

# Erstmalig in Deutschland: gegen Abdichtungsschäden an Flachdächern zuverlässig schützen und versichern!

Zu spät erkannte und nicht lokalisierbare Beschädigungen der Bauwerks- oder Dachabdichtungen sind bis heute die wesentliche Ursache für Schäden an Gebäuden. Obwohl die heutigen Bauprodukte rein werkstofflich gesehen eine hohe Lebensdauer aufweisen, kommt es in Folge frühzeitiger und nicht erkannter Beschädigungen bei vielen Gebäuden zu vorzeitigem Versagen des baulichen Feuchteschutzes. Die Ergebnisse des letzten Bauwerkssicherheitsberichts des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) haben gezeigt: „dass am häufigsten Schäden an der Dachabdichtung von Gebäuden auftraten. Eine erhöhte Schadenshäufigkeit zeigten dabei ... die Dachabdichtungen von Flachdächern.“



Dach Staatsbibliothek mit Leckageschutz; Foto Progeo

## Wie lange hält ein Flachdach dicht?

Das zuletzt einsetzende Tauwetter hat es gerade überall wieder gezeigt: Zwei, fünf, zehn oder zwanzig Jahre – bei einem konventionellen Flachdach kann man heute nicht mit Sicherheit sagen, wie lange es tatsächlich dicht halten wird.

**Die Ursachen hierfür sind vielfältig:** Fehlerhafte Planung und Ausführung, unsachgemäße Beanspruchungen durch Dritte während der Bauausführung und der Bauwerksnutzung, z.B. im Zuge der Begrünung. Darüber hinaus kommt es im Rahmen der Installation und Wartung von haustechnischen Anlagen oder von Photovoltaikanlagen immer wieder zu Beschädigungen. Oder - wie aktuell wieder in diesem Winter – durch Schneeräummaßnahmen im Zuge akuter Gefahrenabwehrmaßnahmen.

Durch Regen, Hagel, Dauerfrost, Eis und Schnee ist das Flachdach beständig der Witterung ausgesetzt. Zu der mechanischen Belastung kommen Temperaturdifferenzen, UV-Einstrahlung und Windsog als ständige Einwirkungen hinzu. Besonders in den letzten beiden Wintern verschärfte unsachgemäße Schneeräumaktionen auf den Flachdächern dieses Problem noch zusätzlich. Die relativ dünnen, membranartigen Dachabdichtungen haben den eiligen Einsatz von Eispickeln, Schaufeln und Schneefräsen häufig nicht unbeschadet überstanden.

*hohe Beanspruchung*

Die Schäden werden aber oft erst sehr viel später bemerkt, wenn das Speichervermögen der Wärmedämmung erschöpft ist und Wasser in das Gebäude eintritt. Die Nutzung ist in solchen Fällen dann stark beeinträchtigt oder wird ganz unmöglich, wie zurzeit bei vielen kommunalen Hallen zu beobachten ist. Die Wärmedämmwerte solcher Dächer haben sich während dieser Zeit bereits deutlich verschlechtert – drastische Energieverluste, Schimmelpilze und statische Schädigungen der Dachkonstruktion sind das Resultat. Teure Komplettanierungen weit vor Erreichen der möglichen Lebensdauer sind dann in vielen Fällen unausweichlich.

Wärmedämmung verschlechtert

## Undichtes Flachdach – kein Schutz durch die Gebäudeversicherung!



Eine Gebäudeversicherung versichert zwar gegen Sturm-, Hagel-, Blitzschlag- oder auch Leitungswasserschäden, das Risiko schleichender Schäden an der Abdichtung ist hierbei aber ausdrücklich ausgenommen. Für eine Versicherung handelt es sich dann um schleichende Schäden, wenn diesen das sind Schäden, denen keine konkrete Ursache zugeordnet werden kann. Aus ihrer Sicht entsteht ein Schaden somit zwangsläufig

Flachdachschaden  
Kiespressdach

durch Abnutzung, da die Ursache nicht unmittelbar erkannt und zugeordnet werden kann. Für den Gebäudebesitzer stellen Abdichtungsschäden damit ein erhebliches noch unversichertes (wirtschaftliches) Risiko dar. Vor allem, weil derartige Schäden meist erst entdeckt werden, wenn bereits ein gravierender Folgeschaden am Gebäude entstanden ist.

## Neues WERTDACH-Konzept garantiert 25 Jahre Flachdachsicherheit. Deutsche Versicherung reguliert Schäden.



WERTDACH 25 ist ein zuverlässiges Konzept, um ein Flachdach bis zum Ende seiner werkstofflichen Lebensdauer dicht und funktionsfähig zu erhalten und beinhaltet erstmalig in Deutschland eine Flachdachgarantie von bis zu 25 Jahren. Konzipiert hat dieses Produkt der Spezialversicherungsmakler der Immobilienwirtschaft die AVW Unternehmensgruppe.

Moosbildung auf Flachdach

Mit ihrer über 30 jährigen Erfahrung in der Immobilien- und Versicherungswirtschaft (hier auch besonders bei der Thematik der Gebäudeschäden) hat die AVW das Wissen

und die Kreativität zur Entwicklung spezieller neuer Deckungskonzepte. Der wesentliche Vorteil dieses Konzeptes ist, dass nicht nur für Material und Verlegung Garantiezusagen abgegeben werden, sondern auch für das rechtzeitige Erkennen von Undichtheiten. Folgeschäden am Bauwerk z.B. resultierend aus unerkannten Leckagen, speziell an Wärmedämmung und statischer Dachkonstruktion, können praktisch nicht mehr vorkommen. Sollte dies dennoch einmal geschehen, so greift die sichere Garantie. Möglich werden die 25 Jahre Garantie durch die Integration moderner Dichtungskontrollsysteme. Diese liefern zeitnah und zuverlässige Informationen darüber, in welchen Zustand sich das Flachdach befindet. Die Informationen sind der Schlüssel zu Nachhaltigkeit und Langlebigkeit. Hinzu kommt eine gütegesicherte Qualitätsausführung von zertifizierten Fachbetrieben. In Analogie könnte man treffend formulieren: Es wird nicht nur zuverlässig sicher gestellt, dass ein Kind (das Flachdach) gesund auf die Welt kommt, sondern dass es gesund durchs Leben geht und eventuelle Krankheiten sofort erkannt bzw. auskuriert werden.

*Dachzustand*

## Ausgelagertes Schadensrisiko, keine Beweislastumkehr



Das Schadensrisiko beim Flachdach kann vollständig an den Betreiber (Generalüberwacher) abgegeben werden. Dieser garantiert für die Dichtheit des Flachdachs und ist ohne Beweislastumkehr dafür verantwortlich, dass keine Feuchteschäden am Bauwerk durch schadhafte Abdichtungen entstehen. Falls es doch dazu kommt und der Generalüberwacher den Verursacher nicht identifizieren kann, kommt er selber im Rahmen seiner Garantiezusage für die Behebung des Schadens auf. Dieses Qualitätsversprechen ist über deutsche Versicherungsgesellschaft BVAG abgesichert.

*Baumaterial auf Flachdach*

## Die Vorteile dieses WERTDACH 25 -Konzepts liegen auf der Hand:



Die Nutzung des Gebäudes ist zuverlässig sicher gestellt, das Risiko von Feuchteschäden ist eliminiert. Dadurch bleibt die Wärmedämmung immer trocken und kann ihren energetischen Sparzweck hundertprozentig erfüllen. Schimmel und Schäden an der statischen Konstruktion des Gebäudes durch eindringendes Wasser sowie auf-

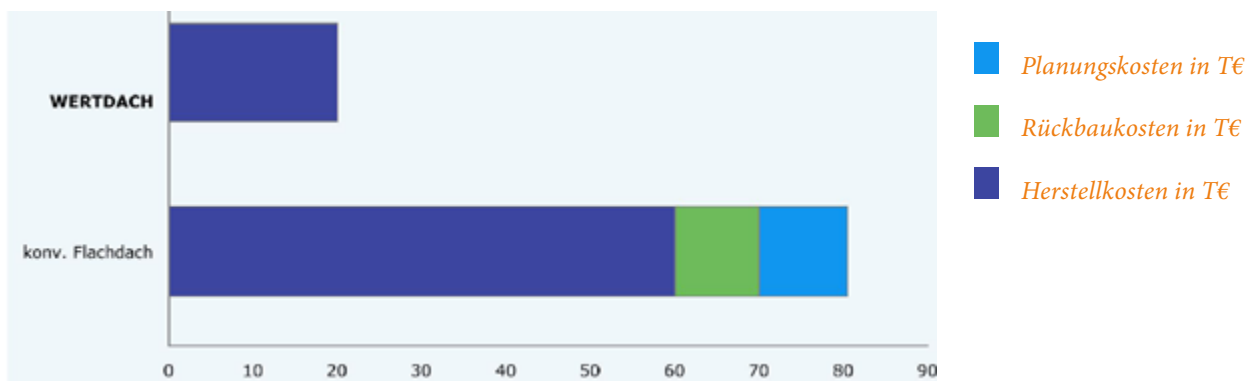
*Dachbegrünung begehbar*

wändige Sanierungen vor Erreichen der maximalen Lebensdauer sind ausgeschlossen. Zusammengefasst: Der Lebenszyklus und somit auch die Wertschöpfung aller Dachkomponenten kann maximal ausgenutzt werden.

## Langfristige Rendite durch Werterhalt und Planungssicherheit

Jedes „Flachdachleben“ erreicht früher oder später ein natürliches Ende, spätestens dann, wenn die werkstoffliche Lebensdauer der Abdichtung an ihre Grenzen stößt. Mit der Nutzung des WERTDACH 25 - Konzeptes generiert der Bauherr eine große Planungssicherheit, denn er erhält hierbei eine Art „Krankenakte“ für sein Flachdach. Diese „Krankenakte“ entsteht im Rahmen von jährlichen Wartungen und kontinuierlichen Dichtungskontrollen. Alle entstehenden Unzulänglichkeiten können durch diese Maßnahmen sofort erkannt und behoben werden. geführt und schützt Die unter der Abdichtung liegenden Dachkomponenten (Wärmedämmung, statische Konstruktion) werden dauerhaft vor Feuchteschäden bewahrt.

Am Ende der Lebensdauer braucht bei einem WERTDACH 25 nur die Abdichtung erneuert werden. Bei einem konventionellen Flachdach muss dagegen meist der komplette Dachaufbau ausgetauscht werden, was dann einen vielfachen Kostenaufwand nach sich ziehen kann.



## Praxisbeispiele

Es gibt viele Flachdächer, bei denen Dichtungskontrollsysteme die Abdichtung kontrollieren und somit Werte schützen. Sie tragen damit ganz wesentlich zum Funktionserhalt der gesamten Gebäude bei. Neben prominenten Flachdächern der Staatsbibliothek Berlin oder der BMW Welt in München werden vor allem viele kleinere Flachdachbauten von Kindergärten, Schulen sowie mittelständischen Unternehmen und Einfamilienhäusern von Dichtungskontrollsystemen überwacht.

**Sebastian Schulz**