

Nutzungs- und Wartungsanleitung für Balkone, Terrassen und Dachgärten



Immobilien- und Vermögenstreuhänder

IFB

Institut für
Flachdachbau u.
Bauwerksabdichtung

Ausgabe 2008

Sehr geehrter Wohnungsnutzer!

Terrassen, Balkone, Loggien und Dachgärten haben neben der reinen Nutzfunktion auch die Aufgabe, das darunter liegende Bauwerk vor Wassereintritt und Wärmeverlust zu schützen. Eine der Voraussetzungen für eine lange Lebensdauer dieses wichtigen Bauteils ist die regelmäßige Wartung und Reinigung. Unterlassene Wartung und Reinigung (siehe Seiten 3-5) sowie die falsche Nutzung (siehe Seiten 5-6) können zu irreparablen Schäden am Bauteil und in Folge am gesamten Bauwerk führen. Für die Wartung und Pflege von zur Wohneinheit gehörenden, genutzten Flachdächern, im Sinne dieser Anleitung, ist der Wohnungsnutzer verantwortlich.

Ihr Fachverbandsobmann Prof. Mag. Thomas Malloth



Achtung! Sicherheitshinweis

Bauteilflächen dürfen nur dann zur Reinigung und Pflege begangen werden, wenn sie auch für die Nutzung als Terrassen od. Dachgärten vorgesehen sind. Bauteile die z.B. hinter Abgrenzungen wie z.B. Terrassengeländer, Brüstungen u. dergleichen situiert sind, dürfen vom Wohnungsnutzer nicht betreten werden. Die Reinigungsarbeiten dieser Bauteilabschnitte sind von Fachfirmen mit geschultem Personal und geeigneter Personenschutz-ausrüstung durchzuführen.

Reinigung von Entwässerungseinrichtungen

Generell und unabhängig vom Gehbelag der Terrassen, Balkone oder Loggien sind die Terrassenablaufgitter, die Entwässerungsrinnen und die Notüberläufe regelmäßig von Ablagerungen-beispielsweise Laub-zu reinigen. Verstopfungen durch Ablagerungen führen zum Wasserrückstau.

Reinigung des Gehbelages

Bei Terrassen, Balkonen und Loggien mit Gehbelag aus Betonplatten, Betonsteinen oder ähnlichem ist das regelmäßige Entfernen des Pflanzenbewuchses in den Betonplattenfugen erforderlich.

Bei Gehbelägen aus Fliesen, Beschichtungen oder ähnlichem kann sich diese Reinigung auf den Wandanschluss begrenzen, da im Regelfall in den Fliesenfugen kein Pflanzenbewuchs möglich ist.

Reinigungen mit Hochdruckreiniger sollten - wenn überhaupt - nur in größeren Abständen und nur bei dafür geeigneten Belägen durchgeführt werden. (die Hausverwaltung, bzw. der Verleger oder Lieferant informiert Sie darüber). Jedenfalls sind chemische Zusätze, hoher Druck und Heißwasser zu vermeiden.

Bei Reinigung mit Wasser ist generell auf den kontrollierten Abfluss der Wassermenge zu achten, da es ansonsten zu Verschmutzungen, Wassereintritt oder Schäden an Fassade oder darunter liegenden Bauteilen kommen kann.

Bei Terrassen, Balkonen und Loggien mit Gehbelag aus Holzlattenrosten oder ähnlichem die im Splittbett verlegt sind, ist das regelmäßige Entfernen des Pflanzenbewuchses zwischen den Holzlatten erforderlich.

Das Aufheben von beweglichen oder die Demontage von fix montierten Holzlattenrosten im Splittbett sollte nur von Fachfirmen durchgeführt werden. Generell ist die Reinigung mit Wasser unterhalb des Holzlattenrostes nur bei nicht im Splittbett verlegtem Holzlattenrost durchzuführen.

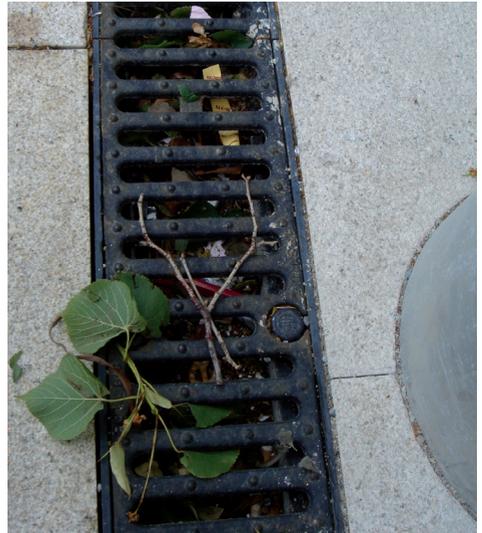
Auf den kontrollierten Abfluss der Wassermenge ist zu achten, da es sonst zu Verschmutzungen, Wassereintritt oder Schäden an Fassade oder darunter liegenden Bauteilen kommen kann.

Angeschwemmte Stoffe vor dem Terrassenablaufgitter oder aus der Entwässerungsrinne sind aufzunehmen und zu entsorgen. Bewegliche Holzlattenroste mit fix montierten Abstandhaltern können zur Reinigung aufgehoben werden. Eine Demontage bei fix verankerten Holzlattenrosten sollte nur von Fachfirmen erfolgen!

Reinigung der Terrassengully (Symboldarstellung)
Richtig Falsch



Reinigung der Terrassenrinne (Symboldarstellung)
Richtig Falsch



Reinigung des Gehbelages (Symboldarstellung)
Falsch

Richtig



Falsch



Falsch



Zusätzliche Wartungs -und Reinigungshinweise für Dachgärten

Generelles

Die Pflege- und Wartungshinweise des Errichters sind unbedingt zu beachten. Hier können nur allgemeine Empfehlungen zusammenfasst werden, im Zweifelsfall sind die Herstellerangaben bindend. Dachgärten bedürfen nicht nur einer regelmäßigen Pflege des Bewuchses sonder führen meist zu zusätzlichen Laub- und Schmutzbelastungen für das Entwässerungssystem des Daches.

Generell sind bei Dachgärten vor allem die Entwässerungsablaufgitter und/ oder die Entwässerungsrinnen sowie Notüberläufe kontinuierlich von angesammeltem Laub, Ablagerungen und dgl. zu reinigen.

Im Bereich von Gehbelägen wie z.B. Betonplatten, Holzlattenrosten gelten sinngemäß die Reinigungsarten von Terrassen, Balkonen und Loggien.

Anspruchsvoll (intensiv) begrünte Dachgärten

Die Gestaltungsvarianten sind vielfältig und beinhalten z.B. Rasenflächen, Sträucher, Bäume, Blumenbeete. Eine ganzjährige gärtnerische Betreuung ist jedenfalls erforderlich.

Für die Erhaltung der Funktionstauglichkeit ist eine regelmäßige Bewässerung sowie ein Pflanzenschnitt erforderlich!

Das zusätzliche Eingraben von Bäumen, Sträuchern, Pergolen, Holzrankengerüste und dgl. ist mit der Hausverwaltung abzusprechen. Setzen Sie sich bitte vor dem Verlegen von Betonsteinen, Aufstellen von Pflanzentrögen oder anderen schweren Gegenständen mit der Hausverwaltung in Verbindung. Generell ist bei Pflanzentrögen das unkontrollierte herauswachen von Pflanzenwurzeln zu verhindern.

IFB

Institut für
Flachdachbau u.
Bauwerksabdichtung

IFB-Institut Österreich
Münichplatz 1
1100 Wien

www.ifb.co.at
www.ifb-österreich.at

Nutzung von Terrassen, Balkonen, Loggien und Dachgärten

Die Nutzung und somit Belastung von Terrassen, Balkonen, Loggien und Dachgärten ist durch das Begehen von Personen sowie durch die Verwendung von Tischen und Stühlen gegeben.

Das Aufstellen von mit Substrat befüllten, großformatigen Pflanzentrögen darf nur in Absprache mit der Hausverwaltung bzw. Errichter erfolgen. (siehe Bild rechts) Analog sind anderweitige schwere Gegenstände wie beispielsweise Steinskulpturen zu bewerten. Unter Umständen ist eine statische Überprüfung erforderlich!



Achtung!

Es dürfen keine Bohrungen oder Verankerungen in der Fläche des Gehbelages oder der Dachbegrünung erfolgen. Unterhalb des Gehbelages oder der Dachbegrünung befindet sich die Feuchtigkeitsabdichtung, welche dadurch mit hoher Wahrscheinlichkeit beschädigt und undicht wird!

Falsch



Falsch



Kontaktadressen:



Drascher Hans Ing. GmbH

1030 Wien, Franzosengraben 11

Tel.: +43 (1) 7987538

Fax: +43 (1) 7982126, Email: office@drascher.at



Ing. Herbert Wocilka Dächer und Fassaden GmbH

1190 Wien, Heiligenstädter Lände 11a

Tel.: +43 (1) 216 68 91-33, Fax: +43 (1) 216 68 91-9

Email: office@wocilka.at, Web: <http://www.wocilka.at>

PASTEINER

Innovative Dach- und Fassadensysteme

Pasteiner GmbH

3105 St. Pölten, Tiroler Str. 6

Tel.: +43 (0) 2742 366634-0, Fax: +43 2742 366634-75

Email: office@pasteiner.at, Web: <http://www.pasteiner.at>



Werner Linhart GmbH

2230 Gänserndorf, Protteser Straße 38

Tel.: +43 (0) 2282 2180 0 Fax: +43 (0) 2282 2180 24

Email: office@linhart-dach.at, Web: <http://www.linhart-dach.at>



Längauer-Schlacher GmbH

8750 Judenburg, Waltersdorferstraße 12

Tel.: +43 (0) 3572 82368-0 Fax: +43 (0) 3572 82368-8

Web: <http://www.laengauer-dach.at>



A. Leopold GesmbH

9560 Feldkirchen, Klagenfurter Straße 8

Tel.: +43 (0) 4276 2094 Fax: +43 (0) 4276 4308

Email: office@dach-leopold.at, Web: <http://www.dach-leopold.at>



Rohrmax RohrreinigungsgesellschaftmbH

1020 Wien, Obere Donaustrasse 37

Tel.: +43 (1) 330 4000 Fax: +43 (1) 330 5333

Email: info@rohrmax.at, Web: <http://www.rohrmax.at>



Koos & Co. Gesellschaft m.b.H.

1020 Wien, Große Mohrengasse 27

Tel.: +43 (1) 2167408 Fax: +43 (1) 2121143

3002 Purkersdorf, Lonzerstraße 49

Tel.: +43 (0) 223166910 Fax: +43 (0) 223166912

BELFOR

Brand- und Wasserschadensanierung
Belfor Austria GmbH

1230 Wien, Grossmarktstraße 8

24 Stunden Service

0800 22 22 22



Wiba Gesellschaft mbH

2103 Langenzersdorf, Schulstraße 101-114

Tel.: +43 (0) 2244 3700 Fax: +43 (0) 2244 3700 32

Email: office@wibadach.at



Spitzer GmbH

8010 Graz, Jauerburgg. 18

Tel.: +43 (0) 316 471571-0, Fax: +43 (0) 316 471571-14

Email: office@spitzerdach.at, Web: <http://www.spitzerdach.at>



Isolit Isolier GmbH

4600 Wels, Oberhartstraße 6

Tel.: +43 (0) 7242 73 600 Fax: +43 (0) 7242 73 601

Email: wels@isolit.at



Fleischmann & Petschnig und Co. m.b.H

Rosentaler Straße 87 ,9020 Klagenfurt

Tel.: +43 (0) 463/21655-0, Fax: +43 (0) 463/21655-27

Email: klagenfurt@fp-dach.at



Wagner Martin GmbH

6330 Kufstein, Salurner Str. 69

Tel. : +43 (0) 5372 63265

Email: office@martin-wagner.at, Web: http://www.martin-wagner.at

HIRSCHBECK & PLANK GmbH

Hirschbeck & Plank Isolierungen GmbH

7532 Litzelsdorf, Markt 532

Tel. : +43 (0) 3358 219 46 Fax: +43 (0) 3358 219 68

Email: h.o.p.isolierungen@aon.at, Web: http://www.hirschbeck-plank.cm



Hollenstein Spenglerei GmbH

6850 Dornbirn, Wallenmahd 29b

Tel. : +43 (0) 55 72 2 32 34 Fax: +43 (0) 55 72 2 32 34-4

Email: office@hollenstein-spenglerei.at, Web: http://www.hollenstein-spenglerei.at

TECTUM

Tectum Flachdach- u. Fasadensysteme GmbH

6845 Hohenems, Schwefelbadstr. 2 /Ottner Real

Tel. : +43 (0) 5576 42710, Fax: +43 (0) 5576 42710-6

Email: info@tectum.cc, Web: http://www.tectum.cc

Skotnik und Co. GmbH

5412 Puch bei Hallein, Leitnerstraße 730

Tel. : +43 (0)6245 83273 Fax: +43 (0)6245 83273 25

Email: company@skotnik.com

Weitere Kontaktadressen unter: www.wko.at Rubrik: Firmen A-Z

IFB

Institut für
Flachdachbau u.
Bauwerksabdichtung

IFB-Institut Österreich
Münichplatz 1
1100 Wien

www.ifb.co.at
www.ifb-österreich.at

Fortbildung - Technik u. Innovation - Qualitätssicherung - Öffentlichkeitsarbeit

Überreicht durch:

Alle Rechte vorbehalten. Das Werk einschließlich seiner Bestandteile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne die Zustimmung des IFB unzulässig und strafbar.

Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Das IFB übernimmt für die inhaltliche und technische Fehlerfreiheit, Aktualität und Vollständigkeit des Werkes sowie durch die Anwendung dieser Broschüre entstandenen Schäden keine Haftung.

Wir freuen uns, Ihre Meinung zu dieser Nutzungsanleitung zu erfahren. Bitte teilen Sie uns Ihre Anregungen, Hinweise oder Fragen per Email: office@ifb.co.at, office@ifb-oesterreich.at oder Telefax: +4317065411 mit.