



FLACHDACHBAU - DACHBEGRÜNUNG



Ihr Flachdach von **ISOBAU** – dicht, beständig und auf Wunsch auch in grün



**ISOBAU** GmbH  
Industriestraße 1  
D-67141 Neuhofen

Tel.: (0 62 36) 5 30 87

E-Mail: [info@isobau.org](mailto:info@isobau.org)  
Website: [www.isobau.org](http://www.isobau.org)

1. Auflage Neuhofen 2019.  
Bilder, Texte und Design sind urheberrechtlich geschützt.

# Was erwartet Sie auf den folgenden Seiten?

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| <b>ISOBAU</b> – ein Unternehmen macht sich auf den Weg | 5  |
| Nur auf einem guten Fundament kommt man hoch hinaus    | 6  |
| Qualitätsmanagement                                    | 8  |
| Begleitung und Planung – zu Ihren Diensten!            | 10 |
| <i>Dachcheck und Kostenermittlung</i>                  | 12 |
| <i>Planung und Beratung</i>                            | 13 |
| <i>Begleitung der Baustelle</i>                        | 14 |
| <i>Wartung</i>                                         | 17 |
| Bauleistungen                                          | 18 |
| Drei Lieblingsprojekte                                 | 20 |
| <i>Weingut Dreissigacker</i>                           | 21 |
| <i>Luise, Eastsite und Studentenwohnheim</i>           | 24 |
| <i>T4 – Mission possible!</i>                          | 27 |



## ISOBAU – ein Unternehmen macht sich auf den Weg

Als eine der ältesten Spezialdachdeckereien für Flachdächer Deutschlands bauen wir auf über 50 Jahre Erfahrung. 1963 von Gerhard Darmer gegründet, wird der Betrieb nun in 2. Generation von Michael Regenauer geführt. Mit Respekt vor der Unternehmensgeschichte, Offenheit für die Anforderungen der Gegenwart und Neugier auf die Zukunft entwickeln wir **ISOBAU** kontinuierlich weiter. Weiterentwicklung bedeutet für uns nicht Gewinnmaximierung oder blindes Wachstum, sondern Wertewandel.

Wir haben uns auf eine Reise begeben, die uns wegführt von alten Strukturen und Überzeugungen hin zu einem Arbeitsleben, das von Sinn, Freude am Tun und Kooperation getragen ist. Und um es vorweg zu nehmen: Niemand

von uns will zurück! Wir wollen als Team ausloten, wie gut unsere Arbeit werden kann – für unsere Kund\*innen und für uns selbst. Denn Arbeitszeit ist Lebenszeit. Und ein dichtes Dach ist viel mehr als nur ein beliebiger Gebäudeteil.

Wir laden Sie ein, uns bei unserem Transformationsprozess zu begleiten und von unseren Erfahrungen zu profitieren; als Partner\*innen am Bau und als Leser\*innen unserer Publikationen. Lernen Sie uns kennen und kommen Sie mit uns ins Gespräch: über Flachdächer, über wertegeleitete Unternehmensentwicklung und darüber, wie Spaß, Können und Wertschätzung sich in guter Arbeit verbinden lassen.

*Michael Regenauer und das ISOBAU-Team*

# Nur auf einem guten Fundament kommt man hoch hinaus

Vielleicht wundert es Sie, dass wir als Dachleute von Fundamenten sprechen (Vorsicht, gleich wird es auch noch um Werte gehen!). Aber ohne stabilen Unterbau ist das beste Dach nur ein Notbehelf. Und ohne gute gemeinsame Basis ist ein Handwerksbetrieb weder eine berufliche Heimat noch eine Quelle hochwertiger Leistungen. Aber genau das wollen wir bei **ISOBAU** sein:

Ein Unternehmen, in dem die Mitarbeiter\*innen als Fachleute und Persönlichkeiten an- und weiterkommen können; und ein Dienstleister, der für seine Kund\*innen, Kooperationsbetriebe und Lieferant\*innen verlässlicher, kompetenter und integrierender Partner ist. Ein Unternehmen, das nicht nur Werte schafft, sondern auch Werte lebt. Der Grund, auf dem wir stehen, ist fest und

haltbar; das lässt uns sicher agieren, mit freien Händen und freiem Kopf. Als eine der ersten Spezialdachdeckereien für Flachdächer im Land bauen wir auf das Fachwissen von mehreren Generationen

Das bedeutet, dass neben neuen Techniken und Materialien auch neue Grundsätze in der Zusammenarbeit Einzug halten. Wir legen Wert auf eigenverantwortliches Handeln, verbindliche Kommunikation und freundlichen Umgang (ja, das gibt es auch auf Baustellen!). Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt; das schließt Sie als Kund\*innen und Kooperationspartner\*innen ein. Spaß am guten Miteinander und Freude am Handwerk machen die Arbeit nicht nur angenehmer, sondern auch besser.



# Qualitätsmanagement

Am Anfang stand ein Wunsch. Der Wunsch, nicht für jedes Projekt oder bei jedem Personalwechsel das Rad neu erfinden zu müssen. Der Wunsch, uns nicht immer wieder von neuem Gedanken machen zu müssen, wie es denn nun am Besten wäre für unsere Kund\*innen und für uns. Es war der Wunsch nach einem Betriebshandbuch, in dem für alle die wichtigen wiederkehrenden Prozesse definiert sind. Was ist in welchem Fall wann und von wem zu tun?

Wir haben uns also einen Partner gesucht, der sich damit auskennt, und begonnen, Abläufe sichtbar zu machen, sie neu zu beschreiben, umzugestalten, zu verwerfen, zu verbessern und festzuhalten. Dabei haben wir festgestellt, was für eine befriedigende und gewinnbrin-

gende Beschäftigung das ist. Eine, die niemals enden wird, und das ist gut so. Wenn wir an Prozessoptimierung denken, kommen wir uns vor wie beim Wechsel von der Zettelwirtschaft zur EDV – wir können gar nicht mehr begreifen, wie es vorher ohne gehen konnte.



Dass wir uns die Abläufe im Unternehmen bewusst machen, Verbesserungspotenzial aufdecken und konstant daran arbeiten, führt auch dazu, dass wir uns immer neue Ziele stecken.

Für 2019 lautete unser Ziel: **Zertifizierung nach DIN ISO 9001**. Und wir haben es geschafft! Besonders stolz auf diese Leistung darf unser Prokurist Markus Kellerhoff sein, der federführend die Umsetzung übernommen hat. (Prä-)Qualifizierungen und Zertifikate sind für uns aber kein Selbstzweck. Es geht uns nicht darum, unsere Wände mit Urkunden zu tapezieren, sondern darum, am Ball zu bleiben und uns weiterzuentwickeln. Zugleich vereinfachen wir unseren Auftraggeber\*innen Entscheidungen und geben ihnen Sicherheit bei Vergaben, wenn wir uns extern prüfen lassen und Transparenz in Bezug auf unsere Arbeitsqualität herstellen.

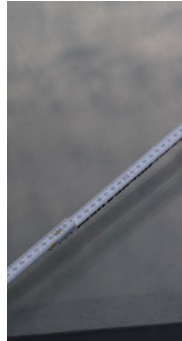
Speziell für unsere öffentlichen Auftraggeber\*innen haben wir uns deshalb schon vor Jahren beim **Verein für Präqualifikation** von Bauunternehmen e. V. präqualifizieren lassen. Hierdurch sparen wir uns und den Auftraggeber\*innen für jeden einzelnen Auftrag den Aufwand, die notwendigen Unterlagen zum Nachweis unserer Eignung gemäß § 6 VOB/A zu erbringen. Auch das Siegel **Meisterhaft plus Fünf-Sterne**, das von einer Initiative der wichtigsten Verbände der Bauwirtschaft vergeben wird, haben wir im ersten Anlauf erworben.

Und wir sind noch lange nicht am Ende.

# Begleitung und Planung – zu Ihren Diensten!

Wir führen nicht nur aus, wir verstehen uns auch als verlässliche, kompetente Partner bei der Planung und Begleitung Ihres Flachbauvorhabens.

Es gibt kaum etwas im Flachdachbereich, das uns in über 50 Jahren Firmengeschichte noch nicht begegnet wäre. Wir haben das Wissen und die Erfahrung. Greifen Sie zu!



**DACHCHECK**

**PLANUNG + BERATUNG**



**BEGLEITUNG DER BAUSTELLE**

**WARTUNG**

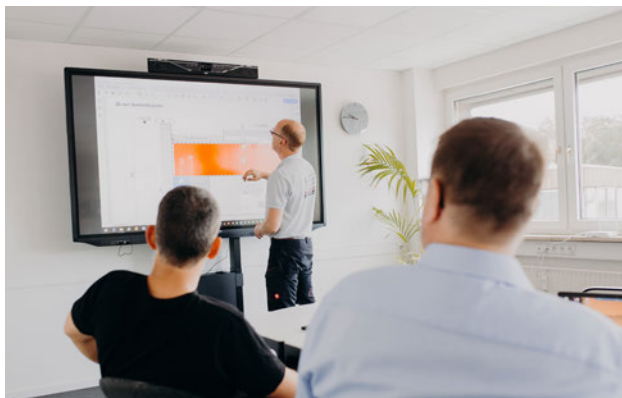
## ***Dachcheck und Kostenermittlung***

Überraschungen sind toll, wenn sie in Form eines schönen Präsents auf einem Gabentisch liegen oder in der Gestalt lang vermisster Menschen an die Tür klopfen. Beim Arzt oder auf Baustellen mögen wir Überraschungen jedoch nicht so gern. Gut, dass sich dem Schicksal ein wenig nachhelfen lässt – zum Beispiel mit einem Dachcheck, der Gesundheitsprüfung für Ihr Flachdach.

Sie benötigen eine Bestandsaufnahme z. B. für einen Kauf oder eine Sanierungsentscheidung oder wollen aus anderen Gründen wissen, wie es Ihrem Dach so geht? Vereinbaren Sie mit uns einen Untersuchungstermin: Wir schauen Ihrem Dach nicht nur vor den Kopp, sondern auch rein. Zugegeben, der Eingriff ist invasiv, wir ma-

chen ein Loch, aber wir machen auch alles wieder sorgfältig zu. „Er hat gebohrt, aber es hat gar nicht weh getan!“ Versprochen.

Im Anschluss bekommen Sie von uns eine genaue Diagnose. Wir ermitteln, welche Materialien in welcher Stärke verbaut sind. Ist alles noch trocken, schon ein bisschen feucht oder bereits abgesoffen...? Wir erstellen einen detaillierten Lagebericht, wenn Sie wollen mitsamt Massenermittlung, Aufmaß, Leistungsverzeichnis für mögliche Maßnahmen und grober Kostenschätzung. Sollte es ernst um Ihr Dach stehen, kalkulieren wir auf Basis unserer Untersuchungen ein verbindliches Angebot für notwendige Leistungen.



## *Planung und Beratung*

Entwässerungsberechnungen, Windsogberechnungen, bauphysikalische Berechnungen – wir lieben Mathe, wenn es um Flachdächer geht! Wenn Sie als Architekt\*in, Bauherr\*in oder Hausverwalter\*in einen Flachdachneubau oder eine Flachdachsanierung planen, stehen wir Ihnen gern mit Berechnungen aller Art zur Seite. Dabei hilft uns nicht nur unsere jahrzehntelange Erfahrung, sondern auch Spezialsoftware aus dem Hause Markus Friedrich.

Auch planen und beraten können wir ziemlich gut. Egal ob es um Gefälle, Sekuranten oder eine Dachgartengestaltung geht: Wir wissen, was geht, wie man es planerisch vorbereitet und gut begleitet. Dabei arbeiten wir mit Ihnen Hand in Hand – denn was wir noch lieber machen als rechnen und planen, ist gemeinsam mit allen Beteiligten ans Ziel kommen!

## ***Begleitung der Baustelle***

Wir gucken gern Leuten auf die Finger – auch uns selbst. Nichts macht uns (und unsere Auftraggeber\*innen!) zufriedener mit unserer Arbeit als gute Arbeit. Topqualität abzuliefern ist einfach ein geniales Gefühl! Aber nur beim Gefühl wollen wir es natürlich nicht belassen, wir wollen handfeste Beweise.

Wenn Sie mit uns zusammenarbeiten, sorgen wir von Anfang an dafür, dass die Qualität unse-

rer Arbeit systematisch überprüft wird. Wenn eine Ausführung nicht unseren Ansprüchen genügt (und die sind verdammt hoch), merken wir das und bessern automatisch nach. Wir überwachen auch die Start- und Fertigstellungstermine. Das Beste daran: Sie brauchen dafür gar nichts weiter tun.

Sie wollen, dass wir nicht nur unsere eigenen Arbeiten koordinieren sondern auch die von Fremdgewerken auf Ihrer Baustelle? Ihre Pläne ändern sich und Sie brauchen Unterstützung



dabei, die Maßnahmen hieran anzupassen? Scheuen Sie sich nicht, uns anzusprechen, wir helfen Ihnen gern dabei.

Wenn Ihr Dach fertig ist, führen wir außerdem standardmäßig eine abschließende Dichtigkeitsprüfung durch. Vor allem bei Neubauten, bei denen verschiedene Gewerke Arbeiten durchführen, wenn das Flachdach bereits gedeckt ist, kommt es immer mal vor, dass aus Versehen kleine Schäden entstehen. Die können wir dann gleich wieder beheben.

Abschließend bekommen Sie von uns ein Nachschlagewerk an die Hand, in dem Sie auch Jahre nach Fertigstellung noch nachvollziehen können, welche Maßnahmen wir durchgeführt haben und welche Materialien wie und wo verbaut wurden. Alle technischen Berechnungen, die Gefälleplanung usw. befinden sich natürlich auch darin. Darüber hinaus unsere Erklärung, dass Sie ein einwandfreies Gewerk auf Stand der Technik erhalten haben.



# BEGLEITUNG UND PLANUNG



## Wartung

Aus den Augen, aus dem Sinn. Das trifft auch auf Flachdächer zu. Zwar ist das Dach eines der am stärksten beanspruchten Bauteile eines Hauses überhaupt, aber es liegt nun mal in den meisten Fällen außerhalb des direkten Blickfeldes seiner Nutzer\*innen. Deshalb wird es oft bei Wartung und Pflege vernachlässigt.

Das kann nicht nur unangenehme Folgen in Bezug auf die Funktionsfähigkeit haben, es führt meistens auch zu unangenehm hohen Kosten – denn wenn Probleme mit dem Flachdach auch von unten nicht mehr zu übersehen sind, ist es meist für kleine, kostengünstige Reparaturen zu spät. Wie alles andere unterliegen auch Deck- und Abdichtungsmaterialien eines Daches einem natürlichen Alterungsprozess. Die Alte-

rung wird noch dadurch beschleunigt, dass die Dachflächen konstant der Witterung und anderen Belastungen ausgesetzt sind. Sonne, Hitze und Kälte, zum Teil in schnellem Wechsel, chemische und mechanische Beanspruchung, Staub, der nach und nach zu einer für Mikroorganismen und unerwünschten Bewuchs nährhaften Schmodderschicht wird. All das macht der Dachhaut zu schaffen.

Gut, dass man auch eine Dachhaut pflegen kann. Die regelmäßige Wartung sichert Ihrem Flachdach ein langes Leben, und die Kosten sind im Vergleich zu den Folgen einer Vogel-Strauß-Politik gering.

Ihr Flachdach könnte auch mal wieder in die Inspektion? Wir machen Ihnen gern ein Angebot.

# Bauleistungen

Ob Bungalow oder Mehrzweckhalle, Tiefgarage oder Dachgarten – wir machen es Ihnen dicht, und zwar dauerhaft.

Wir bieten Ihnen den Komplettservice rund ums Flachdach, von der Renovierung bis zur vollständigen Neuplanung, aus Folie oder Bitumenschweißbahn, als Gründach, mit Solaranlage oder elektronischem Leckagewächter.

**ABDICHTUNGEN**



**BITUMEN**



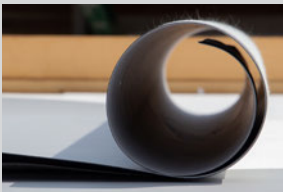
**WÄRMEISOLIERUNG**



**SCHAUMGLAS**



**FOLIE**



**FLÜSSIGKUNSTSTOFF**



**SPENGLERARBEITEN**



**PHOTOVOLTAIK-  
SOLARANLAGEN**

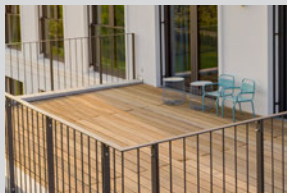


# WAS KÖNNEN WIR FÜR SIE TUN?

**DACHBEGRÜNUNG**



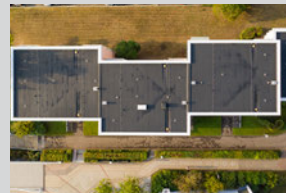
**TERRASSEN**



**ABSTURZSICHERUNG**



**LECKAGE-  
ÜBERWACHUNG**



**KUGELSTRAHL-  
ARBEITEN**



**DACHRANDGERÜST-  
VERLEIH**



Sie wollen es genauer wissen? Detaillierte Informationen zu unseren Bauleistungen finden Sie auf unserer Website unter

**[WWW.ISOBAU.ORG](http://WWW.ISOBAU.ORG)**

# DREI LIEBLINGSPROJEKTE

## Drei Lieblingsprojekte

Wir laden Sie ein, gemeinsam mit uns ein paar Gebäuden aufs Dach zu steigen, die uns besonders am Herzen liegen. Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen drei unserer Lieblingsprojekte vor; das Weingut Dreissigacker, das Eastside-Areal und das Gebäude T4 der GBG Mannheim.

Sie wollen auch ein Lieblingsprojekt mit uns realisieren? Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit! Auch wenn wir Ihnen hier nur größere Bauvorhaben zeigen: Wir nehmen kleine Häuser und ihre Bewohner\*innen genauso ernst wie Industrie- oder Gewerbeprojekte.





## *Weingut Dreissigacker*

Unverwechselbarkeit und Kompromisslosigkeit sind bei Jochen Dreissigacker Programm. Das reflektiert sich nicht nur in den Weinen des Weinguts Dreissigacker, sondern auch in dessen neuem Produktions- und Wohngebäude. Ein Bau, der sich perfekt in die Landschaft einfügt und einen auf den ersten Blick umhaut; technisch ausgeklügelt, konstruktiv überzeugend und gestalterisch vollkommen. Dreissigacker war die Baustelle für uns 2016/2017. Von der Kalkulation anhand des hervorragend vorbereiteten Leistungsverzeichnisses über die Auftragsverhandlung mit sehr kompetenten Gesprächspartnern bis zur Ausführung und Fertigstellung hat uns das Projekt einfach nur Spaß gemacht.

# DREI LIEBLINGSProjekte

Das bedeutet nicht, dass die Umsetzung immer easy gewesen wäre. Die größte Herausforderung: Die Massivholzunterkonstruktion durfte nach dem Einbau auf keinen Fall nass werden, denn das hätte die Innenansicht der Holzdecke ruiniert. Wir sprechen von 4.200 m<sup>2</sup> Dach. Es waren also akribische Terminabsprachen mit dem Zimmermann und perfekte Koordination gefragt. Wir fingen bereits mit der Abdichtung des gerade verlegten Bereiches an, während der Zimmermann gegenüber noch die letzten Platten des jeweiligen Bauteils verlegte. Hand in Hand. Die nahtlose Zusammenarbeit hat sich gelohnt: Die Holzdecke ist makellos schön geblieben.





Das Weingut Dreissigacker ist aber nicht nur ästhetisch bestechend, es ist auch technisch und energetisch konsequent durchdacht. Durch die Hanglage muss der Wein während des Produktionsprozesses nicht gepumpt werden, sondern fließt ganz von alleine von einem Tank zum nächsten. Das Gebäude ist im Erdreich platziert, so dass der Wein natürlich gekühlt wird. Wir haben das Dach nicht nur abgedichtet, sondern auch extensiv begrünt und mit einer durchdringungsfreien Photovoltaikanlage versehen. Wir freuen uns, dass wir unseren Teil zu eine so außergewöhnlichen Gebäude beitragen konnten.

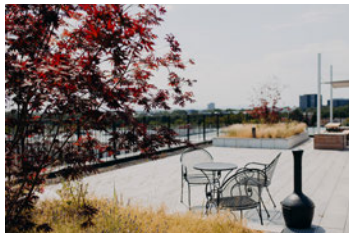
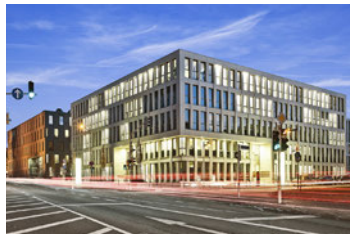
# DREI LIEBLINGSPROJEKTE

## *Luise, Eastsite und Studentenwohnheim*

Ein neues Dach zu bauen verbindet Dachdecker\*innen und Auftraggeber\*innen. Zum Mannheimer Bau- und Immobilienunternehmen B.A.U. ist unsere Verbindung deshalb besonders eng, denn wir bauen jedes Jahr ein neues Dach zusammen, seit 15 Jahren. Gäbe es

unsere Dächer als Sammelkarten, könnten wir mit den Projekten der B.A.U. mehrere Doppelseiten füllen. Angefangen hat alles mit der schönen „Luise“, einer Villa mit Eigentumswohnungen frei nach dem Vorbild der Bürgerhäuser aus der Gründerzeit. Hier haben wir gemeinsam mit dem Architekturbüro Fischer und speziell Dominik Wirtgen einige knifflige Details gelöst.





Es folgten die Dachabdichtung des Studentenwohnheims auf dem Eastside-Areal und dann auch alle weiteren Eastside-Dächer.

In dieser Zeit ist eine Geschäftsbeziehung entstanden, die von Transparenz, Offenheit und Vertrauen auf beiden Seiten geprägt ist. Die Zusammenarbeit mit der B.A.U. ist für uns das Musterbeispiel dafür, wie wir generell am liebsten arbeiten wollen: mit und für Menschen, die unsere Werte und den Spaß an gutem Handwerk teilen. Es fällt uns leicht, für die B.A.U. unser Bestes zu geben. Die Wertschätzung gegenüber den Baubeteiligten drückt der Bauherr nicht zuletzt in den Richtfesten aus, bei denen wir ab Eastside zwei auch den traditionellen Richtspruch halten durften!

# DREI LIEBLINGSProjekte



## ***T4 – Mission possible!***

Ende Juni erreichte uns ein Notruf der GBG Mannheim, mit rund 19.000 Wohnungen die größte kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Baden-Württemberg. Bei einem Neubauprojekt in der Mannheimer Innenstadt gab es Probleme mit der Dachabdichtung. Über 70 Wohnungen drohten nicht rechtzeitig bezugsfertig zu werden. Wir zogen uns also vorsichtshalber unsere Superhelden-Kostüme unter die Arbeitskluft und begutachteten gemeinsam mit der Bauleitung den Schaden. Tatsächlich entsprach die verbaute Abdichtung nicht dem gehobenen Anspruch der Gesamtmaßnahme, das Dach drohte abzusaufen, noch bevor es ganz hergestellt war.

Also: Nix wie ran! Wir brauchten einen guten Plan, um den Bau rechtzeitig fertigzubekommen. Unser Kalkulator und der Bauherr bildeten ein Dreamteam und stellten in kürzester Zeit alle nötigen Berechnungsgrundlagen zusammen. Auf dieser Basis konnten wir ruckzuck einen Lösungsvorschlag entwickeln und mit den Rettungsmaßnahmen loslegen: unzureichende PVC-Abdichtung, runter, hochwertige bituminöse Abdichtung drauf. Um das Dach dauerhaft vor weiteren Gefahren zu schützen, haben wir zu Revisionszwecken Dacheingrifföffnungen verbaut, die auch ohne Röntgenaugen den Blick in das Innere der Dachabdichtung ermöglichen. Sicher ist sicher.

