

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Neubauten und Mängelbehebung



Heiner Baumann
Dipl. Architekt ETH/SIA/MBA
Gesamtprojektleiter

Häufige Mängel

Leider sind die Mängelhäufigkeit und Schwere der Mängel in den letzten Jahren aufgrund der MFH-Bautätigkeit gemäss unserer Erfahrung massiv angestiegen. Die Liste der auftretenden Mängel nach Fertigstellung ist oftmals lang. Sie reicht u.a. von Feuchteschäden mit Schimmelpilzbefall, über Dichtigkeitsprobleme bei Sanitäranlagen und Flachdächern bis zu einer Vielzahl von unterschiedlicheren Beanstandungen und Schadensbildern.

Ursachen von Mängeln

Mängel im Bauwesen haben unterschiedliche Ursachen und Auswirkungen. Die Verhinderung der Mängel ist umso wirksamer, je früher sie im Bauprozess eingreift. Um einen Überblick zu erhalten, müssen wir einen Blick

auf die neuesten Entwicklungen und die Massnahmen zur Mängelvermeidung werfen.

Auswirkungen des Booms

Die Bau-Boom-Phase der letzten Jahren hat zu immer schnelleren Bauabläufen geführt. Zudem werden die Gebäude mit immer mehr und komplexerer Technik ausgestattet. Um die gewünschte Bauqualität trotz schnelleren und komplexeren Bauprozessen zu erreichen, ist schon während der

Ein erfahrener Bauherrenvertreter erspart den Bauherren und Nutzern nachträglichen Ärger

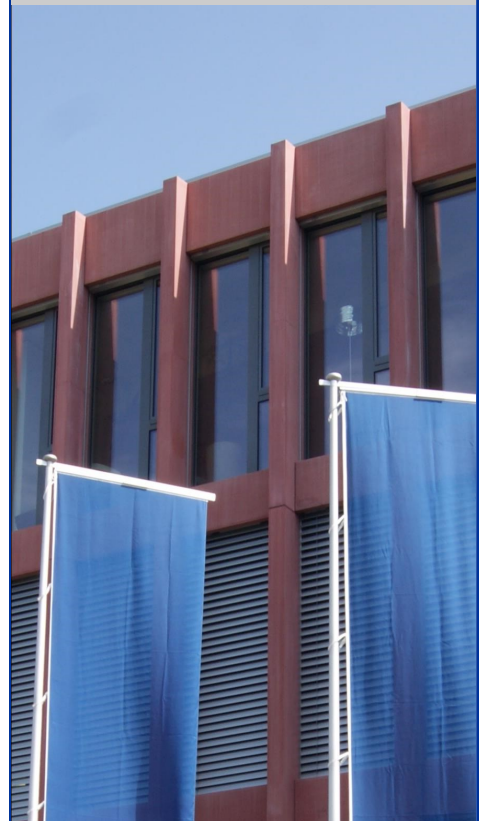
Planung sowie der anschliessenden Bau- oder Umbauphase eine gut strukturierte und umfassende Führung und Kontrolle aller Planungs- und Bauprozesse notwendig.



Bild: Schimmelpilzbildung in Aussenecke

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe April 2019



www.realit.ch

Neubauten und Mängelbehebung

GU- und TU-Verträge

In den letzten Jahren haben Gesamt-Bauverträge mit Generalunternehmern (GU) oder Totalunternehmern (TU) Marktanteile gewonnen. Beim traditionellen Modell mit Architekt ist der Architekt mit der Gesamtleitung beauftragt. Er führt sowohl die Planer, wie auch die beauftragten Unternehmer. Beim GU- resp. TU-Modell obliegen die Führungs- und Kontrollaufgaben teilweise bis vollständig dem GU/TU.

Vor- und Nachteile

Während durch gesamtheitliche Verträge wie GU/TU die Anzahl der Schnittstellen sinkt, nimmt die Einflussnahme der Bauherrschaft ab. Was bei optimalen Abläufen nicht negativ ins Gewicht fällt, kann im Baualltag leider oft zu unangenehmen Folgen führen. Die Interessen der Bauherrschaft werden in der Praxis gegenüber von starken Baupartnern oft zu wenig durchgesetzt.

Bauherrenvertretung

Wo Gesamtleistungsverträge wie GU/TU abgeschlossen werden, ist es für Bauherrschaften und Gebäudeeigentümer oft ratsam, schon im Akquisitions- und Planungsstadium eine Bauherrenvertretung zu beauftragen. Diese wird damit beauftragt, den Planungs- und Bauablauf im Interesse der Bauherrschaft zu führen und notwendige Kontrollen und Massnahmen durchzusetzen.

Organisation der Kontrollen

Leider entstehen bereits vor der Ausführung aus Kosten- oder Termindruck Planungsfehler. Wird die Führungs- und Kontrollorganisation frühzeitig und unabhängig beauftragt, können viele Fehler vor der Ausführung verhindert werden. Dies ist das günstigste und beste Vorgehen. Während der Bauphase sind periodische und systematische Kontrollen unabdingbar, da viele kritische Bauteile im Endzustand nicht mehr zugänglich sind.

Bauabnahmen

Eine der wichtigsten Phasen für ein mängelfreies Gebäude ist die Bauübergabe. Diese muss minutiös geplant und gut strukturiert durchgeführt werden. Bei der Planung der Abnahmekontrollen werden oft die Fristen für die Behebung allfälliger Mängel zu kurz eingesetzt. Dies führt häufig dazu, dass die Behebung erst nach Einzug der Mieter oder gar nicht mehr erledigt wird.

Mängel in der Garantiezeit

Welche rechtlichen Rahmenbedingungen wirksam sind, hängt von den Vertragsverhältnissen ab. Häufig wird die SIA Norm 118 und nicht die Bestimmungen des OR zum Werkvertragsrecht als verbindlich erklärt. Damit läuft die Garantiefrist für offene Mängel 2 Jahre, für verdeckte Mängel 5 Jahre. Die Mängelrechte müssen in der Praxis aber korrekt gerügt, und die fachgerechte Erledigung sollte unbedingt überprüft werden. Wichtig ist auch die zeitnahe Mängelbehebung. Oft sind die Folgeschäden sonst sogar grösser als der diese verursachenden Mängel.



Folgeschaden: Aufgeworfenes Parkett in der Folge eines Wasserschadens

Das richtige Team

Damit Sie im Schadenfall nicht alleine dastehen, kann Sie das Realit Bautreuhand-Team fach- und tatkräftig unterstützen. Die Realit selber fungiert bewusst nie als GU/TU bei Bauprojekten. Als Gesamtprojektleiterin regelt sie den Planungs- und Bauprozess jeweils mittels einfachem Auftrag; das wirkt sich auch positiv auf die Verhinderung von Mängeln aus.

Realit Bautreuhand AG fungiert bei folgenden Referenzobjekten aktuell als Bauherrenvertreterin:



Überbauung „ImLenz“, Lenzburg;
www.imlenz.ch



Überbauung Weierweg, Gränichen;
www.weierweg-graenichen.ch



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch