Abo **Baumängel in «Ökoquartier»**

Ihr Traum vom Einfamilienhaus wird zum Albtraum

Der Keller im Neubau steht plötzlich unter Wasser – eine Drainage fehlt. Der Generalunternehmer weigert sich, den Schaden zu zahlen. Auch anderswo nehmen Baumängel zu. Woran liegt das?

Sylvain Besson, Anielle Peterhans
Publiziert heute um 00:00 Uhr

Familie C. kaufte vor sieben Jahren ein Haus in einem Dorf zwischen Genf und Nyon für 1,4 Millionen Franken. Dann kam das Wasser – und mit ihm Risse, Flecken und Schimmel an den Wänden.
Foto: Yvain Genevay

Nach einem regnerischen Abend wacht Familie C. mitten in der Nacht auf. An der Decke ist der Ventilator stehen geblieben. Die Lampen lassen sich nicht einschalten. Als der Familienvater in den Keller hinabsteigt, tritt er in trübes bräunliches Wasser – 40 Zentimeter hoch.

Nach der Überschwemmung vom 7. Juli 2021 baut die Familie den Keller neu, die Versicherung zahlt. Doch wenn es stark regnet, kommt das Wasser zurück. Immer wieder. Innerhalb von drei Jahren steht der Keller ungefähr zehnmal unter Wasser. Zuletzt im vergangenen November. Mittlerweile hat die Familie fixe Pumpen installiert.

Das Abwassersystem wurde vergessen

Die Familie C. beauftragt Experten, die Ursache für die Überschwemmungen wird schnell klar: Entlang einer Wand des Hauses fehlt das Drainagesystem, welches das Regen- und Stauwasser gezielt abführen sollte. «Die Messungen zeigen eine anormale Luftfeuchtigkeit sowie das Auftreten von schwarzem Schimmel», heisst es im Bericht der Experten.

Das Wasser sickert die Wände entlang, durchdringt den Beton und steigt unter den Fliesen auf. Beim Nachbarn in der Doppelhaushälfte ist das Problem ähnlich. Der Keller ist bis heute mit Flecken übersät.

Aufkommender Schimmel wegen Baumängeln im ganzen Haus: Familie C. hat Strafanzeige wegen Betrugs und Verletzung der Bauvorschriften gegen das Generalunternehmen eingereicht.
Foto: zvg

Auf den Bauplänen der Siedlung wäre eigentlich ein unterirdischer Kanal eingezeichnet, der das Wasser, das in den Boden rinnt, ableiten sollte. Doch als die Experten nach der Ursache der Überschwemmungen gruben, fanden sie die Drainage nicht. Stattdessen sollte eine Plastikfolie entlang der Mauer das Haus wasserdicht machen.

«Angesichts des Ausmasses dieser Mängel müssen das Leitungsnetz und die Abdichtungen neu gemacht werden», stellen die Experten fest. Sie rechnen mit Umbaukosten von bis zu 200’000 Franken. Wollen sie auch die Mängel im Aussenbereich beheben, kostet es dreimal so viel.

Für die Familie ist das ein Schock. Sie kaufte das Haus in einem Dorf zwischen Genf und Nyon vor sieben Jahren für 1,4 Millionen Franken. Das «Ökoquartier» warb in den Prospekten mit «Wohlbefinden, Authentizität und der Achtung einer nachhaltigen Entwicklung». Die Mängel waren damals nicht erkennbar. Wer muss also zahlen?

Bauunternehmer in der Pflicht

Für die Besitzer der beiden überschwemmten Häuser ist klar: Verantwortlich ist der Generalunternehmer Fonseca. Familie C. hat Strafanzeige wegen Betrugs und Verletzung der Bauvorschriften eingereicht. Das Verfahren ist bei der Waadtländer Justiz anhängig. Es gilt die Unschuldsvermutung.

Der Fonseca-Chef bestreitet auf Anfrage, dass es einen Konstruktionsfehler gegeben habe. Einer seiner Subunternehmer, der auf Rohrleitungen spezialisiert sei, habe ihm 2018 versichert, dass die Abflüsse in dem Viertel funktionierten. Seiner Meinung nach muss das Problem erst später aufgetreten sein.

Dass beim Bau das Drainagesystem vergessen worden sei, macht für ihn keinen Sinn. «Vielleicht wurde es im Vergleich zum Plan um ein oder zwei Meter verschoben. Aber ich bestreite, dass es nicht da ist.» Der Bauunternehmer betont, dass nur ein Gebäude mit zwei Parteien der zwanzig Häuser in der Siedlung ein Problem zu haben scheint.

Die Gemeinde erteilte allen Eigentümern der Siedlung erst 2021 die Wohngenehmigung, also vier Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten. Das liegt auch daran, dass die Stadtwerke ab 2016 die Wasserleitungen der Region inspizierten. Sie forderten zahlreiche Korrekturen und Verbesserungen auf der Baustelle. Für jene zwei Häuser, die nun von Überschwemmungen betroffen sind, kamen sie jedoch zu spät: «Die Wände waren bereits gesetzt», heisst es vonseiten des Stadtwerks.

Durchschnittlich 15 Mängel pro Neubau

Brigitte Hunkeler, Architektin und Mitverfasserin eines Expertenberichts über die überschwemmten Villen in den «Champs du Léman», sagt auf Anfrage, dass sie in zwei Jahren dreissig Fälle dieser Art bearbeitet habe, und zwar ausschliesslich mit Genfer Unternehmen.

Verbände weisen auf ein schweizweites Problem hin. Im Jahr 2013 zeigte eine Studie des Baumeisterverbands und der ETH Zürich, dass ein neues Gebäude bei der Fertigstellung durchschnittlich fünfzehn Mängel aufweist. Zwei Drittel davon haben mit Feuchtigkeit zu tun. Dabei handelt es sich nicht um ästhetische Kleinigkeiten, sondern um klare Abweichungen vom Vertrag oder von der Baukunst. Die Folgekosten belaufen sich auf rund 1,6 Milliarden Franken pro Jahr.

Cornelio Zgraggen, Fachanwalt Bau- und Immobilienrecht aus Luzern, sagt: «Fakt ist, dass die Qualität oftmals nicht stimmt und die Bauten diverse Mängel aufweisen, insbesondere weil Abdichtungen nicht normgerecht ausgeführt oder einfach weggelassen werden. Ein grosses Thema ist heute die Wasserdichtigkeit der Gebäudehüllen.»

Der Fachkräftemangel rächt sich

Othmar Helbling von der Kammer unabhängiger Bauherren sagt, dass sich die Situation heute sogar noch verschlimmert haben könnte. «Vor zehn Jahren musste man im Schnitt 8 Prozent des investierten Geldes allein für die Mängelbehebung aufwenden. Heute ist diese Zahl bestimmt noch höher.» Die Bauqualität sei stetig am Sinken.

Was der Experte auf den Fachkräftemangel zurückführt. «Es gibt immer mehr spärliche oder gar nicht ausgebildete Leute auf den Baustellen», sagt Helbling. Hinzu kommt der hohe Zeit- und Kostendruck in der Baubranche, Probleme mit der Bauleitung, häufig wechselnden Subunternehmern und Arbeitern.

Mehrmals lief trübes braunes Wasser in den Keller. Die Probleme mit der zu hohen Luftfeuchtigkeit bleiben bis heute.
Foto: zvg

2018 klagte ein Zürcher Subunternehmer erfolgreich gegen seine Bauleitung. Der Subunternehmer musste Konkurs anmelden, nachdem er für Nachbesserungskosten eines Gebäudes von über 1,5 Millionen Franken hatte aufkommen müssen. Vor Gericht bemängelte er, dass er seine

Anweisungen von der Bauleitung nur per SMS und E-Mail erhielt. Die Subunternehmen seien weder instruiert noch vor Ort überprüft worden. So hätten die Mängel verhindert werden können.

Parlament sieht Handlungsbedarf

Verschiedene Gerichtsurteile zeigen: Verfahren dauern in der Regel mehrere Jahre und kosten mehrere Tausend Franken. Häufig geht es dabei um Mängel, die erst Monate oder gar Jahre nach dem Einzug zum Vorschein kommen.

Genau da sieht auch das Parlament Handlungsbedarf. Bisher müssen Baumängel innert weniger Tage geltend gemacht werden. Letzten Herbst schlug der Nationalrat ein Modell vor, wonach Baumängel während einer zehnjährigen Verjährungsfrist grundsätzlich jederzeit gerügt werden können. Der Ständerat wird die Vorlage in der kommenden Sommersession beraten.

Auch für die Familie C. bleibt es ein steiniger Weg, eine Entschädigung zu erhalten. Das Unternehmen Fonseca weigert sich, auf die Entschädigungsforderungen einzugehen. Der Rechtsstreit dürfte sich in die Länge ziehen. Trotz Schimmelflecken, Rissen in den Wänden und kaum nutzbarem Keller will die Familie ihren Traum vom Eigenheim nicht aufgeben.

Sylvain Besson ist investigativ-Reporter im Recherchedesk von Tamedia, spezialisiert auf den Finanzplatz. Zuvor war er stellvertretender Chefredaktor der westschweizer Zeitung Le Temps. Seine Recherchen über Schweröl wurden 2017 mit dem Swiss Press Award prämiert. Mehr Infos
@SylvainBesson
Anielle Peterhans ist Reporterin beim nationalen Recherchedesk Tamedia. Davor war sie Volontärin beim «Tages-Anzeiger». Sie hat Politikwissenschaften und Geschichte der Neuzeit studiert. Mehr Infos
@Anielle_Pe

Fehler gefunden? Jetzt melden.

0 Kommentare