

Eine nicht fachtechnisch angebrachte Duschentwässerung und ihre Folgen

Vom Wasserschaden zu neuen Duschanlagen

Die fehlende Abdichtung der Duschböden sorgte bei einem Fitnesscenter-Betreiber für einen grossen Wasserschaden. Trotz Ärger und nachträglichen Kosten war Aufhören keine Option. Dank eines Teams aus Fachkräften wurde nun eine moderne und handwerklich korrekte Duschentwässerung eingebaut.

Manuel Fischer

■ Schön ist es, mit Weitblick über einer Hochhauslandschaft zu trainieren. Man stemmt die Hanteln, läuft seine Kilometer auf dem Laufband, müht sich auf Crosstrainern ab oder stählt auf spezialisierten Geräten seine Muskelpartien rund um Brustkorb, Biceps oder Schultern. Zwischendurch gönnt man sich eine kleine Pause, beobachtet über die beidseits weite Fensterfront das Wetter und den geschäftigen Verkehr rund ums Shoppingcenter und nimmt alsbald die nächste Übung in Angriff. Die weite Aussicht aus dem siebten Obergeschoss eines Bürogebäudes in Spreitenbach gehört nebst der familiären Atmosphäre, dem hohen Grad an persönlicher Betreuung, dem Kinderhort und dem vielfältigen Angebot an Gruppenfitness-Lektionen zu den herausragenden Pluspunkten des Fitnesscenters Emotion. Dazu gehören ein Wellnessbereich mit Sauna und Ruheliegen und selbstverständlich auch Duschen für Herren und Damen. Dumm nur, wenn derart zentrale Sanitäranlagen ausfallen. Denn Mitte August 2018 entdeckte man einen grossen Wasserschaden mit gravierenden Folgen.

Versteckter Baumangel ...

«Alles begann mit einer spontanen Anhebung einer Fliese im Wellnessraum. Es trat viel Wasser heraus», erinnert sich Simone Schneiter, Co-Geschäftsführerin und Teilhaberin der Fitness Emotion GmbH, die zusammen mit ihrem Partner Patrick Schenk vor 2½ Jahren die Leitung des Fitnesscenters von einem vorgängigen Unternehmer übernahm. Mit jeder neu aufgedeckten Fliese schwoll die Überraschung zum grossflächigen Schaden an. Hinter dem schönen Schein schlummerten offensichtlich gravierende Mängel im Entwässerungssystem des siebten Obergeschosses vor sich hin – und dies während eines Jahrzehnts. Baumängel,



Die Kapillarwirkung des Wassers führte dazu, dass die eingesetzten Gips-Trennwände zwischen den Dusczellen und den Garderoben im Sockelbereich morsch waren. (Bilder: EBV Dienstleistungen GmbH, C. Savasta)



Baupfusch in der Dusche: Der Bodenbelag wurde ohne Wasserabdichtung verlegt. Durchnäste Zonen sind links im Bild zu sehen.



Die Montageelemente des verwendeten Vorwandsystems bei den Duschen setzten bereits Rost an.

die wissentlich oder unwissentlich von den Vor- und Vorgängern des Fitnesscenters in Kauf genommen wurden. Der Schock war perfekt. Doch was tun? Angesichts der treuen Kundschaft und der zentralen Lage des Fitnesscenters galt es, den Mut nicht zu verlieren und das Ausmass des Schadens zu begutachten. Die Fitnesscenter-Betreiber kontaktierten den Gebäudeeigentümer. Dessen Gebäudeversicherung bot einen Bauexperten von der Firma Opticasa AG zur Beurteilung des Schadens auf.

Schnell stellte sich heraus: Unter den sichtbaren Keramikplatten (Fliesen) fehlte eine wasserabstossende Folie. Die Fliesen wurden direkt auf den Unterlagsboden aus Anhydrit-Fliesesstrich verklebt. Innerhalb und über dieser Schicht sammelte sich eine grosse Menge Wasser an, die gar nie den Weg bis zu den Bodenabläufen fand. Gemäss Baufachleuten darf Anhydrit keiner dauerhaften Feuchtigkeitsbelastung ausgesetzt werden. Dieses Material eignet sich für Trockenbereiche in einem Gebäude, keinesfalls aber für nicht abgedichtete Nass- und Feuchträume. Gemäss Reto Würmli, Geschäftsführer der im Fall involvierten Würmli Haustechnik AG, habe ein solcher Estrich-Typ die Eigenschaft, unter Feuchteinfluss aufzuquellen.

... war Baupfusch

Weitgehend einig sind sich die Baufachleute, wie der versteckte Baumangel zu beurteilen ist, nämlich als Baupfusch. «Fliesen ohne wasserfeste Abdichtung auf Rohgips zu legen, ist ein Verstoß gegen geltende Vorschriften. Bei einer Bauabnahme müsste ein Bauleiter einen solchen Handwerker vor die Tür weisen», sagt Waldemar Beck, der Fliesen-

leger, der den Auftrag zur nun notwendig gewordenen Sanierung der Nasszellen erhielt. «Die Nutzungsintensität von Duschräumen in einem Fitnesscenter ist sehr hoch. So gesehen wurde schlichtweg das falsche Material gewählt», ergänzt Bauexperte Roger von Euw von Opticasa AG.

Anstelle entlang eines Gefälles zum Bodenablauf zu fliessen, nahm das



Der Plattenleger verlegt die festen und wasserdichten Abdichtungsbahnen aus Polyethylen. Die Bahn ist mit einem Vliesgewebe zur wirksamen Verankerung des Fliesenklebers versehen. (Bild: Manuel Fischer)



Die neu errichteten Gipswände werden ebenfalls mit der wasserdichten riss-überbrückenden Abdichtungsbahn eingekleidet.



Blick auf die sanierte Vorwandinstallation mit Montageelementen und neu Absperrhähnen (links) zur Not-Unterbrechung der Wasserzufuhr.



Prozessluft wird über Bodenöffnungen (Kernbohrungen) eingeflutet und andernorts Feuchtluft über einen Verdichter abgesaugt.



Die alten Bodenabläufe wurden aus dem Betonboden herausgespitzt. (Bild: Würkli Haustechnik AG)



Für einige Monate hatten die Fitnesscenter-Besucher mit einer provisorischen Dusche aus flexiblen Elementen vorliebzunehmen.



Mithilfe von Widerstandsmessgeräten wurde der Trocknungsfortschritt im Intervall einer Woche gemessen.

Wasser also ganz andere Wege. Die Kapillarwirkung der eingesetzten Materialien für die Trennwände zwischen den Duschzellen und den Garderoben erweiterte das Ausmass des Schadens beträchtlich. So stellte sich heraus, dass die dort verwendeten Gipskartonplatten morsch waren. Im Innenhohlraum des zweischichtigen Plattenaufbaus breitete sich zudem Schimmel bis auf eine Höhe von einem Meter über Boden aus. Dasselbe unerfreuliche Bild bot die mit demselben Material erstellte zusätzliche Dusche im Wellnessbereich.

Erste Hilfe

Nun galt es, rasch und engagiert zu handeln, um dem Schaden Einhalt zu gebieten. Die Firma Suter Entfeuchtungstechnik AG wurde für eine fundierte Schadensabklärung beigezogen. Das Freilegen der durchnässten Unterlagsböden und die technische Trocknung waren die umgehend einzuleitenden Massnahmen.

Ab Ende August 2018 begannen der Abbruch der Trennwände und die komplette Freilegung des Estrichs der Duschen. Die Entfeuchtungs-Spezialisten bedienten sich zweier Methoden. Das

Team setzte Kernbohrungen in die betroffenen Böden der Duschräume ein, um anschliessend Prozessluft einfluten und andernorts Feuchtluft über einen Verdichter absaugen zu lassen. Zusätzlich wurden Kondensationstrockner aufgestellt, welche die Raumluft ansaugen, danach abkühlen und so schliesslich das überschüssige Wasser kondensieren. Durch die Abwärme wird die Luft wieder erwärmt und in den Raum zurückgegeben. Mithilfe von Widerstandsmessgeräten, welche sich die elektrische Leitfähigkeit des Wassers zunutze machen, wurde der Trocknungsfortschritt im Intervall einer Woche gemessen und protokolliert. Nach 2½ Wochen konnte das maschinelle Trocknen in der Damendusche, nach 4½ Wochen in der Herrendusche und in der Wellnesszone eingestellt werden.

Gleichzeitig suchte Simone Schneiter fieberhaft nach einer Lösung, damit den Besuchern eine Duschgelegenheit mit minimalem Komfort geboten werden konnte: «Duschcontainer waren nicht passend. Wir fanden glücklicherweise ein einklappbares Modell, das in unseren Garderoben (Damen und Herren) eingebracht werden konnte.»

Langwierige Sanierungsarbeiten

Die Kundschaft wartete auf die erneute Instandsetzung der Duschen. Doch Umtriebe zu allfälligen Kostengutsprachen der Versicherungen verzögerten den Start; und noch vielmehr der Umstand, dass das Fitnesscenter in der obersten Etage eines Bürogebäudes eingemietet ist. Handwerker durften nur am Samstag oder jeden Abend ab 17 Uhr arbeiten.



Blick in den nigelneuen Duschrom.

Patrick Schenk und Simone Schneiter rafften sich für eine fachtechnisch korrekte Sanierung der Nasszellen auf, obwohl dies hohe Kosten auslöste.

Die alten Bodenabläufe wurden kurzerhand aus dem Betonboden herausgespitzt. Teile der Vorwandinstallation der Duschen wurden neu erstellt (Mischbatterien usw.). Zudem wählte man eine CleanLine-Duschrinne von Geberit mit integriertem Bodenablauf. Diese Elemente wurden pro Duschrom je zweimal, und zwar parallel zu den drei Duschbrausen verlegt. Zusätzlich wurden neue Leitungen und pro Gruppe (je drei Brausen links und rechts) Absperrhähne für die Not-Unterbrechung der Wasserzufuhr installiert.

Sauberes Handwerk

Anschliessend bestrich das Team von BeckPlatten in Turgi die freigelegten und gereinigten Betonoberflächen mit

einem schnell erhärtenden, faserverstärkten Ausgleichsmörtel. Damit wurde der neue Estrich in der Herren- und Damendusche mit einem leichten Gefälle erstellt. Anschliessend verlegten sie feste und wasserdichte Abdichtungsbahnen aus Polyethylen. Ein spezielles Vliesgewebe an deren Oberfläche sorgt für eine wirksame Verankerung des Fliesenklebers.

Für die äussere Verkleidung der Wände wurden grossdimensionale silbergraue Fliesen von 30 auf 60 cm gewählt. Anschliessend verlegten die Handwerker sorgfältig die Bodenfliesen mit Rutschhemmung – so will es eine SIA-Norm – auf die gegen die Duschrinnen leicht geneigte Unterlage. Ein wasserabweisender Fugenmörtel schützt die Unterlage zusätzlich vor Feuchtigkeit.

Die Ästhetik, auch die ökonomische Verarbeitbarkeit sprachen für diese Wahl. «Die Lebensdauer und die fach-

Geberit CleanLine (in Kürze)

Das System Geberit CleanLine ist eines der meistverkauften Produkte des Unternehmens im Dusche-Bereich. Es besteht aus zwei Teilen, einem Rohbauset und der eigentlichen Duschrinne. Unter dem sichtbaren Edelstahlprofil liegt ein zentraler Ablaufkörper. Die Rinnen lassen sich nach Bedarf vor Ort ablängen. Eine Abdichtmanschette ist auf den Ablaufkörper eingespritzt und wird von einer transparenten Folie geschützt, bevor der Handwerker mit den Abdichtarbeiten beginnt. Der Siphonkörper enthält einen hydraulisch optimierten, flachen Geruchsverschluss. Mithilfe einfacher Arbeitsschritte können Ablauf- und Siphonkörper nach Mass positioniert werden. Für den Montageablauf gibt es geeignete Hilfsmittel (auch im Internet). Die Verbindung zur Kanalisation ist somit einfach zu bewerkstelligen. www.geberit.ch/produkte



Die Duschrinne Geberit CleanLine wird auf den Einlauftrichter mit eingespritzter Abdichtmanschette (hellblau) gesetzt. Die Polyethylen-Abdichtungsbahn (blau) ist bereits verlegt. (Bild: Manuel Fischer)

männische Verarbeitung sind viel wichtiger als der Materialpreis», gibt Waldemar Beck, Unternehmer von Beck-Platten, zu bedenken.

Mit dem Resultat der Sanierung der Nasszellen zeigen sich die Fitness-Emotion-Betreiber sehr zufrieden. Mitte November konnte man die Nasszonen für die Besucher wieder freigeben. Gleichwohl bleibt bei Simone Schneiter der Ärger – provoziert durch den Bauschaden, aber auch durch die nur sehr begrenzte Versicherungsdeckung – noch in frischer Erinnerung: «Wir haben sehr viel Lehrgeld bezahlen müssen. Ich könnte ein Buch mit Anleitungen schreiben, was bei der Übernahme eines Fitnesscenters alles zu beachten wäre.» ■

www.sutergroupe.ch
www.wuermli-ht.ch
www.beck-platten.ch

Drei Fragen, drei Antworten zur Beurteilung des Wasserschadens mit Bauexperte Roger von Euw

«Nasszellen im Fitnesscenter: Oftmals trügt der schöne Schein ...»

Roger von Euw, Inhaber von Opticasa AG, ist erfahrener Baufachmann. Zu seinen Dienstleistungen gehören Bauplanungen, Bauleitungen und Beratungen, u. a. Schadenbegleitungen. Bei der Beurteilung des Wasserschadens im Fitnesscenter Emotion wurde er als Sachverständiger beigezogen.

Interview: Manuel Fischer

■ Die Schadensbilder sind eindrücklich. Ist das Ausmass der Schäden, die Sie in diesem Fitnesscenter antrafen, aussergewöhnlich? Was war Ihre Aufgabe?

Roger von Euw: Ich war von der Gebäudewasserversicherung der Liegenschaftsverwaltung aufgeboten worden. Folgende Fragen standen im Raum: Welche betroffene Bausubstanz ist durch wen versichert? Welche nicht? Ich musste das Ausmass des Schadens feststellen und er war im vorliegenden Fall beträchtlich. Keine Abdichtung vorhanden, durch die Kapillarwirkung der verwendeten Gipsplatten waren alle Wände der drei Dusch-Anlagen morsch geworden. Ich traf aber schon ähnliche Schäden durch Wassereinwirkung an. Auch Ketten-Betreiber von Fitnesscentern schauen wahnsinnig aufs Geld und vernachlässigen oftmals die bauliche Qualität ihrer sanitären Einrichtungen. Es war auch nicht das erste Mal, dass Plattenleger ohne Abdichtung gearbeitet hatten.

Der Schadenfall hatte beträchtliche Kosten für die Fitnesscenter-Betreiber zur Folge. Man wünschte sich begrifflicherweise mehr Versicherungsdeckung. Welche Versicherungen waren involviert?

Im erwähnten Falle waren zwei Versicherungen involviert: einerseits diejenige des Gebäudeeigentümers, vertreten durch die Verwaltung, welche den Wasserschaden beim «Rohbau» bzw. des gesamten Grundgebäudes feststellen wollte. Andererseits die Versicherung des Fitnessbetreibers für seinen Mieterausbau, wozu natürlich auch die Duschen gehören.

Es ist nachvollziehbar: Einen solchen Schaden mit Folgekosten wünscht sich niemand. Meiner Einschätzung nach trugen die Versicherungen aber der Tragweite des Schadenfalls Rechnung. So hat die Versicherung des Gebäudeeigentümers aus Kulanz die Kosten der Schadensuche und die Abbruchkosten übernommen. Eigentlich wäre sie dazu nicht verpflichtet gewesen, da die Duschen Teil des Mieterausbaus waren. Der fachgerechte Neuaufbau der Duschen mit Wandaufbau und Fliesen gilt teilweise als wertvermehrende Arbeit und war nicht Teil des Versicherungsschutzes. Dennoch hat die Versicherung des Rohmieters einen geringen Teil der Aufbauposten übernommen.

Gibt es wenigstens einen Lerneffekt aus diesem Schaden für die Betreiber von Fitnesscentern? Muss man Baufachmann sein?

Nicht wenige Fitnessstudio-Betreiber sehen sich mit Baupfusch konfrontiert. Die versteckten Mängel kommen erst mit der Zeit ans Tageslicht. Häufig trifft man Studios an, die schön aussehen und ihre Problemzonen hinter dem schönen Schein verbergen. Kaufinteressenten solcher Anlagen bedenken zu wenig, dass der Garderoben- und Duschbereich das ganze Jahr hindurch intensiv genutzt wird. Die Nasszellen sind



Roger von Euw, Geschäftsführer von Opticasa AG.

demzufolge das ganze Jahr hindurch «nass» – wie bei einem Schwimmbad.

Man muss nicht selbst vom Baufach sein. Der Beizug eines erfahrenen Bauleiters vor dem Kauf, der ein Auge auf die Problemzonen wirft, macht Sinn: In welchem Zustand sind die Sanitärapparate, nicht nur die Duschen, auch die Waschtische? Wie sind die Abdichtungen in der Dusche gelöst worden? Wie sehen die Fliesenfugen aus? Wie wurden die Duschtrennwände angeschraubt? Allenfalls sind Feuchtigkeitsmessungen zu veranlassen.

Dann die rechtlichen Fragen: Wie sichere ich mich vertraglich gegen das Risiko versteckter Baumängel ab? Bin ich versichert gegen Wasserschäden? Kann ich auf einen vorgängigen Betreiber Regress nehmen? ■

www.opticasa.ch



Beck Platten
5300 Turgi
Tel. 056 242 27 89
www.beck-platten.ch

Wir sind Ihr Fachmann für Platten
Ihr Profi in Turgi