

Warum verursacht falsches Lüften Schimmel?

Ein Selbstversuch

Gerade in der kalten Jahreszeit ist die Gefahr gross, dass falsches Lüften in Wohnungen Schimmel verursacht. Ein einfacher Versuch zeigt, weshalb das so ist.

Probieren Sie es aus!

Hauchen Sie aus kurzer Distanz an den Badezimmerspiegel. Der Spiegel beschlägt sich! Auf der kalten Oberfläche bilden sich winzige Wassertröpfchen. Die Luft scheidet am Taupunkt Feuchtigkeit ab. Es kommt zur Kondensation.

Nun nehmen Sie den Föhn und erwärmen Sie das Spiegelglas leicht. Hauchen Sie abermals aus kurzer Distanz an den Badezimmerspiegel. Je nachdem wie stark Sie das Spiegelglas erwärmt haben, beschlägt sich das Glas nicht mehr, oder die Kondensation ist geringer.

Was lernen wir daraus?

Kälte, die durch dauernd offenstehende Fenster eindringt, kühlt die Wände ab. Durch die Heiztätigkeit

aufgewärmte Luft trifft auf die kalte Wand. Dort kondensiert Wasser. Je feuchter die Luft, desto ausgeprägter ist dieser Effekt. Die Schimmelbildung ist programmiert.

Vorbeugen ist besser als sanieren

Am besten beugen Sie der Schimmelbildung vor, wenn Sie mehrmals täglich fünf Minuten Durchzug erzeugen und dann die Fenster wieder schliessen.

So können sich erstens die Wände nicht abkühlen. Zweitens wird die feuchte Innenluft gegen die trockene Aussenluft ausgetauscht. Nicht minder wichtig ist drittens, dass Sie die Luftfeuchtigkeit im Raum im Auge behalten. Schimmelbildung kann begünstigt werden durch Pflanzen, Aquarien und – als Klassiker – Wäscheständer.

Übrigens

Wer Kippfenster offen stehen lässt, verschleudert Energie und begünstigt die Schimmelbildung massiv!

Impressum

Herausgeber: Unique (Flughafen Zürich AG)
Programm 2010

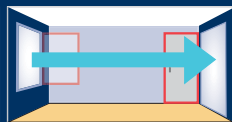
Redaktion: vector communications ag,
Zürich; ARGE 2010 c/o ewp AG Effretikon
Bilder: Unique (Flughafen Zürich AG),
vector communications ag.

Gestaltung: Giger & Partner, Zürich
Druck: Spross Print Media AG, Kloten
Internet: www.programm2010.ch

Richtig Lüften gegen Schimmel

Querlüftung

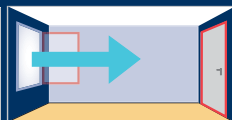
Fenster und
Tür ganz öffnen



So lange sollte
gelüftet werden:
1 bis 5 Minuten

Stosslüftung

Fenster ganz offen
Tür geschlossen



5 bis 10 Minuten

Duett für Fenster und Fassade Sanierung Talackerstrasse Glattbrugg

Manchmal ergibt es sich so: Die Fenstersanierung durch das Programm 2010 und eine Fassadensanierung durch den Eigentümer fallen zeitlich zusammen. Bei der Sanierung der Mehrfamilienhäuser an der Talackerstrasse in Glattbrugg arbeiteten die Bauherren Spross Immobilien AG (vertreten durch die Platanus Immobilien AG) und Unique eng zusammen. Die Gesamtleitung oblag dem Gebietsplaner des Programms 2010.

Unlängst wurden im Rahmen des Programms 2010 in 90 Wohnungen an der Talackerstrasse in Glattbrugg insgesamt über 550 neue Schallschutzfenster eingebaut.

Hand in Hand für Mehrwert

Die Fenstersanierung erfolgte koordiniert mit einer seitens der Eigentümerin veranlassten Fassadenauffrischung. Die Liegenschaftsbesitzerin ergriff zudem die Gelegenheit und wählte Fenster in einer teureren Ausführung als standardmässig vorgesehen (bisher Holz, neu Holz/Metall). Zudem liess sie Fenster auch bei lärmunempfindlichen Räumen einbauen. Die Gesamtinvestition belief sich auf rund 2 Millionen Franken. Etwas mehr als 1 Million Franken davon gingen zulasten des Flughafens. Die Gesamtleitung lag bei den Gebietsplanern des Programms 2010, Rolf Ehrensperger und Andreas Aczel, von den Team-Architekten, Zürich. „Die Koordination mit der privaten Eigentümerin, vertreten durch Peter Kappeler, lief sehr gut“, meinen die Architekten.

Arbeiten zeitgerecht fertiggestellt

Die Sanierung einer Wohnung dauerte von der Demontage der alten Fenster bis zur Reinigung rund eine Arbeitswoche. Zwei Arbeitsgruppen schafften je sechs bis sieben Fenster pro Tag. Total dauerte die Fenstersanierung nur wenig mehr als zwei Monate. Besonders anspruchsvoll waren die Arbeiten für den Fensterbauer im Grunde genommen nicht, einzig in den Erdgeschossen war einiger Aufwand zu betreiben. Die Fenster reichen bis zum Boden.



Der Gebietsplaner orientiert über den Stand der Sanierungsarbeiten. v.l.n.r.: Peter Hutmacher, Projektleiter Stellvertreter Programm 2010; Rolf Ehrensperger, Gebietsplaner; Werner Scagnetti, Oberbauleiter ARGE 2010; Henry Ehrensperger, Projektleiter Programm 2010.



Mittels mobilem Kran werden die Schallschutzfenster auf den Attikageschossen angeliefert.

Editorial



Sehr geehrte Leserinnen
und Leser

Das Programm 2010 hat in knapp zehn Jahren rund 5'600 Gebäude projektiert, an 2'200 wurden bereits Schallschutzmassnahmen umgesetzt. Bei einigen Überbauungen wurde die Realisierung zurückgestellt, weil der Eigentümer für einen späteren Zeitpunkt selbst Sanierungsarbeiten ins Auge gefasst hatte. Dieser Aufschub erlaubte es, die Sanierungsarbeiten wechselseitig abzustimmen. Wie das geht, lesen Sie in dieser Nummer.

Nebst den Realisierungen können nun auch Schritt für Schritt Rückerstattungen für Schallschutzmassnahmen eingeleitet werden, die von den Eigentümern ohne baurechtliche Auflage freiwillig vorgenommen wurden. Auf welche Grundlagen sich die Rückerstattungen stützen und wie sie eingeleitet werden, entnehmen Sie dieser Ausgabe des Hauseigentümer Newsletters.

Wir wünschen eine interessante
Lektüre!

Daniel Schmuicki
Chief Financial Officer

Weil die Schallschutzfenster um Zentimeter tiefer in den Raum hineinragen, mussten die Heizungskonvektoren demontiert und leicht nach innen versetzt werden. Trotzdem wurden die Arbeiten im Zeitplan abgeschlossen.

Bewährte Logistik

Was sich bei der Sanierung der Bebauung „Im Brännli“ bewährt hatte (vgl. Hauseigen-

tümer Newsletter Nr. 15, Oktober 2008), wurde auch bei den Liegenschaften an der Talackerstrasse durchexerziert. Ein Kran trug die grossen Fenster behutsam durch die Luft an ihren Bestimmungsort. Die für die Fassadenaufrischung nötigen Gerüste mussten ebenfalls „Luft“ lassen. Die Gerüstbauer liessen an einzelnen Stellen rund 60cm Raum zur Fassade, was

es erlaubte, mittelgrosse Fenster durch diese Lücke nach oben zu bringen. Kleinere Fenster wurden durch die Treppenhäuser transportiert.

bestimmte Eigentümerkategorie im Rahmen der Pilotprozesse Opfikon abschliessend geklärt ist. Das ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass die Rückerstattungen jenen zukommen, die dereinst tatsächlich einen Anspruch darauf haben. Diesbezüglich klar ist gegenwärtig erst die Situation für Eigentümer, die ihr Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum selbst nutzen. Mit dem weiteren Fortschritt der letztinstanzlichen Beurteilung der Pilotfälle können nach und nach weitere Eigentümer mit Rückerstattungen rechnen.

Zeitliche Staffelung

Der zeitliche Ablauf der Rückerstattungen folgt den Sanierungsprioritäten des Programms 2010. Das heisst: Die Gemeinden werden in der zeitlichen Abfolge bearbeitet, in der zuvor auch die Sanierungen umgesetzt worden sind. Nah am Flughafen gelegene und stark belastete Gebiete haben Vorrang. Oberste Priorität haben Gebiete an den Pistenenden. In einer ersten Phase richtet sich das Augenmerk auf die Gemeinden Opfikon und Höri.

Rückerstattungen

Schritt für Schritt nach ausgefeiltem Konzept

Das Programm 2010 beginnt in den nächsten Monaten mit ersten Rückerstattungen an Hauseigentümer, die zu einem früheren Zeitpunkt freiwillig und auf eigene Kosten Schallschutzfenster eingebaut haben. Zuvor wird aber überprüft, ob der aktuelle Zustand der Fenster eine Rückerstattung sinnvoll erscheinen lässt, oder ob eine Sanierung zum jetzigen Zeitpunkt nicht doch die zweckmässigere Lösung ist.

Seit Jahren fehlt ein definitives Betriebsreglement. Damit fehlt auch die Grundlage für einen Fluglärmkataster, der parzellenscharf definiert, wo Schallschutzmassnahmen zu ergreifen und Rückerstattungen vorzunehmen sind.

Freiwillig vorgezogene Schallschutzmassnahmen

Die Rechtslage bleibt bis auf Weiteres ungewiss. Wo jedoch die Immissionsgrenzwerte voraussichtlich und unabhängig vom dereinst festgesetzten Betriebsreglement überschritten sein werden, hat der Flughafen die Realisierung von Schallschutzmassnahmen vorgezogen. Das hiess im Allgemeinen „altes Fenster raus und neues Fenster rein“ - und zwar zu Lasten des Flughafens. Grundlage bildeten jeweils Vereinbarungen zwischen dem Flughafen und den Hauseigentümern.

Berechnungsmodell für Rückerstattungen

Nach dem Prinzip „Schutz geht vor Rückerstattungen“ hatte sich der Flughafen

vorerst auf diese vorgezogenen Sanierungsmaßnahmen konzentriert. Im Zuge der ersten Prozesse betreffend Minderwertentschädigungen (Pilotprozesse Opfikon) wurde in Absprache mit der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich ein Modell entwickelt, mit dem auch die Höhe der Rückerstattungen berechnet werden kann. Die Rückerstattungsbeiträge richten sich dabei nach den aktuellen Marktpreisen für neue Fenster zum Zeitpunkt der Sanierung im entsprechenden Sanierungsgebiet. Hinzugerechnet wird ein prozentualer Anteil für Nebenarbeiten. Beispiel: Wenn ein Sanierungsgebiet 2002 saniert wurde, so gelten als Basis für die Rückerstattung die damals bezahlten Preise derjenigen Anbieter, welche den Zuschlag erhielten. Dies gilt unabhängig davon, in welchem Jahr die Rückerstattung dereinst ausbezahlt wird.

Verifizierung und Umsetzung

Weil die IST-Aufnahme an den Liegenschaften schon einige Zeit zurückliegt, muss der aktuelle Zustand freiwillig

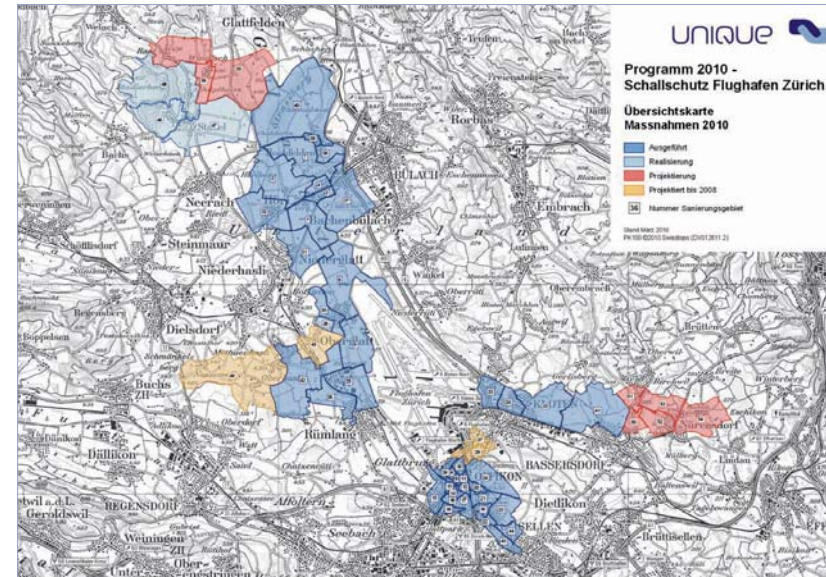
eingebauter Schallschutzfenster überprüft werden. Dabei wird unter dem Aspekt des übergeordneten Schutzziels ermittelt, ob die sachlichen Voraussetzungen für eine Rückerstattung nach wie vor gegeben sind, oder ob eine Sanierung zum heutigen Zeitpunkt die zweckmässigere Lösung ist. Sämtliche der geschätzten rund 3'000 Objekte müssen einer solchen Abklärung unterzogen werden.

Gleichbehandlung

Unabhängig davon, ob alte Fensterrechnungen noch vorhanden sind oder nicht, müssen alle Rückerstattungsberechtigten gleich behandelt werden. Deshalb erfolgt eine Rückerstattung nicht aufgrund von Rechnungsbelegen, sondern gestützt auf die bereits erläuterte Marktpreisermethode. Angerechnet wird dabei das effektiv vorhandene Rahmenmaterial sowie ein prozentualer Zuschlag für Nebenarbeiten (Maler, Gips, Reinigung).

Auslösung

Rückerstattungen werden vorgenommen, wenn die Rückerstattungspraxis für eine



Bis heute projektierte das Programm 2010 an 5'600 Gebäuden in 13 Gemeinden Lärmsanierungen und baute an 2'200 Liegenschaften in 11 Gemeinden Schallschutzfenster ein. Die Aufwendungen dafür belaufen sich bis dato auf rund 90 Millionen Franken.

Programm 2010 - oder besser 201x?

2010 sollte die Umsetzung des Schallschutzkonzepts abgeschlossen sein, daher der Name „Programm 2010“. Das Betriebsreglement für den Flughafen Zürich ist seit 2001 provisorisch, die Festsetzung eines rechtsverbindlichen Lärmkatasters damit unmöglich. Ab etwa 2005 war klar, dass das auch in Zukunft so bleiben würde. Das Ziel „2010“ wurde Illusion. Wir verzichteten darauf, unser Schallschutzprogramm neu zu benennen, haben aber stets betont, dass Sanierungen und Rückerstattungen erst bei Vorliegen verbindlicher Grundlagen abgeschlossen werden können. Bis heute ist leider nicht absehbar, wann dies genau der Fall sein wird.