



Projektmanagement
Generalplanung
Tragwerksplanung
Bauphysik
Haustechnik



Access Analysis Advice ■ Ambition

SEITE 1



Projektmanagement
Generalplanung
Tragwerksplanung
Bauphysik
Haustechnik

**BEWERTUNG VON
FLACHDÄCHERN
und KONTROLLE von
BAUWERKSABDICHTUNGEN
im Zuge der
DUE DILIGENCE PRÜFUNG**

02.03.2006

Access Analysis Advice ■ Ambition

SEITE 2

INHALT:

TECHNISCHE DD

ARCHITEKTUR

BEISPIELE

BEWERTUNG IN DD

WAS, WARUM, WIE, WANN, WER ?

- Was ist eine techn. Due Diligence ?
- Warum braucht man eine techn. Due Diligence ?
- Wie wird eine techn. Due Diligence erstellt ?
- Wann wird eine techn. Due Diligence erstellt ?
- Wer erstellt eine techn. Due Diligence ?



INHALT:

TECHNISCHE DD

ARCHITEKTUR

BEISPIELE

BEWERTUNG IN DD

ARCHITEKTUR

DIE ARCHITEKTUR IST WICHTIGER BESTANDTEIL DER TECHNISCHEN DUE DILIGENCE PRÜFUNG, INSBESONDERE DIE FLACHDACHKONSTRUKTIONEN, DA DIESE HÄUFIG SCHADENSBLDER AUFWEISEN.



INHALT:

TECHNISCHE DD

FLACHDACH

BEISPIELE

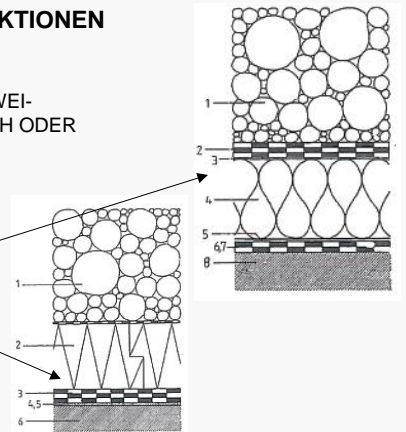
BEWERTUNG IN DD

REGELKONSTRUKTIONEN

- BELÜFTETES FLACHDACH / ZWEISCHALIGES DACH ODER KALTDACH

- UNBELÜFTETES FLACHDACH / WARMDACH

- SONDERFORM UMKEHRDACH



Access Analysis Advice ■ Ambition



INHALT:

TECHNISCHE DD

FLACHDACH

BEISPIELE

BEWERTUNG IN DD

VORTEILE

- Bei korrekter Ausführung ist eine Begrünung möglich
- Bei entsprechender Auslegung teilweise Begehbarkeit möglich
- Erweitert architektonische Gestaltungsmöglichkeiten

Access Analysis Advice ■ Ambition



INHALT:

TECHNISCHE DD

FLACHDACH

BEISPIELE

BEWERTUNG IN DD

NACHTEILE

- Sehr kontroll- und wartungsintensiv (z.B. aktuell Schnee !)
- Feuchteschäden wegen falscher Auslegung und Alterungsschäden sind häufig
- Abdichtungsmaterialien (Bitumen, Kunststoffe wie PVC, PE) sind gegenüber normalen Ziegeln für Steildächer nicht umweltfreundlich



INHALT:

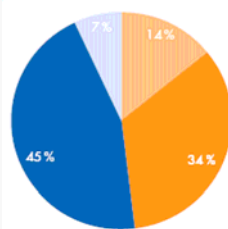
TECHNISCHE DD

FLACHDACH

BEISPIELE

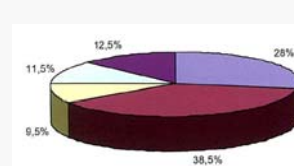
BEWERTUNG IN DD

HÄUFIGSTE SCHADENSURSACHEN



- 7% Beanspruchung
- 45% mangelhafte Ausführung
- 34% fehlerhafte Planung
- 14% Materialversagen

Grafik entnommen: http://www.sucoflex.ch/ge/documents/NeutralerPraxisvergleich_d.pdf



- Planungsfehler
- Ausführungsfehler
- Materialfehler
- Nutzung
- Nicht eindeutig feststellbar

Grafik entnommen: 1.öster.Bauschadensbericht, WKO OFI IBF



INHALT:

TECHNISCHE DD

FLACHDACH

BEISPIELE

BEWERTUNG IN DD

HAMBURG – Bürogebäude

- Unzureichendes Gefälle, Muldenbildung
- Moosbildung



Access Analysis Advice ■ Ambition



SEITE 9

INHALT:

TECHNISCHE DD

FLACHDACH

BEISPIELE

BEWERTUNG IN DD

WIEN - Bürogebäude

- Alterserscheinungen (Kragrisse)



Access Analysis Advice ■ Ambition



SEITE 10

INHALT:

TECHNISCHE DD

FLACHDACH

BEISPIELE

BEWERTUNG IN DD

WIEN – Kaufhaus

- Einbindungen
 Gully, etc.



INHALT:

TECHNISCHE DD

FLACHDACH

BEISPIELE

BEWERTUNG IN DD

WIEN - Kaufhaus

- Moosbildung
- Blechabdeckung



INHALT:

TECHNISCHE DD

FLACHDACH

BEISPIELE

BEWERTUNG IN DD

ZUSTANDSFESTSTELLUNG der ABDICHTUNG

- Alterungserscheinungen (Versprödung)
- Moosbildung
- Stehendes Wasser (unzureichendes Gefälle)

BEURTEILUNG ANSCHLUSSARBEITEN

- Hochzugshöhe der Abdichtung (15 cm)
- Einbindungen von Dacheinbauten (z.B Fenster, Lichtkuppeln, Entlüftungen)
- Anschlussverarbeitungen von Klimageräten oder sonstigen aufgestellten Dachgeräten



INHALT:

TECHNISCHE DD

FLACHDACH

BEISPIELE

BEWERTUNG IN DD

KOSTENERHEBUNG VON SANIERUNGSMÄßNAHMEN

BSP:

NR	BEREICH	MANGELBESCHREIBUNG	KOSTEN-ANSATZ	KOSTEN [€]
01	Dach/Vordach - Dachfläche Blechdeckung	Die Dachflächen sollten als Gesamtes übergangen werden, die unsachgemässen Ausführungen (Korrosion) umgehend korrigiert werden, um größere Schäden zu vermeiden	Pauschale 8.000 - 10.000 €	10.000,00
02	Dach/Vordach - Dachfläche Kiesdach	Die Ursache der Vermoosung ist abzuklären. Das Filterfließ ist auf längere Sicht auszuwechseln.	50 €/ m ²	40.500,00
03	Dach/Vordach - Dachverglasung	Um Dichtheitsprobleme zu vermindern, sollte die Wartung der Schrägverglasung erhöht werden. Der Randabschluss sollte nochmals sowohl planlich als auch ausführungsmässig überprüft werden.	Pauschale 15.000 - 20.000 €	20.000,00
SUMME				70.500,00

Von der Gesamtsumme sind ca. 1/3 der Kosten für Sofort- bzw. kurzfristige Maßnahmen erforderlich.





Projektmanagement
Generalplanung
Tragwerksplanung
Bauphysik
Haustechnik



Access Analysis Advice  Ambition 