

Text steht online unter: pr-neu.de/newsroom

10/26-06

Tiefgaragen: Wartung statt WEG-Ärger

Inspektion und Wartung beugen Instandsetzungen vor

Feuchtigkeit und Tausalz belasten Tiefgaragen, ebenso wie die Fahrzeuge. Um Schäden auszuschließen oder zumindest sehr früh zu entdecken – und so aufwändige Instandsetzungen zu vermeiden –, sollten Betreiber die Garagen regelmäßig inspizieren und warten. Widerstandsfähige Beschichtungen halten Tiefgaragen dabei lange in Schuss. In gut gepflegten Anlagen lassen sich auch Probleme mit Eigentümergeinschaften minimieren, die sich aus der Diskrepanz zwischen Sondereigentum (Stellplatz) und Gemeinschaftseigentum (tragende Bauteile) ergeben können.

Tiefgaragen in Stahlbetonbauweise sind typisch im Mehrgeschoss-Wohnbau. Schäden haben hier oft ein spezifisches Ursachenprofil:

- Risse sind bei Stahlbetonbauwerken kaum vermeidbar. Durch diese gelangen Feuchtigkeit und Schadstoffe leichter in den Baukörper. Die Gefahr für Schäden steigt.
- Schäden entstehen durch tausalzbelastetes Wasser, das in den Baukörper eindringt: Die Chloride führen zu Korrosion des Bewehrungsstahls.

Damit aus kleinen Schäden keine großen Sanierungsfälle werden, sollten Fachleute Tiefgaragen regelmäßig begutachten.

Wirtschaftliche Faktoren

Beim Blick auf die Wirtschaftlichkeit sind nicht nur die Kosten für die Instandsetzung zu sehen, sondern auch Einnahmeausfälle – insbesondere bei bewirtschafteten Flächen. Während einer Sanierung sind die Flächen nicht oder nur eingeschränkt nutzbar. Eine jährliche Inspektion sowie eventuell notwendige kleinere Reparaturen sind letztlich wirtschaftlicher, als eine Zeit lang Wartungskosten zu sparen mit der Folge einer umfangreichen, kostenintensiven Instandsetzung.

Parkdecks mit Pflasterbelägen haben keine direkt befahrenen Stahlbetonbauteile. Hier gilt der Blick vor allem dem Fundament sowie den Sockeln und Stützen. Sie sind so zu planen, dass der Schutz der Bauteile über die gesamte Lebensdauer gewährleistet ist. Häufig fehlen im Bestand entsprechende Schutzbeschichtungen.

Kostenfalle Tragwerk: Vorsicht, Wertverlust!

Bei der Wertermittlung einer Immobilie mit Tiefgarage empfiehlt es sich, die Bausubstanz der Tiefgarage durch Fachleute beurteilen zu lassen (inklusive Standsicherheit). Laien erkennen nur offensichtliche Defekte, latente Schäden werden oft erst nach Jahren sichtbar. Ein Beispiel: Korrodierter Bewehrungsstahl ist nur selten an der Betonoberfläche sofort zu entdecken.

Bei der Suche nach neutralen, sachkundigen Fachleuten hilft zum Beispiel StoCretec. „Aus unserer täglichen Arbeit ist ein

dichtes Netz aus erfahrenen Gutachtern entstanden – wir vermitteln gerne den Kontakt“, sagt Norbert Kemnitz, Leiter Vertrieb Nord bei StoCretec.

Tiefgaragen im Wohneigentum

In Eigentümergemeinschaften sind die Stellplätze häufig Sonder Eigentum, die tragende Struktur, Außenwände, Decken und Bodenplatten gehören dagegen in der Regel zum Gemeinschafts Eigentum. Eine Sanierung ist daher oft von allen Eigentümern zu tragen. Aufgrund der hohen Sanierungskosten empfiehlt es sich, dafür eine solide Instandhaltungsrücklage zu bilden. Bei der Sanierung sollte auch an die Nutzerfreundlichkeit gedacht werden. In vielen Altbauten sind die Tiefgaragen dunkel und unzureichend markiert. Wird das Objekt saniert, lässt sich damit auch eine optische Aufwertung verbinden. Geprüfte Oberflächenschutzsysteme für befahrene Flächen, wie StoFloor Traffic Elastic 590 EP oder StoFloor Traffic Elastic PM MultiBase von StoCretec, verbinden den langfristigen Schutz für den Boden mit besserer Sichtbarkeit: Eine helle, freundliche Anlage, in der Fahr- und Gehwege sowie die Ausgänge gut gekennzeichnet sind, lässt sich dann einfach mit realisieren. Für aufgehende Bauteile sollte die Beschichtung ebenso auf den Einsatz abgestimmt werden. StoCryl V 100 schützt beispielsweise die Wände, indem es das Eindringen von Wasser und in Wasser gelösten Schadstoffen verhindert.

ca. 3.500 Zeichen

Bilder

[26_06_Schaden-Decke_1 / _2]



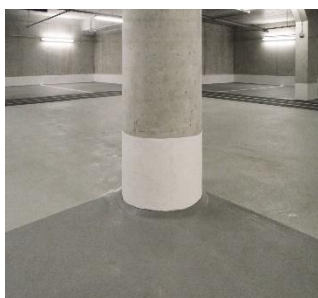
Typisches Schadensbild: Trennrisse in der Deckenuntersicht mit Rostfahnen und Aussinterungen.

[26_06_Schaden-Sockel_1 / _2]



Typisches Schadensbild: Ablösen des Anstrichs an einem Stützenfuß.

[26_06_Pfeiler] 24956



Langfristig geschützt: Der Pfeiler erhielt einen Oberflächenschutz für den mit Sprüh- und Spritzwasser beaufschlagten Bereich. Gleichzeitig unterstützt die weiße Beschichtung (z. B. StoCryl V 100) die Sichtbarkeit des Pfeilers.

[26_06_TG-Flaeche] AT-0329



Bei einer attraktiven Parkraumgestaltung fällt kaum auf, dass auch die Decke sauber ausgeführt ist.

Bilder: StoCretec

[26_06_Kemnitz]



„Aus unserer Arbeit ist ein Netz aus erfahrenen Gutachtern entstanden – wir vermitteln gern Kontakt zu unabhängigen Fachleuten“, sagt Norbert Kemnitz, Leiter Vertrieb Nord, StoCretec.

Bild: blockhaus.design GbR / StoCretec

Rückfragen beantwortet gern

pr neu - gedacht

Jan Birkenfeld

Tel.: 05307 / 80093 - 85

E-Mail: j.birkenfeld@pr-neu.de

Abdruck honorarfrei,

Belegexemplar erbeten an:

pr neu - gedacht

Braunschweig