

Nasszellensanierung in STWE-Gemeinschaften

Ausgangslage

Die Stockwerkeigentümergeinschaften (STWEG) erfreuen sich seit den 60er-Jahren immer grösserer Beliebtheit. Diverse Eigentümer sanieren ihre Nasszellen, Küchen etc. ohne sich dabei längerfristige Gedanken zu machen. In einer STWEG auf der Lenzerheide schlug der Eigentümer im 5. Obergeschoss den vermeintlich freien Platz in der Steigzone seiner Nasszelle zu. Damit unterbrach er jedoch die freie Raumlüftung der darunterliegenden Nasszelle

Verwaltung

Jede STWEG hat eine Verwaltung, die durch Privatpersonen oder einer professionellen Immobilienverwaltung geführt wird. Dabei werden die wohnungsinternen Angelegenheiten vielfach ausser Acht gelassen oder liegen nicht im Aufgabenbereich des Verwalters. Es muss die Frage gestellt werden, wem die Schächte und Leitungen in den Schächten gehören. Unserer Meinung nach gehören diese Anlageteile immer der Gesellschaft.

Aus diesem Grunde muss - bevor der erste Eigentümer seine Wohnung umbaut resp. seine Nasszelle oder Küche saniert - immer ein Konzept erstellt werden.

Konzept

Beim Konzept müssen folgende Punkte beachtet werden:

Bauteil	IST - Zustand / Vorgehen	mögliche Konzepte
Schachtgrössen Brandschutz	In der Regel entsprechen diese den Bedürfnissen. Die Nasszellen müssen nach den neusten Brandschutzvorschriften saniert werden.	- Brandschutzabschottungen zwischen den Stockwerken - Brandkennziffer der Schachttrennwand definieren
Schallschutz	Meistens sind keine Massnahmen getroffen worden. Jedoch werden vielfach Stahl- oder Gussablaufleitungen eingesetzt.	- Leitungsmaterial definieren mit Schalldämmung (z. B. Geberit Silent mit Schalldämmmatte). - Schacht mit Mineralwolle stopfen oder ausflocken
Versorgungsleitungen	Definieren (kontrollieren), ob die Leitungen (Kalt- und Warmwasserleitungen) in der Steigzone (Teil STWEG) und die Verteilung in der Nasszelle (Teil Eigentümer) ersetzt werden müssen. Wenn die Leitungen ersetzt werden, muss das Leitungsmaterial festgelegt werden, damit alle das gleiche Material einsetzen.	- Leitungsmaterial und Rohrweiten definieren (z. B. PB Polybuten geschweisst der Firma GF)
Entsorgungsleitungen	Definieren, ob die Leitungen (Abwasserleitungen) in der Fallzone (Teil STWEG) und die Verteilung in der Nasszelle (Teil Eigentümer) ersetzt werden müssen. Wenn die Leitungen ersetzt werden, muss das Leitungsmaterial (Schallmassnahmen) festgelegt werden, damit alle das gleiche Material einsetzen.	- Leitungsmaterial der Fallleitungen festlegen (siehe Schallschutz) - Leitungsmaterial in der Wohnung festlegen (z. B. in Vorwänden Silent mit Dämmschlauch).

Bauteil	IST - Zustand / Vorgehen	mögliche Konzepte
Lüftungsleitungen	Die Nasszellen wurden vielfach natürlich entlüftet, d.h. es wurde eine Öffnung unten und oben in die Schachtwand erstellt und auf dem Dach ein Dachventilator platziert.	Neu werden meistens Einzelventilatoren (Abluft) in den Nasszellen platziert, die im Überdruck die Luft in den Schacht blasen. Das neue System muss definiert und in der Übergangsfrist eine Lösung gefunden werden, damit die Luft der Einzelventilatoren nicht in die nicht sanierten Nasszellen dringt (Überdruck und Unterdrucksystem in den Schächten). Mögliche Lösungen müssen mit dem Feuerpolizeiamt besprochen werden.
Bodenbelag	Über dem bestehenden Boden wird vielfach ein Plattenbelag installiert.	Eventuell sollte eine Trittschalldämmung installiert werden.

Schlusswort

Am einfachsten ist es, wenn der gesamte Block oder zumindest alle Nasszellen, die am gleichen Schacht sind, miteinander saniert werden. Dies ist vielfach wegen den unterschiedlichen Interessen und Bedürfnissen nicht möglich. Deswegen sollte - wie bereits erwähnt - ein Konzept frühzeitig erstellt werden. Dieses Konzept muss anschliessend umgesetzt werden, d. h. dass eine Kontrolle der Verwaltung, resp. einer Fachperson unumgänglich ist.

[Juni 2010/überarbeitet Januar 2011/Oktober 2020]