Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 88 (2013)

Heft: 9: Badezimmer

Artikel: ETH Zürich untersucht neue Wohnsiedlungen : 15 Mängel pro Wohnung

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-390626

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

ETH Zürich untersucht neue Wohnsiedlungen

15 MÄNGEL PRO WOHNUNG

Bild: Rémy Gindroz

Kein Neubau ohne Mängel. Balkone sind davon besonders oft betroffen (Bild: Siedlung Maillefer in Lausanne der SCHL).

Erstmals sind in der Schweiz Baumängel wissenschaftlich erhoben und ausgewertet worden. Daraus ist ein Fachbuch entstanden, das diese dokumentiert und darüber hinaus Empfehlungen formuliert, um die erschreckend hohe Zahl an Schäden zu verringern – und dabei auch den Bauherrn in die Pflicht nimmt.

Von Richard Liechti

Fast 10 000 Baumängel hat die ETH Zürich in den letzten drei Jahren akribisch untersucht, mehr als tausend Gutachten eingesehen und über hundert Interviews mit Auftraggebern, Planern, Bauleitern, Total- und Generalunternehmern, Ausführenden und Rechtsberatern geführt. Dabei kam eine erschreckend hohe Zahl von Schäden zutage: Die 54 untersuchten Neubau-Wohnsiedlungen wiesen fast 10 000 Abweichungen vom Vertrag auf, wie ein Mangel gemäss Norm SIA 118 definiert ist.

Für 1,7 Milliarden nachbessern

Pro neu erstellte Wohneinheit seien in der Schweiz durchschnittlich 15 Mängel zu verzeichnen, hält ETH-Professor Sacha Menz fest. Deren Behebung geht ins Geld: Rund 1,7 Milliarden Franken oder acht Prozent der jährlichen Ausgaben für den Wohnungsbau müssen dafür aufgewendet werden. Nicht zu reden vom Zeitverlust und Ärger, den die Fehlleistungen besonders für den Bauherrn bedeuten. Gründe genug für die ETH, eine umfassende Studie zum Thema zu erstellen und die Ergebnisse in einem Fachbuch zu veröffentlichen (vgl. Kasten). Mit im Boot ist der Schweizerische Baumeisterverband, dessen Mitglieder schon nur aus Reputationsgründen alles Interesse haben, Baumängel tunlichst zu vermeiden.

Für Baugenossenschaften wichtig: Die Studie beschränkt sich auf den Neubau. Nicht erfasst sind somit beispielsweise ungenügende Leistungen der Handwerker bei der Bad- und Küchenrenovation. Beim Neubau sind Mängel oft weniger klar ersichtlich: Oft würden sie erst im Bereich der Oberfläche sichtbar, hält Sacha Menz fest. So stünden etwa zwei Drittel der Baumängel in Zusammenhang mit der Gebäudehülle und eindringender Feuchtigkeit. Besonders häufig sind undichte Stellen in Verbindung mit Balkonen und Terrassen. Einbauelemente wie Fenster, Türen, Küchen oder Storen

sind oft betroffen, aber auch Innenwände, Decken, Böden sowie die Gebäudetechnik.

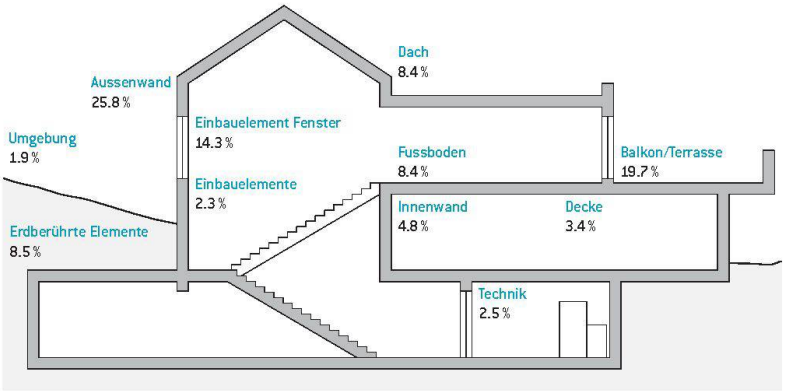
Der menschliche Faktor

Die Schuld liegt dabei fast immer beim Menschen. Materialfehler, Nutzungsfehler und natürlicher Verschleiss seien statistisch nicht relevant. «Die festgestellten Ursachen liegen in der jeweils zu geringen Fachkompetenz, Entscheidungskompetenz, Kosten-/Terminkompetenz, Planungskompetenz, Bauleitungskompetenz, Ausschreibungskompetenz und Vergabekompetenz», so Sacha Menz. Schuld seien zwar hauptsächlich die Ausführenden, die Planer und die Bauleitungen, wie die Auswertung der Gutachten ergeben habe. So schenkten Planer dem korrekten Konstruieren oft zuwenig Beachtung, nähmen Bauleiter ihre Schlüsselfunktion zuwenig wahr oder seien die Ausführenden schlecht darüber informiert, was sie zu tun hätten. Dabei sei es oft das ungenügende Zusammenspiel zwischen diesen Berufsgruppen, das für Fehler verantwortlich sei.

Die Interviews mit den am Bau Beteiligten ergaben jedoch, dass auch die Rolle des Auftraggebers, konkret des Bauherrn, zentral ist. Denn er trägt grundsätzlich die Verantwortung für sein Werk, wählt die Beteiligten, definiert das Raumprogramm und setzt die qualitativen und quantitativen Massstäbe. Die Entscheide des Bauherrn stünden deshalb in direktem Zusammenhang mit der Qualität der Ausführung. Negativ wirke sich dabei der Termindruck aus, sei die Frist bis zur Inbetriebnahme doch oft zu eng angesetzt und überdies an Miet-, Kauf- und Übergabeverträge gebunden.

Referenzen einholen

Nicht zu vernachlässigen ist dabei die Auftragsvergabe: Bauherren könnten durch klare Auftragserteilung, persönliches Überprüfen der Beteiligten und deren Referenzen einen wesentlichen Beitrag zum Vermeiden von Baumängeln leisten. Leider entzögen sich viele dieser Verantwortung oder liessen sich vertreten, stellt der ETH-Professor und Architekt Sacha Menz fest. Bauherrenvertreter und Berater müssten jedoch das nötige Fachwissen mitbringen und genügend Erfahrung am Bau vorweisen. Das gilt übrigens grundsätzlich. «Erfahrung spielt eine wesentliche Rolle, denn jedes Bauwerk ist ein Prototyp», hält Sacha Menz fest. Geht es darum, Mängel zu vermeiden, stünden alle Beteiligten in der Pflicht: «Jeder muss seine Verantwortung wahrnehmen.» ■



Wo Mängel am Bau auftreten. Die gemäss Studie registrierten Baumängel nach Gebäudeteilen in Prozent.

MÄNGEL IM HOCHBAU

Das Departement Architektur der ETH Zürich hat das 176-seitige Handbuch gemeinsam mit dem Schweizerischen Baumeisterverband (SBV) herausgegeben. Die Autoren sind Sacha Menz, Professor für Architektur und Bauprozess an der ETH Zürich, sowie Oliver Kriebus, Bauingenieur und Doktorand an der Professur für Architektur und Bauprozess der ETH Zürich. Das Fachbuch listet die festgestellten Mängel pro Bauteil minutiös auf und eruiert Verursacher und Ursachen. Aus den durchgeführten Interviews leitet es die Kompetenzen ab, die bei den verschiedenen Akteuren notwendig sind, und formuliert daraus Empfehlungen.

Sacha Menz/Oliver Kriebus
Mängel im Hochbau – Empfehlungen für Ausführende und Enscheidungsträger
176 S., zahlreiche Grafiken, 48 CHF
Schweizerischer Baumeisterverband/ETH Zürich, 2013, ISBN 978-3-9524170-0-3
Bezug: www.baumeister.ch

ANZEIGE

«G» wie
> Gartenbau
> Genossenschaft

GGZ
Gartenbau Genossenschaft Zürich

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 ggz-gartenbau.ch