

Flachdachsanierung Schritt für Schritt: Von der Bestandsprüfung bis zur neuen Abdichtung

Ein Dach ist mehr als eine Fläche über dem Kopf. Es besteht aus mehreren aufeinander abgestimmten Schichten, die gemeinsam Schutz, Dämmung und Wasserableitung übernehmen. Änderungen an einer Ebene können Auswirkungen auf andere haben. Wer die Zusammenhänge kennt, kann Vorhaben realistischer einschätzen, Missverständnisse bei Planung und Angeboten vermeiden und die richtigen Fragen stellen.

Der Dachaufbau im Zusammenhang

Zur Dachhaut kommen Dämmung, Luftdichtheit, Entwässerung und Anschlüsse an Fenstern, Traufen und Dachrändern. Jede Schicht erfüllt eine eigene Aufgabe, und alle together wirken sie als System. Wird eine Ebene verändert, können Details in angrenzenden Bereichen mit betroffen sein. Eine neue Deckung auf einem intakten Untergrund ist etwas anderes als der Rückbau feuchter Dämmung, die Instandsetzung tragender Hölzer und ein vollständiger Neuaufbau.

Zusammenhang von Sanierung und weiterführenden Vorhaben

Wer eine Dachsanierung plant, sollte früh klären, ob eine Dachbegrünung, eine Solaranlage oder eine Nutzung des Dachraums vorgesehen ist. Jedes dieser Vorhaben stellt eigene Anforderungen an Statik, Abdichtung und Anschlüsse. Eine Dachbegrünung etwa braucht zusätzliche Lastreserven, geeigneten Wurzelschutz und funktionierende Entwässerung. Bei einer Solarpflicht in NRW muss ab 2026 bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut geprüft werden, ob das Dach für eine Photovoltaikanlage geeignet ist. Diese Fragen beeinflussen den Umfang der Sanierung und sollten vor der Beauftragung geklärt sein.

Warum der Bestand der Ausgangspunkt ist

Zwei ähnlich große Dächer können sehr unterschiedliche Arbeiten erfordern. Erst die Bestandsaufnahme zeigt, welche Bauteile erhalten bleiben können und welche Maßnahmen vor der neuen Dachhaut notwendig sind. Dabei werden Dachaufbau, Tragfähigkeit, vorhandene Schäden und die technische Eignung für geplante Maßnahmen bewertet. Ohne diese Grundlage lassen sich weder der richtige Umfang noch die Kosten zuverlässig einschätzen.

Gewerke und Anschlüsse richtig koordinieren

Dacharbeiten berühren oft mehrere Gewerke. Eine neue Abdichtung muss zu Anschlüssen an Fenstern, Schornsteinen und Dachrändern passen. Die Attikaabdeckung schützt den oberen Abschluss und muss mit der darunterliegenden Abdichtung zusammenarbeiten. Wird die Dachentwässerung angepasst, sind Anschlüsse an Fallrohre und Rigolen zu beachten. Eine frühzeitige Abstimmung verhindert, dass Gewerke isoliert geplant werden und nachträgliche Anpassungen erforderlich machen.

Woran vollständige Angebote erkennbar sind

Ein vergleichbares Angebot beginnt mit einem klar abgegrenzten Leistungsumfang. Folgende Positionen sollten erkennbar sein: Gerüst und Zugang, Rückbau und Entsorgung, Tragwerk und Untergrund, Deckung oder Abdichtung, Dämmung und Luftdichtheit sowie Entwässerung und Anschlüsse. Der Preis eines Materials allein beschreibt nicht die Kosten der vollständigen Ausführung. Erst wenn alle Positionen auf denselben Umfang bezogen sind, lässt sich ein belastbarer Vergleich anstellen.

Förderung und Vorschriften frühzeitig prüfen

Programme wie das DAFIB-Programm in Düsseldorf fördern Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, und der Antrag muss vor einer verbindlichen Beauftragung gestellt werden. Auch kommunale Anforderungen wie die Solarpflicht bei Dachsanierungen erfordern eine objektbezogene Prüfung, die vor der Planung erfolgen sollte. Frühzeitige Klärung spart Zeit und verhindert, dass getroffene Entscheidungen nachträglich angepasst werden müssen.

Schritte in der richtigen Reihenfolge

Der sinnvolle Ablauf beginnt mit der Bestandsaufnahme, gefolgt von der Klärung der technischen Eignung und der Abstimmung mit geplanten Nutzungen oder Folgevorhaben. Danach werden Fördervoraussetzungen und kommunale Anforderungen geprüft. Erst wenn diese Grundlagen feststehen, erfolgt die Planung mit einem klaren Leistungsumfang. Eine Beauftragung sollte erst nach dieser Vorbereitung erfolgen, um Kostenrisiken und Nachbesserungen zu vermeiden.

Weitere Ratgeber zum Thema Dach

[Dachdecker Düsseldorf | Dachwerk](#)

[Dachausbau planen: Nutzung, Dämmung und Baurecht in Düsseldorf](#)