

Schimmel unterm Gründach

Wie viel Sanierung macht Sinn?

Es gibt zwei Arten von Bauherrn, die Bausachverständige „beschäftigen“. Die einen reden sich (und anderen) Mängel an ihrer privaten Immobilie ein, ohne dass es Schäden gibt. Die anderen haben Schäden an Bauobjekten, die sie vermieten, die sie so lange ignorieren, bis die Probleme unübersehbar geworden sind. Der vorliegende Fall ist einer aus der zweiten Kategorie. Es gibt keinen Rechtsstreit, aber Schimmelbefall an einer begrünten Flachdachkonstruktion wäre für manchen Bauherrn der ersten Kategorie schon ein Grund, in Panik zu geraten.

Die Analyse und die Vorschläge des Sachverständigen versuchen beim hier vorgestellten Objekt die Totalsanierung zu vermeiden und den Ball flach zu halten. Gleichwohl ist ein angepasstes Sanierungskonzept zu finden, das Vermieter und Mieter gleichermaßen Sicherheit gibt.

Autor:
Bernhard Kopff,
Architekt und Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden, Fachrichtung
Holzschutz, München

Bei dem untersuchten Objekt handelt es sich um eine 4-Spänner-Reihenhauszeile (Abb. 1). Unter dem auskragenden Dach des Dachgeschosses waren an mehreren Stellen schwarze Fahnen festgestellt worden. Das Gebäude wurde aus Porenbeton errichtet und die Fassade im Obergeschoss mit Mineralwolle gedämmt und mit Wellblech verkleidet. Das Flachdach (4° Neigung) hat folgenden Aufbau:

- Gründach mit ca. 8 cm Substrat,
- Wurzelfeste Folie,
- Bitumen Unterdach
- Holzschalung 25 mm
- Mineralwolle zwischen den Sparren
- Dampfsperre
- Lattung
- Gipskartondecke

Die Sparrenzwischenräume wurden an den First- und Traufseiten mit einem ausgeschnittenen Blech bekleidet (Abb. 2 a und b).

Bei genauerer Untersuchung konnte festgestellt werden, dass die schwarzen Fahnen hauptsächlich firstseitig (Süd-West), und in Bereichen von nicht sauber anliegendem Abdeckblech zwischen den Sparren auftraten. Je größer die Fuge, umso größer ist auch die Fahne. Die „Fahnen“ an der Dachschalung und – in geringerem Maß an den auskragenden Sparren – konnten als mikrobieller Befall aufgrund von Feuchtigkeit iden-



tifiziert werden. Es muss also zeitweise in diesen Bereichen eine erhebliche Feuchtigkeit vorgelegen haben.

Die Blechverkleidung wurde zur Untersuchung über ca. vier Sparrenfelder demontiert. Es zeigte sich der gleiche schwarze mikrobielle Befall an der Schalung auch im Inneren der Holzbaukonstruktion. Er reichte bis ca. 50 cm tief in den Dachraum (Abb. 3) und zwar dort, wo die Gefache nicht sorgfältig mit Dämmstoff ausgefüllt waren und es einen durchströmbaren

Abb. 1:
Das untersuchte Objekt: Ein Massivbau mit begrüntem Flachdach in Holzbauweise

Abb. 2:
Mikrobieller Befall am Dachüberstand

Ein Massivbau mit Holzbau-Pulldach

Pulldächer sehen modern aus und scheinen auch in der Herstellung einfach und kostengünstig. Ein Gründach sorgt für sommerliche Kühle und hält auch im Winter die größte Kälte ab, so dass im Dach immer ein mittleres Klima herrscht. Natürlich sieht ein Gründach hübsch aus – wenn man es sehen kann – und verbessert das lokale Klima. Leider können sich auch bei solchen Konstruktionen Schäden zeigen, die ich hier beispielhaft behandeln möchte. Besonders scheint mir dieses Beispiel geeignet, den Zusammenhang zwischen scheinbar einfachem Detail und den daraus entstehenden Schwierigkeiten darzustellen.

