

Pflege und Wartung von Fenstern und Türen



Michael Domsch
Abteilungsleiter
Tischler/Trocken-
bauer

Manchmal ist es tatsächlich der berühmte Tropfen Öl, der ausreicht, um die Funktionsfähigkeit und Leitgängigkeit der beweglichen Teile an Fenstern und Türen über lange Zeit zu gewährleisten.

„Dabei tatsächlich Öl und kein Fett verwenden, damit nicht noch zusätzliche Schmutzpartikel gebunden werden und der Verschleiß erhöht wird“ erläutert Handwerksmeister Michael Domsch, der Leiter der Abteilung Tischler/Trockenbauer im Bauhof West.

„Gleichzeitig sollten der feste Sitz der Beschlagteile überprüft und falls notwendig die Schrauben nachgezogen oder defekte Teile ausgetauscht werden.“

Was allerdings bei modernen Fenstern und Türen relativ selten vorkommt. Ein Tipp vom Fachmann noch zum Fensterputzen: Bitte keine scharfen oder spitzen Gegenstände verwenden, damit die Dichtungen nicht beschädigt werden. Meist reicht klares Wasser beim häuslichen Putzen

der Fensterflächen und Rahmen völlig aus, falls nicht, tut es ein mildes Spülmittel. Die Haushaltschemie kann im Normalfall getrost weggelassen werden. Beim letzten Fensterputzen vor der Frostperiode sollte besonders auf die Sauberkeit und Unversehrtheit der Dichtungen geachtet werden, damit keine unangenehme Zugluft entsteht, kein Kondenswasser in die Füllungen eindringt und die Wärme dort bleibt, wo sie hingehört – im Haus. Etwas mehr Aufwand ist bei Holzfenstern und -türen angebracht. Auch sie sind für jahrzehntelangen Einsatz ausgelegt und tun – bei richtiger Pflege und Wartung – ihren Dienst auch in vollem Umfang. Allerdings: Holz ist ein natürliches Material, reagiert auf Feuchtigkeit, Temperaturschwankungen und Sonneneinstrahlung. Alle zwei bis drei Jahre sollte die Oberflächenbeschichtung überprüft und gegebenenfalls ausgebessert oder erneuert werden. Bei lasierten Holzoberflächen sollte man dies jährlich tun. Falls Beschädigungen des Holzrahmens auftreten oder sich die Fenster nicht mehr leicht öffnen und schließen lassen, auf alle Fälle eine Tischler zurate ziehen, um größere Schäden zu vermeiden.

„Insgesamt – das wird Eigentümer, Hausverwalter und Mieter freuen – sind moderne Fenster und Türen zuverlässig, robust und wartungsarm.“

Wartung von Sanitäranlagen

Befragt man Christian Lampe nach dem Begriff Wartung, fällt ihm sofort der Campingplatz Dresden-Wostra ein, wo seine Abteilung jedes Jahr, nachdem die Saison auf dem beliebten Urlaubs- und Freizeitdomizil beendet ist, die Sanitäranlagen komplett außer Betrieb nimmt, sie reinigt, wo notwendig Verschleißteile auswechselt oder Anlagen instandsetzt, Frostschutzmittel in die WCs einbringt und alles winterfest macht. Ist der Schnee weggetaut und die ersten Camper wollen ihre Stellplätze wieder beziehen, erfolgt kurz vorher die Inbetriebnahme. Doch nicht nur der Städtische Sportstätten- und Bäderbetrieb achtet penibel auf den technischen Wartungszustand seiner Anlagen, „auch bei den Hochbauämtern gehören Wartungsverträge für Sanitäranlagen seit einigen Jahren zum Standard der Ausschreibungen“, so der Abteilungsleiter Sanitär des Bauhofs West.

In den „Hinweisen Instandhaltung“ sind die Anlagenteile, die Zeiträume der Inspektionen und Wartungen sowie die Durchführenden exakt entsprechend der DIN 1988, Teil 8 festgelegt. Doch es gibt auch Alarmsignale, die die Notwendigkeit einer Wartung anzeigen, egal ob es sich um gemeinschaftlich ge-



nutzte Sanitäranlagen oder um solche im Privathaushalt handelt. „Dazu zählen zu allererst Roststellen und Kalkablagerungen. Dort, wo sie sich bilden, stimmt

etwas nicht und die Gefahr von Schäden nimmt zu, je länger dieser Zustand anhält. Häufig reicht es aus, wenn die Hausmeister sich der Sache annehmen. Zuweilen ist der Fachmann gefordert. Allein eine nicht funktionierende Rückstauklappe kann bei Starkregen, wenn die Kanalisation überfordert ist, für aufwendigen und teuren Ärger sorgen. Das ist dann nicht mehr lustig.“ Auch hier noch ein Tipp vom Meister: Bitte achten Sie auf Silikonfugen im Bad. Bei ihnen handelt es sich um Wartungsfugen, die alle zwei Jahre erneuert werden müssen. Ganz davon abgesehen, dass – falls sie nicht laut Herstellerangaben erneuert werden – Gewährleistungs- und Versicherungsansprüche nur schwer durchsetzbar sind, wenn sie mit der Zeit porös werden, reißen oder ein Herd für Schimmelpilze werden.



Christian Lampe
Abteilungsleiter
Sanitär

Baublatt 33

Herausgeber: Bauhof West GmbH · Scharfenberger Straße 53 · 01139 Dresden
Telefon 0351 429090 · Fax 0351 4290911 · www.bauhof-west.de

Editorial



Tobias Oertel
Geschäftsführer
oertel@bauhof-west.de

Gebäude werden immer komplexer und technisch anspruchsvoller. Jede Innovation, sei es zur Energieeinsparung, zur Erhöhung der Sicherheit oder zur Steigerung des Wohlbefindens zieht veränderte Ausstattungen und Materialien nach sich. Lange Lebenszeit, permanente Funktionsfähigkeit und nicht zuletzt eine vollumfängliche Gewährleistung bedingen heutzutage periodische Maßnahmen der Pflege, Wartung, Instandhaltung. Grund genug uns in den Gewerken umzuschauen und die Frage zu stellen: Was wird gewartet, worauf sollte geachtet werden und was sind Alarmsignale, die die dringende Notwendigkeit einer Wartung oder Instandsetzung anzeigen?

Ihr
Tobias Oertel

Wartung anstatt warten, bis was passiert



„Hätte.“ Ja hätte sich ein Fachmann den Rauchmelder angesehen, wie es Wartungsvorschrift ist, dann hätte der Schwelbrand rechtzeitig entdeckt werden können. Wäre die Heizung vor der kalten Jahreszeit überprüft worden, dann wäre der Gasverbrauch sicher niedriger gewesen, denn die Brennereinstellung wäre nachgeregelt worden. Hätte, wäre, würde, könnte – der Konjunktiv hat Hochkonjunktur, wenn es um das Thema Wartung geht. Grund genug für das Baublatt vom Bauhof West, sich dieses Themas anzunehmen. Denn auch in den Gebäuden mit ihren immer komplexeren technischen Anlagen wird Wartung aus mehreren Gründen zunehmend bedeutungsvoller.

Regelmäßige Wartung

- hilft, Gefahrenmomente rechtzeitig zu erkennen und zu beseitigen und beugt Havarien vor
- verbessert die Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit von Anlagen und Einbauten

Inhalt

Wartung von:

- Heizungsanlagen
- Elektroanlagen
- Fenstern und Türen
- Sanitäranlagen

- verlängert die Nutzungsdauer, reduziert den Verschleiß und die Betriebskosten und
- gewährleistet die Einhaltung von Gesetzen, Vorschriften, Normen bzw. Herstelleranforderungen und damit die Voraussetzungen für Gewährleistungs- und Versicherungsansprüche. Natürlich kostet eine Wartung zunächst. Doch sind diese Kosten im Vergleich zum Schadensfall natürlich geringer, ganz abgesehen von den Gefährdungen für Leib und Leben.

Wartung anstatt warten, bis was passiert



Wartung von Heizungsanlagen

„Auf alle Fälle bevor der Schornsteinfeger zur Abgaswertprüfung und Immissionsschutzmessung kommt, ist der richtige Zeitpunkt für die Wartung der Heizung“ betont Frank Schunack, Abteilungsleiter Heizung im Bauhof West. „Viele sagen dann am Telefon: Ich rufe wegen der Durchsicht der Heizung an. Was mich immer freut, denn bei einer Heizung ist die „Durchsicht“ genauso wichtig für Sicherheit, Funktionsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit, wie beim Auto.“

Nahzu alle technischen Anlagen unterliegen einem Alterungs- und Verschleißprozess, seien es die Kesselzüge von Großkesselanlagen, die Brennkammern der Heizung im Haus oder auch die Brenner im Durchlauferhitzer. Zu einer technischen Heizungs wartung gehören

- die Inspektion, also die Inaugenscheinnahme der Heizung
- das Reinigen der gesamten Anlage innen und außen
- die Einstellung der Anlage zum Erzielen eines optimalen Wirkungsgrades und
- das rechtzeitige Auswechseln von Verschleißteilen.

Natürlich werden alle Einstellungen und ermittelten Werte penibel im Messprotokoll aufgezeichnet. So entsteht im Verlauf der Zeit eine regelrechte „Patientenakte“, die den Monteuren hilft, die „Krankengeschichte“ zu verstehen, vorbeugende Instandsetzungen durchzuführen oder bei

Wartung Heizkessel	
Datum der Wartung	Rußzahl
Raumtemperatur in °C	nächste Wartung am
Abgastemperatur in °C	Raum für Firmeneindruck
CO in ppm	
CO ₂ -Gehalt in %	
Abgasverlust in %	

Havarien zielgerichtet handeln zu können. „Apropos Havarie“ merkt Frank Schunack an. „Nur wer einen Wartungsvertrag abgeschlossen hat, profitiert auch vom 24-Stunden-Havariedienst. Das bedeutet, dass 365 bzw. 366 Tage im Jahr, rund um die Uhr, egal ob Sonn- oder Feiertag und egal welches Wetter herrscht, bei einem Störfall einer unserer Monteure so schnell wie möglich vor Ort ist.“ Damit alle seine Servicetechniker immer auf der Höhe der Zeit sind, wird von den Schulungsmaßnahmen der Hersteller umfangreich Gebrauch gemacht. Und damit das was gemessen wird, auch tatsächlich stimmt, wird die Kalibrierung der Messmittel jährlich überprüft.

Wartung elektrischer Anlagen

„Welchen Stellenwert die Wartung elektrischer Anlagen besitzt,“ so Abteilungsleiter Jörg Baunack „kann man an den Vorschriften der Berufsgenossenschaften ersehen. Sie fordern z. B. zweimal im Jahr eine Prüfung der ortsveränderlichen Geräte.“ Was für den gewerblichen Bereich – aus gutem Grund – streng geregelt ist, dafür

Rauchmelderwarnanlagen einmal jährlich entsprechend der Sächsischen Brandschutzordnung geprüft werden.

- Im gewerblichen Bereich sollten, wie eingangs schon erwähnt, alle ortsveränderlichen Geräte zweimal jährlich durchgeprüft werden.
- Im privaten Bereich sollten entsprechend den Empfehlungen des Verbandes der Wohnungswirtschaft mindestens alle vier Jahre alle Klemmstellen und elektrischen Einbauten überprüft werden.
- Bei bzw. nach Umbauten gilt, dass nach den VDE-Vorschriften vorgegangen wird und Veränderungen an elektrischen Anlagen vom Fachmann vorgenommen bzw. zumindest von ihm abgenommen werden.

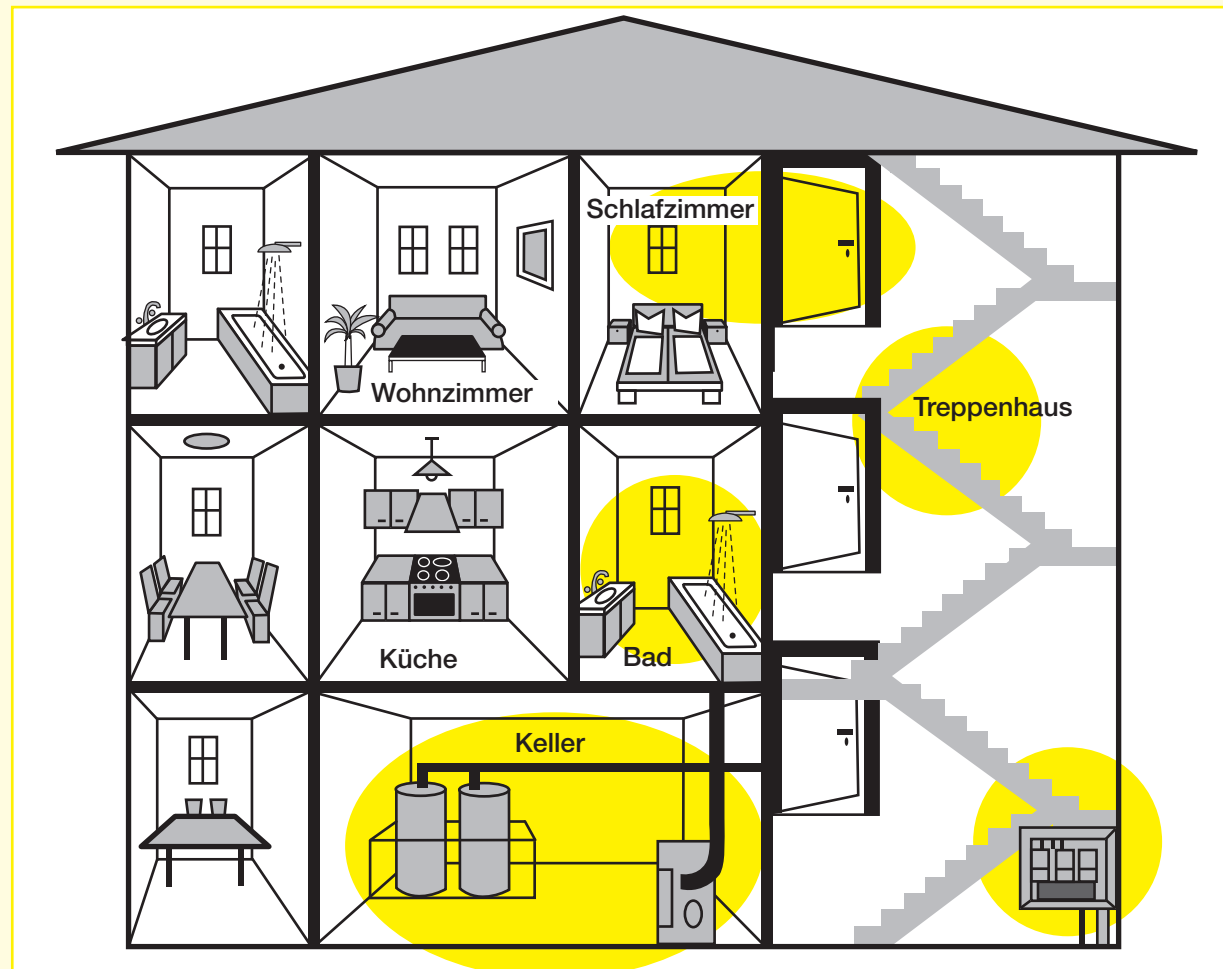
Ein Wort noch zu den FI-Schaltern, die in jedem modernen Sicherungskasten vorhanden sind: Früher dienten sie der speziellen Absicherung von Stromkreisen in Feucht- und Außenräumen, heutzutage gehören sie laut Vorschrift zu allen Steckdosenkreisen dazu. Einmal monatlich – so die Vorgaben – soll geprüft werden, ob sie tatsächlich ihren Dienst tun und den Stromkreis unterbrechen, damit es im Falle des Falles nicht heißt: Eigentlich hätte ... Wahrlich nur eine kleine Mühe, die noch dazu nichts kostet, aber Gewissheit verschafft, ob diese lebenswichtige Sicherung im Haushalt funktioniert.

Etwas zwiespältig ist die Sicht von Jörg Baunack auf das nahezu unüberschaubare Angebot in den Elektroabteilungen von Baumärkten. Ohne Hobbybastlern zu nahe treten zu wollen, betont er, dass nicht selten Um- und Ausbauten Änderungen an der elektrischen Anlage nach sich ziehen, bei denen die Fach- und Sachkunde von Elektro-Fachmännern gefragt ist, um sichere Installationen vorzunehmen.

Vom Bauhof West werden nach Abschluss aller Um- und Ausbauten, die auch die elektrische Anlage berühren, Prüfprotokolle aufgenommen, die detailliert Auskunft über den technisch einwandfreien Zustand der ortsfesten Elektrik geben und im Zweifel zur Beweissicherung für den Eigentümer oder Verwalter dienen. Die periodische Überprüfung und Wartung dient auch im privat genutzten Bereich damit sowohl der Gewährleistung der Sicherheit von Eigentümern, Mietern und Nutzern der Gebäude, der Betriebsbereitschaft und Instandhaltung der Elektroanlage als auch der Absicherung im Schadensfall gegen unberechtigte Forderungen.



Jörg Baunack
Abteilungsleiter



Wartung und Pflege – eine Lanze für die Gebäudereinigung

Hat Gebäudereinigung etwas mit Wartung zu tun? Abteilungsleiter Michael Butze, von Haus aus Ingenieur für Baumaschinen und Fördertechnik, kratzt sich hinterm Ohr und meint: „Im strengen Sinne des Wortes nicht, denn hier regelt die DIN 31051, was unter Wartung zu verstehen ist.“ Soweit zur Theorie, doch in der Praxis

gehören technischer und Pflegezustand eng zusammen. Bei Gebäuden ist es wie mit der Technik: Nicht nur, dass eine gepflegte Maschine in der Regel auch technisch besser in Schuss ist, auch Verbrauch und Verschleiß sind zumeist niedriger. Oder finden Sie nicht auch, dass sauber geputzte Fenster, gepflegte Fußböden und gründlich gereinigte Sanitärräume nicht nur das Wohlbefinden verbessern, sondern auch Einfluss auf die Lebensdauer und den Gebrauchszustand haben? Hier schließt sich für den obersten Gebäudereiniger im Bauhof West wieder der Kreis: „Meine Abteilung wartet nicht, sondern wir reinigen und pflegen.“

existieren für den Privatbereich nur windelweiche Empfehlungen. „Es ist schon verwunderlich, dass der Gesetzgeber hier nicht stärker reagiert. Denn was uns z. T. begegnet, ist schon nicht mehr abenteuerlich, sondern leichtsinnig und fahrlässig.“ Das beginnt bei defekten Schaltern und Steckdosen, bei denen die Griffsicherheit nicht mehr gewährleistet ist, und geht über uralte, geflickte Kabel bis hin zu Stromkreisen Marke Eigenbau. Generell gilt: Für die Sicherheit elektrischer Anlagen ist der Eigentümer verantwortlich.

Doch worauf sollte geachtet werden?

- In öffentlichen Räumen und Gebäuden sollten die Netzersatzanlagen z. B. für die Notstrombeleuchtung und



Frank Schunack
Abteilungsleiter



Michael Butze
Abteilungsleiter