

**IFB**

INSTITUT FÜR  
FLACHDACHBAU UND  
BAUWERKSABDICHTUNG

# NUTZUNGS- UND WARTUNGSANLEITUNG FÜR BALKONE, TERRASSEN UND DACHGÄRTEN



Immobilien- und Vermögenstreuhänder

## SEHR GEEHRTE WOHNUNGSNUTZER!

**Terrassen, Balkone, Loggien und Dachgärten haben neben der reinen Nutzfunktion auch die Aufgabe, das darunter liegende Bauwerk vor Wassereintritt und Wärmeverlust zu schützen.**

**Da der Klimawandel häufigere und auch stärkere Niederschläge mit sich bringt, ist die optimale Funktion des Wasserablaufs besonders wichtig.**

**Voraussetzungen, die eine lange Lebensdauer dieser wichtigen Bauteile gewährleisten, sind die regelmäßige Wartung und Reinigung sowie die Einhaltung der vorgesehenen Benützung.**

**Unterlassene Wartung und Reinigung (siehe Seite 4) sowie eine falsche Nutzung (siehe Seite 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  
KommR Mag. Georg Edlauer MRICS REV**



## **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.

Vor Balkon- oder Terrassengeländern platzierte Blumentröge, Aufbewahrungstruhen, Sitzgelegenheit u.dgl. können von (Klein-)Kindern als Steighilfe genutzt werden. Da dadurch die effektive Geländerhöhe reduziert wird, besteht höchste Absturzgefahr!

## REINIGUNG VON ENTWÄSSERUNGSEINRICHTUNGEN

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

## REINIGUNG DES GEHBELEGES

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.

## REINIGUNG DES GELÄNDERS

Haushaltsübliche Reinigungsmittel können im Regelfall angewendet werden. Keine scheuernden Substanzen verwenden! Die außerhalb der Balkon- oder Terrassenfläche befindliche Geländerfront darf nur mit geeigneten Reinigungshilfen (Stangen mit Kunststoffprofilen, Besen u.dgl.) gereinigt werden. Beugen Sie sich nicht zum Reinigen über das (Glas) Geländer.

||| REINIGUNG DER TERRASSENGULLY (SYMBOLDARSTELLUNG)  
RICHTIG FALSCH



||| REINIGUNG DER TERRASSEN Rinne (SYMBOLDARSTELLUNG)  
RICHTIG FALSCH



||| REINIGUNG DES GEHBELEGES (SYMBOLDARSTELLUNG)  
RICHTIG FALSCH



||| ZUSÄTZLICHE WARTUNGS -UND REINIGUNGSHINWEISE FÜR DACHGÄRTEN



**Wartungshinweise des Errichters sind unbedingt zu beachten.**

Hier können nur allgemeine Empfehlungen zusammengefasst werden, im Zweifelsfall sind die Herstellerangaben bindend. Dachgärten bedürfen nicht nur einer regelmäßigen Pflege des Bewuchses sondern 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. Das Verlegen von Betonsteinen, Aufstellen von Pflanzentrögen oder anderen schweren Gegenständen ist von der Hausverwaltung freizugeben.

Generell ist bei Pflanzentrögen das unkontrollierte Herauswachsen von Pflanzenwurzeln zu verhindern.

## ||| 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 vorgesehen.

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

Am Geländer montierbare Pflanztröge sind auf die jeweilige Situation abzustimmen, ggf. Nachfragen bei der Hausverwaltung!

Balkon- oder terrasseninnenseitige Dichtmassefugen kontrollieren, bei augenscheinlich offenen Stellen bitte die Hausverwaltung verständigen!



## ||| KEINE BOHRUNGEN ODER VERANKERUNGEN

FALSCH

FALSCH



### 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!

Montage von Beschattungen wie z.B. Sonnensegel, Außenjalousien, Begrenzungsnetze für Tiere sind mit der Hausverwaltung abzustimmen. Vorsicht in Bezug auf Perforation der Feuchtigkeitsabdichtung im Wandsockelbereich durch Montageelemente.

Das Anbringen von gesonderten Außenantennen (Parabolantennen, Funkamateuranntenen u. Ä.) bedürfen einer Fachprüfung.

Generell sind Rigole, Entwässerungsrinnen und Gullys nicht mit textilen Belägen wie z.B. Fußabstreifer zu überdecken. Das Niederschlagswasser wird am Abfließen behindert!

Notabläufe die das Jahrhundertregenereignis ableiten sind frei zugänglich zu halten (z.B.: keine Gegenstände davor abstellen)!



INSTITUT FÜR  
FLACHDACHBAU UND  
BAUWERKSABDICHTUNG

- ||| Ausbildungszentrum
- ||| Güteschutz, Qualitätssicherung
- ||| Forschung, Entwicklung
- ||| technische Publikationen
- ||| Fachausschuss, ÖNORM Institut



office@ifb.co.at  
[www.ifb.co.at](http://www.ifb.co.at)

