll lediglich zum Weiterdenken anregen.

203.200 MFH Zürich

Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern in Holzsystembauweise

Datum

Planungsphase

Projekt

Projektname

Adresse

Bauherr

Adresse

Architekt

Adresse

Holzbauingenieur

Adresse

Umfang

7 Seiten Bericht

10 Seiten Planbeilage/Details

Verteiler

- Bauherr
- Architekt
- Betoningenieur
- Holzbauunternehmer

1 Überwachungsplan

Objekt:

Datum

Fertigstellung:

Verantwortliche

Person

(Name, Funktion):

1.1 Nutzungsänderungen

Nutzungsänderungen sind nur in Rücksprache mit dem Projektverfasser oder kompetenten Fachleuten zugelassen.

1.2 Dokumentation

Grössere Unterhaltsarbeiten und Inspektionen werden in einem Bericht festgehalten. Der Bericht wird jeweils dem Projektleiter zur Kenntnisnahme zugesandt. Im Rahmen der Hauptinspektion soll zusätzlich der Zustand der wichtigsten Bauteile auf Fotos festgehalten werden.

1.3 Hauptinspektion

Die Hauptinspektion soll **alle 5 Jahre** jeweils **im Frühling** durchgeführt werden. Die erste Inspektion findet im Rahmen der Schlussabnahme des Bauwerks statt. Als Grundlage dient jeweils der letzte Inspektionsbericht. Nach Bedarf sind Spezialisten aufzubieten.

Bauteil	Kontrollpunkte	Art der Kontrolle	Wer kontrolliert
Unterbau	<ul style="list-style-type: none"> - Beschädigung - Verformungen - Setzungen 	Visuell, Metermass	Techniker / Ingenieur:
Auflagerbereiche	<ul style="list-style-type: none"> - Beschädigung - Verformungen - Durchfeuchtung 	Visuell, Metermass, Feuchtemessgerät	Techniker / Ingenieur:
Primärtragwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Beschädigung - Verformungen - Oberflächenbewitterung - Durchfeuchtung 	Visuell, Metermass, evtl. Nivellement Feuchtemessgerät	Techniker / Ingenieur:
Sekundärtragwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Beschädigung - Verformungen - Oberflächenbewitterung - Durchfeuchtung 	Visuell, Metermass, Feuchtemessgerät	Techniker / Ingenieur:
Stahlteile	<ul style="list-style-type: none"> - Beschädigung - Verformungen - Werkleitungen - Aufhängungen 	Visuell, Metermass	Fachmann, Techniker / Ingenieur:
Geländer	<ul style="list-style-type: none"> - Beschädigung - Verformungen 	Visuell, Metermass	Fachmann, Techniker / Ingenieur:
Abdichtungen/ Übergänge	<ul style="list-style-type: none"> - Beschädigung - Verformungen - Durchfeuchtung 	Visuell, Metermass, Feuchtemessgerät	Fachmann, Techniker / Ingenieur:

Hauptinspektion Holzbauteile

Bauteil	Kontrollpunkte	Art der Kontrolle	Wer kontrolliert
<u>Aussenwand/ Balkonbereich</u> - HD-Platte - Lattung - Windpapier - Gipsfaserplatte - Ständer mit Dämmung - Gipsfaserplatte - Dampfbremse - Vorsatzschale mit Dämmung	Qualität der Schutzbehandlung ok? Verletzungen der Oberflächen vorhanden? Risse? Anschlüsse an Fenster, Türen ok? Fassade frei von Grüngewächsen?	Visuell	Fachmann, Techniker / Ingenieur:
<u>Aussenwand/ Putzfassade</u> - Putz - Trägerplatte - Lattung - Winddichtung - Fermacell - Ständer mit Dämmung - Dampfbremse - Vorsatzschale mit Dämmung	Kontrollpunkte gemäss Systemhersteller Putzfassade	Gemäss Systemlieferant	Fachmann, Techniker / Ingenieur:
<u>Aussenwand/ Sockelanschluss</u>	Ist Hinterlüftungslattung frei? Ist Sockelanschluss frei von Grasbewuchs und Grüngewächsen?	Visuell	Fachmann, Techniker / Ingenieur:
Fenster	- Beschädigung - Verformungen - Durchfeuchtung - Oberflächenbehandlungen - Sonnenschutz	Visuell, Metermass.	Fachmann, Techniker / Ingenieur:

Hauptinspektion Fassadenkonstruktion

1.4 Zwischeninspektion

1.5 Die Zwischeninspektion soll **jährlich**, jeweils **im Frühling** im Rahmen der Unterhaltsarbeiten durchgeführt werden. Die erste Inspektion soll im ersten Frühling nach der Schlussabnahme des Bauwerks durchgeführt werden. Kontrollpunkte gemäss Unterhaltsplan.

1.5 Ausserordentliche Inspektionen

Ausserordentliche Inspektionen sollen **nach besonderen Ereignissen** wie ausserordentlichem Hochwasser, Erdbeben, etc. durch den Besitzer veranlasst werden. Als Grundlage dient jeweils der letzte Inspektionsbericht.

2 Unterhaltsplan

2.1 Nutzungsänderungen

Nutzungsänderungen sind nur in Rücksprache mit dem Projektverfasser oder kompetenten Fachleuten zugelassen.

2.2 Verantwortliche Person

Datum, Name und Funktion:

.....

.....

2.3 Jährliche Zwischeninspektion

Bauteil	Was ist zu kontrollieren?	Art der Kontrolle	Wer kontrolliert?
<u>Dach Attika</u> - Gründach - Flachdachfolie - Dämmung - Dampfsperre - Massivholzdecke - Installationen - Dämmung und abgehängte Decke	Sind Wasserabläufe frei? Kontrolle der Dachbegrünung gemäss Checkliste Lieferant Vereinbarte Nutzung ok? Dachrandabschluss Anschluss Dachdurchbrüche	Visuell, Metermass	Verantwortliche Person: Hausabwart
<u>Terrasse</u> - Betonplatte - Sand - Wasserisolation mit Vlies - Dämmung XPS - Massivholzdecke - Installationen - Dämmung und abgehängte Decke	Sind Wasserabläufe frei? Vereinbarte Nutzung ok? Keine zu grossen Nutzlasten? Begrünung gemäss Weisung?	Visuell, Metermass	Verantwortliche Person: Hausabwart
<u>Decke Wohnungen</u> - Bodenbelag - Zement-UB - Trittschall - Vollholzdecke - Dämmung - abgehängte Decke mit Installationen	Vereinbarte Nutzung ok? Zulässige Nutzlasten < 1,5 kN/m ²	Visuell, Metermass	Verantwortliche Person: Hausabwart
<u>Balkone auskragend</u> - Holzrost mit Lattung - Gummischrot - Sperrschicht - Dreischichtplatte - Gefällslattung Kragarm: Beplankung (nicht brennbar)	Wasserabläufe frei? Holzrost frei von Laub? Vereinbarte Nutzung ok? Zulässige Nutzlasten < 2,0 kN/m ² Kein stehendes Wasser? Begrünung gemäss Weisung?	Visuell, Metermass	Verantwortliche Person: Hausabwart
<u>Trennwände intern</u> - Metallständer beplankt und gedämmt	Keine Risse vorhanden? Maximale anzuhängende Last gemäss Systemhersteller	Visuell, Metermass	Verantwortliche Person: Hausabwart

Zwischeninspektion im Rahmen des Unterhalts

