

# Inhaltsverzeichnis

Seite

## Wartungs- und Pflegemaßnahmen

1	Betreuung von Grünflächen	04
2	Raumklima	04 - 05
3	Heizbetrieb mit Radiatorenheizung	05
4	Heizbetrieb mit Fussbodenheizung	05
5	Lüftungseinrichtungen	05
6	Küchenentlüftungen - Dunstabzüge	05
7	Armaturen - Sanitäreinrichtungen	05 - 06
8	Bewegungsfugen (Wartungsfugen)	06
9	Rauchmelder (batteriebetrieben)	06
10	Fenster - Fenstertüren - Türen - Dachflächenfenster	06
11	Parkett- und Holzfußböden	06 - 07
12	Fugenausbildungen (Trennfugen)	07
13	Bei längerer Abwesenheit	07
14	Elektroinstallation	07
15	Wohnungs- und Postkastenzylinder	07
16	Druckschläuche	07

## **Werter Wohnungsinhaber, werter Wohnungsnutzer**

Aus der Erfahrung unserer jahrzehntelangen Bautätigkeit im Bereich des Wohnbaues und unseres Objektmanagements, vormals Hausverwaltung (ca. 20.000 Verwaltungseinheiten), möchten wir Ihnen, da Sie in Kürze eine GWS-Wohnung beziehen werden, mit unserem Nutzerhandbuch Informationen, Ratschläge und Anregungen über Wartungs- und Pflegemaßnahmen übermitteln.

Die Einhaltung dieser Wartungs- und Pflegemaßnahmen soll in Ihrer Wohnung eine Zufriedenheit über viele Jahre und Jahrzehnte ermöglichen.

## 1 Betreuung von Grünflächen

Die Herstellung der Außen- und Grünanlagen ist vom technischen Bauablauf her gesehen erst kurz vor Übergabe möglich.

Dementsprechend weisen die vorgesehenen Grünflächen anfangs einen geringen Anwuchs auf. Witterungsbedingt kann es erforderlich sein, dass durch die Bewohner entsprechende Maßnahmen, insbesondere durch Bewässern und eventuell durch Düngen, gesetzt werden sollten.

## 2 Raumklima

Das richtige Beheizen und Lüften Ihrer Wohnung ist die wichtigste Wartungsmaßnahme, die unbedingt einzuhalten ist.

In jeder Wohnung entsteht Feuchtigkeit, diese kann beachtliche Werte erreichen.

Durch Atemluft, Kochen, Baden, Waschen der Wäsche, Blumengießen etc. entsteht bei einem beispielsweise 3-Personen-Haushalt ein Feuchtigkeitsvolumen von 6 bis 10 Liter Wasser täglich. Das sind - mit nur 6 Liter täglich gerechnet - 180 Liter im Monat.

Bei einem 3-Personen-Haushalt ist das mehr als eine Badewanne gefüllt mit Wasser.

Die Feuchtigkeit steigt noch weiter an, wenn in der Wohnung Wäsche getrocknet wird.

Auch die in Neubauten in den Bauteilen (Wände und Decken) vorhandene Baurestfeuchte ist zu berücksichtigen.

Wenn nicht für Feuchteabfuhr durch ausreichende Lüftung gesorgt wird, lagert sich diese Feuchtigkeit in Möbeln, Teppichen usw. ein.

Damit wird die Voraussetzung für Schimmelbildung geschaffen.

Es kommt vielfach aufgrund falsch verstandener Energiesparbestrebungen dazu, dass einerseits zu wenig geheizt wird und andererseits zu wenig und oder nicht richtig gelüftet wird.

Der gesamten Objektplanung ist ein Raumluftklima von 20°C und max. 55% relativer Luftfeuchtigkeit zugrunde gelegt.

Damit ist eine dauernde oder eine längerwährende Kondenswasserbildung auf den Bauteiloberflächen mit großer Sicherheit ausgeschlossen.

Verschmutzungen der Oberflächen verstärken das Schimmelwachstum in besonderer Weise.

Bei starker Verschmutzung wird die Materialeigenschaft des Untergrundes bedeutungslos.

Ausschließlich die Verschmutzung bestimmt das Schimmelwachstum.

Die vorhandene relative Luftfeuchtigkeit kann mit einem geeichten Hygrometer regelmäßig kontrolliert werden.

Die relative Luftfeuchtigkeit sollte sich im Bereich von 40% bis 55 % bei einer Raumlufttemperatur von 20°C bewegen.

Die sogenannte "Stoßlüftung" bei ganz geöffnetem Fenster soll aus Energiespargründen nur kurzzeitig (einige Minuten) mehrmals täglich erfolgen.

Gekippte Fenster führen zu hohen Heizenergieverlusten und bewirken keine ausreichende Wohnungslüftung.

Vorhänge beeinträchtigen die thermische Energieversorgung im Bereich der Außenwände, Fenster und Fenstertüren.

Alle Räume der Wohnung sollen auf gleicher Raumlufttemperatur gehalten werden.

Bei Möblierungen an Außenwänden ist eine zusätzliche Wärmedämmung mit XPS-Dämmplatten (extrudiertes Polystyrol Hartschaumplatten) in der Stärke von 2 cm ohne Luftzwischenraum - zwischen Möblierung und Außenwand anzubringen.

Eine kurzfristige höhere Luftfeuchtigkeit in Feuchträumen soll nicht in andere Räume gelangen. Kellerräume sind ebenfalls regelmäßig zu lüften.

Im Sommer und in den Übergangszeiten, wenn die Temperaturen der Außenluft und damit auch die relativen Luftfeuchtigkeiten entsprechend hoch sind, kann sich die hohe Feuchtigkeit der Außenluft

an den Innenoberflächen der Bauteile absetzen.  
Daher sollen Kellerräume nur in den Nachtstunden gelüftet werden.

In Kellerabteilen sollen keine Bekleidungsstücke und organische Stoffe aufbewahrt bzw. gelagert werden, die durch Feuchtigkeitsaufnahme einen Schaden erleiden können.

### **3 Heizbetrieb mit Radiatorenheizung**

Bei Inbetriebnahme der Heizung ist zu beachten und zu prüfen:

- Gefäß unterstellen
- Entlüftungsventil öffnen
- tritt Wasser aus, sofort wieder schließen
- tritt Luft aus, die Luft entweichen lassen bis Wasser austritt, dann sofort wieder schließen
- tritt weder Wasser noch Luft aus, ist das Entlüftungsventil wieder zu schließen und das Objektmanagement der GWS zu verständigen.

Zusätzliche Hinweise:

- Heizkörperventile sind außerhalb der Heizperiode mehrmals zu öffnen und wieder zu schließen, damit ein Steckenbleiben der Ventile möglichst verhindert wird.
- Rohrverschraubungen bei den Heizkörpern, Wohnungsabsperrventile und Heizkörperentlüftungshähnen sind zeitweise auf Dichtheit zu überprüfen (Sichtprüfung, ob Feuchtigkeit austritt).

### **4 Heizbetrieb mit Fussbodenheizung**

Alle Absperrventile sind mindestens einmal jährlich auf Gängigkeit (durch Auf- und Zudrehen) und regelmäßig auf Dichtheit zu prüfen.

### **5 Lüftungseinrichtungen**

Bei den Abluftventilatoren (Bad/WC) sind die Filtereinsätze jährlich zu wechseln.

### **6 Dunstabzüge in Küchen**

In Küchen mit einem Lüftungsrohranschluss für Dunstabzüge beträgt der Durchmesser des Anschluss-Abluftstutzens 100 mm.

In Küchen ohne Lüftungsrohranschluss sind Dunstabzüge im Umluftbetrieb zu benutzen. Dies ist bei allen gängigen Abzugshauben möglich.

Damit eine Geruchsbelästigung in der eigenen Wohnung vermieden wird, sind diese mit geeigneten Aktivkohlefiltereinsätzen auszustatten (Zubehör). Diese Aktivkohlefilter sind bei Bedarf zu erneuern.

### **7 Armaturen - Sanitäreinrichtungen**

Armaturen können, bedingt durch die Wasserbeschaffenheit, verschieden stark beansprucht werden. Siebe und Abflüsse sind mit geeigneten Produkten zu reinigen.

Ein permanent maximales Aufheizen eines Warmwasserboilers (sofern vorhanden) beschleunigt dessen Verkalkung.

Für die Reinigung der sanitären Einrichtungsgegenstände sind geeignete Reinigungs- und Pflegemittel zu verwenden.

Eine regelmäßige Reinigung / Austausch von Perlatoren / Siebe bei Waschtisch-, Küchen- und Badewannenarmaturen ist vorzunehmen.

## 8 Bewegungsfugen (Wartungsfugen)

Bewegungsfugen werden als Silikon- oder Acrylfugen ausgeführt und fallen als Wartungsfugen nicht unter die Gewährleistung.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bewegungsfugen regelmäßig auf Dichtheit, vor allem bei Badewannen und Duschen, zu kontrollieren sind.

Eine längerfristige Befeuchtung soll vermieden werden.

Bei Feststellen von Undichtheiten ist umgehend die Erneuerung fachgerecht vorzunehmen.

## 9 Rauchmelder (batteriebetrieben)

Die Batterie-Rauchmelder in den Wohnungen sind zum Schutz vor gefährlichem Rauch installiert. Die Rauchmelder sollen bei einer erhöhten Rauchkonzentration rechtzeitig mit einem lauten Piepton warnen.

Es wird zeitweilig beispielsweise mit kurzen Pieptönen darauf hingewiesen, dass die Batterie zu erneuern ist.

Der Rauchmelder kann durch einfaches Drehen von der Decke demontiert und die Batterie somit erneuert werden.

Es wird eine regelmäßige Betätigung der Prüftaste empfohlen.

## 10 Fenster - Fenstertüren - Türen - Dachflächenfenster

Das Einstellen der Fenster und Türen ist ebenso Aufgabe des Wohnungsnutzers.

Wertvolle Ratschläge für die Pflege und Wartung entnehmen Sie den Anleitungen des Fenster- und Türenherstellers.

Ein regelmäßiges Einsprühen der beweglichen Teile mit entsprechenden Schmiermitteln (z.B.: WD 40, geeignete Multifunktionssprays) ist notwendig.

Als Schmiermittel dürfen dabei nur harz- und säurefreie Öle verwendet werden.

Die elastischen Dichtungen sind ebenfalls jährlich mit entsprechenden Pflegemitteln einzulassen, um ein Verspröden und Verhärten der Dichtungen zu vermeiden.

Für die Fenster- und Fenstertürdichtungen sind geeignete Reinigungsmittel zu verwenden.

Bei Fenster und Fenstertüren ist Kondensatbildung auch bei dem festgelegten Raumklima (siehe Pkt. 2 ) an der Innenseite der Verglasung möglich.

Das Kondensat ist, damit eine Durchfeuchtung der angrenzenden Bauteile vermieden wird, zu entfernen.

Die Regenwasser-Abflussschlitze der Fenster und Fenstertüren sind vor Verschmutzungen freizuhalten.

## 11 Parkett- und Holzfußböden

Holz passt seinen Feuchtigkeitsgehalt dem Luftfeuchtigkeitsgehalt seiner Umgebung an.

Dies führt zu unvermeidbaren Quell- und Schwindvorgängen, die zu Fugenbildungen führen können.

Folgendes ist zu beachten:

- Regelmäßiges Lüften und Heizen ist notwendig.
- Das festgelegte Raumklima (siehe Pkt. 2 ) ist einzuhalten.

Wertvolle Ratschläge für die Reinigung und Pflege der Parkettböden entnehmen Sie den Anleitungen des Parkettherstellers.

## 12 Fugenausbildungen (Trennfugen)

Durch konstruktive Vorgaben, sowie durch die Verwendung unterschiedlicher Bauprodukte (z.B. Mauerwerk, Beton und Leichtbauplatten) sind an den Bauteilübergängen Fugen ausgebildet.

Weiters kann aus statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen die Herstellung von Fugen erforderlich sein.

Diese Fugen werden hergestellt, damit eine willkürliche Rissebildung vermieden wird.

## 13 Bei längerer Abwesenheit

Folgende Maßnahmen sind bei einer Abwesenheit von mehr als 3 Tagen einzuhalten:

Die Raumlufttemperatur muss in allen Räumen vom Wohnungsnutzer von mindestens 16°C gewährleistet werden.

Das Absperrventil für die Wasserzufuhr ist unbedingt abzdrehen, da ansonsten bei einem eventuellen Wasserschaden die Versicherung Regressansprüche stellen könnte.

Zum Schutz vor Legionellenbildungen ist vor Benützung der Brause die Brausegarnitur auf maximale Warmwassertemperatur einzustellen und ca. 3 Minuten im Betriebszustand zu belassen.

## 14 Elektroinstallation

Der Prüfkopf bzw. die Prüftaste des Fehlerstromschutzschalters soll halbjährlich betätigt werden, da ansonsten im Anlassfall ein Blockieren des Schutzschalters eintreten könnte.

Den Prüfkopf für den Warmwasserspeicher kann man jedoch nur in der „Aufladezeit“ (in der Regel von 22h bis 6h) prüfen.

## 15 Wohnungs- und Postkastenzylinder

Die Wartung kann beispielsweise mit einem KABA-Cleaner Zylinderspray erfolgen.

Grundsätzlich dürfen Schließzylinder nicht mit verklebenden Mitteln oder verunreinigenden Mitteln (wie z.B. Graphitpulver) behandelt werden.

Als Schmiermittel dürfen dabei nur harz- und säurefreie Öle verwendet werden.

Es dürfen nur Reinigungsmittel verwendet werden, die keine korrosionsfördernden Bestandteile enthalten.

## 16 Druckschläuche

Druckschläuche bei Waschmaschinen und Geschirrspüler sind regelmäßig auf Dichtheit zu überprüfen.

Der Inhalt dieses Nutzerhandbuches wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt.

Änderungen, Satz- und Druckfehler vorbehalten.  
(Stand April 2022)