

Bauschäden in Milliardenhöhe

Die Zahlen sind erschreckend hoch: 1,6 Milliarden Franken oder anders gesagt 8 Prozent der jährlichen Bauinvestitionen im Hochbau von 21 Mrd. Franken müssen für die Mängelbehebung an den Immobilien eingesetzt werden. Rund 60 Prozent der Schäden entstehen durch die mangelhafte Wasserdichtigkeit an der Gebäudehülle. **TEXT Othmar Helbling***



Wassereintritt: Kellertüren sind ungenügend abgedichtet.

Im Auftrag des Schweizerischen Bau-
meisterverbandes erarbeitet die ETH
Zürich eine Studie, welche der Ursache
von Bauschäden nachgehen soll. Ziel
der Studie soll die Erhöhung der Schwe-
izer Bauqualität für die Erhaltung der Kon-
kurrenzfähigkeit und die Senkung der Bau-
mängel unter 8% der Bauinvestitionen sein.

Durchschnittlich 15 Mängel pro Wohneinheit

Die Auswertungen von mehr als 1000
Abnahmeprotokollen haben ergeben, dass
beim Bauen durchschnittlich pro Wohn-
einheit ca. 15 Mängel à Fr. 2500.– ent-
stehen. Zusatzinvestitionen für die einzelnen
Eigentümer, die durch die laufend stei-
genden Immobilien- und Landpreise bis
anhin meistens aufgewogen und vermut-
lich auch aus diesem Grunde nicht breiter
thematisiert wurden.

Ursachen und Verursacher der Baumängel

Gemäss Studie der ETH sind 60% der
Mängel bei der Ausführung der Arbeiten
auf der Baustelle entstanden. 20% sind
Planungsfehler, 6% sind Bauleitungs-
fehler und die restlichen Prozente ver-
teilen sich auf diverse Ursachen. Rund
60% der entstandenen Mängel wurden
dabei bei der fehlerhaften Wasser-
dichtigkeit der Gebäudehülle oder bei
der ungenügenden Liegenschaftsent-
wässerung festgestellt. Am meisten be-
troffen sind Bauteile unter dem Terrain,
Balkone, Terrassen und Dachkonstrukti-
onen.

Unzureichende Planung der Bauherrenentscheide

Der Bauherr muss auf dem Weg zum
fertigen Bauprojekt laufend Entscheide
treffen, für welche er die notwendigen

Grundlagen und über ausreichend Zeit
für das Abwägen braucht. Im hektischen
Baualltag geht dies oftmals vergessen.
Bauherren sehen sich gezwungen, Ent-
scheide innerhalb von ein paar Stunden
zu fällen, damit der Bauprozess nicht
gestoppt wird. So ist es meistens aus
zeitlichen Gründen nicht mehr möglich,
Informationen und Referenzen über die
vom Architekten vorgeschlagenen Unter-
nehmer einzuholen. Ebenso reicht die Zeit
oft nicht, um Details für die Ausführung
der Arbeiten anlässlich eines Vergabe-
gesprächs zu klären. Der Einbezug der
Bauherren in den Bauprozess und das
geplante und frühzeitige Einholen seiner
Entscheide ist in der Praxis nicht selbst-
verständlich.

Ungenügende oder fehlende Qualitätskontrollen

20% der Baumängel entstehen bei der
Planung auf dem Papier. Eine zusätz-
liche Kontrolle der Ausführungspläne der
Architekten und Planer, bevor die Pläne
für die Ausführung auf die Baustelle kom-
men, könnte die Fehlerquellen reduzie-
ren. Ein Kontrollschritt, der in der Praxis
zu wenig konsequent umgesetzt wird.

Die laufenden Qualitätskontrollen und
Abnahmen einzelner Arbeiten während der
Bauausführung sind Grundleistungen der
Architekten und Planer, welchen immer
mehr Gewicht zukommt, da 60% der ▶▶



Feuchtigkeits-
schäden an der
Aussenwärme-
dämmung.



Verputzschaden wegen ungenügendem Feuchtigkeitsschutz.

Hausbau – die 5 wichtigsten Tipps

1. Referenzen – über Baupartner persönlich einholen.
2. Bauverträge – nur verständlich und vollständig abschliessen.
3. Baukonstruktion – Baupläne prüfen oder prüfen lassen.
4. Baukontrollen – regelmässig durchführen, Wasserdichtigkeit gezielt kontrollieren.
5. Bauabnahme – vornehmen, genügend Zeit einberechnen.

Baumängel während der Bauausführung entstehen. Aufgaben, die im hektischen Baualltag nicht selten vergessen gehen.

Kontinuierliche Weiterbildung

Die Anforderungen an die am Bau-Beteiligten haben in den vergangenen Jahren laufend zugenommen. Die immer stärkeren Wärmedämmungen und dichteren Gebäudehüllen verzeihen keine Schwachstellen mehr in der Gebäudehülle und

führen unweigerlich zu Bauschäden. Nur durch die laufende Weiterbildung aller Planer und Bauausführenden kann das notwendige Baufachwissen in den Baualltag transferiert werden.

Als Bauherrschaft früh aktiv werden und kontrollieren

Mängel an der Gebäudehülle sind bei der Bauabnahme meistens nicht mehr erkennbar. Schäden treten aber oftmals nach Ablauf der 5-jährigen Garantiefrist auf und gehen dann vollumfänglich zu Lasten der Bauherrschaft. Die Bauherrschaft tut somit gut daran, den Erstellungsprozess aktiv zu begleiten und regelmässige Qualitätskontrollen zu verlangen oder selber vorzunehmen. Der Beizug eines unabhängigen Baufachmanns für gezielte Baukontrollen kann sich durchaus bezahlt machen. ■

*Othmar Helbling ist Inhaber hbq bauberatung GmbH Mitglied der Kammer unabhängiger Bauherrenberater SVIT, seit 7 Jahren tätig als unabhängiger Bauherrenberater. Weitere Infos unter www.hbq-bauberatung.ch und www.facebook.com/bauberatung.

Bilder: zlg

homestreet24
IHR IMMOBILIEN PORTAL

Mit unserem neuen Immobilien-Portal finden Sie Ihr neues zu Hause!
www.homestreet24.ch



Dübendorf ZH – Der höchste Wohnpark „Ternary“ mit bis zu 18 Etagen wird Sie mit unzähligen Annehmlichkeiten in den Bann ziehen. In wenigen Schritten sind der Bahnhof Stettbach sowie die Glattalbahn zu erreichen.

VP: ab CHF 820'000.-



Zürich – Ein Stück Freiheit treffen Sie in Schwamendingen mit „Candore“ an. Die modern konzipierten, zeitgemässen und grosszügigen Wohnungen wissen zu überzeugen. Die ausgesprochen komfortable Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet Mobilität.

VP: ab CHF 300'000.-

ADT INNOVA
Tel. 044 936 50 50 • www.adtinnova.ch



Berikon AG – Jeder Wunsch wird erfüllt! Topmodern, Ferienstimmung, Genuss und Wellness - eine Augenweide. Das neu erstellte Haus fasziniert in jede Richtung. Grosse Galerie, Wintergarten, Gartensitzplatz, Swimmingpool und Wellnessbereich mit allen Details.

Kontakt: Dominique Nucera, Tel. 043 344 52 52

VP: CHF 1'750'000.-



Neuheim ZG – Aussen wie innen, gibt es hier viel Platz und Freiraum. Das Haus wurde so konzipiert, dass viele Nutzungsmöglichkeiten offen bleiben. Der sich um das Haus ziehende Garten ist eine einzige Wohlfühl-Oase.

Kontakt: Gottfried Stadelmann, Tel. 041 544 90 21

VP: CHF 1'590'000.-

IMMOSKY
Tel. 043 344 52 52 • www.immosky.ch



Riedt bei Erlen TG – Aussergewöhnliches Architekten-Studio-Haus. Höhenrain, an erhöhter Lage mit schöner Fernsicht. Sensationelle Grundrisse mit hochwertigen Materialien, 2013 bezugsbereit.

VP: CHF 755'000.-



Romanshorn TG – Leben im Stadthaus an hervorragender, zentraler Lage. 3.5-Zimmer-Parterre-Wohnung, 200m vom See, an ruhiger Zentrums- und Freizeitsituation. Freundlicher, architektonisch wertvoller Minergie-Bau, nur 4 Wohnungen, schwellenlos, Lift, eigener Garten u. Loggia. Bezug ab Okt. 2013.

VP: CHF 590'000.-

ZIMBA AG
IMMOBILIEN ES TRÖFELT
Tel. 071 414 41 00 • www.zimba.ch