

Türunterhalt

Diese Dokumentation ist ein Bestandteil von Werkverträgen und regelt die Unterhalts- und Wartungsarbeiten und Hinweise für die Reinigung. Garantie- und Reparaturarbeiten aufgrund von nicht durchgeführten Produktwartungen und Fehlgebrauch gehen zu Lasten der Gebäudeeigentümer.

Unterhaltsarbeiten durch hausinterne technische Dienste und Hauswarte:

1. Türelemente müssen regelmässig, je nach Beanspruchung, jedoch mindestens einmal jährlich, auf Funktion und Gängigkeit geprüft werden. Vorteilhaft, besonders in technischen und Bürogebäuden ist die Erstellung eines Wartungsprotokolls.
2. Das Prüfprogramm umfasst folgende Punkte:
 - Leichtgängigkeit der Scharniere und der Schlossfalle.
 - Allfälliges Senken von Türen infolge hohem Gewicht, ausserordentlicher Belastung und bei Leichtbauwand-Konstruktionen.
 - Funktion von Türschliessern unter Beachtung der Leichtgängigkeit, Umgebungstemperatur, Luftzugveränderung, des Verschleisses, des Schliessvorgangs (Geschwindigkeit, Endschlag) und der Befestigungsschrauben.
 - Funktion von Feststellvorrichtungen und Zusatzschliessern.
 - Kontrolle des Bandsitzes und der Fugenverteilung.
 - Kontrolle der Schlossfunktionen (Schliessvorgang von Falle und Riegel).
 - Kontrolle der Drückerfunktion (Festigkeit von Drückerverbindung, Drückerführung, Schild- und Rosettenbefestigungen).
 - Kontrolle der Feststellvorrichtungen von Standflügeln (2-flüglige Türen) auf Gängigkeit und Spiel.
 - Kontrolle von Brandschutz-Dämmstreifen in Türblättern, Rahmen und Zargen auf mechanische Beschädigung und Haftung.
 - Funktionskontrolle von Dichtungsprofilen (genügende Elastizität, korrekter Sitz, Beschädigungen, fehlende Teile).
 - Funktionskontrolle von Bodentürdichtungen.
 - Funktionskontrolle von Sicherheitseinrichtungen (Panikschlösser, automatische Schliess- und Öffnungsvorrichtungen mit eingebauter oder externer Steuerung, mechanische Notöffnungen).
3. Folgende Wartungsarbeiten sind in das Pflichtenheft von technischen Diensten und Hauswartpersonal aufzunehmen:
 - Reinigen und Schmieren mit geeigneten Fetten von nicht wartungsfreien Scharnieren.
 - Schmieren von Schlossfallen mit nicht fettenden Gleitmitteln.
 - Schmieren von Schliesszylindern mit speziellem Schmiermittel (z.B. Kaba-Spray).
 - Einstellen und Befestigen von Scharnieren, um eine leichtgängige Funktion mit optimalem Schliessdruck auf die Falzdichtungen zu gewährleisten.
 - Nachziehen von Drückerbefestigungen, besonders bei Drückerrosetten und von Knöpfen und Drückern auf dem Drückerstift.
 - Festziehen und Schmieren von Schliessvorrichtungen in Standflügeln, insbesondere Kantenriegeln und Schliessstangen.
 - Ergänzen und kleben von Brandschutzdichtungen mit geeigneten Klebstoffen.
 - Ersetzen von Dichtungsprofilen in Stahl- und Holzzargen, Rahmen und Schwellenprofilen.
 - Einstellen und ev. ersetzen von Bodentürdichtungen.
 - Reinigen von Oberflächen von Verschmutzungen, Schmiermitteln und Beschlägeantrieb.
 - Sofortiges Aufbieten von Sachkundigen beim Feststellen von Mängeln und Funktionsstörungen an automatischen Antrieben von Türen und Toren.
4. Kontroll- und Wartungsarbeiten an automatischen Türen und Toren müssen gemäss den Bestimmungen der eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit, EKAS Richtlinie Nr. 1511 – Türen, Tore und Fenster, periodisch durch Sachkundige kontrolliert und revidiert werden. Der Hersteller der Einrichtung hat das Instandhaltungsintervall unter Berücksichtigung der Benutzungshäufigkeit, der Konstruktion und der verwendeten Bauelemente so festzulegen, dass die Sicherheit von Personen gewährleistet ist. Die Wartung solcher Anlagen hat jährlich zu erfolgen.
5. Fehlgebrauch: Ein Fehlgebrauch des Produktes liegt vor, wenn es nicht seiner technischen Definition oder seiner bestimmungsgemässen Verwendung entsprechend benutzt wird.
Als Fehlgebrauch wird vom Hersteller insbesondere definiert:
 - Feststellen der Türen durch Fremdgegenstände (Keile u.ä.) im Bandbereich.
 - Gebrauch trotz fehlerhafter oder unsachgemässer Montage und/oder Einstellung.
 - Einsatz von Türschliessvorrichtungen unter grosser Hitze (>40°C) oder Kälte (<15°C).
 - Unterhalt, Pflege und Reinigung von Oberflächen mit ungeeigneten Mitteln (ätzende Chemikalien und Lösungsmittel, Reinigungsmittel mit korrosionsfördernden, scheuernden oder anderen schädigenden Bestandteilen).
 - Reinigung von Glasflächen mit anderen als speziell dafür vorgesehenen Glasreinigern unter Verwendung geeigneter Reinigungstextilien.
 - Empfehlung: Vor der Verwendung neuer Mittel eine Probe-Reinigung vornehmen.
6. Bei Änderungen und Ergänzungen an bestehenden Brandschutztüren ist vorgängig abzuklären, ob die Veränderung zulässig ist. Werden unerlaubte Änderungen vorgenommen, erlischt die Brandschutzanwendung. Im Schadensfall ist der Betreiber, resp. der Fachbetrieb, der die Änderung vornimmt, haftbar.
Grundsätzlich nicht erlaubt sind folgende Ergänzungen an Brandschutzabschlüssen:
 - Die Montage von elektrischen Türöffnern, wenn die Vorrichtung oder die Aussparung nicht bereits werksseitig vorgesehen wurde.
 - Das Anbringen von zusätzlichen Blockschliessern auf oder im Türblatt.
 - Das Nachrüsten von verdeckten Kabelübergängen (z.B. für Riegelkontakte und elektr. Türöffnern).
 - Das nachträgliche Anbringen von Verschlüsseinrichtungen, zusätzlichen Haken und Riegeln bei Brandschutz-Schiebtüren.
 - Ein vollständiges Beplanken von Türoberflächen mit Holz, Holzwerkstoffen, Alublechen oder anderen Materialien.