



## Teilnehmer

- |                |   |
|----------------|---|
| • H. Aschoff   | HV                                      |
| • H. Gibis     | GF Fa. Gibis                            |
| • H. Keilberg  | Fa. Keilberg                            |
| • H. Dreier    | Sachverständigenbüro Thieltges, TWP     |
| • H. Thieltges | Sachverständigenbüro Thieltges, SV, SKP |

Am 4.9.2025 erfolgte die Einweisung der Firma Keilberg, zur Umsetzung der von der WEG genehmigten Putzmuster am Objekt Adolf-Hällmayr-Weg 1, in 85221 Dachau. Entgegen der Vorstellung in der zurückliegenden WEG-Sitzung vom 12.08.2025, wurde nach der Beauftragung des Fachunternehmens Keilberg im Rahmen der Arbeitsvorbereitung, abweichend von der Beschlusslage festgelegt, die beiden Putzflächen nebeneinander statt untereinander zu platzieren. Die hierdurch bedingten Mehrkosten für die Gerüsterweiterung wurden auf Empfehlung des Sachverständigen über die HV nachbeauftragt. Die technischen Hintergründe wurden den teilnehmenden WEG-Mitgliedern am 4.9.2025 im Rahmen des Ortstermins erläutert.

Die Einrüstung der ausgewählten Fassadenfläche (Ausrichtung Süd/Südwest) erfolgte vom 25. bis 29.8.2025.

Im Rahmen des Ortstermins wurden folgende Festlegungen getroffen:

# 1. Zur Ausführung freigegebene Bauprodukte in Abstimmung mit den Produktherstellern und dem Auftragnehmer:

Ausführung Variante **A, PUTZ WIE BESTAND, JEDCH NACH A.B.D.T**

- Altputz entfernen
- verfestigen mit [SanovaPrimer | Baunit.de](#)
- Spritzbewurf 50% deckend [VorspritzMörtel VS 60 | Baunit.de](#) alternativ Haftspachtelung [multiContact MC 55 W | Baunit.de](#) auf Mauerwerk mit Gewebereinlage bei Materialwechsel bzw rissgefährdeten Bereichen
- Grundputz [MineralporLeichtputz MP 69 Speed | Baunit.de](#) auftragen
- Vollflächige Armierungslage bestehend aus [multiContact MC 55 W | Baunit.de](#) und StarTex grob
- Grundieren mit [PremiumPrimer DG 27 | Baunit.de](#)
- Oberputz SiliconTop nach Altbestand *Jaun*
- Anstrich StarColor

Ausführung Variante **B, PUTZSYSTEM ENTKOPPELT**

- Altputz entfernen verfestigen mit [SanovaPrimer | Baunit.de](#)
- Putzträger (z.B. Rippenstreckmetall) auf Mauerwerk befestigen alternativ [NadelfilzVlies | Baunit.de](#) nach Herstellervorgabe aufbringen
- Grundputz [MineralporLeichtputz MP 69 Speed | Baunit.de](#) auftragen
- Vollflächige Armierungslage bestehend aus [multiContact MC 55 W | Baunit.de](#) und StarTex grob
- Grundieren mit [PremiumPrimer DG 27 | Baunit.de](#)
- Oberputz SiliconTop nach Altbestand *Jaun*
- Anstrich StarColor

*A38.1*



## 2. Feststellungen nach Rückbau der Bestandsputze:

- Im oberen Bereich befindet sich ein Stb.-Ringanker, der ohne Entkoppelung auf die Mauerwerkskrone betoniert wurde. Hierdurch kam es zu einer Verkrallung des Ringankers mit dem Mauerwerk



Durch die Verkrallung wirkt sich die thermische Längenänderung des Ringankers direkt auf das Mauerwerk aus und führt infolge der unterschiedlichen Wärmeausdehnungskoeffizienten die zu Spannungen im Mauerwerk und den am Objekt sichtbaren Rissen, Abplatzung und Schäden führen.



Eine gute Verkrallung verbessert zwar die statische Wirkung, reduziert aber die thermische Bewegungsfreiheit der Bauteile, weshalb Fugen und Gleitlager bei langen Ringankern oder Mauerwerksabschnitten zwischen den Bauteilen auszubilden sind. Im vorliegenden Fall fehlt ein Gleitlager.

Abb. 4 zeigt die vorgesehene Positionierung eines Rissmonitors zwischen den beiden Bauteilen um die unterschiedlichen Bauteilbewegungen und Rissprogressionen während der Testphase dokumentieren zu können.



## 2.1 Weitere Feststellungen, siehe hierzu die angehängte Fotodokumentation:

- der Untergrund ist freigelegt.
- es zeigen sich bereichsweise Beschädigungen des Wandbildners, das erwartungsgemäß nicht vollständig verhindert werden konnte.
- die vertikale Dämmschicht vor dem Ringanker beträgt circa 60 mm.
- die Stoß- und Lagerfugen des Mauerwerks sind unvermörtelt ausgebildet worden.
- das Putzträgergewebe liegt direkt auf dem Mauerwerk beziehungsweise auf der Dämmschicht
- Dach: Blick auf den Anschluss der verglasten Dachfläche am gedämmten Ringanker/ Stahlbetonbalken (Ostseite). Das Profil wurde auf das WDVS montiert. Über die offene Anschlussfuge kann Wasser in die Konstruktion eindringen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass eindringendes Wasser über die Dämmung der Untersicht zum südlichen Mauerwerksauflager fließt und doch zu den bekannten Feuchteschäden führt



### 3. Festlegungen

- lose Mauerwerks- und Putzreste sind vollständig zu entfernen bis auf den tragfähige Untergrund des Wandbildners.
- für die Variante A gilt (Fläche rechts)
  - a) Fehlstellen und offene Fugen sind zu egalisieren mit dem angebotenen Mineral-Leichtputz.
  - b) über die gedämmten Flächen sind Putzträger zu spannen, übergreifende mindestens 10 cm auf die Ziegelflächen
  - c) die Riss-Monitore werden nachträglich, nach der Auswertung der fertigen Putzfläche vom Sachverständigenbüro aufgebracht. Die exakte Lage wurde im Rahmen des Ortstermins festgelegt und kartiert.
- für die Variante B gilt (Fläche links)
  - a) am 4. September wurden die nachfolgend dokumentierten Rissmonitore Nummer 1 und Nummer 4 gesetzt.
  - b) die Dämmung zum späteren setzen des Rissmonitors Nummer 3 wurde entfernt. Der noch fehlende Rissmonitor wird nach Eintreffen der Materialbestellung für Abstandshaltern voraussichtlich am 10.09.25 montiert.
  - c) um die Rissmonitore sind im Zuge der Putzerstellung ausreichend große Abstellungen/Aussparungen vorzusehen.

### 4. Sonstige Festlegungen

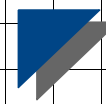
- Mit den anwesenden Mitgliedern der WEG wurde verabredet, dass nach Fertigstellung der Putzmuster eine Abschätzung des aus Sicht des Sachverständigen noch erforderlichen Stundenaufwandes für das Monitoring und die weitere Begleitung der Maßnahme erfolgt.
- Nach Auskunft Herr Aschoff liegt der Bauakt zu den bisher ausgeführten Leistungen bei der Hausverwaltung zur Einsicht bereit.
- Das Sachverständigenbüro berichtet jeweils an die Hausverwaltung. Sollten hierzu Änderungen gewünscht sein, sind diese entsprechend anzuweisen.

### 5. Weitere Vorgehensweise

- die Arbeiten werden, abhängig von der Witterung, voraussichtlich innerhalb von 5 Wochen fertig gestellt.
- Anschließend werden die Riss Monitore auf die Putzfläche rechts (Variante A) gesetzt  
Anschließend erfolgt der Rückbau der Gerüste.
- die Beobachtung der Putzflächen und die Dokumentation der Rissmonitore erfolgt für den Zeitraum von circa einem Jahr, witterungsabhängig nach Festlegung durch den Sachverständigen, Annahme circa 4-5 Kontrolltermine
- Die handnahe Überwachung erfolgt mittels Leiter (stellt Herr Gibis zur Verfügung). Die Schlusskontrolle, circa September 2026 erfolgt über eine Hubbühne.
- Nach der Auswertung der Ergebnisse werden Sanierungsoptionen erarbeitet.




## 6. Dokumentation Rissmonitore, Variante B



Thieltes

Sachverständigenbüro für Bauschäden  
und Bauwerkserhaltung

- R1 montiert am 4.9.2025 (Lagerfuge, Abb. 1)
- R4 montiert am 4.9.2025 (Lagerfuge, Abb. 1)
- R3 wird nachträglich montiert (horizontale Fuge zwischen Stahlbetonringanker und Mauerwerkskrone)
-  = Aussparung im Putzsystem um die Rissmonitore

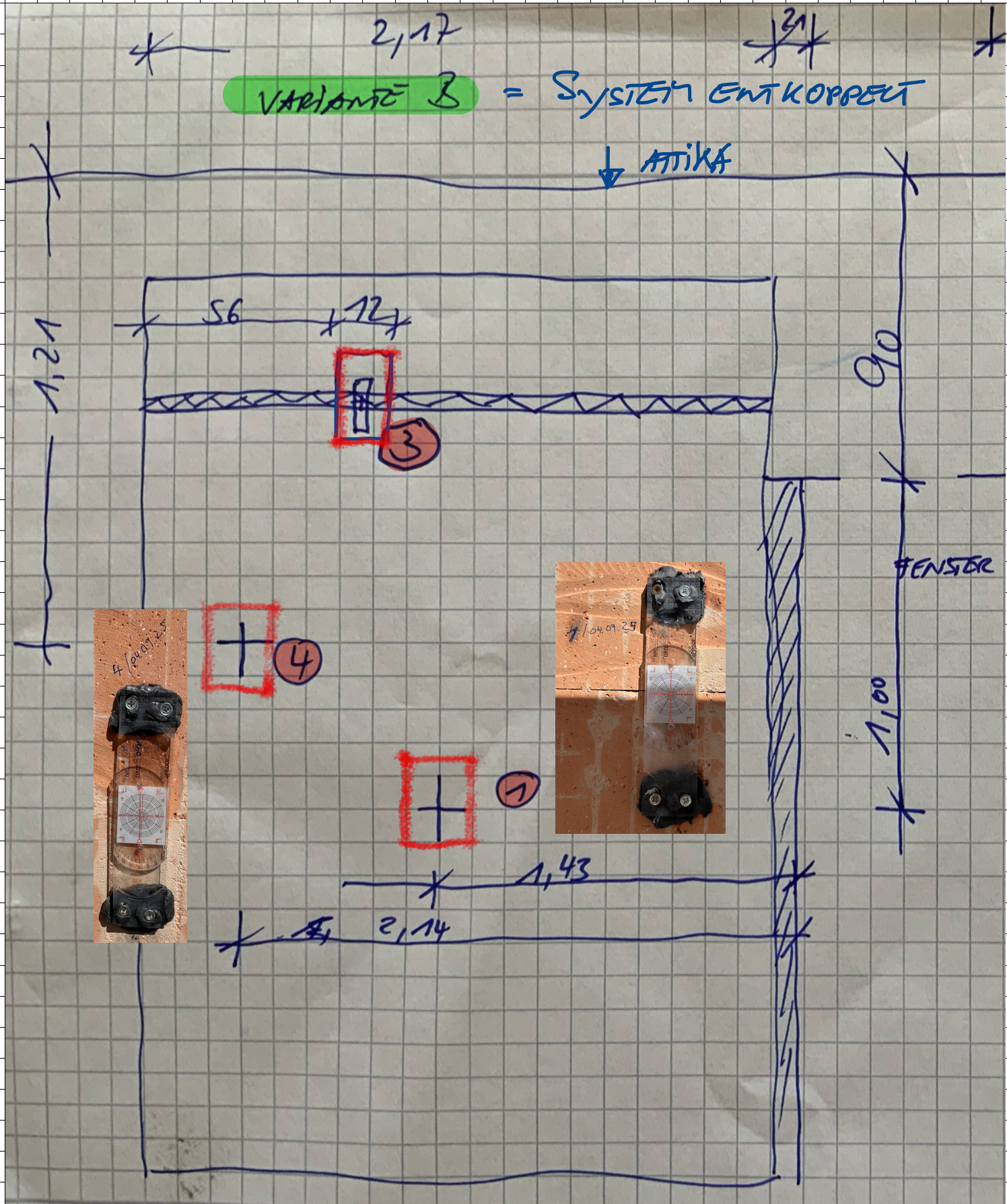


Abb. 7



## 7. Dokumentation Rissmonitore, Variante A

- R2 wird nachträglich montiert (nach den Putzarbeiten Abb. 2)
- R5 wird nachträglich montiert (nach den Putzarbeiten Abb. 2)



Thiel & Partner

Sachverständigenbüro für Bauschäden  
und Bauwerkserhaltung

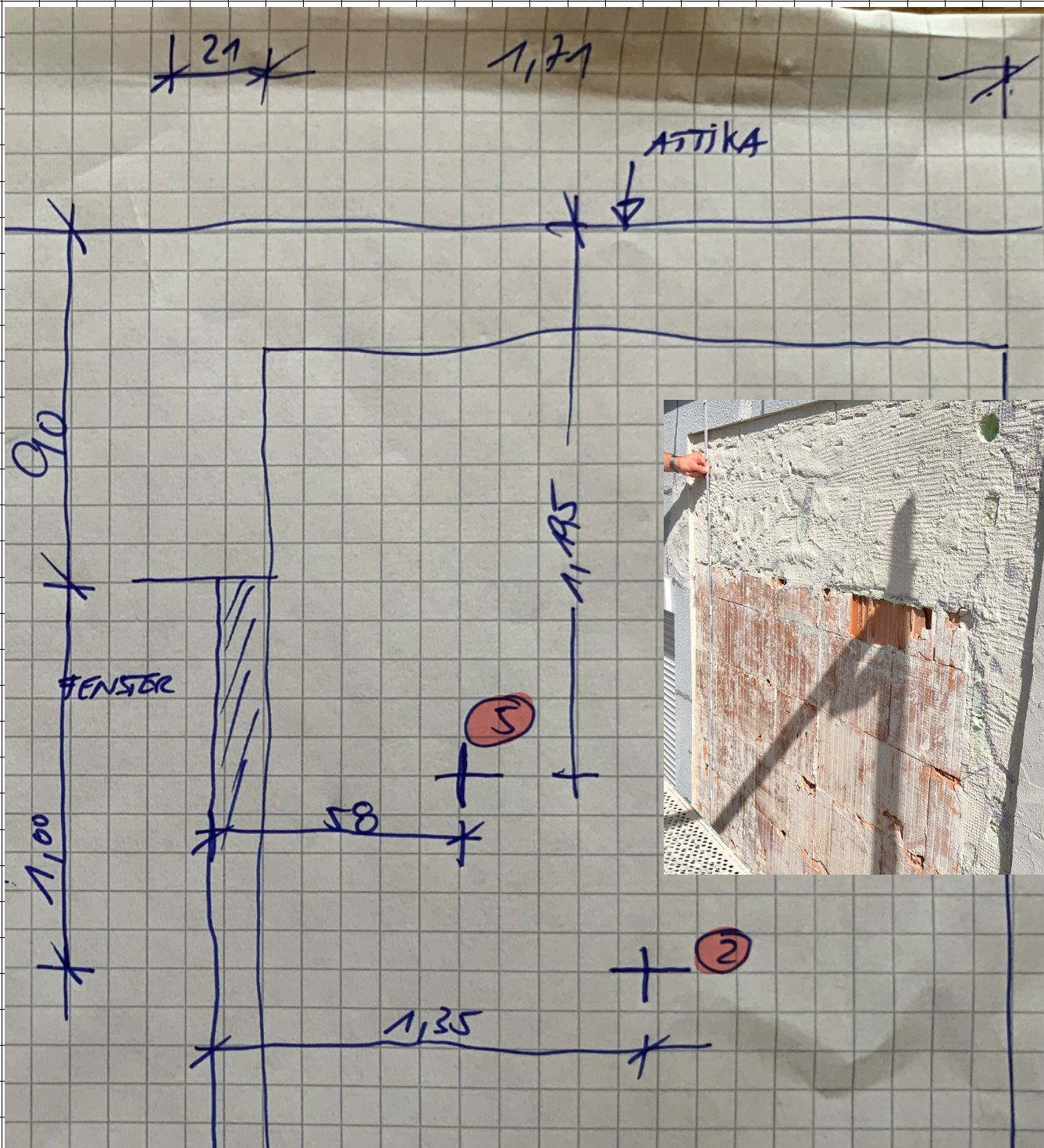


Abb. 8

Aufgestellt 05.08.2025