

# AUS FLACHDACH WIRD GRÜNDACH

**GRÜNDACHUMBAU** // Die Forderung, Niederschlagswasser auch auf Flachdächern (zwischen) zu speichern, ist in der Fachwelt angekommen. Dass dies mit Dachbegrünungen besonders effizient möglich ist, hat sich auch in der öffentlichen Wahrnehmung bereits etabliert. Eine noch viel zu wenig genutzte Möglichkeit ist der Umbau bestehender Dächer zu Gründächern.

TEXT WOLFGANG HUBNER FOTO GRÜNSTATTGRAU

**D**achbegrünungen haben viele positive Aspekte in Bezug auf den Klimawandel, das wird besonders im urbanen Umfeld durch Staub- und Hitzereduktion spürbar. Dass im Neubau begrünte Flachdächer mittlerweile quasi als Baustandard gelten, offenbart sich jedem, der die Dachlandschaft von neuen Wohn- und Gewerbebauten von oben betrachtet. Dass aber bestehende, überwiegend ungenutzte Flachdächer in Zukunft als Gründächer genutzt werden sollten, ist bei vielen Projekteigentümern noch nicht wirklich angekommen. Auch weil eine Nutzungsänderung natürlich mit Baumaßnahmen und Investitionen einhergeht. Einige Projekteigentümer sehen aber durchaus eine Chance, durch diese Umnutzung zumindest längerfristig Investitionskosten refinanzieren zu können.

## GRÜNDACHUMBAU DURCHGESPIELT

Ein mögliches Beispiel, wo ein Projekteigentümer ein bestehendes Flachdach zu einer Gemüsegartendachfläche umbauen lässt, diese parzelliert und dann der Öffentlichkeit zum „Garteln“ anbietet, wollen wir uns hinsichtlich der zu erfüllenden Anforderungen im Folgenden ansehen.

Fünf Maßnahmenkategorien sind anzuerkennen:

1. Rechtskategorie
2. Soziale Maßnahmen
3. Sicherheitskategorie

4. Technische Maßnahmen
5. Wirtschaftskategorie

- In die Rechtskategorie fallen unter anderem die Einhaltung baubehördlicher Vorschriften, gewerblicher Vorgaben sowie allgemeiner bundes- oder länderspezifischer Rechtsvorschriften, die jeweils im Einzelfall zu sondieren sind.
- Unter sozialen Maßnahmen wäre beispielsweise zu verstehen, dass durch die Realisierung dieser nutzbaren Freiflächen Anrainer\*innen oder Nutzer\*innen des Projekts nicht gestört werden dürfen, eine ausreichende Verkehrsanbindung besteht und eine projektspezifische Infrastruktur gewährleistet sein soll (z. B. Toiletten). Ferner sollte man sich auch im Vorhinein mit dem Gleichstellungsgesetz auseinandersetzen.
- In die Sicherheitskategorie fallen all jene Maßnahmen, die den Schutz von Personen gewährleisten. Dazu gehört jedenfalls, dass die Dachfläche abgesichert begangen (ggf. befahren) werden kann. Die Form und Größe muss der Personkapazität entsprechen. Zu berücksichtigen ist, dass im Notfall auch ein gesicherter Reserveabgang vorgehalten wird. Bei Dachflächen ohne im Objekt innenliegenden Dachaufstieg wären außenliegende Treppentürme vorteilhaft. Im Dachrandbereich ist die Absturzsicherung mit erhöhtem Sicherheitsfaktor zu gewährleisten. Belichtungsflächen innerhalb der Dachfläche sind durch Durchsturzsicherung mit erhöhtem Sicherheitsfaktor zu schützen. Der Zugang zu haustechnischen Anlagen ist geeignet abzugrenzen. Im Fall eines Oberflächenbrandes der Dachbegrünung ist präventiv ein Brandschutzkonzept auszuarbeiten. Der Zugang auf die Dachfläche muss kontrollierbar sein, damit unbefugte Personen keinen Zutritt haben.

Weiters werden Einrichtungen in Form von Wetterstationen mit Präventivwarnfunktion o. Ä. erforderlich sein, um bei herannahenden Unwettern den Zutritt auf die Dachfläche zu unterbinden bzw. auf dem Dach befindliche Personen zum Verlassen der Dachfläche zu bewegen. Vorzugsweise wird eine Videüberwachung installiert.

Der Umbau von Bestandsdächern zu Gründächern ist noch nicht sehr populär. Künftig werden vor allem im urbanen Bereich auch diese „nachträglichen“ Dachbegrünungen ein wichtiger sozialer und ökologischer Bestandteil werden.



**Dass bestehende, überwiegend ungenutzte Flachdächer in Zukunft als Gründächer genutzt werden sollten, ist bei vielen Projekteigentümern noch nicht wirklich angekommen.**

Technische Maßnahmen werden in großem Umfang notwendig (Details werden in einem Folgeartikel erörtert):

- a) konstruktive Kriterien: Baukonstruktion (z. B. Trapezblech, Stahlbeton oder Holzkonstruktion) inklusive Statik
- b) Maßnahmen in Bezug auf die Schadensfolgeklassen
- c) bauphysikalische Anforderungen
- d) Dachaufbau, beinhaltet sämtliche Materialschichten
- e) Dichtheitsprüfung der Dachabdichtung
- f) Inspektionsöffnungen (inkl. Feuchtemonitoring)
- g) Detaillösungen wie etwa Dachrandgestaltung, Anschlusshöhen
- h) Begrünungsaufbau
- i) Regel- und Notentwässerung
- j) ggf. Bewässerung der Dachfläche durch Vorhalten von Wasseranschlüssen
- k) Feuchtemonitoring über den Feuchtezustand des Substrats
- l) allgemeine Windsogsicherung inklusive Lage-sicherheit von Gartengeräten, Folientunnel, Gemüsehecken und dgl.
- m) ggf. machen Düngemaßnahmen und oder Spritzmittel den Einsatz von Filtersystemen in der Dachentwässerung erforderlich

In der Wirtschaftskategorie ist neben den Errichtungskosten der laufende Wartungs- und Instandhaltungsaufwand zu berücksichtigen. Zu beachten ist zudem, dass projektspezifisch die Einhaltung weiterer Maßnahmen notwendig sein wird.

**PIONIERARBEIT**

Der Aufwand, bestehende ungenutzte Dachflächen auf genutzten Dachflächen, die auch wirtschaftlich verwertet werden können, umzubauen, ist also nicht unerheblich. Anfangs wird daher wohl eine überschaubare Anzahl an Projekteigentümern Pionierarbeit leisten. Langfristig gesehen werden aber im urbanen Bereich Dachbegrünungen, die genutzt werden können, ein wichtiger sozialer und ökologischer Bestandteil werden. //

**WOLFGANG HUBNER**

ist allgemein beeideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen.



Franz-Meissl-Gasse 17  
2323 Mannswörth  
T: 0664/510 77 67  
www.sv-abdichtungstechnik.at



**FIGO AMADE**  
Nachhaltigkeit für die Zukunft  
mit 40 Jahre-GARANTIE!



PREMIUMQUALITÄT  
MIT REDUZIERTEM  
CO<sub>2</sub>-FUSSABDRUCK