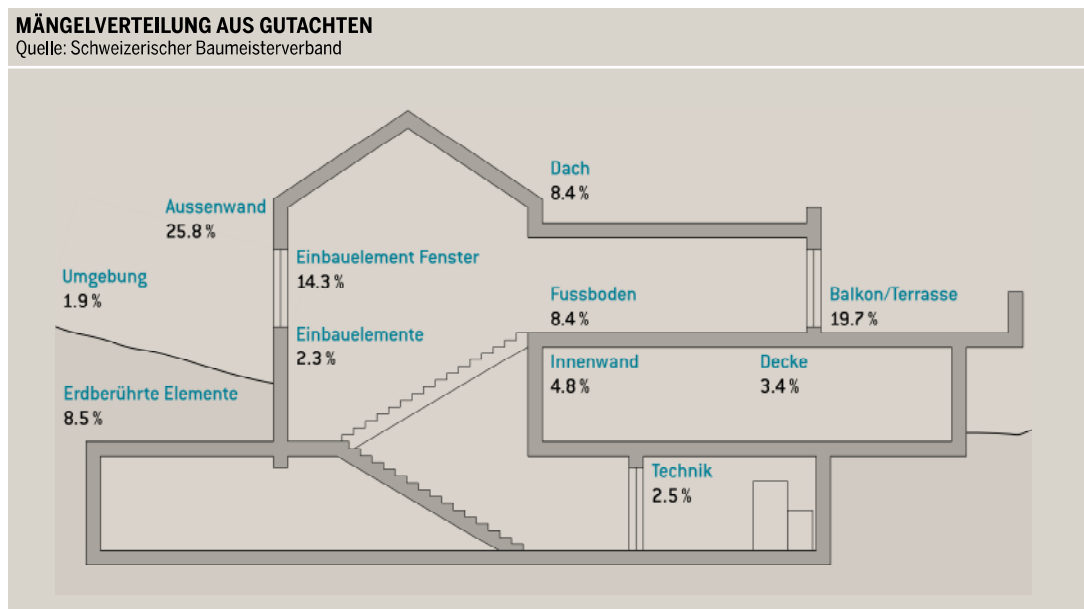


Bauherren können sich absichern

Baumängel sind leider Alltag. Dennoch könnten Bauherren viele Probleme verhindern, wenn sie die Risiken kennen und sich ausreichend absichern würden – beispielsweise mit Hilfe eines Bauherrenberaters.



Insgesamt wurden 505 Gutachten ausgewertet. Die Grafik zeigt, wie sich 1337 Baumängel auf die einzelnen Gebäudeelemente verteilen.

OTHMAR HELBLING* •.....
BAUMÄNGEL SIND TEUER. Eine Studie der ETH Zürich, die im Auftrag des Schweizerischen Baumeisterverbandes letztes Jahr veröffentlicht wurde, hat deutlich gemacht, wo die Qualitätsprobleme im Hochbau liegen: Obwohl 2011 im Hochbau rund 21 Mrd. CHF verbaut wurden, mussten 8% davon, das entspricht rund 1,6 Mrd. CHF pro Jahr, in die Mängelbehebung investiert werden. Rein statistisch sind dies pro erstellter Wohneinheit 15 Mängel à 2500 CHF (siehe auch «Immobilien» vom April 2014).

Insgesamt 60% der Mängel betreffen gemäss Studie die Wasserdichtigkeit der Gebäudehülle. Als Verursacher wurde meist die fehlerhafte Ausführung durch Bauunternehmer lokalisiert (60%-Anteil). Gut 20% der Probleme gehen auf Planungsfehler zurück, circa 6% sind Bauleitungsfehler.

MASSNAHMEN FÜR QUALITÄTSVERBESSERUNGEN UNGENÜGEND. Die Probleme und die

daraus erwachsenden Reparatur- und Sanierungskosten waren schon vor der ETH-Studie bekannt. Wer jetzt aber vermutet, dass die Bauwirtschaft daraus ihre Lehren zieht und die entsprechenden Massnahmen in die Wege leitet, täuscht sich. Auch weiterhin gelangen Ausführungspläne von Planern und Architekten ohne zusätzliche Prüfung auf die Baustelle, obwohl 20% der Schäden auf mangelhafte Pläne zurückzuführen sind. Ebenso wenig werden spezielle Qualitätsschwerpunkte für die Ausführung und Kontrolle der Wasserdichtigkeit der Gebäudehülle festgelegt und angewendet. Deshalb finden sich an verschiedenen Gebäuden oft die gleichen Schadensbilder.

URSACHEN SIND TEILWEISE UNBEKANNTE BAUNORMEN. Damit Baumängel und Bauschäden wirksam verhindert werden können, braucht es eine konsequente Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik und den Regeln der Baukunde.

Das Grundgerüst für die Ausführung von Bauarbeiten bilden die SIA-Normen, die aber nur etwa alle zehn Jahre erneuert werden und somit teilweise nicht mehr dem aktuellen Stand der Bauausführung entsprechen. Die Schweizerischen Fachverbände der einzelnen Arbeitsgattungen präzisieren und ergänzen den vorgegebenen Rahmen der SIA-Normen laufend und können dadurch schneller und detaillierter auf die einzelnen Ausführungsdetails eingehen. In der Regel dauert es dann mehrere Jahre, bis diese Merkblätter und Empfehlungen in der Baupraxis angekommen sind. So wurde zum Beispiel bereits im Jahre 2006 geregelt, dass hinter Plattenbelägen im Spritzwasserbereich eine Abdichtung angebracht werden muss. Eine Vorgabe, die sich aber mehrheitlich erst in den letzten zwei bis drei Jahren auf den Baustellen durchgesetzt hat. Die ungenügende Kenntnis der aktuellen Baunormen bei Planern und Bauunternehmern führt dazu, dass bekannte Probleme über Jahre nicht angepackt werden, weil die Ausführung immer noch auf dieselbe – fehlerhafte – Weise erfolgt. Dabei ist die Rechtsprechung im Zweifelsfall klar, denn die SIA-Normen sowie Merkblätter und Empfehlungen der Fachverbände sind eine zwingende Vorgabe für die Bauausführung.

ANZEIGE

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso



Im Schweizer Hochbau wurden 2011 rund 21 Mrd. CHF verbaut. Davon mussten 1,6 Mrd. CHF in die Mängelbehebung investiert werden.

ZU WENIG PLANUNG UND KONTROLLE. Ein weiterer Grund für Mängel sind der Preis- und Zeitdruck auf der Baustelle. Nicht selten werden diesen Randbedingungen die Bauqualität und die längerfristige Werterhaltung einer Immobilie untergeordnet. So bildet der Preis oftmals das Hauptkriterium für die Vergabe von Ar-

men. Immer mehr Bauherren lassen sich dabei von externen Sachverständigen und Bauherrenberatern unterstützen, die gezielte Qualitätskontrollen auf dem Bau durchführen. Der Berater prüft dabei bereits im Vorfeld die Vertragsunterlagen und die Ausführungspläne auf ihre Schwachpunkte. Auf der Baustelle kontrolliert er die korrekte Ausführung und leitet allenfalls Korrektur- und Sanierungsmassnahmen frühzeitig ein. Eine mängelfreies Bauwerk mit einer langfristigen Wert-

„Nicht selten unterschätzen Bauherren ihre Risiken, die mit dem Bau einer Liegenschaft verbunden sind.“

OTHMAR HELBLING

beiten. Das Einholen von Referenzen oder die Überprüfung des Know-how eines Bauunternehmers spielt kaum eine Rolle. So kommen Unternehmer zum Zug, die weder über die notwendigen Facharbeiter noch über das nötige Grundlagenwissen verfügen. Der Bauherr ist deshalb gut beraten, die Qualitätsvorgaben für sein Bauwerk vorzugeben und die notwendigen Kontrollmassnahmen bereits vor der Bauausführung zu bestimm-

UNTERSCHÄTZTE RISIKEN DES BAUHERRN. Nicht selten unterschätzen Bauherren ihre Risiken, die mit dem Bau einer Liegenschaft verbunden sind. Sie bereiten sich zu wenig darauf vor oder sichern die erkennbaren Risiken nicht ausreichend ab. Während der Bauausführung zeigt sich aber schnell, dass der Bauherr gegenüber den Unternehmern vom Gesetz her sehr schlecht geschützt ist. So können Unternehmer ihre Ansprü-


che gegenüber dem Bauherrn mit geringem Aufwand mit einem Bauhandwerkerpfandrecht im Grundbuch auch vier Monate nach der Fertigstellung ihrer Arbeiten noch sicherstellen. Dagegen muss der Bauherr für die Durchsetzung seiner vertraglichen Ansprüche und Garantieleistungen oftmals einiges an zeitlichem und finanziellem Aufwand bereitstellen, da die meisten Unternehmer ihren Garantieverpflichtungen ungenügend nachkommen.

Für die Ausführung seiner Arbeiten haftet der Unternehmer gegenüber dem Bauherrn in der Regel fünf Jahre. Dies ist vor allem für Flachdächer und Fassadenkonstruktionen eine kurze Zeitspanne, die teilweise auch fehlerhafte Bauausführungen überstehen. Die meisten Schäden tauchen erst später auf und müssen dann vom Bauherrn auf eigene Kosten behoben werden.

REGELN FÜR BAUHERRN. Eine sorgfältige Auswahl der Baupartner ist deshalb für Bauherren ebenso wichtig, wie klare Qualitätsvorgaben bei der Bestellung von Planer- und Unternehmerleistungen. Diese beginnt bereits mit der Kontrolle der Ausführungspläne und der Werkverträge. Eine laufende Prüfung der ausgeführten Bauarbeiten während des Bauablaufs ist unbedingt nötig. Denn nicht alle Bauteile und Wasserabdichtungen sind anlässlich der Bauabnahme noch einsehbar. Dabei können Berater der Kammer unabhängiger Bauherrenberater private und professionelle Bauherren in allen Bereichen unterstützen und so zu einer qualitativ guten Ausführung der Arbeiten beitragen. ●

FACHLITERATUR

Das Handbuch «Mängel im Hochbau – Empfehlungen für Ausführende und Entscheidungsträger». ISBN Nr. 978-3-9524170-0-3, ist unter www.baumeister.ch erhältlich, Tel. 044 258 82 92, Mail: sbvshop@baumeister.ch. Verkaufspreis: 48 CHF.



OTHMAR HELBLING
Der Autor ist Bauherrenberater KUB/SVIT und Inhaber von hbq-Bauberatungen in Rapperswil-Jona.