

TEXT & FOTOS WOLFGANG HUBNER

# VERMEIDBARE BAUSCHÄDEN, TEIL 1

In den nächsten Ausgaben geht Wolfgang Hubner auf typische Fehlleistungen an der Gebäudehülle – insbesondere an den Schnittstellen zur Bauwerksabdichtung – ein. Sämtliche dargestellte Beanstandungen an nachfolgender Terrassenkonstruktion hätten sich bei üblicher Sorgfaltsprüfung vermeiden lassen und den beteiligten Unternehmen hohe Kosten erspart.

Die Fragestellung seitens der Bauherrschaft an den Sachverständigen war: Wurden die Feuchtigkeitsabdichtungsarbeiten am gegenständlichen Dachgeschoßausbau gemäß den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt? Gegebenenfalls wären Mängel aufzuzeigen, deren Verbesserungspriorität zu bestimmen und Lösungsansätze auszuarbeiten. Und: Ist eine langfristige Funktionstauglichkeit der Dach- und Flachdachkonstruktion gewährleistet?

Beim Lokalaugenschein wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass im Zuge von starken Niederschlagsereignissen Wassereintritte (ein wenig) zeitverzögert in der Wohnung wahrgenommen werden können. Die augenscheinlich feststellbaren Vernäsungen zeigten sich an den innenseitigen Gipskartonplatten, unmittelbar im Bereich der Schrägdachflächenfenster. Außerdem wurde vorgebracht, dass trotz geschlossener Fenster und Türen Zugluft in den Dachgeschoßräumen spürbar wäre sowie Raum innenseitig Außenwandabschnitte Kälte abstrahlten.

Jene Unternehmen, die ursprünglich sämtliche Arbeiten an der Gebäudehülle durchgeführt hatten, sind für schadenskausale Verbesserungsleistungen nicht mehr greifbar. Die Immobilienverwaltung ist nun bemüht, „leistbare“ Verbesserungsmaßnahmen in die Wege zu leiten. Zu Beginn der Arbeiten war jedoch allen Beteiligten noch nicht bewusst, dass es sich hier letztendlich um einen Rückbau der Gebäudehülle im gesamten Dachgeschoßbereich (Bild 1) handelte.

## VORGEHENSWEISE.

Strukturiert wurde begonnen, die Schäden in den Dachgeschoßwohnungen festzuhalten (Bild 2) und parallel die Schadensursache zu ermitteln. Dies war nur mit dem Rückbau der Innenverkleidung und Außenhülle möglich. Die erweiterte Öffnung der Gipskartonplatten zeigte, dass vor der Wärmedämmung (Glaswolle) eine Folie verlegt wurde. Die Konstruktionsanschlüsse und Überlappungen dieser Folie waren lokal nicht verklebt (Bild 3).



Die zweilagig verlegte Glaswollendämmung wurde ausgebaut, und es war gleich deutlich starke Zugluft zu verspüren. Ein Polokalrohr, das über die Terrassentwässerung geführt wurde, kam zum Vorschein (Bild 4).

Die starke Zugluft ist auch ein Indiz dafür, dass dachaußen die Windsperre nicht strömungsdicht an den Dachrändern respektive untereinander verbunden wurde. Die Folge dieser Luftkonvektion Kondensatbildung im Dachinnenraum, da die feuchtwarme Raumluft ungehindert in den Dachraum einströmen konnte.

## FEHLER UND LÖSUNGEN.

Aus energetischer Perspektive war die ausgeführte Konstruktion insofern problematisch, als durch Luftkonvektion Wärmeenergie aus dem Dachraum abgezogen wird. Die Wärmedämmstärke (zirka 160 Millimeter) entsprach nur dem untersten bauphysikalischen Stand. **Verbesserungsmaßnahme:** Demontage der gesamten rauminnenseitigen Gipskartonplatten sowie dachaußen der gesamten Terrassenabdichtung und Blecheindeckung (Bild 5) gegebenenfalls auch der Dachunterkon-

struktion und fachgerechte Neu- beziehungsweise Wiedermontage.

Auf der Terrasse war eine Wendeltreppe montiert, auf deren Fußpunktverankerung die Dachabdichtung mit Kontaktkleber aufgeklebt war (Bilder 5 + 6). Einige der Stufensegmente waren nicht exakt lotrecht übereinander gesetzt, sodass die Distanzringe schräg positioniert waren (Bild 7). Konsequenz ist ein Fugenfreiraum am Stufensegmentrohr, worüber ablaufendes Niederschlagswasser in das Rohrinne eindringen kann. **Verbesserungsmaßnahme:** Für eine weitere Beurteilung etwaiger Niederschlags-



wassereintritte waren noch diverse Kunststoffdistanzringe der Wendeltreppe zu demontieren. Beim neuerlichen Zusammenbau der Treppensegmente musste die exakte lotrechte Positionierung eingehalten werden.

Die Terrassenflächen wurden durch Sichtschutzwände geteilt. Der Abdichtungshochzug am Formrohr betrug über Oberkante Betonplatten nur zirka 50 Millimeter (Bild 8). **Verbesserungsmaßnahme:** Der Abdichtungshochzug musste verlängert werden, denn generell sind Feuchtigkeitsabdichtungshochzüge mindestens 100 Millimeter über Oberkante Gehbelag hochzuführen (siehe Regelhochzug gemäß ÖNorm B 3691).

In der nächsten Ausgabe wird der gesamte Dachterrassenschichtaufbau begutachtet und beurteilt.



WOLFGANG HUBNER ist allgemein beeideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen.

KONTAKT Franz-Meissl-Gasse 17, 2323 Mannswörth, M 0664/510 77 67, www.sv-abdichtungstechnik.at

Planung • Beratung • Konfektionierung • Schulung



Über uns...

... ist jetzt auch bayrischer Himmel.

COVERIT, Österreichs Marktführer bei vorkonfektionierten Kautschuk-Planen, weitet seinen Horizont nach Westen aus: COVERIT ab sofort auch in Bayern – beste Qualität und bester Service kennen keine Grenzen!

COVERIT Flachdachabdichtungstechnik GmbH  
A-4611 Buchkirchen, Kalzitstraße 3, Tel. 07243 / 5 23 20,  
Fax 07243 / 5 23 20-20, www.coverit.at, office@coverit.at