Sika® Dachcheck
Inspektion von Flachdächern

Dach & Bauwerk abdichten

BUILDING TRUST

Einleitung

Flachdächer sind eine weit verbreitete Lösung für moderne Gebäude, bieten jedoch spezifische Herausforderungen, die regelmäßige Aufmerksamkeit erfordern. Sie sind zudem vielfältigen Umwelteinflüssen ausgesetzt, von extremen Wetterbedingungen über UV-Strahlung bis hin zu mechanischer Belastung. Diese Faktoren können im Laufe der Zeit zu Problemen führen, darunter Undichtigkeiten, Materialdegradation und strukturelle Schwächen.

Gemäß den einschlägigen Normen und Richtlinien ist die Inspektion von Flachdächern von entscheidender Bedeutung für die Sicherheit, Langlebigkeit und Leistungsfähigkeit Ihrer Gebäudeinfrastruktur. Unsere Broschüre richtet sich an Architekten, Verarbeiter und Hausbesitzer, die die Wichtigkeit der richtigen Flachdachwartung verstehen und nach Lösungen suchen, um potenzielle Probleme proaktiv anzugehen.

Die regelmäßige Inspektion und Wartung eines Flachdaches hilft nachweislich, seine Lebensdauer zu verlängern und eventuell auftretende Mängel zu erkennen, bevor kostspielige Folgeschäden entstehen.

Wichtig dabei ist:

- Das Flachdach ist für die vorgesehene Nutzung konzipiert
- Adaptierungen bei Nutzungsänderung werden in die Inspektion/Wartung integriert, z.B. PV-Anlagen
- Es erfolgt eine laufende Inspektion
- Wartungsmaßnahmen werden rasch umgesetzt

Was sagt die ÖNORM B 3691:2019 über Wartung und Inspektion?

Die **ÖNORM B 3691:2019** definiert im **Abschnitt 5.4 die Wartungs-/Inspektionsintervalle**.

Tabelle 2 — Anforderungen an die wesentlichen Merkmale der Nutzungskategorien

Merkmal	Abschnitt	Nutzungskategorie gemäß Tabelle 1		
		K1	K2	K3
Wartungs-/Inspektionsintervall	7	≤ 2 Jahre	≤ 1 Jahr	≤ 1 Jahr

Weiters wird in **Abschnitt 7/Tabelle 12** definiert, welche **Aufgaben und Maßnahmen** mindestens zu erfüllen sind.
Wichtiger Hinweis: Bei Dachflächen mit **ungünstigen Einflussfaktoren**, wie z.B. große Bäume in unmittelbarer Nähe (Laubverfrachtungen etc.), kann auch ein **größerer Wartungsbedarf** bentstehen.

Tabelle 12 — Inspektion, Wartung und Instandhaltung

Aufgabe	Maßnahmen (Beispiele)
Inspektion	Maßnahmen zur Feststellung des Istzustandes: — Aufnahme des Istzustandes der Dachabdichtung, der An- und Abschlüsse sowie der Durchdringungen. Die Ergebnisse der Inspektion sind die Basis für die Festlegung eventuell erforderlicher Wartungs-, Instandhaltungs- oder Dacherneuerungsmaßnahmen.
Wartung	Maßnahmen zur Bewahrung des Sollzustandes sind z. B.: — Entfernung von unerwünschten Ablagerungen und Fremdbewuchs, — Reinigung der Entwässerungsanlagen.
Instandhaltung	Maßnahmen zur Wiederherstellung des Sollzustandes: a) kleinere Instandhaltungsarbeiten, z. B. — erneutes Absichern von Wandanschlussprofilen und Kittfugen, — Schutzanstriche auf korrosionsgefährdeten Metallteilen. b) größere Instandsetzungsarbeiten, nach genauerer Untersuchung (gegebenenfalls mit Dachöffnung), z. B. — Ausbesserung größerer Schadstellen in der Abdichtung, — Regenerierung/Nachbehandlung der Abdichtungsoberfläche, z. B. Erneuerung der Besplittung.

Quelle Screenshots: ÖNORM B 3691:2019

Was gibt es am Flachdach zu kontrollieren?

1 ATTIKA:
- Hochzüge
- Verblechung
- Lagesicherheit
- Fugen und Anschlüsse

2 EINFASSUNGEN:
- Klemmleisten
- Kittfugen
- Verklebungen

3 GERÄTE UND ANLAGEN:
- Lagesicherheit
- Auslaufen von Flüssigkeiten
- Durchdringungen

4 AUFLAST:
- Lage
- Zustand
- Gleichmäßigkeit
- Wiederherstellung
- Müll
- Verunreinigungen

5 BLITZSCHUTZ:
- Lage
- Funktion
- Wiederherstellung

6 AUFLAGER:
- Funktion
- Schutzlagen
- Verträglichkeit

7 ENTWÄSSERUNG:
- Funktion
- Verunreinigung
- Freier Wasserlauf

Weiters können wir auch die Sicht- und Funktionsprüfung von Sicherungssystemen gegen Absturz durchführen.
Dies bedarf im Vorfeld jedoch einer genauen Abklärung.

Unterschied zwischen Inspektion und Wartung

Im Zuge einer Dachinspektion wurde festgestellt, dass der Blitzschutzdraht nicht mehr ordnungsgemäß am Dach liegt. Ein typisches Beispiel das zeigt, wann nach der Dachinspektion eine Instandhaltung erforderlich ist.

DACHINSPEKTION = ERKENNEN & BERICHTEN INTERVALL 1 X JÄHRLICH

Rundgang am Dach, um den allgemeinen Zustand schriftlich und/oder bildlich zu dokumentieren.

Gegebenenfalls Erhebung oder Festlegung von notwendigen Arbeiten.

DACHWARTUNG/INSTANDSETZUNG = ORDNUNGSGEMÄSSES WIEDERHERSTELLEN INTERVALL 1 X JÄHRLICH

Wartungsarbeiten sind z.B. das Reinigen von Entwässerungselementen, Entfernen von Laub, Schmutz oder Abfällen, punktuellem Bewuchs, etc.

WARTUNG / INSTANDHALTUNG

Wartung und Instandhaltung treffen dann zu, wenn Arbeiten mit größerem Umfang bzw. Zeitaufwand notwendig sind. Zum Beispiel die Pflege von Gründächern, das erneuern von Kittfugen bei Klemmleisten oder die Wiederherstellung von Auflasten, nach der Montage von neuen Anlagen auf den Flachdächern.
Je nach Zustand und Gegebenheiten kann das Inspektionsintervall auch < 1 Jahr sein!

IN JEDEM FALL ZU BEACHTEN:

- In jedem Fall muss der Umgang mit den Gefahren immer sichergestellt sein.
- Ab einer Absturzhöhe von > 3 m ist auf eine normgerechte Absturzsicherung zu achten.
- Die Personen, welche die Inspektion durchführen, müssen ausreichend Kompetenz für das Dach, die Abdichtung, die Verarbeitung und auch Verständnis für sonstige Anlagen auf dem Flachdach haben.

Beispiel für einen Sika-Dachinspektionsbericht:

Sika Österreich hat über 20 Jahre Erfahrung mit der Inspektion von Flachdächern und kontrolliert mehr als 1.000 Dachflächen pro Jahr.

Wir bietet individuell abgestimmte Inspektionen für Flachdächer österreichweit an.

WAS KOSTET EINE SIKA® DACHINSPEKTION?

Der Preis einer Dachinspektion ist **abhängig von der Größe, der Struktur und Komplexität der Dachflächen**.
Wir beraten Sie gerne und erstellen ein individuell abgestimmtes Angebot.

UNSERE DACHINSPEKTION ENTHÄLT FOLGENDE LEISTUNGEN

- Erstbegehung mit Bestandsaufnahme
- Erstellung eines detaillierten Berichts
- Einpflegen der Begehungsdaten in die Sika Dachinspektionsdatenbank
- Jährliche Inspektion mit Übergabe eines detaillierten Berichts

**Sie haben Interesse am Sika® Dachcheck?
Scannen Sie diesen QR Code oder klicken Sie auf den unten angeführten Link und füllen Sie das Kontaktformular aus -
ein Sika Experte meldet sich in Kürze bei Ihnen!**

Hier gehts zum Kontaktformular.

KOSTENLOSE WEBINARE ZU AKTUELLEN THEMEN SOWIE ALLE VERANSTALTUNGEN UND SCHULUNGEN AUF EINEN BLICK

- Über das Jahr verteilt veranstalten wir Webinare zu unterschiedlichsten Themenbereichen rund ums Bauen und Sanieren. Damit bleiben Sie immer up-to-date.
- Hier finden Sie alle Informationen zu den Veranstaltungen der Sika Österreich im Überblick.

Scannen Sie den nebenstehenden QR-Code und Sie gelangen zu unseren aktuellen Veranstaltungen:

Sika bringt's zusammen!

Mehr zu Sika Österreich

Sika ist ein Unternehmen der Spezialitätenchemie und weltweit führend in der Entwicklung und Herstellung innovativer Systeme und Produkte für die Bau- und Industriebranche. Wir sind weltweit in 103 Ländern mit mehr als 33.000 Mitarbeitenden und über 400 Fabriken vertreten.

In Österreich beschäftigt Sika rund 300 Mitarbeitende und bietet ein umfangreiches Produktportfolio für das Abdichten, Beschichten, Sanieren, Schützen, Verlegen, Kleben und Dichten.

Vertrauen Sie auf unsere langjährige Erfahrung – unsere hochwertigen Lösungen stehen für:

Langlebigkeit **Qualität** **Service Excellence**

Setzen Sie auf unsere Bausteine für Ihren Projekterfolg:

PCI Für Bau-Profis IST TEIL VON Sika

Sika Österreich ist Mitglied der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI).
Vor Verarbeitung unserer Produkte konsultieren Sie bitte das aktuellste Produktdatenblatt.

Sika Österreich GmbH
Bingser Dorfstraße 23
6700 Bludenz

E-Mail: info@sika.at
Tel.: +43 5 0610 0
www.sika.at

BUILDING TRUST

© Sika Österreich GmbH / Sicher verbinden - Kunststoffabdichtungen / 09.2026