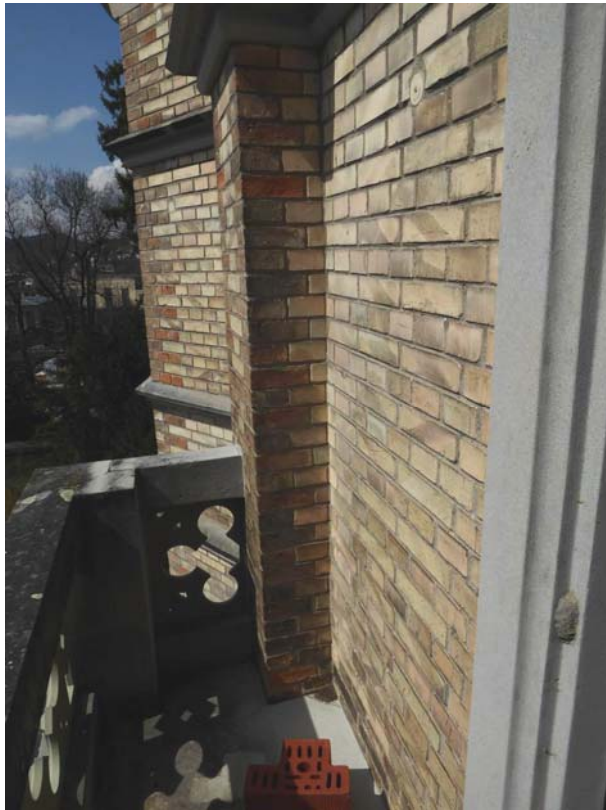


## VILLA FROHBERG BILDER ZUR ZUSTANDSBEURTEILUNG



INHALT	Seite
1 Aussenwände	2
2 Fenstereinfassungen aus Sandstein	3
3 Aussenwände im Untergeschoss	3
4 Fenster	4
5 Sonnenschutz	5
6 Dächer	6

## 1 AUSSENWÄNDE



Das Sichtmauerwerk ist aussen generell in sehr gutem Zustand.

Einzig an wetterexponierten Stellen zeigen sich stärkere Ausblühungen und Verschwärzungen (ev. Sulfatierung unter dem früheren Einfluss des höheren Schwefelgehaltes der Luft).

Es besteht kein bautechnischer Sanierungsbedarf.



Auch die inneren Putze und Wandbekleidungen (Täfer, Tapeten) sind generell in gutem Zustand. Einzig in den unbeheizten aber ausgebauten Zimmern im Dach zeigen sich Ablösungen der Tapeten. Ob das auf frühere Undichtigkeiten des Daches oder nur auf die wegen fehlender Heizung teilweise erhöhte Luftfeuchtigkeit zurückgeführt werden muss, ist nicht erkennbar.



## 2 FENSTEREINFASSUNGEN AUS SANDSTEIN



Die Fenstereinfassungen aus Sandstein sind in erstaunlich gutem Zustand. Es sind keine Schalenbildungen und nur wenige reprofilierte Stellen erkennbar.

## 3 AUSSENWÄNDE IM UNTERGESCHOSS



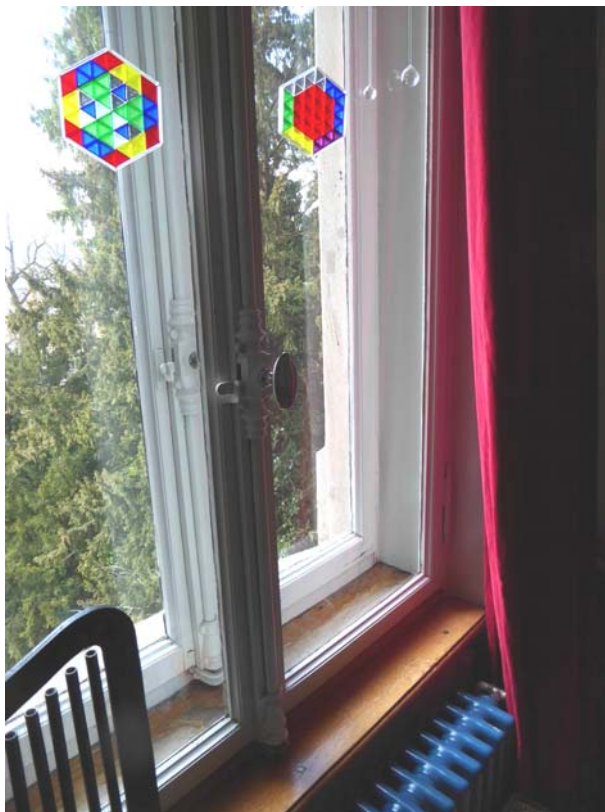
Die Aussenwände im Untergeschoss sind teilweise stark durch Salze belastet.

Diese Salze werden durch kapillaren Feuchtetransport aus dem Baugrund an die inneren Oberflächen transportiert, wo sie auskristallisieren und so zu Putzabplatzungen und Verfärbungen führen. Das Problem hat sich verstärkt durch Sanierungen mit zu dichten Putzen und Anstrichen.

Für das Bauwerk entsteht daraus keine Gefahr, aber wenn eine höherwertige Nutzung gewünscht wird, dann sind geeignete Sanierungsmassnahmen erforderlich.



## 4 FENSTER



Im hofseitigen Verbindungsgang des Kindergartens waren diese nur einfach verglast. Diese Fenster wurden auf sorgfältige Art mit Isoliergläsern verstärkt.

Aus der Bauzeit stammen diese schönen Doppelfenster mit aufgesetzten Stangenverschlüssen und Fischbändern.



Zahlreiche Fenster, vor allem im Erdgeschoss wurden jedoch durch völlig unpassende Vorfenster ersetzt.



Diese Vorfenster sind stellenweise in schlechtem Zustand, weil sie zu fassadenbündig und damit zu stark wetterexponiert sind, vor allem aber auch weil sie das ganze Jahr draussen bleiben, so dass der dahinter liegende Sonnenschutz praktisch wirkungslos ist.





Zahlreiche Fenster sind seit der Bauzeit jedoch durch nichtssagende Fenster mit Doppel- oder Isolierverglasung ersetzt worden.



## 5 SONNENSCHUTZ



Die Fenster sind generell mit Klapp- oder Rollläden ausgerüstet. Bei den Fenstern im EG auf der Süd- und Südwestseite (Erker) wurden die Fenster zur Verbesserung des Wärmeschutzes aussen mit Vorfenstern nachgerüstet. Da diese im Sommer meist nicht ausgebaut werden ist die Wirksamkeit der Rollläden im Zwischenraum stark eingeschränkt.

Aus formalen Gründen wurden teilweise statt Klappläden Schiebeläden eingesetzt, welche in einem zweischaligen Mauerwerk versteckt sind.



## 6 DÄCHER



Stellenweise Moosbildungen und durch die Vegetation verstopfte Seiher deuten darauf hin, dass der Unterhalt etwas regelmässiger gehandhabt werden sollte.

Die ursprüngliche Eindeckung aus Naturschiefer ist ersetzt worden durch Eternitschiefer. Diese Eindeckung ist mitsamt den in Kupfer ausgeführten Spenglerarbeiten generell in gutem Zustand.





Das gilt auch für das Flachdach der Terrasse, wo sowohl die Rinne als auch die Ablagerungen unter dem demontierbaren Holzrost regelmässig ausgeräumt werden sollten.



Winterthur, 12. Mai 2018

Christoph Keller