

# Informationsforum

Berichte und Fakten der Europäischen Vereinigung dauerhaft dichtes Dach - ddD e.V.

# Roof - Management

Liebe Leserinnen und Leser,  
liebe Mitglieder,

zum Facility Management (FM) gehören technische, infrastrukturelle und kaufmännische Aufgaben, die nicht in das Kerngeschäft einer Organisation fallen, sondern dieses unterstützen. Durch die zunehmende Auslagerung verschiedener Aufgaben eines Unternehmens, wächst der Markt für Dienstleistungen in diesem Bereich. Das **Gebäudemanagement** ist ein Teil des Facility Managements und umfasst neben der Hausverwaltung auch die bauliche Betreuung von Gebäuden.

Als grundsätzlich neue Idee spielt der strategische und taktische Ansatz im Facility Management eine entscheidende Rolle. Gebäude, Liegenschaften und betriebliche Abläufe werden im FM ganzheitlich betrachtet - hierzu gehört auch die gebäudeschützende Hülle, insbesondere das Dach. Ziel der koordinierten Abwicklung von Prozessen ist dabei, die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten dauerhaft zu senken, Fixkosten zu flexibilisieren, die technische Verfügbarkeit der Anlagen zu sichern sowie den Wert von Gebäuden und Anlagen langfristig zu erhalten. Als wichtiges Element gehört hierzu auch die bisher eher vernachlässigte Gebäudehülle und dabei insbesondere großflächige Dächer mit Abdichtungen.

Unter dem Titel: **Roof-Management** sollen einige Beispiele aufzeigen, welchen Stellenwert dieses Bauteil einnimmt.

Viel Spass beim Lesen und Vermehren der gewonnenen Einsichten wünscht Ihnen

Ihr Präsident  
Wolfgang ERNST

Abbildung 1:

A) Industriebau mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> Dachfläche



## A) Industriebau mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> frei bewitterter Dachfläche.

Das neu gebaute Gebäude - siehe Abbildung 1 - wurde vom Eigentümer langfristig (10 Jahre) verpachtet. Die erforderliche Wartung und Instandhaltung war gemäß Pachtvertrag durch den Mieter zu tragen. Nach Ablauf der Pachtzeit entschloss sich der Eigentümer das Gebäude zu verkaufen. Die Verkaufsverhandlungen scheiterten jeweils daran, dass von den Interessenten notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen mit dem Kaufpreis aufgerechnet wurden, dabei war der größte Posten eine anstehende Dachsanierung in Höhe von geschätzt ca. netto € 650.000,00.

Eine gutachterliche Bestandsanalyse ergab, dass in den vergangenen 10 Jahren keine Wartung der Dachflächen durchgeführt wurde, sondern nur spontane "Reparaturarbeiten" bei auftretenden Undichtigkeiten. Diese Arbeiten wurden völlig dilettantisch ausgeführt. Ein Dachdeckermeisterbetrieb versuchte provisorisch mit Selbstklebebandern und selbstklebenden Polymerbitumenabdichtungen die jeweiligen Mangelstellen zu beheben - siehe Abbildung 3. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen wurde im Aufbau ein Wasseranstau von bis zu 20 mm festgestellt. In der Produktionshalle hatte man versucht durch Selbsthilfemaßnahmen die Arbeitsplätze und Maschinen zu sichern - siehe Abbildung 4.

Aufgrund der gutachterlichen Bestandsanalyse wurde dem Eigentümer klar mit welchen Sanierungskosten zu rechnen ist. Aufgrund der festgestellten Tatsachen verklagte der Eigentümer den bisherigen Pächter mit der Begründung auf einen **Instandhaltungsrückstau** (Werteinbuße infolge nicht geleisteter Instandhaltung von Gebäuden, welche über die durchschnittlich normale Wertminderung wegen Alters hinausgeht).

Der Eigentümer begründet seine Klage damit, dass bei ordnungsgemäßer Wartung

der Dachflächen durch eine Komplett-sanierung nicht anstehen würde und verklagte den Pächter auf die Summe der Sanierung abzüglich der Kosten für eine fachgerechte, jährliche Instandhaltung.

Das Urteil hierzu steht noch aus.



Abbildung 2:

B) Einkaufszentrum mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> Dachfläche

## B) Einkaufszentrum mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> extensiv begrünter Dachfläche

Der Eigentümer und gleichzeitig GU (Generalunternehmer) hat nach Fertigstellung das Objekt an einen ausländischen Immobilienfond verkauft. Für die Dachabdichtungsarbeiten war eine 10 jährige Gewährleistung vertraglich vereinbart. Bereits nach wenigen Jahren traten Undichtigkeiten auf, die vom beauftragten Dachdecker im Rahmen seiner Gewährleistungspflicht bearbeitet, jedoch nicht behoben wurden.

Der ausländische Immobilienkonzern hat die Immobilie nach 10 Jahren zum Verkauf angeboten. Eine vom interessierten Käufer beauftragte gutachterliche Bestandsanalyse kommt zum Ergebnis, dass die gesamte Dachfläche zum Zeitpunkt der Abnahme nicht den a.a.R.d.T. (allgemein anerkannte Regeln der Technik) entsprach und durch die bisher durchgeführten Nachbesserungsmaßnahmen die Ursachen nicht behoben

### Aktuelles Titelthema: Roof Management

Objektbeispiele A,B .....	Seite 1
Objektbeispiel C .....	Seite 2
Objektbeispiel D .....	Seite 3
Neue Mitglieder .....	Seite 3
Nachhaltiges Roof-Management .....	Seite 4
Impressum .....	Seite 4

## Ausgabe 24 - Sommer 2010