

TEXT & FOTOS HANS JÜRGEN KROLKIEWICZ



# PFLEGE BEDÜRFTIG

Durch sorgfältige Planung, fachgerecht ausgeführte Handwerksleistung und Verwendung nachhaltiger Materialien kann man einem möglichen Dachschaden bereits beim Bau vorbeugen. Ebenso wichtig ist aber die regelmäßige und sorgfältige Prüfung aller Dachflächen. Dabei lassen sich kleinere Schäden sofort beheben und umfangreichere Reparaturen rechtzeitig planen. Ein Wartungsleitfaden für dichte Dächer.

Ein Einsturz von Dächern, wie die der Eis-sporthalle in Bad Reichenhall im Jahr 2004, machten Immobilienbesitzer in erschreckender Weise darauf aufmerksam, dass alle Gebäude kontinuierlich kontrolliert werden müssen. Leider geraten solche tragischen Ereignisse schnell in Vergessenheit, und die Wartung wird wieder zum Stiefkind.

Aber besonders Dächer sind Pflegebauteile. Ob deren Tragwerkskonstruktion aus Beton, Stahl oder Holz besteht, ob ihre Eindeckung aus Metall, Kunststoff, Naturbaustoffen, Holz, Beton, Ziegel, Schiefer oder bituminösen Deckmaterialien erstellt wurde – sie alle müssen regelmäßig kontrolliert, gewartet, repariert oder objektbezogen komplett saniert werden.

Leider hat sich bei Bauherren und Planern die Forderung nach billigem Bauen so durchgesetzt, dass nicht nur die Qualität der Baustoffe, sondern auch die handwerkliche Qualitätsarbeit auf der Strecke blieb: Allein der Preis entscheidet, wie gebaut wird und ob ein Dach regelmäßig gewartet wird.

† Da freuen sich die Bewohner: ein gepflegter Innenhof auf dem Dach eines Supermarktes.

## WIRTSCHAFTSFAKTOR GEBÄUDEZUSTAND

Dabei ist der Gebäudezustand wesentlich am wirtschaftlichen Gesamterfolg des Immobilienbesitzers beteiligt. Denn Schäden, etwa an der Dachfläche, können hohe Folgekosten durch zum Beispiel Betriebsunterbrechungen oder verminderte Mieteinnahmen durch Nutzungseinschränkung bis hin zu Personenschäden bewirken. Das trifft nicht nur für öffentliche Gebäude, sondern besonders auch auf private Bauherren beziehungsweise Hausbesitzer zu. Deshalb müssen nicht nur die Baukonstruktion, sondern insbesondere auch die Dachfläche von Fachhandwerkern beobachtet, regelmäßig begangen, gewartet und objektbezogen in stand gehalten werden.

Wann immer man sich mit dem Dach beschäftigt – ob aus planerischer Sicht oder aus sanierungstechnischen Gründen –, immer bleibt im Hintergrund die Frage nach der wirtschaftlich vertretbaren Lösung, der persönlich objektiven Überzeugung einer technisch ausführbaren Konstruktion.

Generell haben alle Dächer dieser Erde eines ge-

meinsam: Irgendwann werden sie undicht, müssen teilrepariert, saniert oder komplett erneuert werden. Eine wesentliche Rolle dabei spielt die persönliche Einstellung des Hauseigentümers zu seiner Immobilie. Für eigentlich notwendige Kontrollen des Gebäudezustands wird kaum Kapital angespart, und erst der konkrete Dachschaden wird zur Kenntnis genommen.

Die Reparatur ist dann allerdings meist mit hohen Kosten verbunden. Paradox ist, dass beispielsweise ein Autobesitzer sein Fahrzeug regelmäßig wartet, um dessen Lebensdauer und Zuverlässigkeit zu erhöhen. Dagegen wird die Dachfläche, die verlässlich Schutz bieten soll, kaum gewartet und gepflegt.

## ALLES EINE KOSTENFRAGE

Die allgemeine Geiz-ist-geil-Einstellung stiftet an, bei allem möglichst wenig Geld auszugeben. Im Gegensatz dazu steht die Erkenntnis des Fachmanns, zwar wirtschaftlich zu handeln, aber dabei auf Qualität zu achten. Solange jedoch nur der billigste Anbieter zum Zug kommt, wird der eigentliche technische Standard vernachlässigt. Keinem Gebäudebesitzer bringt es auf Dauer Sicherheit, wenn Baustoffe und Baukonstruktion allein über den Preis und nicht nach deren Qualität beurteilt werden.

Hinzu kommt die Beurteilung der vom Anbieter dargestellten Leistung. Zu oft werden mit niedrigen Arbeitskosten Auftraggeber geködert, ohne die eigentliche Leistung fachgerecht darzustellen. Dazu eine Anmerkung: Bereits um die Jahrhundertwende ging man bei der Rechtsprechung (etwa im Bürgerlichen Gesetzbuch) davon aus, dass menschliche Leistung nicht mängelfrei sein könne – deshalb existierte bereits damals beim Werkvertrag der Hinweis auf Nachbesserung.

Heutige Bauleistungen werden fast nur noch nach kaufmännischen Kriterien beurteilt und in Auftrag gegeben. Unternehmen, die Dacharbeiten ausführen, müssen gezwungenermaßen auf Fremdkräfte ausweichen und oft billige Produkte einkaufen. Ein wesent-



† † Ein vorprogrammierter Dachschaden.

† Pflegebedürftige Durchdringungen: Kunststoffolie auf einem Stahtrapezdach.

licher Grund, warum Dachflächen heute in kürzeren Zeitabständen zur Sanierung anstehen. Heute wird der Dachdecker erst dann gerufen, wenn es aus dem Dach ins Gebäude tropft. Werden solche Schäden beispielsweise an Dächern, Abdichtungen und Fassaden wahrgenommen, handelt es sich um reine Notfälle, die schnell bearbeitet werden müssen. Der daraus resultierende Zeitdruck lässt meist nur partielle und provisorische Lösungen zu. Diese Provisorien sind zwar auf den ersten Blick kostengünstig, auf Dauer jedoch kommen sie sehr teuer. Und doch sind sie das tägliche Brot vieler für Wartung und Instandhaltung zuständigen Dachhandwerker. Deshalb sollten gerade sie auf Qualität bei Materialien und Ausführung drängen.

## DIE WAHL DER BAUSTOFFE

Grundsätzlich müssen Baustoffe, die zur Dachkonstruktion, Dacheindeckung und -dämmung verwendet werden, den landesbezogenen bzw. europäischen Normen entsprechen. In Deutschland, Österreich und der Schweiz kommen noch die Berücksichtigungen der Regelwerke des Dachdeckerhandwerks hinzu. Diese entsprechen in der Rechtsprechung den „anerkannten Regeln der Technik“. Das im und auf dem Dach verarbeitete Material muss dem europäischen Regelwerk entsprechend für den objektbezogenen Anwendungsfall zugelassen sein.

Zu beachten gilt, dass viele unterschiedliche Baumaterialien nicht miteinander kombinierbar sind. Man kennt es aus dem Metallbereich: Werden unverträgliche Stoffe miteinander verbunden, kann sich ein Prozess bilden, der etwa zu Lochfraß führt. Was für Metalle gilt, ist im Prinzip auch bei Dachbaustoffen zu berücksichtigen. Beispielsweise dürfen auf weichmacherhaltigen Dachbahnen nur solche Produkte aufgebracht werden, welche die Weichmacherwanderung nicht begünstigen (z. B. Polystyrol wäre kontraproduktiv) oder gleiche Produkteigenschaften aufweisen. Auch bei bituminösen (alten) Abdichtungsbahnen darf man nicht einfach „mischen“, sondern muss sich

**ÖNORM  
B3417!**  
DIE NORM FÜR  
SICHERHEITS-  
AUSSTATTUNG  
AUF DÄCHERN!

## Sicheres Arbeiten am Dach mit LIKUNET!

Mehr Informationen zum Thema, erfahren Sie auf unserer Homepage unter:

[www.likunet.at](http://www.likunet.at)