Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS

Bundesamt für Rüstung armasuisse
armasuisse Immobilien

Einbau Schallschutzfenster

Fragen und Antworten

Kann ich den Einbau der Schallschutzfenster auch selbst leiten?

Grundsätzlich ist das möglich. Allerdings wird davon abgeraten. Die Ausschreibung und Montage von Schallschutzfenstern sind anspruchsvoll. armasuisse Immobilien beabsichtigt deshalb, der betroffenen Eigentümerschaft eine fachkundige Bauleitung zur Verfügung zu stellen.

Bei selbst eingebauten Schallschutzfenstern wird nach Abschluss der Bauarbeiten durch armasuisse Immobilien eine Bauabnahme veranlasst. Falls die Schallschutzfenster den technischen Anforderungen genügen, werden die Kosten für den Fensterersatz rückerstattet. Ansonsten sind bauliche Nachbesserungen erforderlich (z. B. Glasersatz, Dichtungen nachrüsten etc.). Die Kosten für die Behebung von allfälligen Mängeln sind von der Eigentümerschaft zu tragen.

Wie viele Unternehmer werden zur Offerte angefragt?

Um einen wirksamen und fairen Wettbewerb zu gewährleisten, werden in Abhängigkeit der Anzahl anspruchsberechtigter Fenster und deren Komplexität bis zu drei Offerten eingeholt:

- Gebäude bis 5 Fenster / bis Fr. 12’500 ~ 1 Offerte
- Gebäude bis 10 Fenster / bis Fr. 25’000 ~ 2 Offerten
- Gebäude ab 11 Fenster / ab Fr. 25’000 ~ 3 Offerten

Unabhängig davon kann es notwendig sein, weitere Offerten einzuholen. Das ist z. B. der Fall, wenn die eingereichten Angebote unvollständig sind, den technischen Anforderungen nicht genügen oder deutlich von den ortsüblichen Preisen abweichen.

Welche Unternehmen werden zur Offerte angefragt?

Die Auswahl der Unternehmer erfolgt unter Rücksprache mit der betroffenen Eigentümerschaft. Die Eigentümerschaft kann mindestens einen Unternehmerwunsch äussern.

Für das Ausschreibungsverfahren werden gezielt Unternehmen ausgewählt, die über eine regionale Produktion verfügen und die Rohstoffe wie das verarbeitete Holz etc. aus der Region beziehen.

Wenn möglich werden die Fenster in Holz bzw. Holz-Metall ausgeführt (Kunststoffprofile werden aus dem Ausland importiert). Damit soll einerseits die regionale Wirtschaft gestärkt werden und andererseits eine umweltschonende Produktion in der Schweiz mit kurzen Lieferketten sichergestellt werden.

Welches Unternehmen erhält den Auftrag?

Die Eigentümerschaft entscheidet, welches Unternehmen den Auftrag ausführen darf.

Die Bauleitung orientiert die Eigentümerschaft über das Submissionsergebnis und macht eine Empfehlung betreffend Arbeitsvergabe. Die Finanzierung seitens armasuisse Immobilien basiert dabei auf dem wirtschaftlichsten Angebot.

Falls die Eigentümerschaft ein anderes Unternehmen bevorzugt, sind die Mehrkosten gegenüber dem wirtschaftlichsten Angebot von der Eigentümerschaft zu tragen. Der Eigentümerschaft steht es frei, mit dem bevorzugten Unternehmen über die Preise zu verhandeln.

Wie sind die Vertragsverhältnisse und Garantierechte geregelt?

Alle Verträge im Zusammenhang mit dem Einbau der Schallschutzfenster werden zwischen Eigentümerschaft (Bauherrschaft) und dem beauftragten Unternehmen geschlossen. Die Garantierechte liegen bei der Eigentümerschaft.

Welche Kosten übernimmt armasuisse Immobilien?

Muss der Gebäudeeigentümer Schallschutzmassnahmen (Einbau Schallschutzfenster) treffen, so trägt der Inhaber der lärmerzeugenden Anlage nach Art. 11 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) überdies die ausgewiesenen ortsüblichen Kosten für:

- die Projektierung und Bauleitung;
- die notwendige Schalldämmung der Fenster und die hierfür notwendigen Anpassungsarbeiten;
- die Finanzierung, wenn er keinen Vorschuss geleistet hat;
- allfällige Gebühren (z. B. Baubewilligung).

armasuisse Immobilien bezahlt grundsätzlich gleichwertige Fenster wie im Bestand (Bestandsgarantie). Darüber hinaus trägt armasuisse Immobilien die ortsüblichen Mehrkosten zur Erfüllung der technischen Anforderungen an den Schallschutz, an die Energie und an den Personenschutz.

Die Schallschutzfenster können in den Ausführungen Holz und Kunststoff angeboten werden. Bei Holz-Metall-Konstruktionen sind die Mehrkosten zu Holz- oder Kunststofffenstern von der Eigentümerschaft zu übernehmen. Die Bestandsgarantie wird jedoch gewahrt (d. h. bei bestehenden Holz-Metall-Fenstern trägt armasuisse Immobilien die Kosten für neue Holz-Metall-Fenster).

Die LSV fordert vom Inhaber der Anlage grundsätzlich keine Kostenübernahme für die Umsetzung von denkmalpflegerischen Auflagen. armasuisse Immobilien ist jedoch bereit, in Ausnahmefällen die Mehrkosten für bestimmte denkmalpflegerische Auflagen zu übernehmen (Bestandsgarantie). Die Übernahme von solchen Mehrkosten wird jeweils im Einzelfall geprüft.

Welche Kosten übernimmt armasuisse Immobilien nicht?

Die Eigentümerschaft trägt die Kosten für:

- Sonderwünsche an den Fenstern, die über die Bestandsgarantie hinausgehen;
- zusätzliche Fenster, die saniert werden und nicht anspruchsberechtigt sind;
- die Differenz zum wirtschaftlichsten Angebot, falls ein anderes Unternehmen gewählt wird;
- Massnahmen zur akustischen Ertüchtigung von ungenügenden Fassadenbauteilen, die nicht die Fenster betreffen (z. B. ungedämmtes und undichtes Dach mit grösseren Luftdurchlässen);
- Massnahmen zur Sicherstellung der Absturzsicherheit gemäss SIA-Norm 358 (z. B. Metallstange).

Für Zusatzwünsche und Massnahmen gemäss obiger Auflistung ist eine separate Auftragsbestätigung mit den entsprechenden Positionen zu erstellen. Die entsprechende Rechnung wird durch die Eigentümerschaft beglichen.

Wer ist für den Unterhalt und die Erneuerung der Schallschutzfenster verantwortlich?

Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Schallschutzmassnahmen trägt die Eigentümerschaft (vgl. Art. 16 Abs. 4 LSV).

Welche Fenster sind anspruchsberechtigt?

Bei lärmbelasteten Gebäuden werden die Kosten für neue Schallschutzfenster grundsätzlich unter den folgenden Bedingungen übernommen bzw. bei bereits eingebauten Schallschutzfenstern rückerstattet:

- Die Immissionsgrenzwerte am betroffenen Fenster werden überschritten.
- Der Raum wird lärmempfindlich genutzt (Art. 2 Abs. 6 LSV).
- Die Liegenschaft wird in den nächsten drei Jahren nicht abgebrochen.
- Die Fassade befindet sich in einem akustisch genügenden Zustand.
- Die Kosten für das betroffene Fenster wurden nicht bereits in einem früheren Lärmsanierungsprojekt von der öffentlichen Hand übernommen (z. B. Strassenlärm etc.)

Was sind lärmempfindliche Räume?

Lärmempfindliche Räume sind z. B. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Esszimmer, Wohnküche, Hotelzimmer etc. sowie Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten und die keinen erheblichen Eigenlärm verursachen.

Nicht lärmempfindliche Räume sind z. B. Arbeitsküchen, Sanitärräume (Bad/WC), Abstellräume, Wintergärten oder verglaste Balkone (ausserhalb Dämmperimeter), Korridore, Treppenhäuser, Kellerräume, Technikräume, Garagen etc. sowie Räume in Betrieben, in denen sich Personen nur kurz aufhalten und/oder die erheblichen Eigenlärm verursachen.

Die Lärmempfindlichkeit der Räume wird bei der Bestandesaufnahme bestimmt.

Meine Gebäudehülle (z. B. Dach oder Aussenwände) ist in einem akustisch schlechten Zustand. Bekomme ich trotzdem Schallschutzfenster?

Schallschutzmassnahmen müssen nicht getroffen werden, wenn sie keine wahrnehmbare Verringerung des Lärms im Gebäude erwarten lassen (vgl. Art. 15 Abs. 3 lit. a. LSV). Für die Fenster besteht nur dann ein Anspruch auf Schallschutzmassnahmen (Fenstersanierung), wenn die Eigentümerschaft auf eigene Kosten die Gebäudehülle (Dach oder Aussenwände) akustisch nachbessert.

Meine Fenster haben Insektengitter und Plissees. Können diese weiterverwendet werden?

Die Wiederverwendung von Insektengittern und Plissees muss im Einzelfall geprüft werden. Neue Fenstersysteme haben oftmals andere Abmessungen. Die beauftragte Bauleitung wird die Eigentümerschaft dahingehend beraten. Falls eine Wiederverwendung nicht möglich ist, trägt armasuisse Immobilien die Kosten für einen qualitativ gleichwertigen Ersatz.

Wer kommt für Schäden bei den Bauarbeiten auf?

Wer für allfällige Schäden bei Bauarbeiten aufkommt, hängt davon ab, was in der Auftragsbestätigung vereinbart wurde. In der Regel kommt das beauftragte Unternehmen für Schäden auf. Das Unternehmen ist verantwortlich, die Schäden zu beheben (z. B. unsaubere Anschlüsse, Mauerausbrüche etc.).

Die Unternehmen werden dazu angehalten, die Schallschutzfenster mit der grösstmöglichen Sorgfalt zu montieren. Bestehende Bauteile und allfällige Möbel sind abzudecken. Bei der Ausschreibung werden die Unternehmen verpflichtet, eine Reserveposition für allfällige Beschädigungen der angrenzenden Bauteile miteinzuplanen. Es wird erwartet, dass die Anschlüsse fachgerecht, sauber und optisch einwandfrei ausgeführt werden.

Bei Bauschäden gilt es allerdings zu differenzieren. Falls bei einem Gebäude marode oder zerfallende Bausubstanz vorhanden ist, kann nicht erwartet werden, dass ein Unternehmen für unvermeidbare Schäden an solchen Bauteilen aufkommen muss (z. B. ein morsches und faulendes Holzfutter). Für den Unterhalt und die Erneuerung solcher Bauteile ist die Eigentümerschaft verantwortlich. Die Eigentümerschaft trägt somit grundsätzlich die entsprechenden Kosten.

Werden die Kosten der Baureinigung durch armasuisse übernommen?

Ein Fensterersatz verursacht in der Regel wenig Staub und Schmutz. Die Unternehmer werden dazu angehalten, den Arbeitsplatz stets sauber und ordentlich zu verlassen. Am Ende ist durch den Unternehmer eine besenreine Schlussreinigung durchzuführen. Eine Baureinigung ist in den meisten Fällen nicht notwendig und wird deshalb nur ausnahmsweise finanziert.

Ich habe bereits neue Fenster eingebaut. Allerdings keine Schallschutzfenster. Müssen diese Fenster jetzt ersetzt werden?

Neue Fenster können in der Regel ertüchtigt werden, so dass sie den schallschutztechnischen Anforderungen genügen. Als mögliche Massnahmen kommen z. B. ein Glasersatz, das Nachrüsten von Falz- und/oder Überschlagsdichtungen sowie eine Versiegelung der Anschlüsse zwischen Fenster und Bauwerk in Frage. In solchen Fällen wird nach Abschluss der Sanierungsarbeiten eine Teilrückerstattung entrichtet (d. h. Kosten der Fenster abzüglich Kosten Sanierungsarbeiten).

Ich möchte keine Schallschutzfenster einbauen. Kann ich stattdessen eine Entschädigung beantragen?

Nein, es ist nicht möglich, anstelle eines Fensterersatzes eine Entschädigung zu beantragen.

Die LSV verpflichtet die Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden mit überschrittenen Immissionsgrenzwerten, die Fenster lärmempfindlicher Räume gegen Schall zu dämmen. Das geschützte Rechtsgut ist die Gesundheit der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner.

Unabhängig vom Einbau der Schallschutzfenster haben die Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Gebäude die Möglichkeit, im Rahmen der öffentlichen Auflage des militärischen Plangenehmigungsverfahrens ein Entschädigungsbegehren einzureichen.

Werden einer im öffentlichen Interesse liegenden Anlage Erleichterungen gewährt, werden die nachbarrechtlichen Abwehrrechte nach Art. 679 ff. des Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) der betroffenen Grundeigentümer faktisch enteignet. Die Betroffenen können in diesem Fall keine Verminderung der Lärmimmissionen verlangen, sondern lediglich eine Entschädigung geltend machen. Ob die Voraussetzungen für eine Entschädigung erfüllt sind, wird durch die Eidgenössische Schätzungskommission nachgelagert an das militärische Plangenehmigungsverfahren beurteilt.

Ich möchte immer noch keine Schallschutzfenster einbauen. Kann ich auf den Einbau der Fenster verzichten?

Grundsätzlich kann auf den Einbau der Schallschutzfenster nicht verzichtet werden (siehe oben).

Falls eine Eigentümerin oder ein Eigentümer den Einbau der Schallschutzfenster nicht zulässt, wird das Verfahren für das betroffene Gebäude sistiert. Bei einer allfälligen Handänderung wird es wieder aufgenommen.