

„im grün“

ökologische und nachhaltige
passivreihenhäuser aus holz



Handbuch

Wir heissen Sie im Haus herzlich willkommen und freuen uns, Ihnen dieses Handbuch zu überreichen. Es soll Ihnen dabei behilflich sein, sich mit Ihrem neuen Lebensraum vertraut zu machen und Einblicke in den Hausbetrieb zu bekommen, damit Sie sich von Anfang an wohlfühlen.

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie Ratschläge zur Pflege, Nutzungsanleitungen für die gebäudetechnischen Einrichtungen, Informationen über die einzelnen Garantien, über die das Haus verfügt.

Die dauerhafte Werterhaltung des Hauses hängt von dessen Unterhalt ab. Ein Haus lebt und ist dem Zahn der Zeit ausgesetzt (Alterung, klimatische Einwirkungen usw.). Mit diesem Handbuch möchten wir Ihnen einen Ratgeber für den Unterhalt überreichen, denn Vorbeugen ist das beste Mittel gegen die vielfältigen „Angriffe“ der Zeit.

Das Haus hat die Passivhaus-Zertifizierung PHPP erhalten, d.h. es wurde nach den geltenden Standards gebaut und verfügt somit über zahlreiche Vorteile wie:

- die garantierte Lüfterneuerung im Hausinnern;
- eine im Vergleich zu herkömmlichen Gebäuden verstärkte Dämmung der Gebäudehülle;
- der Tageslichteinfall wird in allen Räumen optimiert.

Das Label sichert Ihnen auch einen niedrigen Energieverbrauch. Diese Vorteile sind jedoch an besondere Anforderungen hinsichtlich des Unterhalts und der Nutzung geknüpft, die im Folgenden erläutert werden.



Luftdichte Gebäudehülle
mit einer ausgezeichneten
Wärmedämmung



Automatische
Komfortlüftung



Optimierte und effiziente
Wärmeerzeugung (erneuerbare
Energien werden bevorzugt)



Inhalt

1. Die Abnahme

- Mietvertrag
- Übergabe-Protokoll

2. Unterhalt und Pflege

- Fliesenbeläge
- Parkett und Holztreppen
- Wände und Decken
- Stoffmarkisen
- Rafflamellenstoren
- Innentüren
- Aussenfenster und -türen
- Wärmeverteilung
- Automatische Komfortlüftung
- Sanitärinstallation
- Elektroinstallation
- Küche
- Terrasse
- Bedienungs- und Pflegeanleitungen

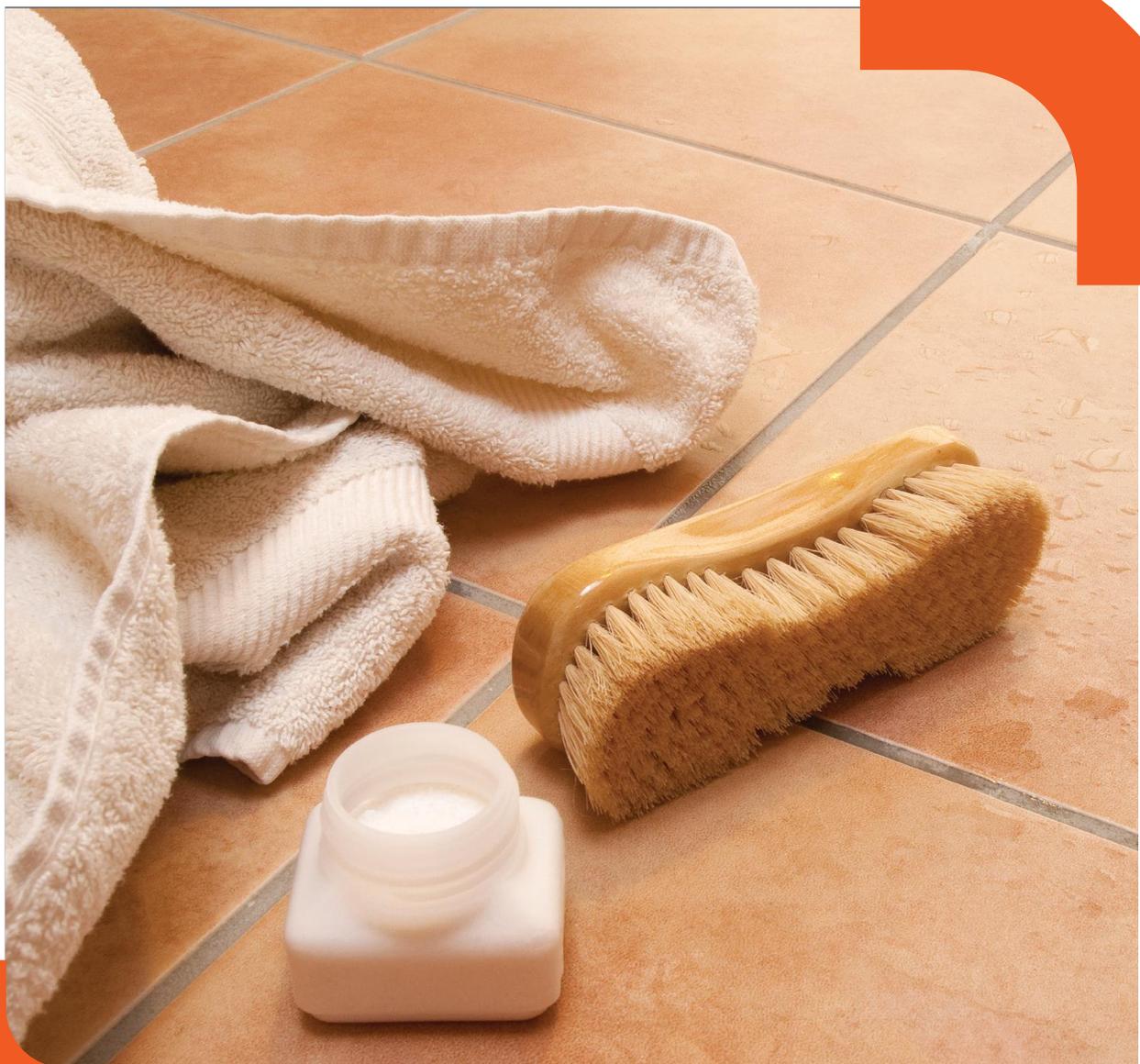
3. FAQ

1. Die Abnahme

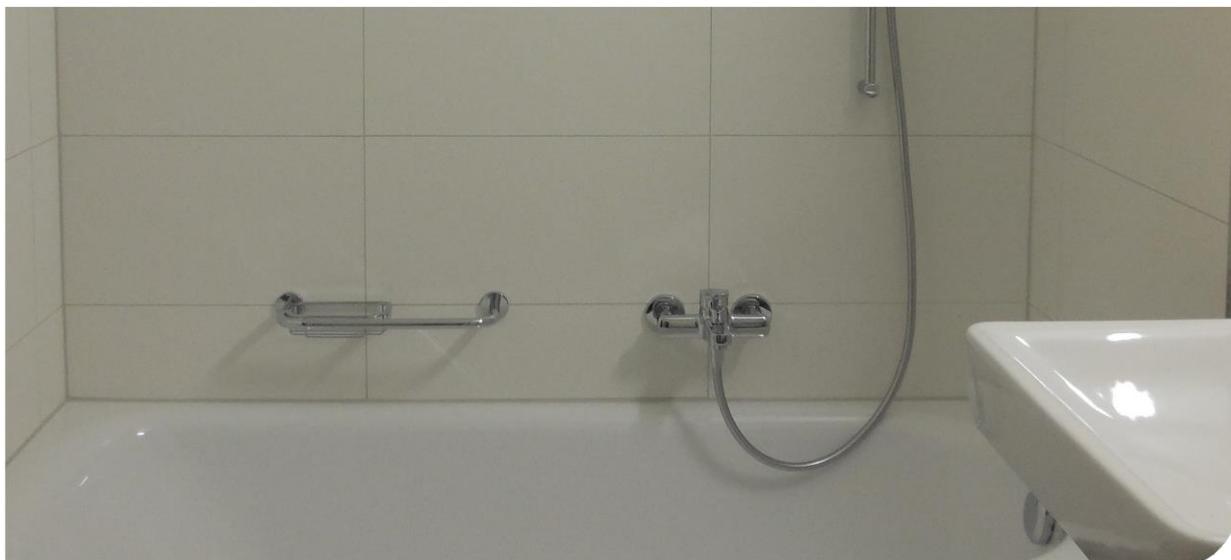
- Mietvertrag
- Übergabe-Protokoll



2. Unterhalt und Pflege



Fliesenbeläge



Fliesenbeläge

Unterhaltungspflege

Wir empfehlen Ihnen, die Fliesen mit einem geeigneten Mittel zu reinigen, um Schmutzablagerungen zu vermeiden. Das Putzwasser sollte alle 15 m² gewechselt werden.



- Wenn Bohrungen in den Fliesen erforderlich sind, sollte hierzu geeignetes Werkzeug verwendet oder ein Fachmann hinzugezogen werden, um Brüche oder Risse zu vermeiden;
- Bei der Fussbodenheizung sind Bohrungen untersagt.

Elastische Fugen

Unterhaltungspflege

Elastische Fugen sind regelmässig zu reinigen (keine scharfen Reinigungsmittel benutzen). Sie unterliegen mit der Zeit allerdings einem unvermeidlichen Alterungsprozess, der keinen Mangel darstellt.



In den Nasszellen müssen die Fugen auf ihre Beschaffenheit geprüft und in einwandfreiem Zustand gehalten werden, um Schäden durch eindringendes Wasser zu vermeiden.

Zementfugen

Unterhaltungspflege

Zementfugen sind regelmässig zu reinigen, damit sie lange schön bleiben. Es ist allerdings nicht zu vermeiden, dass sie mit der Zeit dunkler werden.



Flüssigkeiten, die auf dem Plattenbelag verschüttet werden, sind unverzüglich aufzuwischen, um das Eindringen in die Fugen und somit die Bildung von Flecken zu vermeiden.

Glastrennwände

Unterhaltungspflege

Für die Glasschiebtür in der Dusche im WC und den Badewannenaufsatz im Bad von der Firma Sprinz erhalten Sie eine separate Pflegeanleitung.

Parkett und Holztreppen



Parkett und Holztreppen

Unterhaltungspflege

- Fegen oder mit der Staubsaugerbürste reinigen, um den Staub zu entfernen;
- Flecken können mit einem leicht angefeuchteten Lappen entfernt werden. Eventuell neutrales Reinigungsmittel ins Wischwassergeben;
- Um das Parkett und die Treppen optimal zu konservieren, ist auf eine gleichbleibende Temperatur zwischen 18° und 22°C zu achten;
- Bei trockenem Wetter im Winter ist die Nutzung eines Luftbefeuchters empfehlenswert;
- Unter Tisch- und Stuhlbeinen sind Filzgleiter anzubringen, um Kratzspuren zu vermeiden;
- Im Eingangsbereich des Hauses ist eine Fussmatte auszulegen.



- Parkett und Holztreppen nicht nass wischen;
- Kein Dampfreinigungsgerät benutzen;
- Anhand der Herstellerangaben prüfen, ob Ihr Pflegemittel mit dem Parkett und den Treppen verträglich ist;
- Den Parkett und die Treppen auf keinen Fall mit Stahlwolle oder sonstigen rauen Utensilien abreiben oder bearbeiten;
- Beim Verschieben von schweren Gegenständen ist Vorsicht geboten, um Kratzer zu vermeiden;
- Kein ammoniakhaltiges Reinigungsmittel verwenden;
- Im Falle einer Bodenheizung ist es auf keinen Fall erlaubt den Boden durchzubohren, damit es keine Schäden auf dem heizenden Bodenbelag aus Holz gibt (z.B. Türstopper nicht auf den Boden montieren).

Trotz aller Vorsichtsmassnahmen ist und bleibt Parkett ein natürlicher und lebendiger Baustoff. Es wird daher im Laufe der Jahreszeiten schwinden bzw. quellen und der Spalt zwischen den Parkettelementen kann entsprechend variieren. Das regelmässige Polieren des Parketts dient der Pflege und verlangsamt die Alterung. Was das Pflegemittel und seine Anwendung betrifft, sollten Sie den Rat eines Fachmannes befolgen.

Wände und Decken



Anstriche

Unterhaltungspflege

Wand- und Deckenanstriche vertragen keine Reinigung.

Farben

Es dürfen nur mineralische Farben z.B. Caparol Sylitol® Bio-Innenfarbe verwendet werden.



- Verwenden Sie keine Reinigungsmittel, da sie Flecken verursachen können;
- Verwenden Sie keine Scheuerbürsten;
- Verwenden Sie keine (weissen oder bunten) Putztücher;
- Bei Schlierenbildung besteht die Lösung einzig darin, den Anstrich einzelner Flächen zu erneuern. Es kann dabei zu einem leichten Farbunterschied kommen, der mit der Zeit jedoch nachlässt.

Befestigung an den Trennwänden

Unterhaltungspflege

Die Trennwände im Haus sind grundsätzlich als Holzständerwände ausgeführt.



Die Art der Befestigung ist dem jeweiligen Untergrund anzupassen.

Befestigung an den Aussenwänden

Unterhaltungspflege

In die Haustrenn- und Aussenwände dürfen aufgrund der Luftdichtigkeitsebene keine Löcher gebohrt werden.

Stoffmarkisen



Stoffmarkisen

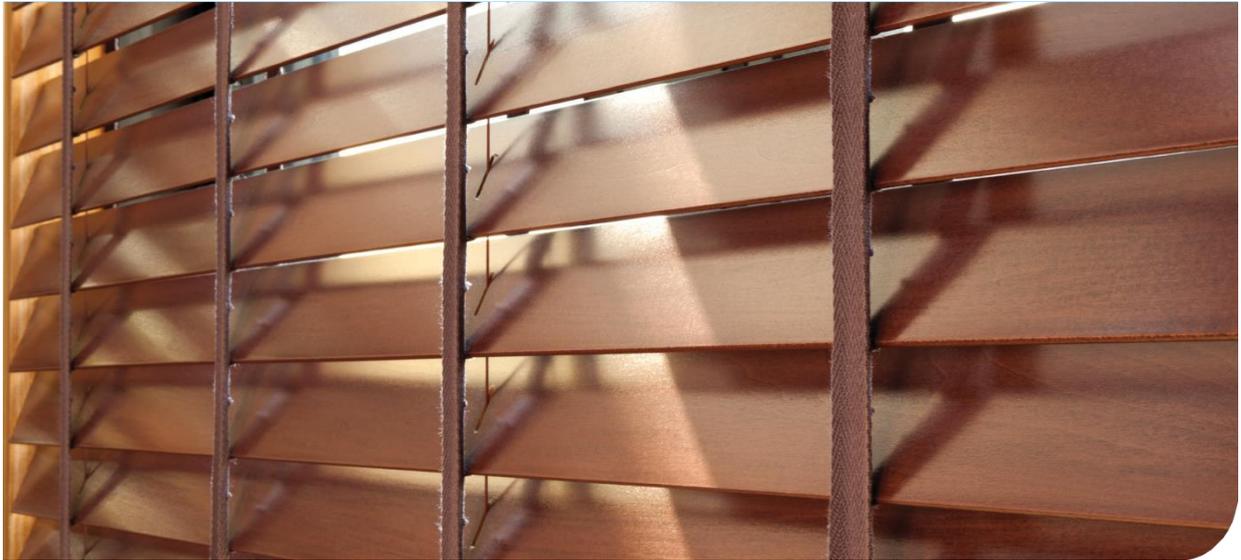
Öffnungssysteme

Stoffmarkisen sind mit manuellem Antrieb (mit einer abnehmbaren Handkurbel) ausgestattet.



- Die Handkurbel ist unmittelbar nach der Nutzung abzunehmen, da sie durch Windeinwirkung gegen die Fassade schlagen und diese beschädigen kann;
- Während Ihrer Abwesenheit sowie bei Wind oder Regen muss die Markise komplett eingefahren werden, damit sie nicht abgerissen oder beschädigt wird;
- Wenn der Stoff jedoch feucht wurde, sollte sie so schnell wie möglich zum Trocknen ausgefahren werden.

Rafflamellenstoren



Rafflamellenstoren

Öffnungssysteme

Die Storen sind mit elektrischem Antrieb ausgestattet. Die Schliessfläche der Storen ist frei von Hindernissen zu halten.

Unterhaltspflege

Mit einem feuchten Tuch reinigen.



Die Storen sind nicht vollkommen lichtundurchlässig und verdunkeln den Raum daher nicht komplett.

Innentüren



Die Eingangstür

Schliessen der Eingangstür

Die Tür ist mit einem Schliess-System ausgestattet: Die 3-Punkte-Verriegelung erfolgt durch Drehung des Schlüssels.

Wenn Sie bei der zweiten Umdrehung des Schlüssels einen harten Punkt spüren, so ist dies normal und hängt mit dem System der 3-Punkte-Verriegelung zusammen.

Innentüren und Einbauschränke

Unterhaltungspflege

- Stets ein weiches scheuerfreies Tuch verwenden;
- Milde Haushaltsreiniger (ohne Scheuermittel) verwenden;
- Wir raten davon ab, Pflegemittel wie Wachs oder Polituren zu verwenden;
- Die beweglichen Teile sind regelmässig zu schmieren.



Die ursprüngliche Einstellung der Türen kann sich durch die Einflüsse von Temperatur und Luftfeuchtigkeit verändern (besonders im Falle einer längeren Abwesenheit). Es kann in diesem Falle erforderlich werden, sie erneut zu justieren. Hierfür ist ein Fachbetrieb hinzuzuziehen.

Aussenfenster und -türen



Die Aussenfenster und -türen wurden vom Architekten des Projekts ausgewählt und im Rahmen der Baubewilligung genehmigt. Sie dürfen daher ohne Bewilligung der Eigentümer oder der Eigentümergemeinschaft und der Gemeinde nicht geändert werden.

Unterhaltspflege

Sie sind für den Unterhalt sämtlicher zugänglicher Teile im Innen- und Aussenbereich zuständig. Für Unterhaltmassnahmen an feststehenden nicht zugänglichen Teilen ist von der Eigentümergemeinschaft oder Hausverwaltung ein Fachbetrieb zu beauftragen.

Die beweglichen Teile sind regelmässig zu schmieren.



- Es wird davon abgeraten, Sonnenschutzfolien an der Innenseite der Verglasung anzubringen und Möbel vor den Glasflächen aufzustellen, da dies zu einem Temperaturschock führen kann. Für derartige Schadensfälle ist Ihre Versicherung zuständig;
- Es dürfen keine Bohrungen in den Fenster-rahmen vorgenommen werden, um den Schallschutz, die Wasserdichtigkeit und die Wärmedämmung des Hauses dauerhaft erhalten zu können.

Vorgehensweise für die verschiedenen Öffnungssysteme:

- Drehflügel-Öffnung: Der Griff ist in die horizontale Position zu stellen;
- Öffnung des Standflügels: Der Hebel ist in die obenerwähnte Position zu bringen.

Aussenfenster und -türen



Flügel zu



Flügel auf



Flügel gekippt

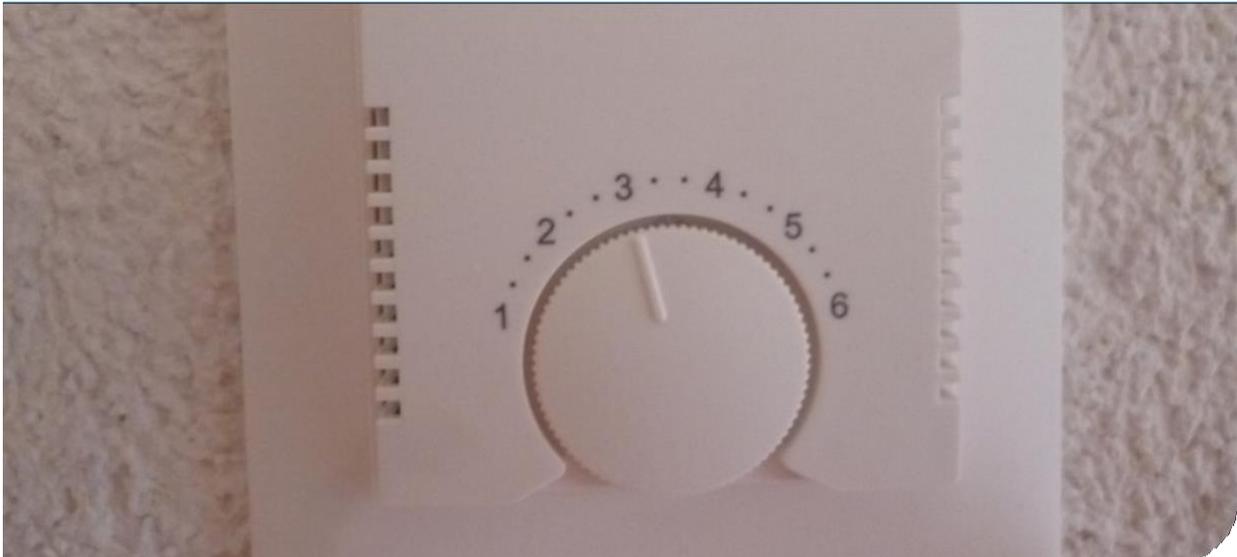


Putzflügel geschlossen



Putzflügel offen

Wärmeverteilung



Fussbodenheizung mit Einzelregelung

Beschreibung der Anlage

Das Haus ist mit einer Fussbodenheizung ausgestattet. Die Rohrleitungen, in denen das nach den vorgegebenen Kriterien erwärmte Wasser zirkuliert, wurden direkt im Estrich des Hauses verlegt, um die Wärme kontinuierlich an alle Räume abzugeben. Das Warmwasser, das im Heizungssystem zirkuliert, wird von der Wärmepumpe bereitgestellt. Im Gegensatz zu Heizkörpern bietet die Fussbodenheizung dem Benutzer eine behagliche und gleichmässige Verteilung der Wärme im gesamten Haus. Allerdings weist dieses Heizungssystem eine gewisse Wärmeträgheit auf, die bei der Einstellung zu berücksichtigen ist. So machen sich veränderte Einstellungen der Fussbodenheizung erst nach 24 bis 48 Stunden bemerkbar.

Einstellungen

Das Haus ist mit Raumthermostaten ausgestattet, so können Sie die Einstellung auch anhand der Skala verändern. Ist dies nicht ausreichend, so können Sie die Solltemperatur auch am Raumthermostat einstellen. Die Nummer 4 auf der Skala entspricht einer Raumtemperatur von zirka 20 Grad. Am Heizkreisverteiler sind keinerlei Einstellungen erforderlich, sämtliche Änderungen oder

Nachregulierung sind untersagt. Bei Bedarf sind diese Änderungen am Heizkreisverteiler durch einen Heizungsfachbetrieb vorzunehmen.

Ein- und Abschalten der Fussbodenheizung

Um überhöhten Energieverbrauch zu vermeiden, schaltet die Heizung je nach der Aussentemperatur automatisch ein bzw. ab. Die Einschalttemperatur wird in der Regelung parametrisiert. Die Voreinstellung beträgt 20°C. Sobald die Aussentemperatur unter 20°C fällt, schaltet die Fussbodenheizung ein, steigt sie über 20°C, schaltet die Heizung ab.

Wärmeverteilung



Unterhaltungspflege

Die Fussbodenheizung bedarf keiner besonderen Pflege.



- Komforttemperatur: Gemäss dem Energiegesetz sind die Komfortwerte der Heizungsanlagen auf Grundlage eines unteren Grenzwertes für die Aussentemperatur (z.B. -8°C) ausgelegt. Fallen die Temperaturen unter diesen Wert, so kann es vorkommen, dass die Komforttemperaturen nicht mehr erreicht werden können;
- Da die Heizung aus einem im Estrich verlegten Rohrleitungsnetz besteht, ist es untersagt, Löcher in den Boden zu bohren, um jegliches Risiko auszuschalten, das System zu beschädigen.

Kontrollierte Wohnungslüftung (KWL)



Be- und Entlüftung durch Lüftungsgerät

Beschreibung der Anlage

Das Haus ist mit einer Be- und Entlüftung in Form einer zentralen Lüftungsanlage und einem Lüftungskanalnetz für das gesamte Haus ausgestattet. Es handelt sich um eine kontrollierte mechanische Lüftung, die für einen konstanten Luftwechsel im Haus sorgt. Die Be- und Entlüftung saugt die Abluft in den „feuchten“ Räumen (Bäder, Toiletten, usw.) ab und bläst gleichzeitig vorgewärmte Aussenluft in die „trockenen“ Räume (Wohn- und Schlafzimmer) ein. Durch dieses System werden Kondensierungsprobleme und somit die Bildung von Schimmel vermieden.

Einstellung

Die Einstellung der Anlage funktioniert mit einem stufenlosen Schalter. Dieser Schalter erlaubt Ihnen die Durchflussmengen im Haus feineinzustellen.

Unterhaltungspflege

Die Wartung der Lüftungsanlage besteht aus einer Reinigung der Abluftdurchlässe, in denen sich Staub ansammeln kann, der nicht nur die Luftbeschaffenheit, sondern auch die Leistungen der Lüftung beeinträchtigen kann.



- Es ist ausdrücklich untersagt, die Luftdurchlässe zu verschliessen. Dies könnte zur Deregulierung des Luftkanalnetzes des gesamten Hauses führen und den Einsatz eines Fachbetriebs erfordern. Darüber hinaus kann die Unterbindung der Lüftung im Haus die Bildung von Schwitzwasser und somit Schimmelpilzen nach sich ziehen;
- Die Luft im Haus strömt durch den Unterschnitt der Türblätter nach, der für den einwandfreien Betrieb der Lüftungsanlage erforderlich ist.

Sanitärinstallation



Der Wasserzähler befindet sich im Steigschacht und bietet die Möglichkeit, den Verbrauch für das Haus einzeln zu erfassen. Dank der Absperrventile unter den Waschbecken im Bad, in der Küche oder in den WCs kann das Warm- und Kaltwasser jederzeit abgestellt werden.

Unterhaltspflege

- Der Perlator von Armaturen kann durch Ablagerungen verkalken. Wir empfehlen Ihnen, den Perlator zwei Mal jährlich zu demontieren, in weissen Essig zu legen und mit lauwarmem Wasser abzuspielen;
- Elastische Fugen altern im Laufe der Zeit und müssen instand gehalten werden. Sie unterliegen nicht der Garantie;
- Die Armaturen und Sanitärgeräte werden ausschliesslich mit einem Schwamm gereinigt. Verwenden Sie niemals die Scheuerseite, die die Oberflächen zerkratzen würde.



- Waschbecken, Badewanne, Dusche und Spüle: nichts hineinwerfen, was den Ablauf und die Rohrleitungen verstopfen könnte (Haare, Watte usw.). Wir empfehlen Ihnen, die Geruchsverschlüsse der Abläufe von Waschbecken und Spülen zwei Mal jährlich zu demontieren und zu reinigen;
- WC: Werfen Sie keine Toiletten- und Hygieneartikel ins WC;
- Eine leckende Wasserspülung kann zu einem überhöhten Wasserverbrauch führen. Sollte dies der Fall sein, empfehlen wir Ihnen, direkt einen Fachmann beizuziehen;
- Wasserhähne im Aussenbereich oder automatische Berieselung: Wir raten Ihnen, im Winter das Wasser oder die Wasserleitung automatischer Berieselung aussen abzustellen und den Wasserhahn zu öffnen, falls vorhanden;
- Im Falle einer Leckage: Wir empfehlen Ihnen, den Stand des Wasserzählers vor und nach einem ausreichend langen Zeitraum (z.B. eine Nacht) abzulesen, um dem Ursprung der Leckage nachzugehen. Sollte sich diese bestätigen, ist ein Fachmann beizuziehen.

Elektroinstallation



Der Elektroverteiler befindet sich im Schrank des Treppenbereichs und die Sicherungsschalter sind entsprechend der Stromkreise gekennzeichnet. Hier ist auch der Stromzähler des Hauses untergebracht.

Bei einer Panne ist wie folgt vorzugehen:

1. Allgemeiner Stromausfall
Prüfen Sie anhand der Nachbarhäuser zunächst, ob es sich um einen allgemeinen Stromausfall handelt. Ist dies der Fall, so wenden Sie sich ausschliesslich an einen Techniker und/oder an die mit der Wartung des Gebäudes beauftragte Person.
2. Teilweiser Stromausfall
Wenn die Sicherung raus springt:
 - Bedeutet dies, dass der Stromverbrauch zu hoch ist und die vertragliche Abnahmeleistung überschritten wird. In diesem Fall sind Geräte mit hohem Stromverbrauch abzuschalten und die Sicherung ist zurückzusetzen;
 - Ist es möglich, dass eines der Geräte defekt ist. Anhand des betroffenen Schutzschalters erfahren Sie, welcher Stromkreis vom Kurzschluss betroffen bzw. welches Gerät defekt ist.

Der Sicherheitsnachweis

Die Anlage wurde nach den geltenden Normen kontrolliert und erhielt einen zugelassenen Sicherheitsnachweis. Aus diesem Grund kann jede Änderung der Elektroinstallation die Gültigkeit dieses Nachweises und die Garantie der Anlage aufheben.



- Schalten Sie niemals mehrere Mehrfachsteckdosen hintereinander;
- In den Nasszellen: Es gelten strenge Sicherheitsvorschriften. Wenn Sie nachträglich ein zusätzliches Gerät installieren möchten, so müssen Sie sich nach Absprache mit dem Eigentümer an einen Elektrofachbetrieb wenden.

Küche



Unterhaltungspflege

- Die Pflege der Arbeitsflächen ist auf das entsprechende Material etwa Granit-, Holz- und Schichtstoffplatten abzustimmen: Befolgen Sie die Herstellerangaben!;
 - Die Siphons sind regelmässig zu reinigen und müssen mit Wasser gefüllt sein, um Geruchsbildung zu vermeiden;
 - Die Abzugshauben sind gemäss Herstelleranleitungen zu unterhalten.
- Die elastischen Fugen unterliegen nicht der Garantie. Für die Pflege und somit ihre Beständigkeit sind Sie zuständig;
 - Im Laufe der Zeit können sich die Einstellungen von Türen und Schubladen durch die Beanspruchung verändern. Wenden Sie sich in diesem Falle an einen Fachmann. Das Nachjustieren unterliegt nicht der Garantie.



Terrasse



Terrassen aus Betonplatten

Die Terrassen sind aus Betonplatten ausgeführt worden.

Unterhaltspflege

- Generell nur mit Wasser und gegebenenfalls mit einer weichen Kunststoffbürste reinigen. Keine „harten“ Utensilien benutzen (z.B. Metallbürste), da ansonsten die Oberfläche verletzt wird und Folgeschäden entstehen können;
 - Wenn Wasser nicht ausreicht, kann ausnahmsweise ein Reinigungsmittel mit einem pH-Wert von 6 bis 9 benutzt werden, welches aufgewischt werden muss und nicht mit Wasser in die Balkonentwässerung weggespült werden kann.
- Die Terrassen sowie alle anderen Flächen dürfen nicht überbelastet werden. Eine maximale Nutzlast von 2 kN/m² (ca. 200 kg/m²) wurde für die Terrassen vorgesehen. Dies muss z. B. bei grossen Blumentöpfen beachtet werden.



- Das Benutzen von Salz bei Frost oder Schnee ist nicht empfohlen, da bei einer Überdosierung gravierende Schäden entstehen können. Die Terrassen sind mit einem leichten Gefälle ausgeführt worden, so dass im Regelfall nur wenig Frost entstehen kann;

Bedienungs- und Pflegeanleitungen

- Pflegeanleitung Küche
- Pflegeanleitung Fenster
- Pflegeanleitung Parkett
- Pflegeanleitung Elektrogeräte
- Pflegeanleitung Türen
- Pflegeanleitung Fliesen
- Pflegeanleitung Stoffmarkisen
- Pflegeanleitung Rafflamellenstoren
- Pflegeanleitung Sprinz Glastrennwände
- Beleuchtung
- Schwachstrom: Gira Gegensprechanlage

3. FAQ



Notizen