

# INSTANDHALTUNG - POTENZIAL FÜR HUNDERTE ARBEITSPLÄTZE

**FLACHDACH-WARTUNG** // Das Flachdach ist ein besonders intensiv beanspruchter Bauteil. Da es nicht so sehr im direkten Blickfeld des Betrachters liegt, wird vielfach die Wartung und Instandhaltung vernachlässigt. TEXT UND FOTOS **WOLFGANG HUBNER**



**1:** Vernachlässigte Wartung. Hier sieht man deutlich, dass auf dieser Kiesdachfläche bereits seit Jahren keine Wartung erfolgt ist. Das Nadelgehölz hatte bereits sehr starke Wurzeln innerhalb des Dachschichtenaufbaus gebildet.

**2:** Eine klassische Ursache für Schäden: die fehlende Reinigung der Terrassenplatten und Abläufe.

**D**iese Vernachlässigung führt oft zu unangenehmen Folgen hinsichtlich der Funktionssicherheit der gesamten Dachkonstruktion und stellt im Nachhinein auch eine hohe finanzielle Belastung des Objekteigentümers dar, die bei regelmäßigen Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vermieden werden könnten. Auch während der Gewährleistungszeit von Bauleistungen obliegt dem Bauherrn die Pflicht zur Wartung, Reinigung und Instandhaltung des Daches. Versäumt er dies, gefährdet er damit eventuell seine Gewährleistungsansprüche.

## CHECKLISTE FÜR INSTANDHALTUNGSARBEITEN

Die Instandhaltung von Dachkonstruktionen benötigt als Grundlage eine umfangreichere Zustandsüberprüfung (Inspektion) der Dachfläche. Hierzu sollte der/die Bauwerksabdichter\*in eine Checkliste verwenden, die in Zukunft über standardisierte EDV-Applikationen administriert werden kann. Insbesondere folgende Arbeiten sollten stets mit angemessenem Zeitaufwand ausgeführt werden:

**1. Beurteilung der Dachabdichtungsoberfläche.** Lokal ist die Dachabdichtungsoberfläche von z. B. Oberflächenschutz (Kies) freizulegen, 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 zu dokumentieren.

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

**3. Blasenbildung in der Abdichtung,** die auf z. B. ungenügenden Haftverbund der Abdichtungslagen untereinander oder besonders im Hochzugsbereich auf keine Haftung mit dem Untergrund schließen lassen. Oft ist auch verstärkt vorhandene Feuchtigkeit im Untergrund erheblich am Effekt der Blasenbildung beteiligt. Diese negativen Auswirkungen sind jedoch im Regelfall nur an freibewitterten Dachabschnitten erkennbar.

**4. Offene Nahtverbindungen** sind nicht nur durch augenscheinliche Kontrolle der Abdichtungsbahn zu erkennen, sondern erfordern die Prüfung mit z. B. Prüflehen, die an der Abdichtungsbahnnahntüberdeckung entlang geführt werden. Technische Verfahren mittels elektrischen Stroms, Rauchgasprüfungen etc. können den Kontrollprozess unterstützen.

**Die Instandhaltung von Dachkonstruktionen benötigt als Grundlage eine umfangreichere Zustandsüberprüfung der Dachfläche. Hierzu sollte der/die Bauwerksabdichter\*in eine Checkliste verwenden.**

**5. Perforationen der Dachabdichtung** sind im Regelfall augenscheinlich zu erkennen. Im Zweifelsfall sind technische Prüfeinrichtungen wie z. B. Vakuumsaugglocke oder elektronisch unterstützte Verfahren anzuwenden, um auch geringfügige Fehlstellen und Kapillaren nachweisen zu können.

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

**7. Auflast wie z. B. Kiesauflast**, die durch z. B. 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 gut erkennbar, da die Dachabdichtungsbahn im Dachrandbereich deutliche Falten, Wellen und Verschiebungen aufweist. Wird dies erkannt, ist unverzüglich eine zusätzliche Verankerung der Dachschichten erforderlich.

**8. Die Druckfestigkeit der Wärmedämmung** kann z. B. durch oftmaliges Begehen von Dachabschnitten oder punktuellen Aufständern wie z. B. Lüftungsanlagen, Klimageräten, Energiegewinnungsanlagen u. dgl. abgemindert werden. Ist dieser Umstand im Zuge der Dachbegehung erkennbar, muss in diesen Dachflächenbereichen

mit verstärktem Stauwasser gerechnet werden; und in diesen lokalen Bereichen sind deutliche Schmutzablagerungen oder Verfärbung des Oberflächenschutzes erkennbar. In diesem Fall ist die Wärmedämmung zu tauschen und gegen eine ausreichend druckfeste Wärmedämmung zu ersetzen.

**9. Blechanschlüsse** sind hinsichtlich funktionstauglicher Dehnungselemente, gegebenenfalls Rissen von Löt Nähten, Materialbrüchen im Bereich von Falzungen und Korrosion zu überprüfen. Weiters ist die Lagestabilität mit angemessenem Kraftaufwand zu überprüfen, da z. B. Haftstreifen von Dachrandverblechungen vielfach in Holzunterkonstruktionen erfolgen. Aufgrund von Feuchtigkeitseinflüssen wird die Auszugskraft von z. B. Nägeln signifikant – von Schrauben nachhaltig – verringert.

#### **VIEL UNGENUTZTES POTENZIAL**

Viele Millionen Quadratmeter Flachdächer in Österreich sichern das Potenzial für hunderte neue Arbeitsplätze, die auch in den nächsten Jahrzehnten nicht durch Robotertechnik ersetzt werden. Daher sollten wir der Wartung und Instandhaltung von Flachdächern deutlich mehr Aufmerksamkeit schenken. //

#### **WOLFGANG HUBNER**

ist allgemein beedeter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen



Franz-Meissl-Gasse 17  
2323 Mannswörth  
T 0664/510 77 67  
[www.sv-abdichtungstechnik.at](http://www.sv-abdichtungstechnik.at)

