Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS

Bundesamt für Rüstung armasuisse
armasuisse Immobilien

Einbau Schallschutzfenster
Verfahrensablauf

Ausgangslage

Können bei militärischen Waffen-, Schiess- und Übungsplätzen oder Militärflugplätzen wegen gewährten Erleichterungen die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so wird die Eigentümerschaft der betroffenen Gebäude gemäss Art. 10 Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) verpflichtet, die Fenster lärmempfindlicher Räume gegen Schall zu dämmen (Einbau von Schallschutzfenstern).

Das vorliegende Dokument zeigt auf, wie die Umsetzung der Schallschutzmassnahmen abläuft.

- **Schritt 1: Bestandesaufnahmen**

  In einem ersten Schritt erfolgt durch ein beauftragtes Planungsbüro eine Bestandesaufnahme der betroffenen Fenster[1]. Bei den Bestandesaufnahmen wird festgelegt, welche Fenster anspruchsberechtigt sind und ob diese ersetzt werden müssen oder rückerstattet werden können. Neue Fenster, die den schallschutztechnischen Anforderungen nicht genügen, können allenfalls ertüchtigt werden.

  Für die Bestandesaufnahmen ist es unumgänglich, dass das Planungsbüro zur Beurteilung der Fenster die betroffenen Räume betreten kann. Sie finden deshalb nur mit Voranmeldung und Zustimmung der Eigentümerschaft statt.

- **Schritt 2: Vereinbarung**

  Basierend auf den Bestandesaufnahmen stellt armasuisse Immobilien der Eigentümerschaft eine Vereinbarung zu. In dieser Vereinbarung wird festgehalten, welche Fenster anspruchsberechtigt sind und welche Schallschutzmassnahmen zu treffen sind (Fensterersatz, Rückerstattung oder Ertüchtigung der Fenster).

  Nachdem die Vereinbarung von der Eigentümerschaft unterzeichnet wurde, stellt armasuisse Immobilien eine fachkundige Bauleitung zur Verfügung, welche den Einbau der Schallschutzfenster (oder allenfalls die Ertüchtigung der Fenster) koordiniert und leitet.

---

[1] Fenster mit überschrittenen Immissionsgrenzwerten gemäss Lärmbericht.

- **Schritt 3: Ausschreibung**

  Die Ausschreibung erfolgt für jedes betroffene Gebäude separat.[2] Die Bauleitung setzt sich vor der Submission mit der Eigentümerschaft in Verbindung. Sie informiert die Eigentümerschaft über das weitere Vorgehen, bespricht die Auswahl der Unternehmen und berücksichtigt allfällige Unternehmer- und Zusatzwünsche (z. B. Holz-Metall-Fenster statt Holzfenster etc.).

  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. Mehrkosten für Zusatzwünsche an den Fenstern sind von der Eigentümerschaft zu tragen.

  Die Bauleitung erstellt die Submissionsunterlagen, schickt diese den ausgewählten Unternehmen zu und beantwortet ihre Fragen. Die Bauleitung kontrolliert und bereinigt die eingegangenen Offerten, erstellt einen Offertvergleich und stellt armasuisse Immobilien einen Vergabeantrag zur Finanzierung der Schallschutzmassnahmen zu.

- **Schritt 4: Arbeitsvergabe**

  Die Bauleitung informiert die Eigentümerschaft über das Submissionsergebnis. Bei Bedarf werden der Eigentümerschaft die entsprechenden Dokumente zur Verfügung gestellt.

  Der Zuschlag erfolgt grundsätzlich für das wirtschaftlichste Angebot. Der Eigentümerschaft steht es frei, einen anderen Unternehmer vorzuziehen. Die Mehrkosten gegenüber dem wirtschaftlichsten Angebot sind in diesem Fall von der Eigentümerschaft zu tragen.

  Nach Rücksprache mit der Eigentümerschaft erfolgt durch die Bauleitung die offizielle Vergabe der Arbeiten. Das beauftragte Unternehmen wird schriftlich über den Zuschlag und das weitere Vorgehen informiert.

- **Schritt 5: Detailmassaufnahmen**

  Nach der Auftragserteilung setzt sich das beauftragte Unternehmen mit der Eigentümerschaft in Verbindung und organisiert einen Termin für die Detailmassaufnahmen. Falls die Eigentümerschaft weitere Fenster privat sanieren möchte, werden diese Fenster ebenfalls ausgemessen und in einer separaten Auftragsbestätigung zusammengestellt. Die Zusatzkosten sind durch die Eigentümerschaft zu tragen.

---

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

- **Schritt 5a: Baubewilligung (situativ)**

  Parallel zu den Massaufnahmen informiert die Bauleitung die Eigentümerschaft darüber, ob für den Fensterersatz eine Baubewilligung notwendig ist. Falls eine Baubewilligung notwendig ist, bereitet die Bauleitung das Baugesuch vor und stellt es der Eigentümerschaft zur Unterschrift zu. Die Bauleitung reicht das Baugesuch anschliessend bei der Gemeinde ein. Die Kosten für die Baubewilligung trägt armasuisse Immobilien.

- **Schritt 6: Auftragsbestätigung**

  Nach erfolgten Massaufnahmen erstellt das beauftragte Unternehmen eine Auftragsbestätigung. Für allfällige Zusatzwünsche der Eigentümerschaft wird eine separate Auftragsbestätigung erstellt. In der Auftragsbestätigung werden die definitiven Ausführungsdetails und Kosten festgelegt.

  Die Bauleitung kontrolliert die Auftragsbestätigung und stellt sie der Eigentümerschaft zur Unterschrift zu. Mit Zustimmung der Eigentümerschaft – und der Erteilung einer allfälligen Baubewilligung – gibt die Bauleitung die Produktion der Schallschutzfenster frei.

- **Schritt 7: Bauausführung**

  Die Bauleitung stellt sicher, dass die Eigentümerschaft frühzeitig über den Montagetermin informiert wird, koordiniert und leitet den Bauablauf, überwacht die Bauausführung und steht für allfällige Fragen oder Unklarheiten zur Verfügung.

- **Schritt 8: Bauabnahme**

  Sobald alle Montagearbeiten abgeschlossen sind, findet die Bauabnahme statt. Die Bauleitung bereitet das Bauabnahmeprotokoll vor und organisiert einen gemeinsamen Termin für die Bauabnahme mit dem Unternehmer und der Eigentümerschaft.

  Bei der Bauabnahme wird jedes Fenster und dessen Anschlüsse ans Bauwerk auf allfällige Mängel überprüft. Nach der Bauabnahme wird ein Bauabnahmeprotokoll erstellt. Das Bauabnahmeprotokoll wird von der Bauleitung, der Eigentümerschaft und dem Unternehmer unterschrieben. Im Bauabnahmeprotokoll werden allfällige Mängel dokumentiert und eine Frist gesetzt, bis wann diese zu beheben sind.

- **Schritt 9: Schlussrechnung**

  Nachdem die Bauabnahme stattgefunden hat und allfällige Mängel behoben wurden, kann die Schlussrechnung gestellt werden. Die Bauleitung kontrolliert die Schlussrechnung und stellt sie armasuisse Immobilien zur Zahlung zu. Nachdem armasuisse Immobilien die Rechnung beglichen hat, erhält die Eigentümerschaft eine Zahlungsbestätigung mit Kopie der Rechnung. Das Verfahren ist damit abgeschlossen.

  Die Eigentümerschaft trägt sämtliche Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Schallschutzmassnahmen. Das Unternehmen leistet die Garantien direkt an die Eigentümerschaft. Mängelrechte macht die Eigentümerschaft direkt beim Unternehmen geltend.