

WARTUNG UND INSTANDHALTUNG VON FLACHDÄCHERN

Das Dach ist eines der am stärksten beanspruchten Bauteile. Doch da es oft nicht im direkten Blickfeld des Betrachters liegt, wird es in der Wartung, Reinigung und Instandhaltung leider oft vernachlässigt.

TEXT + FOTOS: WOLFGANG HUBNER

Die regelmäßige Wartung und Instandhaltung von Flachdächern, und soweit zugänglich, von Bauwerksabdichtungen, ist ein Betätigungsfeld, das generell in der Abdichtungsbranche noch ein wenig vernachlässigt wird. Künftiges Ziel von ausführenden Unternehmen sollte sein, dass sie, sobald die Abdichtungsarbeiten am Bauwerk fertig gestellt wurden, dem Auftraggeber eine „Nutzung-, Wartungs- und Instandhaltungsanleitung“ für die Dachkonstruktion übergeben. Ganzheitliche Konzepte, welche quasi die gesamte Gebäudehülle und somit einen langfristig umfassenden Bauwerkschutz sicherstellen, werden zur Zeit im IFB – Institut für Flachdachbau und Bauwerksabdichtung erarbeitet. Dies inkludiert sämtliche Gewerke und gewerkeübergreifende Schnittstellen wie Fassadenkonstruktion, Belichtungselemente, wie z. B. Lichtkuppeln, Lichtbänder, Brandrauchentlüftungen, Haustechnikneubauten etc.

LEISTUNGEN DER WARTUNG UND REINIGUNG. Die regelmäßige Wartung einer Flachdachfläche umfasst zu einem großen Anteil Reinigungsarbeiten bestimmter Dacheinbauten, Dachdetails oder Dachabschnitte.

Hierzu ist eine Checkliste der Dachdecker-/Abdichterfirma erforderlich. Insbesondere folgende Arbeiten sollten stets mit angemessenen Zeitaufwand ausgeführt werden:

- Reinigen von Dachrinnen und Fallrohren und sonstigen Entwässerungsteilen wie Dachgullys
- Entfernen von groben Schmutzablagerungen auf der Fläche und insbesondere in Ecken und Kanten
- Säubern von Kiesschüttungen, insbesondere von Pflanzenbewuchs und groben Schmutzablagerungen
- Überprüfen der An- und Abschlüsse und von Einbauteilen
- Streichen von korrosionsgefährdeter Metallteile

- Auswechseln schadhafter Dachmaterialien
- Pflege von Oberflächenschutz bei Dachbahnen
- Ausbessern von loser Vermörtelung an Wandhochzügen, Fassaden
- Überprüfen von Holz auf Schädlings- und Fäulnisbefall
- Kontrolle der Nähte im Flachdach
- Besichtigen und Reinigen von Lichtkuppeln und sonstigen Belichtungselementen
- Überprüfen von Schneefanggittern und anderen Einbauteilen.

Die Instandhaltung von Dachkonstruktionen umfasst nach unserer Auffassung bereits eine umfangreichere Zustandsüberprüfung der Dachfläche.

Hierzu ist jedenfalls eine Checkliste der Dachdecker-/Abdichterfirma erforderlich. Nachfolgende Arbeiten erfordern angemessenen Zeitaufwand:

Beurteilung der Dachabdichtungsoberfläche. Lokal ist die Dachabdichtungsoberfläche von z. B. Oberflächenschutz (Kies) frei zu legen, zu reinigen und einer augenscheinlichen Kontrolle zu unterziehen. Beurteilt wird, ob die Dachabdichtungsoberfläche Risse, Alterungserscheinungen (Abzeichnung von Trägereinlagen) oder Versprödungen aufweist. Temperaturwechsel (Frost-Tau-Wechsel im Winter, Kälteschock in anderen Jahreszeiten) greifen eben die Oberfläche, aber auch das Material in der Substanz an, mit der Folge möglicher Rissbildung und Absprengungen. Die Ergebnisse dieser Zustandsüberprüfung sind wie alle weiteren Erkenntnisse in einer geeigneten Checkliste festzuhalten.

Lineare Rissbildungen in der Dachabdichtungsbahn, die auf Bewegungseinflüsse von unterhalb der Dachabdichtungsbahn situierten Dachschichten schließen lässt. Dies können z. B. besonders ausgeprägte Längenänderungen im Wärmedämmstoff sein oder nicht berücksichtigte Bewegungen von Gebäudedehnfugen.

AUTOR



Wolfgang Hubner ist allgemein beeideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen.
Wolfgang Hubner
Franz Meisslgasse 17
2323 Mannswörth
M: 0664/510 77 67
www.sv-abdichtungs-technik.at



Blasenbildung in der Abdichtung, welche auf z. B. ungenügenden Haftverbund der Abdichtungslagen untereinander oder, und dies insbesondere im Hochzugsbereich, keine Haftung mit dem Untergrund schließen lassen. Vielfach ist auch verstärkt eindiffundierte Feuchtigkeit am Effekt der Blasenbildung erheblich beteiligt. Diese negativen Auswirkungen sind jedoch im Regelfall nur an frei bewitterten Dachabschnitten erkennbar.

Offene Nahtverbindungen sind nicht nur durch augenscheinliche Kontrolle der Abdichtungsbahn zu erkennen, sondern erfordern die Prüfung mit z. B. Prüfschraubenzieher, Prüflernen etc., die an der Abdichtungsbahennahtüberdeckung entlang geführt werden.

Perforation der Dachabdichtung ist im Regelfall offensichtlich zu erkennen. Im Zweifelsfall sind technische Prüfeinrichtungen wie z. B. Vakuumsaugglocke anzuwenden, um auch geringfügige Fehlstellen und Kapillaren nachweisen zu können.

Abzugsspannungen der Dachabdichtungsbahn in Anschlussbereichen und somit nicht lagesichere Abdichtungshochzüge können mehrere Ursachen haben – und deren Ursache ist im Inspektionsprotokoll festzuhalten. Eine der Ursachen können unzu-

reichende verklebte vertikale Abdichtungshochzüge sein, welche Zugkräften aus der Dachfläche ausgesetzt sind. Vielfach ist bereits die unzureichende Verklebung mit dem Untergrund in der Ausführungsphase Auslöser für nicht lagesichere Abdichtungshochzüge.

Auflast wie z. B. Kiesauflast, welche etwa durch Windsogkräfte verfrachtet wird. Dies betrifft im Regelfall den Dachrandbereich und erfordert vom Handwerker eine subtile Überprüfung da dies die Lagestabilität der gesamten Dachschichten beeinflusst. Ist die Dachabdichtungsbahn ohne Oberflächenschutz verlegt, sind Einschränkungen in der Lagestabilität der Dachabdichtungsbahn im Regelfall augenscheinlich insofern erkennbar, als dass die Dachabdichtungsbahn im Dachrandbereich deutliche Falten, Wellen und Verschiebungen aufweist. Wird dies erkannt, ist unverzüglich eine zusätzliche Verankerung der Dachschichten erforderlich.

Die Druckfestigkeit der Wärmedämmung kann z. B. durch oftmaliges Begehen von Dachabschnitten, oder punktuellen Aufständern wie z. B. Lüftungsanlagen, Klimageräte, Energiegewinnungsanlagen etc. abgemindert werden. Im Regelfall ist dieser Umstand im Zuge der Dachbegehung

insofern erkennbar, als dass in diesen Dachflächenbereichen mit verstärktem Stauwasser zu rechnen ist und optisch in diesen lokalen Bereichen deutliche Schmutzablagerung oder Verfärbung des Oberflächenschutzes erkennbar sind. In diesem Fall ist die Wärmedämmung zu tauschen und gegen eine ausreichend druckfeste Wärmedämmung zu ersetzen.

Blechanschlüsse sind hinsichtlich funktionstauglicher Dehnungselemente, gegebenenfalls Risse von Löt-nähten, Materialbrüchen im Bereich von Falzungen und Korrosion hin zu überprüfen. Weiters ist die Lagestabilität mit angemessenem Kraftaufwand zu überprüfen, da z. B. Haftstreifen von Dachrandverblechungen vielfach in Holzunterkonstruktionen erfolgen. Auf Grund von Feuchtigkeitseinflüssen wird die Auszugskraft von Nägeln oder Schrauben signifikant verringert.

Wir haben in Österreich mehrere Millionen Quadratmeter Flachdächer verbaut, die zumindest einmal pro Jahr durch einen Fachmann begangen werden müssen. Um dieses Arbeitspensum abzudecken, können jährlich österreichweit zahlreiche Fachunternehmen ein zusätzliches Betätigungsfeld erschließen. ■



GUT BESSER BESSEMER®

BESSEMER Korrosionsschutzsysteme - seit über 100 Jahren auf allen Dächern.

www.bessemer.at

AMONN®

Amonn Coatings GmbH, An der Landesbahn 7, A-2100 Korneuburg, Tel. 02262/73580, verkauf@amonn.at