



**Bedienungsanleitung  
Wartungsanleitung  
Pflegeanleitung**

für haustechnische Anlagen

**i**

**S**anitär  
**E**lektro  
**H**eizung  
**L**üftung

Industrie- und  
haustechnische Anlagen  
GmbH & Co. KG



herausgegeben von :

Fa. S.E.H.L. GmbH & Co. KG  
Radeberger Straße 51

01099 Dresden  
FON 0351 829960  
FAX 0351 8299611

[www.s-e-h-l.de](http://www.s-e-h-l.de)  
[info@s-e-h-l.de](mailto:info@s-e-h-l.de)

gültig ab 01.01.2005

Diese Wartungs-, Pflege- und Bedienungsanleitung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient als Hilfsmittel und zur ersten Orientierung beim Gebrauch der neu erstellten Anlage.



### **Bitte beachten Sie den nachfolgenden Hinweis:**

Diese Anleitung dient der Beschreibung vielfältiger Situationen für verschiedenste haustechnische Anlagen. Daher kann nicht jedes Detail beschrieben werden.

Bitte entnehmen Sie jeweils die entsprechenden Abschnitte für Ihr Haus, Ihre Wohnung oder für Sie installierten Anlagen.

Für einzelne wichtige Details, wie z.B. die Bedienung des Heizkessels und dessen Steuerung, oder der besonderen Lüftungsanlage, u.s.w. werden gegebenenfalls separate Bedienungsanleitungen beigelegt. Diese dienen als Ergänzung der hier vorliegenden Anleitung.

3

Sollten Sie darüber hinaus Fragen haben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Für Hinweise die der Verbesserung dieser Anleitung dienen, sind wir dankbar.

## Heizungsanlagen:


Das Gebäude wird über einen - Heizkessel oder eine Heiztherme mit Brennwerttechnik und über eine witterungsgeführte, modulierende Regelung beheizt.

Den ordnungsgemäßen Betrieb und alle technischen Einzelheiten entnehmen Sie sich bitte den mitgelieferten Unterlagen für den Heizkessel bzw. die Heiztherme.

Der Heizkessel oder die Therme ist das Herzstück der Anlage, und verlangt von Ihnen daher eine besondere Pflege, damit Sie nie im Kalten sitzen oder kein Warmwasser haben. Durch die Verbrennung von Gas oder Öl setzen sich Rußpartikel an der Kesselinnenwand ab. Auch bei bester Einstellung des Gas-/Luftgemisches lässt sich das nicht vollständig vermeiden. Um den optimalen Wirkungsgrad einzuhalten, und die Innenwände Ihres Kessels gut zu kühlen, ist eine Wartung einmal jährlich durchzuführen. Der für Ihr Gebiet zuständige Schornsteinfegermeister wird Ihnen dies bestätigen. Bei einer gewarteten Anlage, muss er nicht nochmals zur Wiederholungsmessung kommen.

Das Warmwasser wird in einem zusätzlichen Warmwasserbereiter erzeugt. Es sollte auf mindestens 60 °C eingestellt sein. Um Legionellen zu vermeiden, können auch einmal wöchentlich 70 °C erreicht werden.

Der Warmwasserbereiter hat im Inneren eine sogenannte Opferanode. Man kann Sie von außen nur an der Einschrauböffnung erkennen. Diese Anode (Kurzform) dient dazu, die Kalkablagerungen ab 60 °C Warmwassertemperatur im Warmwasserspeicher zu verhindern. Eine Korrosion und ein Verkalken wird fast vollständig vermieden. Diese Anode hält in der Regel, je nach Wasserbeschaffenheit und Härtegrad 3 - 5 Jahre und muss bei der Wartung des Heizkessels mit getauscht werden. Sie können dies leider nicht selbst durchführen.



Alle Räume sind entweder mit Plattenheizkörpern oder Fußbodenheizungen ausgestattet und nach Wärmebedarfsberechnung ausgelegt. Bäder sind möglicherweise mit einem Badheizkörper ausgestattet. In den Wohnungen mit Plattenheizkörper, sind die Badheizkörper an der Hausheizung angeschlossen und werden mit der entsprechenden höheren Temperatur beheizt. In den Wohnungen mit Fußbodenheizung, wird der Badheizkörper an die Fußbodenheizung angeschlossen und wird mit der niedrigeren Heizungstemperatur betrieben. In diesen Fällen dient der Badheizkörper als ergänzende Heizquelle für diesen Raum. Dieser Heizkörper wird dann mit einer max. Vorlauftemperatur von ca. 45 °C betrieben. Er wird sich daher im Winter nicht so stark erwärmen, wie bei einer Heizungsanlage mit Plattenheizkörpern.

## **Wohnungen mit Fußbodenheizung:**

Die Fußbodenheizung übernimmt die Funktion der geplanten Plattenheizkörper. Die Fußbodenheizung hat gegenüber Plattenheizkörpern nur eine Strahlungswärme und wenig Konvektionswärme (Lüftungswärme) Daher reagiert die Fußbodenheizung auch etwas träger als Plattenheizkörper. Bitte beachten Sie, das diese Heizung etwas länger braucht, bis die gewünschte Temperatur erreicht wird.

Die eingebaute Fußbodenheizung ist separat regelbar. Jeder Raum hat einen Raumthermostaten, mit einer Einstellmöglichkeit von min. bis max.. Die Einstellung mittig entspricht etwa der gewünschten Raumtemperatur von 20 °C.

### **In Wohngebäuden mit kombinierter Fußbodenheizung und Plattenheizkörpern ist nachfolgendes zu beachten:**

Die Heizung an sich ist nochmals separat regelbar. Sie besitzen somit in dem Heizungsverteilerkasten eine Art eigene Regelstation. Damit wird außentemperaturabhängig selbst geregelt in Abhängigkeit der angebotenen Heizungstemperatur der Heizzentrale. Auch die Heizzeiten sind für diese Wohnung, ähnlich wie bei einem Eigenheim separat regelbar. Wie das alles funktioniert entnehmen Sie bitte der separat übergebenen Bedienungsanleitung.



## **Wohnungen mit Plattenheizkörper:**

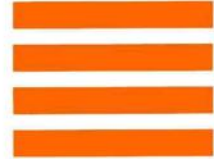
Wohnungen mit Plattenheizkörpern werden mit diesen gemäß der vorgegebenen Heizmedien über die Heizzentrale versorgt. Die Regelung der Heizkörper erfolgt über Thermostatköpfe. Die Einstellung 3 entspricht in etwa der Raumtemperatur von 21 °C.

Weitere Bedienmöglichkeiten entnehmen Sie bitte den Verpackungsteilen der Thermostatköpfe, die auf den Köpfen gelassen wurden.

Über mehrere Steigstränge, mit je einer Vorlauf - und einer Rücklaufleitung, die im Kellergang absperrbar sind, gelangt das heiße Wasser zu den Heizkörpern. Die Steigleitungen können einzeln einreguliert werden und sind derzeit nach den Erfordernissen voreingestellt. Sollten Abweichungen bei der Versorgung entstehen, muss die Anlage nachgestellt werden. Dies sollte aus Gewährleistungsgründen von einem Fachbetrieb, günstigstenfalls durch den Anlagenbauer, erfolgen. Diese haben in der Regel auch die erforderlichen Daten.

Des weiteren besteht die Möglichkeit über die Hahnblöcke unter jedem Heizkörper, diesen einzeln abzusperren.





## **Wärmemengenmessung in den Wohnungen:**

In Einfamilienhäusern ist eine Wärmemengenmessung nicht erforderlich.

Die Wohnungen haben nach dem Abgang der Steigleitung einen Wärmemengenmesser. Dieser wird in der Regel von der Hausverwaltung / Eigentümergemeinschaft gemietet. Der Zähler (Kurzform) befindet sich im Schacht hinter einer revidierbaren Klappe. Diese Klappe bitte nicht dauerhaft verstellen oder verschließen. Sie dient dem Ablesedienst für seine Arbeit. Über die Zähler kann auch die gesamte Wohnungseinheit für sich abgesperrt werden. Dies ist eventuell für Revisionsarbeiten oder Reparaturen nötig. Die Wohnungen mit Fußbodenheizung haben Ihre Zähler im Verteilerkasten vor der Regeleinheit.

## **Wartungshinweis:**

Um einen reibungslosen Betrieb zu gewährleisten ist unbedingt darauf zu achten, dass die Heizungsanlage mit dem Kessel einer jährlichen Wartung unterzogen werden muss. Die Heizkörper sind wartungsfrei. Die Fußbodenheizung sollte einmal im Jahr geprüft werden. Hierzu sind folgende Baugruppen zu überprüfen: Wärmetauscher, Pumpe, Regeleinheit, Beimischventil. Um die Gewährleistung zu erhalten sollte diese Prüfung vom Anlagenbauer durchgeführt werden.

### **Gasanlage:**

Für die Versorgung der Heizungsanlage/Heizkessel wurde eine Gasanlage eingebaut. Diese ist von den Stadtwerken abgenommen.

Es gibt an der Anlage keine Wartungsarbeiten auszuführen.

Sollte einmal der Druckminderer ausgefallen sein, wird Ihre Anlage nicht mehr mit Gas versorgt werden.

Wenden Sie sich in diesem Fall an Ihren Energieversorger.

**Bitte führen Sie keine eigenen  
Reparaturarbeiten daran aus.  
Überlassen Sie dies immer  
einer Fachfirma.**

**Lebensgefahr!**



## Sanitäre Anlagen:

Das Gebäude wird von den Stadtwerken mit Kaltrinkwasser versorgt.

Der Hauptwasserzähler befindet sich im Keller im Hausanschlussraum.

Das Trinkkaltwasser gelangt über einen Filter, der ebenfalls im HA - Raum montiert ist, zu den jeweiligen Verbrauchsstellen

**Dieser Wasserfilter muss halbjährlich bzw. nach Bedarf gewartet werden.**

Das Hauptabsperrrorgan für das Trinkkaltwasser befindet sich unmittelbar vor dem Wasserzähler.

Ein weiteres Absperrventil befindet sich hinter dem Wasserzähler. Es ist ein sogenanntes Absperrventil mit eingebautem Rückflußverhinderer. Es soll sichern, dass bei einer Versorgungsunterbrechung des Versorgers (Stadtwerke) Ihre Steigleitungen entleert werden.

Das Gebäude wird über mehrere Steigstränge, mit jeweils einer Kaltwasserleitung einer Warmwasserleitung und einer Zirkulationsleitung versorgt. Alle Stränge sind einzeln im Keller absperrbar. Das Regulierventil für die Zirkulationsleitung arbeitet selbständig. Bitte nur im Notfall schließen, es ist voreingestellt. Ebenfalls voreingestellt aber schließbar sind die vorgenannten Absperrventile für Warmwasser und Kaltwasser.

Auch bei Einfamilienhäusern gibt es eine oder mehrere Steigleitungen. Diese sind in der Regel nicht einzeln absperrbar. Dies ist nicht zwingend notwendig, da das Haus an sich absperrbar ist und der Benutzerkreis klein und überschaubar ist.

Die Absperreinrichtungen für jede Wohnung im Mehrfamilienhaus befinden sich in den Nasszellen einschließlich der Wasserzähleinrichtung für Warmwasser und Kaltwasser.

Die Warmwasserbereitung erfolgt in der Regel zentral über einen Speicher im Heizraum oder in Verbindung mit der Heiztherme. Näheres hierzu lesen Sie bitte unter der Rubrik Heizung.

Die Warmwasseranlage ist mit einer Zirkulationspumpe versehen, um zu gewährleisten, dass Warmwasser gleich nach Betätigung der Mischbatterie anliegt.

Die Zirkulationspumpe sollte immer laufen, um Störungen zu vermeiden.

In den Waschmaschinenräumen oder im Kellerraum wurde eine Hebeanlage installiert, die das Schmutzwasser der Waschmaschinen oder das Kondensat der Heizungstherme oder des Heizungskessels über die Rückstauenebene hebt bzw. abpumpt. Die Rückstauenebene ist meistens die Straßenoberfläche vor Ihrem Haus. Diese Rückstauenebene hat der Gesetzgeber geschaffen, damit bei einem Rückstau der öffentlichen Entwässerung kein Schmutzwasser in Ihren Keller eindringen kann. Es handelt sich dabei um eine Sicherheitsmaßnahme nach gesetzlicher Vorschrift.

**Die Hebeanlage ist unbedingt einer jährlichen Wartung zu unterziehen.  
Dabei ist die Prüfung der Pumpe und des Behälters auf Beschädigung und Verunreinigung besonders wichtig**

In die Abwasserleitungen gehören nur leichte Abwässer.  
Bitte beachten Sie, dass keine groben Gegenstände, Putzlappen und Chemikalien eingeleitet werden dürfen.

Die eingebauten Mischbatterien und die Keramik, darf nur mit zugelassen leichten Reinigungsmitteln, nicht mit Scheuersand oder groben Reinigungsmitteln gesäubert werden. Die Perlatoren an den Mischbatterien sollen mindestens einmal jährlich, bei Bedarf eher, demontiert und gereinigt werden. Das gleiche gilt für die Brauseköpfe. Bei Verkalkung helfen meistens handelsübliche Reinigungsmittel. Verkalkte Perlatoren kann man auch mit einem Maulschlüssel oder einen im Handel angebotenen speziellen Schlüssel demontieren und in Essig oder Kalkentferner mehrer Stunden einlegen. Oft löst sich der Kalk dann schon von selbst.



Die Duschabtrennungen sind ebenfalls mit einem feinen nicht kratzenden Lappen und ebenfalls feinem Reinigungsmittel zu reinigen.  
Einige Duschabtrennungen haben eine beschichtete Oberfläche damit der sogenannte Lotuseffekt gegen Schmutz und Seifenablagerung erzielt wird.  
• Diese Duschabtrennungen sind am Rahmen besonders gekennzeichnet und dürfen nur mit einem weichen Lappen gereinigt werden.  
Das gleiche gilt für die Keramik welche ebenfalls gesondert gekennzeichnet ist.  
Auch die nicht gekennzeichnete Keramik sollte mit einfachen nicht kratzenden Reinigungsmitteln behandelt werden.

## Lüftungsanlagen:

Innenliegende Räume, ob Bäder ohne Fenster oder Abstellräume werden als sogenannte gefangene Räume bezeichnet. In diesen Räumen würde die Luft stehen bleiben und sich kaum austauschen. Deshalb werden in diesen Räumen mechanische Entlüftungsanlagen gebaut.

Die hierfür verwendeten Lüfter haben in der Regel eine Leistung von 60 m<sup>3</sup>/Stunde. Manche Lüfter leisten aber auch 100 m<sup>3</sup>/Stunde. Letztere werden meistens aber zur Entlüftung von zwei Räumen verwendet.

Lüfter haben ein Nachlaufrelais. Dieses regelt, dass mindestens 9 Minuten nach Abschalten diese Mindestlüftung weiter läuft.

Bei den Lüftern mit 60 m<sup>3</sup>/Stunde spricht man von den Standardlüftern. Diese sind so ausgelegt, dass sie die Luft in dem ausgewählten Raum bei einer Dauerleistung über eine volle Stunde mehrfach austauschen.

Um den Lüfter und die angeschlossenen Rohrleitungen vor Verunreinigungen zu schützen, besitzen alle Lüfter, auch die Gehäuse der Zweitraumanschlüsse, eine Filtermatte. Diese Matte sollte entsprechend der Verunreinigung mindestens einmal pro Jahr bei Bedarf eher gereinigt werden. Sie finden diese Filtermatte, in dem Sie den Deckel des Lüfters abziehen. Direkt dahinter kann man dann die Matte erkennen. Sie wechseln die Filtermatte durch einfaches abnehmen und neu aufstecken.

Besser ist es, wenn die gebrauchte Filtermatte gegen eine neue ausgetauscht wird. Die Motoren der Lüfter sollen durch den Luftstrom gekühlt werden. Kann dies nicht erfolgen, kann es zum durchbrennen des Motors kommen. Wir empfehlen deshalb, die Wartung der Filtermatte regelmäßig durchzuführen. Die dafür notwendigen Materialien können bei jeder Heizungs- und Sanitärfirma erworben werden.

Bitte reinigen Sie auch die Nachströmöffnungen. Diese sind entweder in der Zimmertür unten als Gitterschlitz oder als Lüftungsgitter unter einem Fenster in der Wohnung vorhanden.

## Lüftungsanlagen mit Hykrostaten:

Lüftungsanlagen mit Hykrostaten haben eine Dauerluftleistung als Grundlast mit 40 m<sup>3</sup> / Stunde . Sie erkennen das daran, das diese Lüfter ständig laufen. Die Reinigung ist hier zwingend eher erforderlich. Bitte reinigen Sie auch die Nachströmöffnungen. Diese sind entweder in der Zimmertür unten als Gitterschlitz oder als Lüftungsgitter unter einem Fenster in der Wohnung vorhanden.

Diese Lüfter arbeiten bei zuschalten über den Lichtschalter dann wie oben beschrieben.





Wir hoffen Ihnen hiermit einige Anregungen  
und etwas Hilfe gegeben zu haben.

Abschließend wollen wir Ihnen viel Freude  
mit der neuen Anlage und Ihren neuen  
Sanitärgegenständen wünschen

Ihre  
Fa. S.E.H.L. GmbH & Co. KG

Radeberger Str. 51  
01099 Dresden