

Die Pufferzone geht verloren... ...und alle wundern sich

Durch exzessive Ausnutzung des Bauplatzes bzw. Flächenmaximierung kann es schon passieren, dass die eine oder andere Pufferzone zur Wohnung wird. ÖBW-Chefredakteur DI Helmuth Nussbaumer befragte dazu den SV Ing. Thomas Vitek, Geschäftsführender Gesellschafter der contec Holding GmbH, worauf man besonders achten sollte.

Herr Ing. Vitek, im Zuge von Neubauten bzw. Sanierungen werden Dachgeschoß und Keller gerne als Wohnraum ausgebaut. Mit welchen Problemen muss man hier rechnen?

Das klassische städtische Wohnhaus hat leider ausgedient. Früher bestand das Dach aus Dachhaut (Dachdeckung), Dachboden und oberste Geschoßdecke. Selbst wenn die Ziegeldeckung nach Sturm oder Hagel beschädigt war, so saugte doch das Ziegelpflaster bzw. die Beschüttung die Feuchtigkeit auf, noch bevor in der darunter liegenden Wohnung ein nasser Fleck gesichtet wurde.

Im Kellerbereich, früher ein idealer Lageraum, nahm der Ziegel die Feuchtigkeit auf und konnte sie ungehindert bei guter Durchlüftung wieder abgeben. Die Wohnungen im Hochparterre blieben trocken, auch bei starken Niederschlag, und für die Lagerung von Obst, Gemüse und Wein im Kellerbereich waren perfekte Bedingungen gegeben.

Nachdem die Belletage vom ersten Stock ins Dachgeschoß verlegt worden war und jeder über die Dächer der anderen blicken möchte, wird ein Dachboden nach dem anderen seiner Funktion entbunden und zu hochwertigem Wohnraum umgestaltet.

Wird nun die Dachdeckung undicht, dann wird unmittelbar der darunter liegende Wohnraum in Mitleidenschaft gezogen. Allerdings ist – aus technischer Sicht leider – nicht der „normale“ Regen das tatsächliche Problem der Dachwohnung und ihres Bewohners; Kondenswasser arbeitet sich viel diffiziler durch die Dachkonstruktion und zerstört dabei gleich die teilweise tragende Holzkonstruktion.

Einen beim Dachbodenausbau häufiger und vielfach unterschätzten Fehler stellt die mangelhafte oder falsch verlegte Dampfsperre dar. In diesem Zusammenhang ist weiters auf die Winddichtheit hinzuweisen. Bereits im Zuge der Planung sollte auf Elektroleitungen sowie Heizungs- und Lüftungsrohre Rücksicht genommen und insbesondere deren Durchdringung der Dampfsperre sachgerecht vorbereitet werden. Es ist dem Hand-

werker auf der Baustelle nur schwer zumutbar, Planungsmängel zu erkennen und die Fehler mit entsprechenden Detaillösungen auszumerzen. Oft wird versucht, mit viel Klebeband alle „Planungslöcher“ zu stopfen.

Womit kann man hier Abhilfe schaffen?

Im Dachausbau sollte die Überprüfung der Winddichtheit zwingend vorgeschrieben werden. Der „Blower Door“ Test ermöglicht es dem Sachverständigen, schnell und effizient die Undichtheiten zu finden und geeignete Sanierungskonzepte zu erstellen. Im Zuge der Bautätigkeit können durch technisches Know-how Baumängel rechtzeitig entdeckt werden und eine kostengünstige rechtzeitige Sanierung erfolgen.

Ein weiteres Hilfsmittel ermöglicht es dem Sachverständigen, während der Bauarbeiten „spätere“ Baumängel aufzuzeigen bzw. diese im Ansatz rechtzeitig zu erkennen. Mit Hilfe der Thermographie können Kältebrücken eindeutig aufgezeigt werden.

Leider ist die technische Überprüfung der Gebäudehülle vor Übergabe an die Nutzer eine Seltenheit, der Sachverständige kommt erst bei eingetretenem Schaden zum Einsatz. Ebenso sollten die Käufer von Wohnungen bzw. Bauherren verstärkt darauf drängen, dass nicht nur die Optik bei der Wohnungsübernahme überprüft wird, sondern die technische Ausführung.

Und worauf muss man im Kellerbereich achten?

Im Kellerbereich ist die fehlende Pufferzone eher ein Problem des Neubaus. Im Altbestand hat man die Problematik der gänzlichen Trocknungslegung erkannt und ist sich dieser Notwendigkeit bewusst. So wird die Nutzung meistens der örtlichen Situation angepasst. Im Neubau jedoch wird im Keller hochwertiger „Wohnraum“ geschaffen. Saunaraum, Fitnessraum, Weinkeller oder hochwertiger Lagerraum wird unter der Erde errichtet.

Ist die Isolierung nicht ordnungsgemäß ausgeführt, wird eine Sanierung zur äußerst



SV Ing. Thomas Vitek, Geschäftsführender Gesellschafter der contec Holding GmbH

kostspieligen Angelegenheit. Das „Wundermittel“ heißt Dichtbeton, doch leider ist dieser meistens nicht dicht, und hat es laut Norm auch nicht zu sein.

Was raten Sie ?

In vielen Situationen ist der Mensch sich bewusst, dass die Gefahr des Absturzes besteht, wenn er an seine Grenzen geht. Im Bereich des Baues sollte das Bewusstsein über die mit exponierte Lagen verbundenen Risiken verdeutlicht werden. Genießt man den Ausblick über die Dächer der Großstadt, verzichtet man – vielleicht – auf absolute Sicherheit in Bezug auf die Dichtheit des eigenen Daches. Rechtzeitige Kontrolle und Überprüfung der Konstruktion hilft und kann frühzeitig Mängel aufdecken. Diese Kontrolle kostet zwar Geld, ist jedoch vom Bauherren rechtzeitig zu investieren, wobei gerade diese Investition einen ruhigen und trockenen Ausblick ermöglicht und zeigt, dass der Bauherr auch über Überblick verfügt.

Ich danke für das Gespräch.