

KÖSTER

KÖSTER Dach Inspektions- und Wartungshandbuch



Leitfaden für die Inspektion und Wartung von Dächern

In diesem Leitfaden werden empfohlene Praktiken für die Durchführung regelmäßiger Dachinspektionen und Routinewartungen beschrieben. Er dient als praktisches Hilfsmittel für die Planung und Umsetzung eines strukturierten Inspektions- und Wartungsprogramms.

KÖSTER TPO-Dachbahnen und Zubehör bestehen aus einer einzigartigen Rezeptur, die nur minimale Wartung erfordert. Da diese Bahnen jedoch als Teil eines umfassenderen Dachsystems funktionieren, sind sie verschiedenen äußeren Einflüssen ausgesetzt, die ihre Leistung im Laufe der Zeit beeinträchtigen können. Um eine optimale Abdichtung zu gewährleisten und die Lebensdauer des Daches zu verlängern, sind regelmäßige Inspektionen und Wartungen unerlässlich.

Um eine verlängerte Garantie in Anspruch nehmen zu können, muss ein entsprechender Inspektions- und Wartungsplan vorhanden sein.

Durch die Einhaltung eines konsequenten Wartungsplans können Probleme frühzeitig erkannt werden, bevor sie größer werden. Dieser proaktive Ansatz trägt dazu bei, Betriebsunterbrechungen zu vermeiden, die Innenräume des Gebäudes zu schützen und letztlich die Investition durch Verlängerung der Lebensdauer des Daches zu sichern.



1. Regelmäßige Dachinspektionen und Wartung

Regelmäßige Dachinspektionen und -wartungen sollten Teil eines gut strukturierten Programms sein und von einem qualifizierten Fachunternehmen durchgeführt werden.

Eine umfassende Inspektion sollte alle Elemente des Dachsystems abdecken. Es müssen detaillierte Aufzeichnungen geführt werden, in denen alle Anzeichen von Abnutzung, ungewöhnlicher Begehung, Entwässerungsproblemen, Schmutzansammlungen, Ballastbewegungen oder -verlust und Oberflächenerosion festgehalten werden.

Diese Inspektionsprotokolle sollten immer mit einem detaillierten Dachplan verknüpft werden, der alle Durchdringungen, Dachgeräte und andere relevante Merkmale enthält. Auf diese Weise lassen sich Missverständnisse mit den Auftragnehmern vermeiden und eine konsistente Aufzeichnung des Dachzustands erstellen, die aussagekräftige Vergleiche im Laufe der Zeit ermöglicht und proaktive Wartungsentscheidungen unterstützt.

Saisonale Inspektionen ermöglichen die frühzeitige Erkennung möglicher Schäden nach Temperaturschwankungen, Frost-Tau-Zyklen, starkem Regen, Schneefall, Sturm oder haftende Beläge durch organische Ablagerungen.

1.1 Alle sechs Monate

Dachinspektionen sollten zweimal jährlich durchgeführt werden, einmal im zeitigen Frühjahr und ein weiteres Mal im Spätherbst.

Die Hauptziele dieser Inspektionen sind:

- Identifizierung von Schäden an der Dacheindeckung
- Sicherstellen, dass die Regenwasserabflüsse frei sind und ordnungsgemäß funktionieren
- Überprüfen Sie den Zustand der Dachhaut und suchen Sie nach Schäden, die durch andere Installationen wie Solaranlagen, Reparaturen von Lichtkuppel oder anderer technischen Anlagen entstanden sein könnten.
- Bestätigen Sie, dass keine Materialien oder Werkzeuge von anderen Gewerken auf dem Dach zurückgelassen wurden.
- Überprüfen Sie den Zustand von Blitzschutz- und Absturzsicherungsanlagen.

Regelmäßige Inspektionen tragen dazu bei, die Ansammlung von Schmutz und Ablagerungen zu verhindern, die zu Schäden führen könnten, und ermöglichen eine frühzeitige Erkennung potenzieller Probleme, so dass rechtzeitige Reparaturen möglich sind. Diese Routinekontrollen sollten eine allgemeine Beurteilung des Daches und aller zugehörigen Komponenten umfassen. Besonderes Augenmerk sollte auf Dachrinnen und Abflussöffnungen gelegt werden, die durch Laub und Schutt verstopft werden können, was zu Wasseransammlungen und möglichen strukturellen Problemen führen kann.

Führen Sie die folgenden Arbeiten durch:

- Reinigen Sie alle Laubschutzvorrichtungen und Regenwasserabläufe.
- Reinigen und entfernen Sie alle Ablagerungen und Verschmutzungen auf dem Dach.
- Reinigen und entfernen Sie jeglichen Schmutz (Erde, Sand, Bewuchs) auf dem Dach und auf der Dachbahn.
- Allgemeine Inspektion der Nähte zur Erkennung von Schweißfehlern.
- Allgemeine Sichtprüfung des Daches und der installierten Anlagen zur Feststellung von Anomalien.

1.2 Jedes Jahr

Zusätzlich zu den halbjährlichen Inspektionen sollte einmal im Jahr eine gründliche Bewertung des Flachdachs durchgeführt werden, um aufkommende Probleme zu erkennen und beschädigte Komponenten zu ersetzen.

Bevor Sie mit Reparatur- oder Wartungsarbeiten beginnen, sollten Sie sich immer an die ursprünglichen Spezifikationen für die Dacheindeckung halten - vor allem, wenn für das Dach eine Garantie besteht. In solchen Fällen müssen alle Reparaturarbeiten von der ursprünglichen Installationsfirma durchgeführt werden, um die Gültigkeit der Garantie zu erhalten.

Wie bei den halbjährlichen Kontrollen sollte das Dach von Verschmutzungen aller Art befreit werden, und alle Dachrinnen und Abflussöffnungen müssen gereinigt werden. Beschädigte Gitterroste oder Schutzgitter sollten ersetzt werden, und alle beschädigten Abdeckungen, Verkleidungen oder Abdeckkappen müssen erneuert werden, um die Integrität des Dachsystems zu erhalten.

Die Durchführung der folgenden Arbeiten:

- Sichtprüfung der verwendeten PU-, MS- oder Silikondichtstoffe und Reparatur mit Einbau eines neuen Dichtstoffs im Falle von Schäden.
- Überprüfen Sie die Nähte, um fehlerhafte Schweißungen zu erkennen - führen Sie Reparaturschweißungen gemäß der Angaben in der KÖSTER Verlegeanleitung durch.
- Prüfen Sie alle Abdeckungen, Blechverkleidungen und Abdeckungen auf Beschädigungen und Unvollkommenheiten
- Suchen und erkennen Sie mechanische Beschädigungen an der Oberfläche der Abdichtungsbahn und führen Sie Reparaturen gemäß dem Reparaturhandbuch des Herstellers durch.

Alle Reparaturen sollten von einem zugelassenen und zertifizierten KÖSTER-Dachdeckerbetrieb durchgeführt werden.

1.3 Alle fünf Jahre

Alle fünf Jahre sollte eine umfassende Inspektion der Dachkonstruktion von einem qualifizierten Fachmann durchgeführt werden -entweder von einem erfahrenen Dachdeckerbetrieb oder vom Hersteller des Dachsystems. Diese gründliche Bewertung ist entscheidend, um nicht nur bestehende Probleme zu erkennen, sondern auch potenzielle zukünftige Probleme, die bei Routineinspektionen möglicherweise nicht sichtbar sind.

Da viele strukturelle Probleme von einem ungeschulten Auge unbemerkt bleiben können, ist es wichtig, dass diese Inspektion von einem Fachmann durchgeführt wird, der sich mit Dachsystemen auskennt.

Besondere Aufmerksamkeit sollte dem Zustand der strukturellen Komponenten des Daches gewidmet werden. Bereiche, in denen Tragschalen aus Holz verwendet wurden, müssen sorgfältig untersucht werden, da Holz im Laufe der Zeit besonders anfällig für feuchtigkeitsbedingte Schäden ist. Eine frühzeitige Erkennung solcher Probleme kann ernsthafte Schäden, hervorgerufen durch physikalische Baumängel (z. B. mangelnde Belüftung u.a.), verhindern und die Gesamtlebensdauer des Dachsystems verlängern.

2. Allgemeine Leitlinien

2.1 Zugang zum Dach

Nur autorisiertes Personal, das entsprechend geschult und über die potenziellen Gefahren informiert ist, sollte das Dach betreten dürfen.

Bei allen Zugangstätigkeiten sind die geltenden Sicherheitsvorschriften strikt einzuhalten und geeignete kollektive Schutzausrüstungen und/oder persönliche Schutzausrüstungen (PSA) zu verwenden.

Jeder, der auf dem Dach arbeitet, muss für die jeweiligen Aufgaben geeignete PSA tragen, z. B. Sicherheitsgurte und Rettungsleinen. Seien Sie vorsichtig, wenn Sie das Dach bei Nässe oder Eis betreten, da die Oberflächen rutschig werden können.

2.2 Dach Zugänglichkeit

KÖSTER TPO-Dächer dürfen nur zu Wartungszwecken betreten werden, einschließlich:

- Instandhaltung der Abdichtungsbahn
- Instandhaltung der auf dem Dach installierten technischen Anlagen

Wenn das Dach Geräte beherbergt, die regelmäßig gewartet werden müssen, ist es ratsam, ausgewiesene Wartungswege - wie die KÖSTER TPO Gehwegsbahn - zu installieren, um Schäden an der Abdichtungsschicht zu vermeiden und einen sicheren, freien Weg für das Personal zu schaffen.

Wenn Sie direkt auf der Abdichtungsbahn laufen, tragen Sie immer geeignetes Schuhwerk, um sowohl die Abdichtungsbahn als auch sich selbst zu schützen. Legen Sie niemals schwere oder scharfe Gegenstände direkt auf die Dachbahn ohne Schutzplatten (z. B. Sperrholz oder OSB), um die Last gleichmäßig zu verteilen.

2.3 Zugänglichkeit auf ballastierte Dächer

- **Schotterballast:** Zugang nur für die Wartung des Daches oder der technischen Anlagen erlaubt
- **Gehwegplatten auf Stelzlager:** Zugang für Wartung und Begehung möglich
- **Fliesen auf Betonträger:** Zugang für Wartung und Begehung möglich
- **Begrünte Dächer:** Zugang für die Wartung des Gründachsystems erlaubt

2.4 Dachreinigung

Ein sauberes Dach ist ein funktionierendes Dach. Die Ansammlung von Schutt, Blättern, Moos, Algen oder Schlamm auf der Dachbahnoberfläche (z. B. durch Pfützenbildung) kann die Entwässerung beeinträchtigen und bei PVC-Abdichtungen den „Abrieb“ fördern. Daher ist die routinemäßige Reinigung eine wichtige Wartungsmaßnahme.

Entfernen Sie zunächst alle losen Verschmutzungen von Hand oder mit weichen Besen und stellen Sie sicher, dass Abflüsse, Dachrinnen und Überlaufsysteme vollständig frei von Verstopfungen sind. Verstopfte Abflüsse können zu Staunässe führen, was wiederum das Risiko von Lecks und mikrobiellem Wachstum erhöht.



Reinigen Sie die Abdichtungsbahn mit einer Mischung aus Wasser und einem milden, nicht scheuernden Haushaltsreiniger mit neutralem pH-Wert. Verwenden Sie weiche Schwämme, Bürsten mit weichen Borsten oder Besen und spülen Sie anschließend mit Wasser nach. Vermeiden Sie spezielle Fungizide oder scharfe Chemikalien, da diese die Abdichtungsbahn beschädigen oder mit ihren Materialien unverträglich sein können.

Die Reinigung sollte mit Vorsicht durchgeführt werden, um eine Beschädigung der Bahn oder ihrer Nähte zu vermeiden. Verwenden Sie niemals Hochdruckreiniger oder Metallschaber auf KÖSTER-Dachbahnen.

Eine regelmäßige Reinigung in den wichtigen Bereichen wie Kehlen und vor Dachabläufen verbessert nicht nur das Aussehen und die Sicherheit des Daches, sondern sorgt auch für eine bessere Oberfläche für visuelle Inspektionen, so dass Risse, Löcher oder frühe Anzeichen einer Verschlechterung leichter zu erkennen sind.

2.5 Technische Ausrüstung auf dem Dach

Alle Dachgeräte (z. B. Klimaanlage) müssen auf geeigneten Untergründen installiert werden, die die Dachbahn schützen und die Last gleichmäßig verteilen. Ein direkter Kontakt zwischen den Geräten und der Abdichtungsbahn ist verboten.

Aus den Geräten dürfen keine schädlichen Substanzen - Flüssigkeiten, Feststoffe oder Gase - austreten, die das Abdichtungssystem beschädigen könnten. Achten Sie bei der Wartung von Dachgeräten darauf, dass keine Stoffe oder Verunreinigungen austreten, die die Dachabdichtung beschädigen könnten. Jede versehentliche Verunreinigung muss sofort unter Beachtung der Umweltschutzvorschriften gereinigt werden.

Für Beratung oder Fragen wenden Sie sich bitte immer an einen autorisierten KÖSTER Dachdeckerbetrieb.



2.6 Schneemanagement Dach Zugänglichkeit

KÖSTER TPO-Dachbahnen sind sehr widerstandsfähig gegenüber kalten Temperaturen, und die Anhäufung von Schnee beschädigt die Dachbahn im Allgemeinen nicht und erfordert keine besondere Behandlung. Es ist jedoch ratsam, dass:

- Halten Sie Regenwasserabflüsse frei, um den Abfluss von Schmelzwasser zu erleichtern.
- Verringern Sie starke Schneeanhäufung in der Nähe von Dachfenstern, Schornsteinen und anderen Öffnungen, um ein Überlaufen oder eine Überlastung der Strukturen zu verhindern.

Gehen Sie bei der Schneeräumung äußerst vorsichtig vor - verwenden Sie eine geeignete Schutzausrüstung und keine Metallschaufeln, sondern Kunststoffschaufeln mit abgerundeten Kanten, um die Dachhaut zu schützen.

Eisschmelzprodukte, Harnstoff, Kalziumchlorid oder Natriumchlorid enthalten, sind für die Verwendung auf KÖSTER TPO-Dachbahnen unbedenklich, können aber Korrosion oder Verfärbungen an Metallteilen verursachen. Wenn Sie sich nicht sicher sind, wenden Sie sich an einen KÖSTER Dachdecker für eine Beratung.

2.7 Reparaturen und Umbauten

Alle Schäden, die bei Inspektionen oder im täglichen Betrieb entdeckt werden, müssen unverzüglich behoben werden. Die Zuverlässigkeit einer Abdichtungsbahn hängt von der rechtzeitigen und fachgerechten Ausführung von Reparaturen ab. Unter keinen Umständen dürfen bituminöse Materialien oder unverträgliche Klebstoffe auf KÖSTER TPO-Bahnen verwendet werden. Andernfalls kann es zu chemischen Unverträglichkeiten kommen, die das Material der Abdichtungsbahn auflösen oder beschädigen können.



Reparaturen müssen mit von KÖSTER zugelassenen Systemen und Verfahren durchgeführt werden. Jeder Reparatur, unabhängig von ihrem Umfang, sollte eine ordnungsgemäße Reinigung und Vorbereitung der Oberfläche vorausgehen. Kleine Löcher oder Risse müssen mit KÖSTER-kompatiblen Dichtstoffen oder Membranen abgedichtet werden, die gemäß den technischen Datenblättern und dem Reparaturhandbuch von KÖSTER verwendet werden.

Notreparaturen können vorübergehend mit TPO-Passstücken durchgeführt werden. Dies sind jedoch nur Notlösungen und es muss so schnell wie möglich eine vollständige und dauerhafte Reparatur durch geschultes Personal oder einen von KÖSTER zertifizierten Auftragnehmer durchgeführt werden. Wenn ein Dach unter Garantie steht, müssen alle Reparaturen gemäß den KÖSTER-Wartungsprotokollen durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass die Garantiebedingungen gültig bleiben.

Bei allen Änderungen oder Erweiterungen des Daches, wie z.B. neuen Schornsteinen oder baulichen Veränderungen, wenden Sie sich bitte an einen anerkannten KÖSTER Dachdeckerbetrieb, bevor Sie fortfahren, um eine Beschädigung der Dachbahn oder das Erlöschen der Garantie zu vermeiden.

3. Dokumentation und Buchführung

Um ein zuverlässiges Protokoll zu führen, sollte jede Inspektion sorgfältig dokumentiert werden. Dazu gehören das Datum, die Witterungsbedingungen, die Person oder das Unternehmen, das die Inspektion durchführt, und ein detaillierter Bericht über alle beobachteten Unregelmäßigkeiten oder Veränderungen. Wenn möglich, sollten Fotos aus verschiedenen Blickwinkeln aufgenommen und zusammen mit dem Inspektionsbericht archiviert werden. Im Laufe der Zeit hilft diese Dokumentation bei der Erstellung einer Leistungshistorie und unterstützt eine schnellere Fehlerbehebung im Falle eines Schadens.

Jede Reparatur sollte protokolliert werden, mit einer Beschreibung des Problems, der verwendeten Materialien, der angewandten Methoden und einer fotografischen Aufzeichnung für zukünftige Referenzen.

Das Führen eines genauen und umfassenden Protokolls über Inspektionen, Reparaturen und Wartungsarbeiten ist unerlässlich. Jedes Protokoll sollte Daten, detaillierte Beschreibungen der durchgeführten Arbeiten, die Namen der Techniker oder Auftragnehmer, die verwendeten Materialien sowie Vorher-Nachher-Fotos enthalten.

Ein gut geführtes Protokoll dient als wichtiges Dokument für Garantieansprüche, langfristige Planung und Leistungsbewertung. Idealerweise sollte die Dokumentation einem Dachgrundriss oder -plan entsprechen, um Probleme zu lokalisieren und wiederkehrende Probleme zu verfolgen. Es empfiehlt sich, diese Informationen sowohl in physischer als auch in digitaler Form aufzubewahren, um den Zugriff und die Archivierung zu erleichtern.

4. Kontakt und Unterstützung

Für spezifische Produktfragen, Reparaturverfahren oder technische Unterstützung bietet KÖSTER ein Netzwerk von zertifizierten Verarbeitern und regionalen Ansprechpartnern. Die direkte Beratung mit diesen Experten stellt sicher, dass alle Eingriffe mit den Produktspezifikationen übereinstimmen und dass das Dachsystem während seines gesamten Lebenszyklus die beabsichtigte Leistung erbringt.

Um einen zertifizierten KÖSTER-Partner zu finden oder eine offizielle Dokumentation anzufordern, besuchen Sie die KÖSTER-Website oder wenden Sie sich direkt an den technischen Support.





Wir sind weltweit für Sie da.

Ausgabe: 6/2025

// Kontaktieren Sie uns

KÖSTER BAUCHEMIE AG
 Dieselstraße 1-10
 26607 Aurich, Deutschland
 Tel.: +49 800-1136144 (kostenfrei)
 E-Mail: info@koester.eu

www.koester.eu

Follow us on social media:



KÖSTER
 Abdichtungssysteme

