

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 64 (1989)

**Heft:** 11

**Artikel:** Das Flachdach - besser als sein Ruf

**Autor:** Plüss, Hansjörg

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105701>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 22.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Hansjörg Plüss,  
eidg. dipl. Immobilientreuhänder,  
Vero AG, Wettingen

«In der Schweiz gibt es nur zwei Sorten Flachdächer: Solche, die schon rinnen, und solche, die noch nicht rinnen.» – Dieser Ausspruch wird verschiedenen Fachleuten in den Mund gelegt, dass er seit einigen Jahren nicht mehr stimmt, mögen die nachstehenden Ausführungen zeigen.

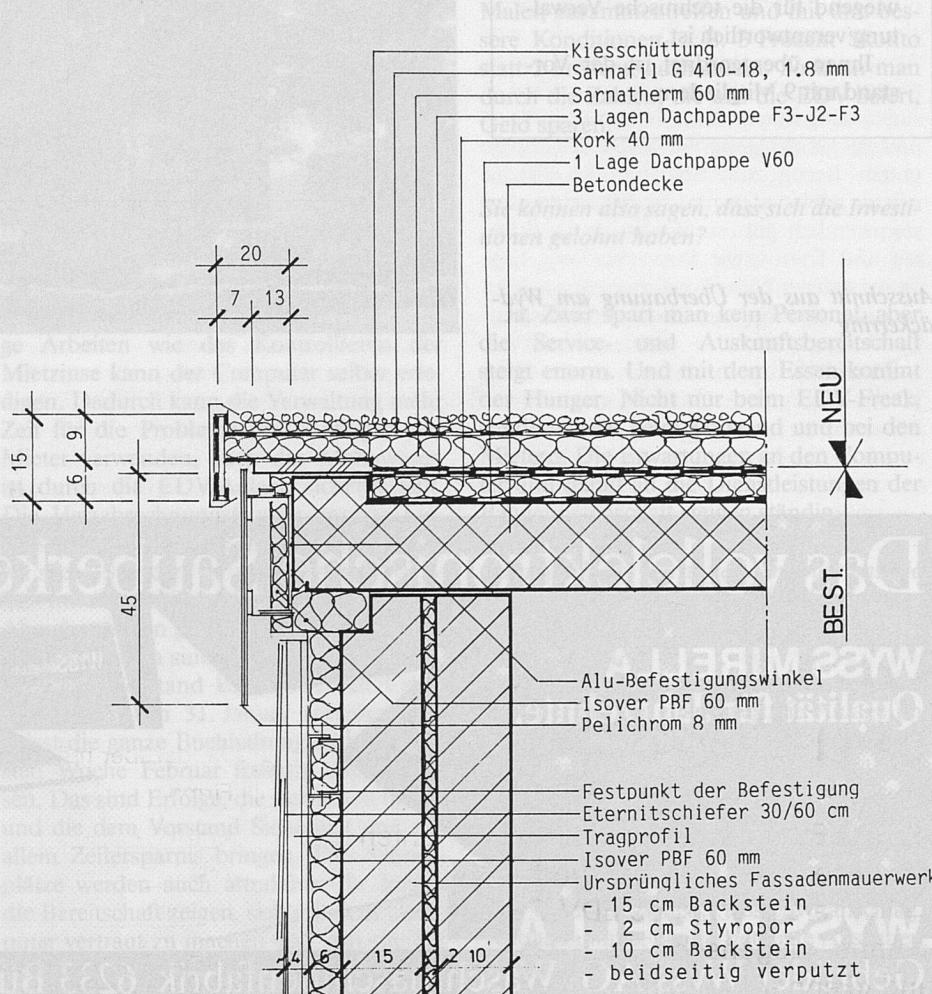
## Das Flachdach – besser als sein Ruf

### Wie Schäden entstehen

Verzinktes oder gestrichenes Eisenblech neigt zum Verrostern, begünstigt vor allem durch die schwefeligen Immissionen unserer Ölheizungen. Die Kies-Sandschicht bildet oft idealen Untergrund für üppige pflanzliche Kulturen, deren Wurzelwerk wenig Rücksicht nimmt auf die anfänglich wasserdichte Dachhaut. Mechanische Beanspruchungen durch Betreten bei Reinigungsvorgängen, durch gefrierendes Wasser, durch atmosphärische Einflüsse (Sonnenbestrahlung, Wind, Hitze-Kälte) tun das ihre, um mit der Zeit dem konventionellen Flachdach den Garaus zu machen.

Schon durch feinste Risse dringt Wasser in die Isolation und sucht sich dort, man denke an die Kapillarwirkung, oft seltsame Wege. Dem Wasser folgen Wurzeln, gefrierendes Wasser sprengt die Haarrisse zu veritablen Rissen, in der durchfeuchteten, oft organischen Isolation beginnen sich Kleinstlebewesen einzunisten. Bemerkt wird dies meist erst, wenn Bewohner der obersten Wohnungen Feuchtschäden in der Decke feststellen. Erschwerend kommt dann hinzu, dass die schadhaften Stelle sich meist nicht unmittelbar über dem Wasserfleck befindet, ein «Flick» also nicht einfach anzubringen ist.

**Anschlussdetail Aussenwand-Dachrand-Flachdach:** Hier konnte das bestehende Flachdach belassen werden, die Randkonstruktion wurde erneuert, die Wärmeisolation ergänzt.



Bei vielen Bauten, vorwiegend aus den sechziger und frühen siebziger Jahren, machen die Flachdächer den Eigentümern etliche Sorgen. Einsteils beklagen sich die Bewohner des obersten Stockwerkes im Sommer über grosse Hitze und im Winter über weit niedrigere Temperaturen als jene in den unteren Wohnungen. Andrerseits deuten Verfärbungen in den obersten Dekken auf Undichtheiten und Wassereinbrüche hin. So sieht man denn in der letzten Zeit mehr und mehr Bauten, wo das bestehende Flachdach durch einen Satteldach-Aufbau ergänzt wird.

### Funktion des Flachdaches, alte Konstruktion

Aus architektonischen Gründen werden Hochbauten mit Flachdächern gestaltet, wirken doch Satteldächer auf über viergeschossigen Bauten meist aufgesetzt, fremd, störend. Technisch kann ein hoher Bau mit dem Erstellen der obersten Decke fertiggestellt werden, wenn diese gleichzeitig als Außenhaut ausgebildet wird. Baurechtlich lassen sich die obersten Stockwerke bis zur maximalen Gebäudehöhe ausnutzen, ohne dass Dachschrägen in den Räumen in Kauf genommen werden müssen; allerdings geht der oft begehrte Stauraum im Estrich durch diese Bauweise verloren.

Gegen Wärmeverluste im Winter bzw. allzustarke Erwärmung der obersten Wohnungen im Sommer schützten 2 bis 4 cm starke Isolationen, aus Kork oder Kunststoff, eine Dampfbremse hinderte eine zu starke Diffusion, eine meist bituminöse Schicht hinderte das sich ansammelnde Wasser am Eindringen. Das Dachwasser wurde meist im Gebäudeinnern abgeleitet, Anschlüsse an Rändern und Aufbauten wurden in gestrichenem oder verzinktem Eisenblech ausgeführt. Zusätzlich wurde die Dachhaut gegen mechanische und atmosphärische Beanspruchungen mit einer Kies-Sandschicht, evtl. mit Schrittplatten, geschützt.

### **Reparatur und Sanierung**

Zum regelmässigen Unterhalt empfiehlt sich auch eine jährliche Kontrolle des Flachdaches; diese können im Abonnement durch Flachdach-Spezialgeschäfte, meist Spenglereien, durchgeführt werden. So lassen sich kleinere Schäden frühzeitig erkennen und fachmännisch beheben. Sobald jedoch Flickarbeiten ausgeführt werden müssen, ist es Zeit, sich mit der Sanierung auseinanderzusetzen. Rechtzeitig können so die Kosten ermittelt, technische Ausführungen geplant und die notwendigen finanziellen Mittel bereitgestellt werden.

Wie eingangs erwähnt, ist mit heute bekannten und bewährten Materialien eine Sanierung des Flachdaches bedenkenlos zu empfehlen und in vielen Fällen aus architektonischen, statischen und baurechtlichen Gründen dem Ersatz durch ein Satteldach vorzuziehen. Mit der Sanierung beauftragt der umsichtige Hausbesitzer am besten eine erfahrene und ausgewiesene Architektur- oder spezialisierte Renovationsfirma. Diese wird zusammen mit den entsprechenden Spezialisten den Ist-Zu-

stand aufnehmen, festlegen, wie weit die bestehende Dachhaut belassen und ergänzt werden kann oder das Flachdach vollständig neu aufgebaut werden muss. Gleichzeitig ist das Wärmeverhalten der obersten Decke zu untersuchen und entsprechend die Wärmeisolation zu dimensionieren; in der Regel kann von einer Wärmedämmsschicht zwischen 8 und 10 cm ausgegangen werden (Achtung: Man kann Gebäude Teile auch kaputtisolieren!). Der Bezug eines Bauphysikers ist oft ratsam.

### **Flachdach, Gebäudehülle und die Kosten**

Nachdem technische und finanzielle Rahmenbedingungen festgelegt sind, werden bei Konkurrenzfirmen Offerten eingeholt. Auch hier gilt der Grundsatz, dass der Billigste oder die billigste Ausführung oft die teuerste Lösung ist! Der qualifizierte und erfahrene Fachmann wird hier dem Hauseigentümer die richtige Wahl kompetent und verantwortlich vorschlagen können.

Zur Sanierung des Flachdaches muss meist das ganze Gebäude eingerüstet werden. Hier lohnt sich die Frage, wie weit angesichts des doch oft erheblichen Gerüstaufwandes nicht auch die Fassade gleichzeitig saniert werden soll. Auch hier muss auf die Zweckmässigkeit der Ausführung geachtet werden; insbesondere stellen reine Malerarbeiten lediglich Unterhalt dar, welcher zu keinerlei Mietzinsanpassungen berechtigt. Thermische Isolationen hingegen sind Wertvermehrungen, die als Investitionen sich auch für den Hauseigentümer schon bald bezahlt machen.

Angesichts des verbesserten Komfortes und eines wesentlich geringeren Heizmaterialverbrauches sind die Mieter hier auch bereit, die entsprechenden Kosten durch angepasste Mietzinsen zu übernehmen. Dies heisst sinnvoller Umweltschutz. Auch hier gilt deshalb: Die richtige technische und wirtschaftliche Beratung durch die richtigen Spezialisten kostet dem Hauseigentümer zwar Honorar, welches sich jedoch durch Substanzerhaltung und Wirtschaftlichkeit der Liegenschaft unmittelbar bezahlt macht.



Fenner Elektronik AG  
Abteilung Computer  
Bühlstrasse 1  
8125 Zollikerberg

Telefon 01/39138 38  
Fax 01/39140 53

# Für die Verwaltung von Liegenschaften

... und Baugenossenschaften empfehlen wir unsere zeitsparende und vieles vereinfachende EDV-Gesamtlösung «Fenner Liegenschaften 2000» und «Fenner Baugenossenschaften 2000».

# **EDV-komplett?**

Ja, darüber möchten wir mehr erfahren!

**Firma**

## Branches

zHv

## Strasse

Senden an Fenner Computer, Zollikerberg