

«EINE FLACHDACH- ÜBERWACHUNG IST RELATIV GÜNSTIG»

Nicht wenige Flachdächer werden während ihrer Lebensdauer undicht und verursachen teure Schäden. Referent Flavio Wyss von Orkanet Siworks zeigte in seinem Online-Referat wie die Fernüberwachung der Dichtigkeit funktioniert und was sie kostet.

TEXT – RETO WESTERMANN*



Mit einer Blitzumfrage (links) beim Publikum leitete Flavio Wyss, Verkaufsleiter und Partner bei Orkanet Siworks AG (rechts) sein Referat über Flachdächer am Online-Lunchgespräch der KUB ein.

BILDER: ZVG

► SCHÄDEN WERDEN FRÜH ENTDECKT

Flachdächer geniessen bezüglich Dichtigkeit bei Bauherrenberaterinnen und -beratern nicht den besten Ruf. Das lässt die Blitzumfrage zu Beginn des 71. Lunchgesprächs der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB vom 11. Januar vermuten. Auf vierzig Prozent schätzten die Gesprächsteilnehmerinnen und -teilnehmer die Wahrscheinlichkeit, dass ein Flachdach während einer Lebensdauer von dreissig Jahren undicht wird. Gefragt hatte Flavio Wyss zu Beginn der Veranstaltung, die aufgrund der Pandemie-Situation online durchgeführt wurde. Wyss ist Verkaufsleiter und Partner bei Orkanet Siworks AG in Schindellegi. Das Unternehmen ist auf das Monitoring von Gebäuden spezialisiert und hat vor drei Jahren ein komplett autonomes System zur elektronischen Flachdachüberwachung auf den Markt gebracht.

Als Vergleich nannte Wyss die Autobranche: «Dort muss man den Reifendruck auch nicht mehr von Hand überprüfen, sondern reagiert auf

die Warnung des Bordcomputers.» Analog dazu meldet das Überwachungssystem von Orkanet, wenn Wasser durch die Dämmschicht eines Flachdachs bis zur Dampfsperre gelangt. Überwacht wird mit Hilfe von zwei Potentialkabeln aus Edelstahl. Eines davon wird beim Bau direkt auf der Dampfsperre in Schlaufen von zwei Metern Distanz verlegt, das andere befindet sich auf der wasserführenden Schicht des Dachs. Beide Kabel sind mit einem Messgerät verbunden, das wasserdicht in einem Stutzen in der Dämmschicht platziert ist. Das Gerät misst nicht nur die elektrische Potentialdifferenz zwischen den beiden Drähten, sondern auch Luftfeuchtigkeit, Wasserpegel und Temperatur.

Sobald die Arbeiten am Dach fertig sind, wird das System in Betrieb genommen. «So können auch die häufig auftretenden Schäden aus der Bauphase früh entdeckt werden», sagte Wyss. Die Energie bezieht das Überwachungssystem aus einer Batterie, die acht Jahre hält und einfach ersetzt werden kann. Kommt es zu

Abweichungen bei den Messwerten, löst das Gerät über ein spezielles Funknetz Alarm aus. Dann erhält eine vorher bestimmte Person ein Mail. Das Leck muss dann wie bis anhin vor Ort gesucht werden. «Durch die frühe Warnung kann der Schaden aber rasch sowie mit wenig Aufwand behoben werden», betonte Fachmann Flavio Wyss. Sonst, so die Erfahrung, würden undichte Flachdächer erst entdeckt, wenn das Wasser in den darunter liegenden Räumen sichtbar wird. Dann entstünden hohe Kosten, weil grosse Teile des Dachs abgedeckt und möglicherweise auch die Dämmung ersetzt werden müssten.

SIA 271 SCHLÄGT FLACHDACHÜBERWACHUNG VOR

Eine schnelle Leckerkennung ist gemäss Wyss heute wichtiger denn je. Grund dafür ist mit auch die zusätzliche Nutzung von Flachdächern, etwa für Lüftungsanlagen oder Photovoltaiksysteme. Dadurch wird einerseits eine grossflächige Reparatur noch aufwändiger und steigt ande-

rerseits das Schadensrisiko, weil die Dächer öfter betreten werden – etwa für Wartungsarbeiten an den technischen Anlagen.

Flavio Wyss zeigte in seinem Referat auch, welche Kosten die Überwachung verursacht: Für eine Dachfläche fallen einmalige Kosten von rund 3400 CHF für die Anlage und deren Installation an. Dazu kommen nochmals 90 CHF pro Jahr für die Nutzung des Funknetzes und den Server des Anbieters. Über 30 Jahre summiert sich der Aufwand auf rund 6200 CHF. «Gemessen an den Kosten für die grossflächige Reparatur eines Daches und den Schäden an den darunter liegenden Räumen, ist der Betrag vergleichsweise klein», sagte Wyss von Orkanet Siworks. Nicht zuletzt deshalb sieht auch die überarbeitete Norm SIA 271 (Abdichtung von Hochbauten) für gewisse Situationen den Einbau einer Überwachungsanlage vor.

Dabei gilt die Prämisse: Je grösser der Einfluss eines Schadens auf die darunter liegenden Räume oder je mehr Aufbauten auf dem Flachdach, desto eher macht eine Überwachung Sinn. Typische Beispiele sind etwa Spitäler oder Rechenzentren. Eingesetzt wird



das System gemäss Fachmann Wyss aber auch in Wohnbauten oder bei Schulhäusern. Aufgrund des Schadenspotenzials und der Häufigkeit von Schäden wohl nicht zu Unrecht. Genaue Daten zur Anzahl der Schäden gibt es nicht, gemäss einer Studie der ETH belaufen sich die jährlichen Kosten für die Schadensbehebung aber auf 140 Mio. CHF – die eingangs erfolgte Schätzung der Teilnehmer des Lunchgesprächs dürfte daher in der Tendenz wohl richtig gewesen sein. ■

KUB-LUNCHGESPRÄCHE

Seit zwölf Jahren lädt die Kammer unabhängiger Bauherrenberater fünf Mal jährlich zum Lunchgespräch in Zürich ein. Dabei berichten Referentinnen und Referenten aus ihrem Fachgebiet, gefolgt von einer kurzen Diskussion und einem Lunch mit Gelegenheit zum Gedankenaustausch. Die Gespräche finden jeweils von 12–14 h im Hotel Schweizerhof beim Zürcher Hauptbahnhof statt. Nächster Termin: 1. März. Weitere Infos und Anmeldung: www.kub.ch



*RETO WESTERMANN

Der Autor ist Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Mitinhaber der Alpha Media AG und Kommunikationsbeauftragter der KUB.

GENERALVERSAMMLUNG SVIT BEWERTER

«Nichts ist so beständig wie der Wandel» – sagte Heraklit von Ephesus 500 v. Chr. Die Pandemie hat die Veränderung dieser Welt nicht herbeigeführt, sondern nur beschleunigt. Und so wandeln auch wir Bewertungsexperten uns vielleicht schneller als gewohnt. Wir haben in der Vorbereitung zu dieser Generalversammlung 2022 auf digital umgestellt. Das ist ungewohnt. In gewohnter Weise versammeln wir uns dann am 30. März 2022 in Suhr bei Aarau zur ordentlichen Generalversammlung. Die Mitglieder der Bewertungsexperten-Kammer SVIT erhalten bis Ende Februar die offizielle Einladung mit der Traktandenliste per Post zugestellt. Den Jahresbericht werden wir Ihnen in diesem Jahr ab Ende Februar in unserem Mitgliederbereich online zur Verfügung stellen. Ihre Geschäftsstelle der SVIT Bewerter, Stephanie Trachsel und Viola Thiele.



GENERALVERSAMMLUNG FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

Nach zwei Jahren mit Zirkularverfahren freuen wir uns, die Mitglieder der Fachkammer Stockwerkeigentum zur 10. ordentlichen Generalversammlung am 24. März 2022, ab 9.30 Uhr im «Loft Five» in Zürich einzuladen. Nebst den üblichen Verbandsgeschäften freuen wir uns darauf, unseren Mitglie-

dern über die Verbandsprojekte zu berichten und die erforderliche Abstimmung in «alter Normalität» durchzuführen. Darüber hinaus möchten wir mit unseren Mitgliedern über die Schwierigkeiten und Probleme im Berufsalltag diskutieren. Die offizielle Einladung mit Traktandenliste und Broschüre wird Ihnen bis Ende Februar per Post zugestellt. Ihre Geschäftsstelle der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT, Stephanie Trachsel und Viola Thiele



DIE IMMOZIONALE WECKT EMOTIONEN

Vom 18. bis 20. Februar 2022 findet die 9. Immobilien- und Baumesse im «Dreispitz» in Kreuzlingen TG statt. «Die Immoziale Thurgau hat nach wie vor einen hohen Stellwert und bringt während drei Tagen die Nachfrage und das Angebot auf einen Nenner», sagt Messeleiterin Renate Giger. Die Messe bietet eine umfangreiche Dienstleistungs- und Produktpalette für derzeitige und zukünftige Immobilienbesitzerinnen und -besitzer. Mit dem Sonderthema «Gebäude erneuern – Energiekosten halbieren» ist die Immoziale einmal mehr am

Puls der Zeit. Auch in diesem Jahr ist der SVIT Ostschweiz als Patronatsgeber aktiver Teilnehmer der Messe und begrüsst seine Gäste in der beliebten SVIT-Lounge. Es gelten die 2G-Regeln und Maskenpflicht.



IMMO MESSE SCHWEIZ FINDET 2022 NICHT STATT

Die Immo Messe Schweiz 2022 ist abgesagt. Geschäfts- und Messeleitung haben den Entscheid im engen Austausch mit den Ausstellern gefällt. Die 22. Messe für Immobilien, Bau und Renovation hätte vom 25. bis 27. März 2022 auf dem Gelände der Olma Messen St. Gallen stattgefunden. «Die Immo Messe Schweiz steht für ein kompetentes Angebot von der Planung über den Bau bis zur Sanierung von Immobilien sowie ein inspirierendes wie informatives Messeerlebnis für Aussteller, Besucherinnen und Besucher. Unter den gegebenen Umständen hätten wir das nicht gewährleisten können», erklärt Messeleiterin Olga Pelliccione. Die nächste Immo Messe Schweiz findet vom 24. bis 26. März 2023 statt. Als Patronatspartner ist der SVIT Ostschweiz jeweils mit einem Messestand vor Ort und zudem Mitorganisator der Immo-Vision, dem offiziellen Eröffnungsanlass. ■

