

Bauschäden: Wenn Baumeister Pfusch Regie führt

Text Jürg Zulliger Bilder Walter Schläpfer und Pressedienst

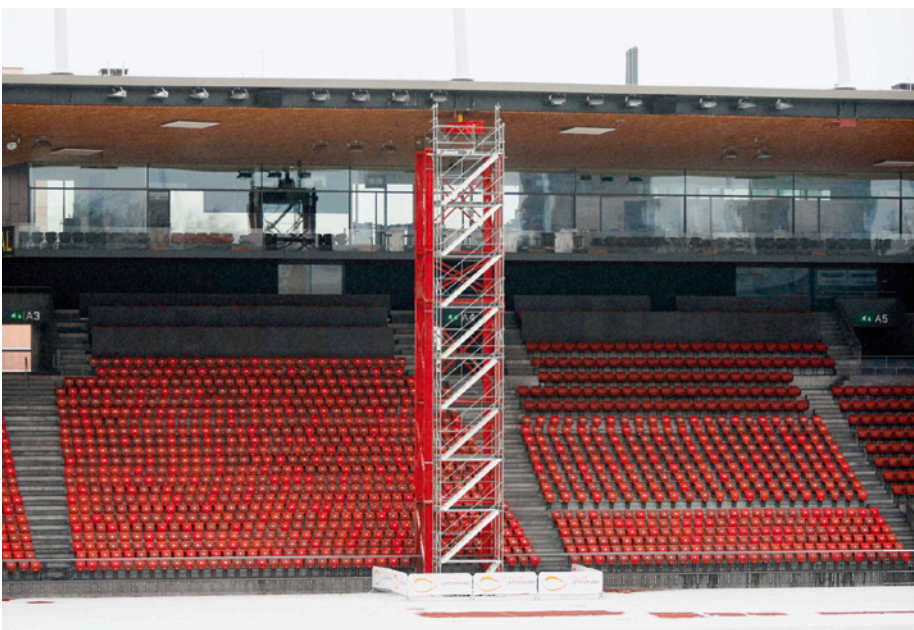
Die Bau- und Immobilienwirtschaft in der Schweiz läuft rund. Die Kehrseite der Medaille: Viele Betriebe sind dermassen am Anschlag, dass die Fehlerquote steigt. Die Schätzungen der Fachleute belaufen sich auf 700 Millionen bis zwei Milliarden Franken Bauschäden jährlich. Zurückzuführen auf liederliche Planung, ungenügende Koordination und schlechte Führung.

Jeden Morgen ein Gefühl, als ob alle Wände und Böden zittern würden. Die Bewohner des 4-stöckigen Wohnblocks in H.* im Zürcher Unterland schrecken aus dem Schlaf auf. Der Fluglärm regiert. Dabei hat der Vermieter doch erst kürzlich neue High-Tech-Fenster anbringen lassen. «Das Allerbeste in Sachen Wärmedämmung und Schallschutz», hat er versprochen. Doch das Geld war buchstäblich aus dem Fenster geworfen: Der Lieferant hat die Schallschutzschicht verkehrt herum angebracht. So martert das himmlische Dröhnen die Mieter noch genauso wie zuvor. Dafür aber meint man vom Trottoir her, die Menschen hier lebten in Isolationshaft,

so wenig dringt seit der «Lärmsanierung» von ihnen jetzt auf die Strasse hinaus.

Hochkonjunktur für Expertisen

Was Gutachtern, Bauschaden- und Bauchrechtsexperten alltäglich begegnet, ist kaum zu glauben. Ihre Hilfe ist heutzutage gefragt wie nie. Denn auf den Baustellen der Schweiz macht sich ein Übel breit: Seine Wirkstoffe sind Zeitdruck, abnehmendes Qualitätsbewusstsein, Kostenminimierung und pure Gedankenlosigkeit. Das Resultat: Immer mehr Mängel der gröberen Sorte. So wie auch das Beispiel eines grösseren Wohnhauses in einem bekannten Ferienort in den Bergen: Von mehreren Unternehmen, die Offerten für eine neue Wärmedämmung einreichten, erhielt der billigste den Zuschlag. Doch er führte den Auftrag nicht selbst aus, sondern bestellte einen Unterakkordanten. Dieser wiederum bot eine österreichische Akkordgruppe auf. So hatten am Schluss drei Leistungserbringer zwar ihren Batzen verdient, was der Bauherrschaft aber blühte, kann man sich denken: Schon nach kurzer Zeit zeigte sich, dass bei der Applikation der Wärmedämmung Baumeister Pfusch die Regie geführt hatte. Es bildeten sich Blasen, und die ganze Sache musste wieder heruntergerissen werden.



Ein Turm markiert die Stelle im Dach des Letzigrund-Stadions, wo Risse festgestellt wurden, aufgenommen am Mittwoch, 10. Februar 2010, in Zürich. (Bild: Steffen Schmidt, Keystone)

*) Die beschriebenen Fälle stammen aus der Praxis von Gutachtern. Ort und Details sind leicht geändert, um die Anonymität der beteiligten Unternehmer und Eigentümer zu wahren.

Missverständnisse gröberer Sorte

Noch ein Münsterchen gefällig? In einem Neubau in Zürich prangte ein Klebband am Beton. Darauf geschrieben stand in Grossbuchstaben: «Fassade noch nicht anbringen!» Am nächsten Tag stellte der Bauleiter fest, dass sich der Fassadenbauer einen Deut darum geschert hatte. Die Fassade war vom Dach bis zum Keller montiert. Darunter lugte wie ein Menetekel noch immer die Anweisung hervor: «Fassade noch nicht anbringen!»

Wenn in solchen Extremfällen die einfachsten Regeln des gesunden Menschenverstandes missachtet werden, erscheinen höhere Qualitätsstandards als exotischer Wunsch. Umso mehr, als auf dem Bau laufend neue Materialien und Methoden erprobt werden. Roland Büchli, Bauschadenexperte bei QC-Expert AG in Dübendorf, sagt dazu: «In Sachen Materialien gleicht der Bau einem Experimentierfeld – nach dem Motto: try and error.»

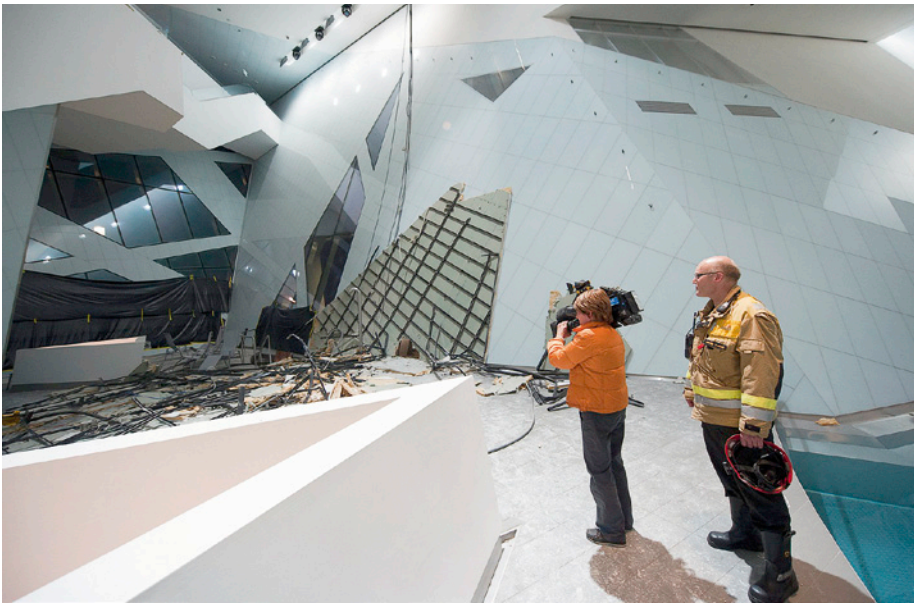
Schätzungen: 2 bis 5 Prozent

Frühere Studien der Eidgenössischen Forschungsanstalt Empa bezifferten die jährlichen Bauschäden auf 700 bis 800 Millionen Franken pro Jahr. Roland Büchli vermutet, dass das Total heute näher bei einer Milliarde Franken liegen dürfte. Diesen unerfreulichen Trend bestätigt Martin Meili, Geschäftsführer des Hauseigentümergebietes Aargau: «Bauschäden nehmen tendenziell zu, weil High-Tech-Materialien und Methodenvielfalt keine Fehlertoleranzen mehr zulassen.» Noch weiter geht der Zürcher Bau- und Materialexperte Roland Wolfseher – das Ausmass habe sich in den letzten zehn Jahren verdreifacht: «Noch vor 20 Jahren summierten sich Schäden und



Der Laubengang eines Altersheimes, welcher am Mittwochabend, 29. Dezember 2010, vom 2. auf den 1. Stock gestürzt ist, aufgenommen am Donnerstag, 30. Dezember 2010, in Uster. Am Gebäude entstand ein Sachschaden von mehreren hunderttausend Franken, verletzt wurde niemand. (Bild: Steffen Schmidt, Keystone)

Mängel auf schätzungsweise ein Prozent der Bausumme.» Vor 10 Jahren seien es 1,8 bis 2 Prozent gewesen, und heute müsse von einer Grössenordnung von fünf Prozent ausgegangen werden. Der ganze Hochbau in der Schweiz, wozu zum Beispiel der Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern zählt, kostet pro Jahr rund 40 Milliarden Franken. Für die Volkswirtschaft als Ganzes entsteht also ein jährlicher Schaden von rund zwei Milliarden Franken (5 Prozent der Gesamtsumme). Für jeden einzelnen Auftraggeber eines Baus ist das Problem heute von einer Dimension, die wach rütteln muss. Wer zum Beispiel eine neue Eigentumswohnung für eine Million Franken kauft, muss im Voraus im Durchschnitt 50'000 Franken unter dem Titel «Unvorhergesehenes» in Reserve halten. →



Betreut von einem Feuerwehrmann filmt eine Kamerafrau die Trümmer der Deckenverkleidung, welche am Dienstag, 12. April 2011 im Erlebnisbad Bernaqua und Spa in Bern zu Boden stürzte. Ein Teil der Decke über dem Bassin war am Dienstagabend eingestürzt.

Gemäss ersten Informationen musste eine Person mit mittelschweren Verletzungen ins Spital gebracht werden, eine weitere verletzte Person konnte vor Ort behandelt werden. Das Bad wurde als Teil des Einkaufszentrums Westside, erbaut vom Stararchitekten Daniel Libeskind, im Oktober 2008 eröffnet. (Bild: Alessandro della Valle, Keystone)

Einen Teil der Mängel und Schäden müssen Handwerker und Bauunternehmer als Garantearbeiten beheben. So gehören auch sie zu den Leidtragenden dieser an sich vermeidbaren Fehler. Zwar kommen teils Haftpflichtversicherungen dafür auf; vor allem bei Ingenieuren und Architekten ist es üblich, dass sie eine Berufshaftpflichtversicherung abschliessen, Unternehmer können sich mit einer Betriebshaftpflicht ein wenig absichern. Aber längst nicht alles, was als Folge von Pfusch und Fehlplanung viel Geld und Nerven kostet, lässt sich überhaupt versichern.

Mehr Tempo – mehr Mängel?

Als Ursachen sieht Bauschadenexperte Roland Büchli vor allem den grossen Tempo- und Kostendruck. «Öffentliche Bauherrschaften», so der Experte, «sind heute aufgrund der Submissionsvorschriften oft gezwungen, den billigsten Unternehmer zu berücksichtigen.» Wenn Tag für Tag die Preise gedrückt und die Arbeiten zum billigsten Tarif vergeben würden, dürfe man sich über Mängel nicht wundern. Weiter dürfe nicht vergessen werden, dass Bauten eben keine Industriefertigung seien, sondern zu

einem guten Teil immer noch aus anspruchsvoller Handarbeit stünden, die oft unter freiem Himmel verrichtet wird und der Witterung trotzen muss. «Die ausführenden Arbeiter sind heute aber oft nur angelernt oder nicht einmal das», so Büchli.

Arbeitshändler statt Fachleute

Auch Walter Schläpfer vom Schweizerischen Maler- und Gipserunternehmer-Verband SMGV wundert sich über nichts mehr: «Vor allem bei grösseren Projekten reichen Arbeitshändler Offerten ein, die oft 30 bis 40 Prozent unter einer seriösen Kalkulation liegen.» De facto werden die Arbeiten dann von diesem Händler aber einfach weitergereicht und an Unterakkordanten aus dem Ausland vergeben. «Sprach- und Verständigungsprobleme auf dem Bau sind Alltag», erzählt der Zürcher Bauherrenberater Bernhard Lauper von der Firma Immopro. Weiter fällt ihm auf, dass das Gefühl von Verantwortlichkeit für eine gute Teamarbeit abhanden zu kommen droht. «Wenn es hinein regnet, oder wenn Vorarbeiten nicht rechtzeitig fertig sind, findet es meist kaum jemand nötig, dies dem Bauleiter zu melden», sagt Lauper.

Wenn der Auftraggeber meine, die Arbeit werde von qualifiziertem Personal ausgeführt, agieren dann ungelernete Hilfskräfte, die für ein paar wenige Euro pro Stunde arbeiten. «Auch die Bauausführung über Generalunternehmer kann ihre Tücken haben», warnt Walter Schläpfer vom SMGV. Denn was der Generalunternehmer nach erfolgreicher Akquisition gegenüber dem Kostenvoranschlag einspart, kommt ihm 1:1 als Gewinn zugute. Da lockt die Versuchung enorm, von verschiedenen Bau- und Materialvarianten die billigste umzusetzen. →



Hier wurden Wärmedämmplatten mit einem ungenügenden Klebeverfahren appliziert. (Bild: Walter Schläpfer)

Einstürzende Decken

Während man es in der Bauausführung also oft bei allerbilligsten Methoden bewenden lässt, nimmt man sich heute als Aushängeschild gerne einen Stararchitekten. Es lässt sich zwar kein stichhaltiger Nachweis führen, dass man sich damit zwingend auch praktische Umsetzungsprobleme einhandelt. Doch etliche Beobachter sind keineswegs überrascht, dass im letzten April eben gerade im Berner Einkaufs- und Erlebniszentrum Westside, das kein geringerer als der Amerikaner Daniel Libeskind entworfen hat, Gipsdecken und Isolationsmaterial herunterstürzten. Die höchst gewagten Formen an dem Bau, wo nichts vertikal oder rechtwinklig ist, stellen für die Umsetzung höchste Anforderungen. Man kann der laufenden Untersuchung nicht vorgehen, dass aber bei diesem Mix aus einer völlig neuartigen Bauweise und dem üblichen Zeit- sowie Kostendruck Fehler passieren, überrascht nicht. Thomas Müller vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) verwarft sich allerdings dagegen, dass ungewohnte Formen zwingend zu Mängeln führen müssen. Aber der SIA warnt davor, dass in Sachen Kosten- und Honorardruck irgendwann eine Grenze erreicht sei: «Die Honorare sowohl von Architekten als auch von Ingenieuren sind seit Jahren unter Druck», erklärt der SIA-Sprecher. Was an finanzieller Entschädigung heute teils bezahlt werde, stehe in überhaupt keinem Zusammenhang mehr zur Komplexität und Verantwortung von Planern.

Viel Arbeit für Anwälte

Von einer deutlichen Verschärfung sprechen auch Rechtsanwälte. «Allein in den

letzten Monaten stellen wir eine Zunahme von Baurechtsfällen in der Grössenordnung von acht Prozent fest», erklärt Barbara Risse, Partnerin in der Kanzlei Keller Rechtsanwälte in Zürich und auf Bau- und Immobilienrecht spezialisiert. Diese Tendenz würde von zahlreichen Anwaltskollegen genau gleich eingeschätzt. Das geschätzte Schadenausmass im Umfang von fünf Prozent der Bautätigkeit kann sie ausdrücklich bestätigen. Dabei nimmt anscheinend nicht nur die Zahl der Fälle zu, sondern auch die Schadenssummen zeugen jetzt von ganz anderen Dimensionen. «Beim Bau von Eigenheimen lag der Streitwert früher oft unter 50'000 Franken», so Barbara Risse, «mittlerweile sind es oft mehr als 100'000 Franken.» Dementsprechend wird auch bei grösseren Bauprojekten im Auftrag von Unternehmen heute öfter und um mehr Geld gestritten. «Die Streitsumme kann auf Grossbaustellen Beträge in Millionenhöhe erreichen», erklärt Rechtsanwältin Barbara Risse weiter. →



Sieht man oft: Putzschaden im Sockelbereich durch aufsteigende Feuchtigkeit infolge fehlender Schutzmassnahmen. (Bild: Walter Schläpfer)



Wand-Decken-Anschluss mit eingebautem Gleitlager, aber fehlender Dehn- und Stauchzone. (Bild: Walter Schläpfer)

Hohe Hürden beim Rechtsweg

Aus Sicht von Hauseigentümern, Investoren und Bauherren ist es vielfach unbefriedigend, dass sie selbst bei Mängeln grösseren Kalibers in einer schwierigen Position sind. Wenn keine einvernehmliche Lösung mehr möglich ist, nachdem weder heftige Reklamationen noch lange Mängellisten die gewünschte Wirkung zeigten, bleibt nur eine Klage vor Gericht. Seit Anfang 2011 die neue Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft trat, liegen die Hürden für Kläger höher. «Neu ist, dass die Gerichte nun einen Kostenvorschuss zur Deckung der mutmasslichen Kosten für das Gerichtsverfahren verlangen», erläutert Barbara Risse. Der Vorschuss bemisst sich nach dem Streitwert und beträgt bei 100'000 Franken Streitsumme zum Beispiel 9'550 Franken. Anwaltskosten für die Erstellung einer Klageschrift, teils auch Ausgaben für Expertisen und technische Abklärungen kommen noch dazu. Recht haben und recht bekommen – das ist dann vor allem bei kleineren Fällen zweierlei. Barbara Risse hält dazu fest: «Wenn sich der Käufer eines Eigenheims schon bis an die Grenzen seiner Möglichkeiten verschuldet hat, wird ein Prozess oft zu kostspielig und das Prozessrisiko zu gross.» Sollte der Kläger im Prozess gar verlieren, müsste er nebst allen eigenen Kosten auch noch die Anwaltskosten der Gegenpartei übernehmen.

Systematische Zahlen fehlen

«In den Medien tauchen hie und da nur die spektakulären Fälle auf, doch im gesamten Ausmass sind all die verpuschten Arbeiten kleiner oder mittlerer Dimensionen viel gravierender», sagt Roland Büchli von QC-Expert. Das meiste davon kommt nie ans Licht der Öffent-

lichkeit. «Da ist der Deckel drauf, niemand hat ein Interesse daran, das Ausmass von Bauschäden zu thematisieren», sagt Roland Büchli weiter. Nicht weiter erstaunlich ist, dass derzeit gleich mehrere akribische Studien in Arbeit oder bereits fertig sind, die den Ursachen und dem Ausmass von Bauschäden nachgehen. Die Untersuchung des Hauseigentümerverbandes zeigt, dass 13,5 Prozent der Bauherren mit dem Verlauf ihres Bauprojektes ganz generell nicht zufrieden sind. Nur eine kleine Minderheit schlägt dann aber den Rechtsweg ein. Noch nicht publiziert ist eine weitere Studie des Schweizerischen Baumeisterverbands und der ETH Zürich. Sie soll exklusiv an der nächsten Swissbau der Öffentlichkeit vorgestellt werden. ■

Prominente Schadenfälle und Mängel:

- 30.5.2011: Die Bauhaus-Filiale in Schlieren (ZH) muss evakuiert werden, nachdem ein Holzbalken der Dachkonstruktion gerissen ist.
- 12. April 2011: Im Erlebnisbad Bernaqua im Westside stürzt ein Teil der Deckenverkleidung herab. Mehrere Personen werden verletzt.
- 29. Dezember 2010: Beim Einsturz eines Laubengangs einer Alterssiedlung in Uster (ZH) entsteht ein Sachschaden von mehreren Hunderttausend Franken.
- 8. Februar 2010: Das Letzigrund-Stadion in Zürich wird wegen Rissen an der Stahlkonstruktion vorübergehend geschlossen.