

Gebäudehüllensanierung Schiller A, 6440 Brunnen

Das Hochhaus Schiller A wurde im Jahre 1975 erbaut und ist das höchste Wohnhaus im Kanton Schwyz. Gleichzeitig handelt es sich mit 97 Eigentumseinheiten um eine der grössten Stockwerkseigentumsgemeinschaft (STWEG) überhaupt.

Im Jahre 2008 zeigte sich, dass verschiedenste Schäden an der Fassade saniert werden müssen. Zudem war der Energieverbrauch mit ca. 140'000 Liter Heizöl pro Jahr exorbitant hoch. Entsprechend erteilte die STWEG im Jahre 2008 den Auftrag für ein Vorprojekt mit Kostenschätzung für verschiedene Sanierungsvarianten. Die Kosten der ausgeführten Variante wurden auf Fr. 5.0 Mio. veranschlagt, was dazu führte dass das Projekt an der Generalversammlung abgelehnt wurde, da der Saldo des Erneuerungsfonds lediglich Fr. 1.0 Mio. auswies. Eine Arbeitsgruppe erarbeitete in der Folge ein Finanzierungskonzept mit abgestuften Einmaleinlagen und konnte so an der Generalversammlung 2010 die Mehrheit von 80 % der Eigentümer erwirken.

Das Projekt beinhaltet die komplette Gebäudehüllensanierung. Die lediglich gegen Wind und Wetter verglasten Balkone wurden mit einer 3-fach Verglasung in den Wärmedämmperimeter miteinbezogen, was zu einer Erweiterung des Wohnraumes führt. Diese Massnahme trägt zu einem vollständig einheitlichen Fassadenbild bei und führt auf der Kostenseite sogar zu Einsparungen, da die aufwändigen Details für die Wärmedämmung der Balkonnischen weggelassen werden konnten. Die Fassade wurde durchgehend mit 16 cm Steinwollplatten gedämmt. Das Flachdach wurde ebenfalls saniert und gedämmt. Der Energieverbrauch kann damit um ca. 50% gesenkt werden. Das Farbkonzept orientiert sich stark an der bisherigen Farbgebung und wurde in Zusammenarbeit mit einer Farbberaterin und mit der Stiftung Landschaftsschutz Vierwaldstättersee bestimmt.

Die Ausführung war sehr anspruchsvoll. Im weitesten Sinne hatte sich der Projektleiter mit 97 Bauherren auseinanderzusetzen. Neben der laufenden Qualitätskontrolle war es somit von grösster Bedeutung, dass die Kommunikation über die anstehenden Arbeiten bestmöglich erfolgte. Nur so konnte ein reibungsloser Bauablauf gewährleistet werden.

Die Bilanz der Sanierung darf sich sehen lassen. Sehr wichtig war, dass die zu einem sehr frühen Zeitpunkt kalkulierten Gesamtkosten eingehalten werden konnten, da eine Kostenüberschreitung wiederum von der Generalversammlung zu genehmigen gewesen wäre. Die Investitionen und das neue Erscheinungsbild des Hochhauses führen dazu, dass die Wohnungen ihren Verkehrswert steigern konnten. Die Sanierung der Eingangshalle, welche aus dem noch vorhandenen Kredit finanziert werden kann, rundet die Erfolgsgeschichte nun vollends ab.