

Merkblatt für Hauseigentümer

Phase Realisierung

Wenn das Objektdossier mit allen relevanten Objektdaten erstellt ist, im Eigentümergespräch der Massnahmenbescheid mit Kostenschätzung besprochen und der Sanierungsumfang sowie das Rahmenmaterial definiert sind, braucht es die schriftliche Bestätigung des Massnahmenbescheids durch den Hauseigentümer. Dann ist die Phase IST-Aufnahme/Projektierung abgeschlossen. Das Objekt kann zur Sanierung freigegeben und die Phase Realisierung eingeleitet werden.

Bauherr/Bauleitung

Mit einer öffentlichen Submission bestimmt das Programm 2010 pro Rahmenmaterial einen Fensterbauer. Der Hauseigentümer schliesst mit dem entsprechenden Fensterbauer den Werkvertrag ab und ist somit Bauherr. Damit sichert er sich die Garantieansprüche. Der Hauseigentümer stellt der ausführenden Arbeitsgemeinschaft (ARGE 2010), vertreten durch den Gebietsplaner/Bauleiter, eine Vollmacht für die Bauleitungsarbeiten aus.

Nachunternehmer

Das Programm 2010 beauftragt pro Arbeitsgattung und pro Rahmenmaterial (Holz-, Holzmetall- oder Kunststofffenster) für das jeweilige Sanierungsgebiet eine Firma für die Realisierung der Sanierungsmassnahmen. Diese Unternehmen werden im Vorfeld mit Blick auf die besonderen Anforderungen des Programms 2010 präqualifiziert und nach Abschluss der Submission geschult.

Massaufnahmen

Nach Erteilung der Objektfreigabe koordiniert der Gebietsplaner mit dem Eigentümer und dem entsprechenden Fensterbauer die detaillierten Massaufnahmen. Es kann sich anbieten, im Rahmen der Sanierungsarbeiten weitere Massnahmen (z.B. Fassadensanierung etc.) ins Auge zu fassen. Der Hauseigentümer wird gebeten, den Gebietsplaner frühzeitig über solche zusätzliche Sanierungsarbeiten zu informieren und die Arbeiten mit ihm zu koordinieren. Mehrkosten infolge von Materialwechsel oder zusätzlichen Leistungen werden zulasten des Hauseigentümers abgerechnet.

Auftragsbestätigung/Werkvertrag

Aus der Auftragsbestätigung sind Grösse, Beschläge, Fensterteilung, Farbe und Rahmenmaterial der Fenster sowie die genauen Sanierungskosten und die Kostengliederung nach Anteil Eigentümer und Anteil Flughafen Zürich AG ersichtlich. Der Hauseigentümer prüft und unterzeichnet die Auftragsbestätigung und den Werkvertrag und erteilt somit das „Gut zur Ausführung“.

Termine

Ab Unterzeichnung der Auftragsbestätigung dauert es ca. 6 bis 8 Wochen, bis die Fenster zum Einbau bereit stehen. Der Gebietsplaner koordiniert frühzeitig mit dem Hauseigentümer den genauen Zeitpunkt für den Fensterersatz sowie ggf. für weitere bauliche Anpassungen an der Liegenschaft. Erfahrungsgemäss dauern die Arbeiten für den Aus- und Einbau der Fenster zwei bis drei Tage pro Wohnung.

Abnahme

Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt mit dem Hauseigentümer, Gebietsplaner und Nachunternehmer die Abnahme. Über das Ergebnis der Abnahme wird ein Protokoll erstellt und visiert. Allfällige Mängel werden behoben.

Zahlungen/Fristen

Die Rechnungen des Fensterbauers werden auf den Hauseigentümer ausgestellt und durch die Bauleitung kontrolliert und visiert. Liegt die kontrollierte Bauabrechnung bei der Projektleitung Programm 2010 vor, werden dem Hauseigentümer die Kosten für den Anteil Flughafen Zürich AG innert spätestens 50 Tagen vergütet. Somit kann der Hauseigentümer die ihm vom Unternehmer gestellte Zahlungsfrist von 60 Tagen ebenfalls einhalten. Zusätzliche für den Fenstereinbau beigezogene Unternehmer wie Maler, Schreiner, Bodenleger etc. werden direkt über den Flughafen abgerechnet.

Garantie

Ab der Abnahme beginnt die zweijährige Garantie für offene Mängel zu laufen. Nach Ablauf dieser zweijährigen Frist erfolgt die Garantieabnahme. Beteiligt sind Gebietsplaner und der Hauseigentümer. Danach greift die fünfjährige Garantie für verdeckte Mängel. Ansprechpartner für die Geltendmachung von Garantieansprüchen aus verdeckten Mängeln ist der Nachunternehmer, mit dem der Hauseigentümer den Werkvertrag eingegangen ist.

Fragen?

Bei allfälligen Fragen wenden Sie sich bitte direkt an den für Sie zuständigen Gebietsplaner/Bauleiter, oder wählen Sie 0800 84 14 14.

Phasen

Projektierung und Realisierung

Die vom Programm 2010 definierten Abläufe zur Umsetzung der Schallschutzmassnahmen werden in die Phasen Projektierung und Realisierung unterteilt.

Diese Phasen können unmittelbar aufeinanderfolgen, oder aber auch mehrere Jahre auseinanderliegen.

Die Projektierung dient einerseits der unmittelbaren Vorbereitung der Realisierung, andererseits aber auch der mittelfristigen Sanierungsplanung.

Das vorliegende Merkblatt dient dem Hauseigentümer zur Vorbereitung und Information über die Abläufe der Phase Realisierung.