



# Der Weg zur besten Ausführung

**Die Stockwerkeigentümer von 18 Eigentumswohnungen, Baujahr 1974, in Rüti beschlossen an der jährlichen Versammlung, die Fassade, die Fenster sowie das Flachdach zu sanieren. Für die notwendigen technischen Abklärungen wurde ein Energieberater beigezogen.**

\_\_Es zeigte sich, dass nicht alle Eigentümer die gleichen Vorstellungen und Möglichkeiten hatten betreffend den Umfang und die Umsetzung der Modernisierung der Liegenschaft. Einige hatten ihre Wohnungen in der Zwischenzeit vermietet und wollten die Investitionen tief halten. Andere, jüngere Familien hatten die Wohnung erst vor kurzer Zeit gekauft und machten längerfristige, werterhaltende Gründe geltend. Ältere Eigentümer erklärten, dass keine finanziellen Mittel verfügbar seien, die über die einbezahlten Gelder im Erneuerungsfonds hinausreichen. Die Leitplanken für die Planung der Ausführung waren somit abgesteckt.

## Energiesparpotenziale aufzeigen

Die Detailabklärungen des beigezogenen Beraters zeigten die Energiesparpotenziale deutlich auf. Geht doch die Gebäudewärme mit 17 Prozent über das Dach, 25 Prozent über die Fassade, 13 Prozent durch die Fenster und 10 Prozent durch Undichtigkeiten in der Gebäudehülle verloren. Die Dachsanierung sowie der Ersatz der 40 Jahre alten Fenster waren notwendig und beschlossen. Die Kosten-Nutzen-Rechnung für das Anbringen einer Wärmedämmung an der Fassade war trotz der damit verbundenen Einsparung der Heizkosten nicht mehrheitsfähig. Die Stockwerkeigentümer entschieden, die Fassade nur zu streichen.

## Konstruktion und Lieferant auswählen

Für die Wahl der Fenster wurden unterschiedliche Kriterien und Ausführungen verglichen. Sollte man Kunststoff-, Holz- oder Holz-Metall-Fenster wählen? Sollte man die Fenster inklusive der Rahmen ersetzen oder neue Renovationsfenster auf die bestehenden Fensterrahmen aufsetzen? Welche Vorteile sprechen für zweifach oder dreifach verglaste Fenster, und was ist der Kostenunterschied? Können Verbesserungen beim Schallschutz vorgenommen werden, und wenn ja, wie? Welche Bedürfnisse bestehen punkto Einbruchschutz, wie sehen die einzelnen Sicherheitsstufen aus, und was kosten diese? Bei der Auswahl des Fensterproduzenten spielte nicht nur der Preis eine Rolle. Sollte es ein lokaler Unternehmer oder ein grösseres Unternehmen mit entsprechender Erfahrung und notwendigen Referenzen sein? Werden

die Fenster wirklich in der Schweiz oder im europäischen Raum hergestellt? All diese Kriterien führten zu einer präzisen Ausschreibung der Fenster. Damit waren die Unternehmerofferten miteinander vergleichbar; letztlich erhielt ein mittelständischer Unternehmer in etwa 20 Kilometer Entfernung den Zuschlag für die Ausführung von Kunststofffenstern.

## Details klären und Arbeitsvorbereitung

Zusammen mit dem Fensterbauer besprachen und planten die Stockwerkeigentümer in einem weiteren Schritt die genauen Ausführungsdetails vor. Es war von Anfang an klar, dass gleichzeitig auch die Rollläden ersetzt werden sollten. Diese waren teilweise an die bestehenden Fenster montiert. Eine Demontage und Wiedermontage hätte sich für die 40 Jahre alten Storen nicht gelohnt. Zusammen mit dem Storenbauer wurde bestimmt, wie die Montage der neuen Storen erfolgen und wie der Zugang für notwendige Reparaturarbeiten an den Storen auch in Zukunft sichergestellt werden kann. An den raumhohen Wohnzimmerfenstern waren die Heizungsradiatoren mit Konsolen befestigt. Der Aufsatz mit einem Renovationsfenster auf den bestehenden Rahmen war bei diesen Fenstern die richtige Entscheidung. Bei den restlichen Fenstern wurden die bestehenden Fensterrahmen herausgetrennt und neue Fensterrahmen eingesetzt. Einzelne Wohnungseigentümer wünschten eine andere Einteilung der Fensterfront im Wohnzimmer, die einen grosszügigeren Zugang zum Balkon zulies. Die Lösung wurde in Bezug auf den Einfluss der gesamten Fassadengestaltung geprüft und von den Eigentümern gutgeheissen.

## Richtig lüften

Neue Fenster sind konstruktiv besser als alte und schliessen dichter ab. Damit mit den neuen Fenstern der Luftwechsel gewährleistet und Schimmelbildung verhindert werden kann, muss mehr gelüftet werden (vgl. Artikel S.8). Den Eigentümern wurde daher die Option von Fenstern mit einer eingebauten Lüftung im Fensterprofil vorgeschlagen, durch die Luft in die Wohnräume strömen kann. Die einströmende Luft wird dabei im Fensterrahmen vorgewärmt. Der regelmässige Austausch der Raumluft hilft, die Bildung von Schimmel in den Wohnräumen zu verhindern. Das erprobte Fenstersystem fand aber nur bei einem kleinen Teil der Eigentümer Anklang und wurde für einen geringen Mehrpreis in deren Wohnung ausgeführt.\_\_

Text\_Othmar Helbling, Berater Hausverein Ostschweiz,  
o.helbling@hbq.ch, 078 760 86 96

## Infos

Fensterband:  
**www.fensterverband.ch**

Gebäudehülle  
Schweiz: **www.gh-schweiz.ch**