

Wartung von Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsanlagen

Einleitung

Selbstkontrolle – Voraussetzung anhaltender Funktionstüchtigkeit.

Die meisten Funktionsstörungen treten in der Haustechnik dort auf, wo periodische Kontrollen und entsprechende Wartungen fehlen. Im irrtümlichen Glauben, dass solche Kontrollen zu teuer sind, werden diese häufig unterlassen. Tritt plötzlich ein Schaden auf, so kostet die Reparatur oft ein Vielfaches der Kontrollkosten einer periodischen Beurteilung. Auch in der Haustechnik gilt: Vorbeugen ist besser als heilen! Zudem erfahren gut gewartete Anlagen fast keine Wertminderung und verbrauchen im Allgemeinen bedeutend weniger Energie.

Nur wenige, nachfolgend aufgeführte Kontrollen müssen vom Anlagefachmann ausgeführt werden. Gewusst wie, wo und wann, ist die Überprüfung des Funktionszustands von haustechnischen Anlagen vom Hauseigentümer oder Hauswart, also von Ihnen persönlich ohne Schwierigkeiten selbst wahrzunehmen.

Sanitär

Die nachfolgenden Angaben sollen Sie zur Selbstkontrolle der Sanitäranlagen in Ihrem Gebäude befähigen. Es liegt in Ihrem wie auch im Interesse Ihres Installateurs, dass Sie bei der Wartung der im Gebäude installierten Anlagen möglichst viel selber machen können. Mit den Kontrollen und Wartungsarbeiten tragen Sie dazu bei, Ihre Anlage immer in einem funktionstüchtigen Zustand zu halten, aber auch allfällige Schäden frühzeitig zu erkennen.

Wasserbehandlungsanlage

Falls in Ihrem Gebäude eine Wasserbehandlungsanlage installiert wurde, können Sie bei der schweizerischen Vereinigung von Firmen für Wasser- und Schwimmbadtechnik (aqua-suisse) ein ergänzendes Kontrollheft für Wasserbehandlung beziehen. Sollte dieses Kontrollheft nicht mehr erhältlich sein, sind wir Ihnen bei der Suche des vergriffenen Exemplars gerne behilflich.

Bodenwasserabläufe

- Die Bodenabläufe in Garagen, Kellern, Terrassen, Waschküchen und Schutzräumen sollten Sie jährlich kontrollieren, reinigen und durchspülen

Dächer / Spenglerarbeiten

- Regenwassereinflüsse, Notüberläufe und Dachrinnen von Zeit zu Zeit reinigen und Schmutzpartikel (z.B. Blätter) entfernen
- Blechverkleidungen von Kaminen und Dachaufbauten sollten ca. alle 3 Jahre kontrolliert werden
- Dachfenster nach Gewittern auf ihre Dichtheit prüfen
- Fallrohr an der Schattenseite des Hauses im Frühling auf Dichtheit prüfen (eventuelle Frostschäden, da bei Sonneneinstrahlung das Wasser taut und auf der Schattenseite wieder gefriert)

Ablaufleitungen

- Sicker- und Grundleitungen ca. alle 10 Jahre durch den Fachmann reinigen resp. durchspülen lassen

Schächte / Bodenrinnen

- Rinnen jährlich reinigen
- Sandfang alle 5 Jahre kontrollieren und entleeren, eventuell durch den Fachmann

Schlammfang / Sammler

- Sandfang je nach Witterung jährlich kontrollieren und entleeren eventuell durch den Fachmann
- Abscheider für Öl / Benzin jährlich kontrollieren und durch den Fachmann entleeren lassen

Wassererwärmer (Boiler)

- Die Wassertemperatur darf 60 ° C gemäss kantonalem Energiegesetz nicht übersteigen. Dies liegt auch im Eigeninteresse, da höhere Temperaturen die Kalksteinbildung fördern und den Energieverbrauch steigern
- Legionellen können beispielsweise durch Aufheizen des Wassererwärmers auf über 65 °C bekämpft werden.

- Damit nicht unnötig Energie verbraucht wird ist es ratsam, die Warmwasser- und Heizungsanlagen periodisch zu überprüfen
- Je nach Wasserhärte ist der Wassererwärmer ca. alle 6 Jahre durch den Fachmann zu entkalken und auf Korrosion kontrollieren zu lassen

Armaturen

Auch moderne Armaturen verlangen eine gewisse Wartung.

Durch undichte oder tropfende Ventile können grosse Mengen kostbaren Trinkwassers verloren gehen. Bei nur 20 Gramm pro Minute sind dies im Jahr über 10'000 Liter Wasser!

Kalkflecken sowie Kalkansätze bei Mischdüsen und Brauseköpfen können mit Essigwasser aufgelöst werden (Achtung; normalen Putzessig mit Wasser verdünnen, sonst kann es zu Chromschäden kommen)

Verwenden Sie keine sandhaltigen Putzmittel, korrosive Produkte oder Säuren. Überdies dürfen marmorähnliche „Onyxgriffe“ nicht mit Säuren (auch nicht mit Essig) in Berührung kommen

Armaturen dienen auch Ihrer Sicherheit. Druckreduzier- und Sicherheitsventile müssen einwandfrei funktionieren, da Warmwasserbereiter (Boiler) sonst durch den auftretenden Überdruck beschädigt werden können

Kontrollieren Sie deshalb ca. ½-jährlich im Keller:

Wasserzähler

- bei Nullverbrauch muss er still stehen (Zählerrad darf sich nicht drehen)
- Keine Tröpfeln bei den Flanschen

Abstellarmaturen bei Verteilbatterie

- Funktion prüfen (schliessen im Uhrzeigersinn, öffnen im Gegenuhrzeigersinn)
- Manometer überprüfen, falls vorhanden (Knopfventil drücken, es ist normal, wenn nach dem Loslassen etwas Wasser austritt)

Feinfilter

- Filtereinsatz bei brau//roter Verfärbung spülen mittels Schlauch, welcher direkt an den Ablauf angeschlossen werden sollte! Achtung, es fliesst viel Wasser!
- Filtereinsätze die nicht ausspülbar sind, ca. alle 3 Jahre durch den Fachmann ersetzen lassen

Sicherheitsventile

- Funktion prüfen (das Sicherheitsventil muss jedes Mal tropfen, wenn der Wassererwärmer erwärmt wird, somit entsteht keine unzulässige Druckerhöhung, welche den Boiler zum bersten bringen könnte)
- Dichtheit prüfen (wenn der Wassererwärmer nicht erwärmt wird, darf das Ventil nicht tropfen)
- Der Ablauf darf nicht verstopft sein

Abstellventil für Gartenventile

- Bei Frostgefahr wie folgt abstellen und entleeren
 - Ventil im Keller, beim „Schildli“ schliessen
 - Gartenventil im Freien öffnen
 - Entleerventil beim „Schildli“ öffnen und Wasser ablassen
 - Beide jetzt offenen Ventile über Winter offen lassen

Heizungsfüllventil

- Nach der Heizperiode: Dichtheit und Funktion prüfen (Schlauch bei Füllvorrichtung entfernen und Ventil nach dem Füllen unbedingt abstellen, ansonsten erhalten Sie einen für eine Heizungsanlage viel zu hohen Druck)

Waschmaschinen

- Kaltwasserventile nach Beendigung des Waschvorgangs immer zudrehen. Darauf achten, dass Ablaufschlauch genügend tief im Abflussrohr steckt
- Die meisten Schadenfälle werden durch defekte Schläuche verursacht. Da die Schläuche immer unter Druck stehen, dürfen nur Spezialpanzerschläuche mit Zulassung verwendet werden

Siphon

- Sollten Waschtisch-, Bade-, Duschen- oder Küchensiphon leicht verstopft sein, greifen Sie nicht gleich zur Chemie. In den meisten Fällen kann das Übel mit dem altbewährten Gummistöpsel behoben werden.

Heizung

- Brennstoffvorrat prüfen
- Wasserstand überprüfen (Druck bei Manometer ca. 1,5 bar)
- Frühzeitig Heizung probestarten
- In der Anlaufphase, Heizkörper kontrollieren, eventuell entlüften
- Staub und Schmutz im Heizraum beseitigen (bessere Verbrennung)
- An Heizkörpern freie Wärmeabgabe gewährleisten (keine Vorhänge darüber)
- Im Frühling: Heizkessel auf Sommerbetrieb umstellen
- Bei älteren Heizungen Umwälzpumpe separat abstellen.

Störungen:

- Display beachten und Störungscode an Service weitergeben
- Ist Hauptschalter ausserhalb des Heizraums eingeschaltet?
- Brennstoff vorhanden? (siehe Oeltank)
- Brennstoffzufuhr gewährleistet? (Gashahn offen)
- Sicherungen überprüfen

Empfohlene Servicearbeiten:

- Jährlich, Brenner + Heizungsregelung kontrollieren
- Jährlich, Hähne und Ventile auf- und zudrehen, damit diese beweglich bleiben
- Alle 5 - 7 Jahre, Wassererwärmer durch den Fachmann entkalken lassen
- Alle 10 - 12 Jahre, Bodenheizung spülen lassen

Lüftung

Abluft / Zuluft

Bei den hier behandelten Lüftungsanlagen sind diejenigen für Badezimmer, WC-Anlagen, Küchen, Waschküchen sowie Cheminées gemeint. Auch bei Lüftungen gilt, dass eine richtig funktionierende Anlage überwacht werden muss:

- Alle 6 Monate: Filter von WC/Bad-Ventilator reinigen (neuer Filter kann in der Geschirrwaschmaschine gewaschen werden)
- Alle 6 Monate Filtermatten beim Dampfzug Küche reinigen oder ersetzen
- Von Zeit zu Zeit kontrollieren, ob sich der Ablufthut auf dem Dach noch bewegt
- Ventilatoransaug halbjährlich reinigen
- Ca. alle 2 Jahre Aktivkohlefilter von Küchenumluftventilator ersetzen
- Bei Funktionsstörungen von Raum- oder Dachventilator; die Zeitschaltuhr durch den Fachmann kontrollieren und eventuell neu einstellen lassen
- Jährlich das Tumbler-Abluftrohr von Flusen reinigen