

# **Dachsanierung Schritt für Schritt: Von der Inspektion bis zur Fertigstellung**

Dächer schützen Gebäude vor Witterung und tragen maßgeblich zur Energiebilanz und Nutzbarkeit bei. Ob Steildach oder Flachdach, ob Neubau oder Bestandsbau – jedes Dachprojekt beginnt mit grundlegenden Entscheidungen zu Aufbau, Material und Zuständigkeit. Dieser Leitfaden fasst zusammen, was Eigentümer und Planer über Dachprojekte wissen sollten, bevor sie einzelne Gewerke beauftragen.

## **Steildach und Flachdach: Zwei grundlegende Konstruktionsarten**

Die Wahl der Dachform bestimmt Bauweise, Kosten und Nutzungsmöglichkeiten. Ein Steildach mit seiner Neigung leitet Regenwasser schnell ab und bietet sich als ausgebauter Wohnraum an. Ein Flachdach nutzt die Fläche effizienter, stellt jedoch höhere Anforderungen an die Entwässerung und Abdichtung. Bei beiden Formen sind die einzelnen Schichten – von der Tragkonstruktion über Dämmung und Unterdeckung bis zur äußeren Ebene – aufeinander abgestimmt. Änderungen an einer Schicht, etwa eine verbesserte Dämmung, wirken sich auf die anderen aus und sollten daher gemeinsam betrachtet werden.

## **Den Ausgangszustand klären**

Bevor Art und Umfang der Arbeiten festgelegt werden, hilft eine Bestandsaufnahme. Sichtbare Hinweise wie feuchte Stellen, Verfärbungen an der Decke, abgewitterte Ziegel oder ein auffälliger Dachstuhl geben erste Anhaltspunkte. Eine fachliche Inspektion deckt darüber hinaus verdeckte Mängel auf, etwa an der Unterdeckung oder an Anschlüssen. Wer den Zustand frühzeitig dokumentieren lässt, kann bei späteren Prüfungen Veränderungen nachvollziehen und kleine Schäden von größeren Eingriffen unterscheiden.

## **Welche Arbeiten am Dach unterschieden werden**

Dacharbeiten lassen sich nach Umfang und Zielzustand gliedern. Eine Neueindeckung ersetzt die äußere Schicht aus Ziegeln, Dachsteinen oder Bahnen. Eine Dachsanierung kann darüber hinaus Dämmung, Unterkonstruktion und Anschlüsse einbeziehen. Eine gezielte Reparatur behebt lokale Schäden, ohne den gesamten Aufbau zu verändern. Daneben gibt es ergänzende Leistungen wie Dachbegrünung, den Einbau von Dachfenstern oder die Installation von Photovoltaik. Die Frage, welche dieser Arbeiten nötig oder sinnvoll sind, hängt vom Zustand des vorhandenen Dachs und von den Zielen der Eigentümer ab.

## **Planung und Abstimmung der Gewerke**

Komplexere Dachprojekte erfordern eine Abstimmung zwischen mehreren Gewerken. Die Dachdeckerarbeit umfasst Deckung, Abdichtung und Anschlüsse. Klempnerarbeiten sichern Ränder, Kanten und Durchdringungen. Wenn die Wärmedämmung verbessert werden soll, sind Dämmebene und Dämmmethode festzulegen. Bei einem ausgebauten Dachgeschoss greifen Innenausbau und Dacharbeit ineinander. Eine durchdachte Reihenfolge – vom Tragwerk über Dämmung und Abdichtung bis zur abschließenden Deckung – vermeidet nachträgliche Eingriffe und kostspielige Korrekturen.

## **Genehmigungen und energetische Anforderungen**

Nicht jede Änderung am Dach ist verfahrensfrei. Bei Änderungen der Dachform, dem Anbau von Gauben oder einer Nutzungsänderung des Dachgeschosses können Genehmigungen erforderlich sein. Die Landesbauordnung Hamburg legt fest, was angezeigt oder beantragt werden muss. Gleichzeitig verpflichtet die Energieeinsparverordnung bei wesentlichen Änderungen an der Dachfläche zu Mindestwärmeschutz. Eine frühe Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt oder einem Energieberater schafft Klarheit über die Anforderungen.

## Wartung und langfristige Pflege

Auch ein neu eingedecktes oder saniertes Dach benötigt regelmäßige Aufmerksamkeit. Abläufe, Rinnen und Anschlüsse sollten in definierten Intervallen geprüft werden, um Undichtigkeiten früh zu erkennen. Nach starken Stürmen oder Winterperioden mit intensiver Feuchtebelastung empfiehlt sich eine außerplanmäßige Sichtkontrolle. Dokumentierte Wartungsergebnisse erleichtern die Entscheidung über zukünftige Maßnahmen und unterstützen den Nachweis eines pfleglichen Umgangs mit der Bausubstanz.

## Vom Beratungsgespräch zur Auftragsreife

Um ein konkretes Angebot zu erhalten, haben sich folgende Angaben bewährt: Dachform und ungefähre Fläche, bisheriges Deckmaterial und Alter der letzten Neueindeckung, bekannte Schäden oder Auffälligkeiten sowie geplante Änderungen wie Ausbau, Dämmung oder Begrünung. Eine Liste der geplanten Arbeiten und vorhandener Unterlagen – etwa frühere Inspektionsberichte – hilft dem ausführenden Betrieb, den Umfang realistisch einzuschätzen. Eine strukturierte Anfrage verkürzt den Klärungsprozess und reduziert das Risiko von Nachträgen.

## Weitere Ratgeber zum Thema Dach und Ausbau

[Dachdecker Hamburg: Dacharbeiten planen und anfragen | Dachwerk Hamburg](#)

[Dacharbeiten planen: Alle Leistungen im Überblick](#)