

Sanierung der Mehrfamilienhäuser Badallmend Wilen

In den drei in den 1980er Jahren von der Korporation Schwendi in der Badallmend in Wilen gebauten Mehrfamilienhäusern wurden bei Mieterwechseln zwar regelmässig die Wohnungen saniert, nun zeigte sich aber, dass im Allgemeinbereich auch eine Gesamtanierung nötig ist. Das Sanierungskonzept sieht vor, in Etappen in allen drei Häusern die Ölheizung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe zu ersetzen, die Dächer zu erneuern und mit einer Photovoltaik-Anlage auszurüsten, die Fassaden neu zu streichen und die Balkone zu vergrössern.

Der Bauchef, Korporationsrat Patrick Jakober, erstellte vor gut einem Jahr eine Analyse über den Zustand der allgemeinen Baubestandteile der drei Mehrfamilienhäuser in der Badallmend. Sämtliche Fenster sind vor rund zehn Jahren bereits ersetzt worden. Die Analyse brachte aber den schlechten Zustand der Dächer, die maroden Balkongeländer und den Erneuerungsbedarf bei der Elektroverteilung ans Licht. Dass die Heizung dringend ersetzt werden muss und der Fassadenanstrich optisch und qualitätsmässig nicht mehr gut ist, war ebenfalls schon länger bekannt.

Umfassendes Sanierungskonzept

Auf der Basis dieser Analyse entstand ein umfassendes Sanierungskonzept. Die drei Häuser in der Badallmend werden mittels einer Ölheizung, welche im Haus

Badallmend 2 stationiert ist, beheizt. Das Warmwasser wird mit Strom produziert. Nach umfangreichen Abklärungen musste der Korporationsrat schweren Herzens einsehen, dass es aus verschiedenen Gründen nicht möglich ist, in Wilen mit Holz aus dem eigenen Wald Wärmeenergie zu produzieren. Deshalb fiel die Wahl für die künftige Heizung und Warmwasserproduktion auf das System Luft-Wasser-Wärmepumpen. Nach der Wahl dieses Heizsystems lag es auf der Hand, im Zuge der Dachsanierung eine Photovoltaik-Anlage einzubauen und damit Solarstrom zu erzeugen. Ebenfalls sollen die Dächer eine zusätzliche Isolierung erhalten, was aktuell aus dem Gebäudeprogramm noch mit Beiträgen unterstützt wird. Die Elektro-Verteilerkästen müssen im Zusammenhang mit der Stromproduktion auf dem Dach modernisiert werden und den heutigen Bedürfnissen entsprechend sind auch Ladestationen für Elektroautos vorgesehen.

Vor etwa einem Jahrzehnt wurde die Farbe auf den Holz-Fassaden vom Maler überstrichen. Da sich diese Massnahme als wenig nachhaltig erwies, beschloss man jetzt, die ganze Farbschicht mit Sandstrahltechnik wieder zu entfernen und neu aufzubauen.

Die Häuser stehen an fantastischer Lage mit Blick auf See und Berge. Vor 40 Jahren wurde aber den Balkonflächen noch nicht so viel Bedeutung zugemessen, wie das heutzutage der Fall ist. So erhielten die Wohnungen



Badallmend 3: vor und nach der Sanierung

teilweise sehr kleine Balkonflächen. Da ohnehin alle Geländer ausgewechselt werden müssen, entschied man sich, die Balkonflächen auf die doppelte Grösse von 2,40 Meter Tiefe zu erweitern. Die Möglichkeit für die Mieterschaft, auf dem geräumigen Balkon die tolle Aussicht geniessen zu können, stellt einen bedeutenden Mehrwert dar.

Etappenweise Umsetzung

Das Sanierungskonzept sieht eine etappenweise Umsetzung der Massnahmen in allen drei Häusern vor. In fünf bis sechs Jahren sollen sämtliche Häuser in neuem Glanz erscheinen. Für die erste Etappe, die Massnahmen im Mehrfamilienhaus Badallmend 3, hat die Versammlung der Korporation Schwendi am 29. April 2022 einen Kredit in der Höhe von CHF 750'000.– gesprochen. Unter der Organisation einer einheimischen Pla-

nungsfirma starteten die Bauarbeiten von ebenfalls ausnahmslos einheimischen Unternehmern am 11. Juli 2022 und werden etwa Mitte November enden. Offen sind aus Gründen von Lieferengpässen noch die Montage der Solarpanels und der Wärmepumpen. Bis die Wärmepumpen da sind, wird die Heizung noch durch die bestehende Heizung sichergestellt.

Der Korporationsrat dankt der Mieterschaft für das Verständnis und die Toleranz im Ertragen von baubedingten Lärm- und Staubimmissionen während der Umbauzeit. Die Korporation ihrerseits will trotz einer Wertsteigerung besonders mit den vergrösserten Balkonflächen die Mietzinsen bei den bestehenden Mietverträgen vorerst nicht anheben.

Walter Abächerli