

Im Juni 2003 widmete sich der Bau & Immobilien Report dem heiklen Thema Bauschäden. Durch kaputte Preise, flotte Planung, eine sinkende Zahl an Facharbeitern auf den Baustellen und nicht immer haltbare Versprechungen der Baustoffindustrie entstehen jährlich Schäden in dreistelliger Millionenhöhe.



Bau & Immobilien Report, Juni 2003. Potenziell schadhaft: Kurze Bauzeiten, hastige Planung und mangelhafte Ausführung machen Schäden am Bau zum Alltagsphänomen. Gutachter reiben sich die Hände.

Im Frühsommer 2003 weilte der renommierte deutsche Gutachter Franz Christoph Brück regelmäßig in Wien. Der Anlass für seine Besuche war aber alles andere als erfreulich. Brück hatte die Aufgabe, die Ursachen für die Schäden am Wiener IZD-Tower zu eruieren, wo kurz zuvor mehrere Fassadenscheiben geplatzt waren und eine Sperre des darunterliegenden Geländes nötig machte. Weil Vorfälle wie diese nicht unbedingt dazu angetan sind, das Image eines Objekts zu erhöhen, sahen Experten schon damals einen Trend zu Gütesiegeln und Zertifikaten. Auch der exakten Planung sollte wieder ein höherer Stellenwert eingeräumt werden. Dass mit der perfekten Planung Schäden ausgeschlossen werden können, bezweifelte Mischek-Vorstand Ernst Lischka. »Weil wir auf den Baustellen kaum mehr gelernte Arbeiter haben, wird die innere Qualität des Objektes immer schlechter«, urteilte er und nannte noch einen weiteren ausschlaggebenden Grund: »Die Bauschäden steigen auch dadurch, weil man mit unrealistischen Deckungspreisen Realitätsverweigerung betreibt.« Dem stimmen auch viele Sachverständige zu. »Die guten Firmen müssen zu jenen Preisen arbeiten, die von den schlechten vorgegeben werden«, berichtet Gutachter Herwig Holler aus der Praxis und verwies zudem auf die Schnittstellenproblematik zwischen den diversen Gewerken. Mit anderen Worten: Wenn jeder Handwerker seinen Teil macht, ist nicht gesagt, dass am Ende ein gutes Werkstück herauskommt.

Die Suche nach dem Schuldigen

Nicht als direkte Folge der sich häufenden Bauschäden, aber zeitlich doch ganz gut passend wurde im Sommer 2003 im Zuge einer Dissertation an der TU Wien der erste

österreichische Bauschadensbericht erstellt. Während bislang einfach die Zahlen aus Deutschland nach dem Milchmädchenprinzip runtergerechnet wurden und sich daraus eine geschätzte Schadenssumme von jährlich 140 Millionen Euro ergab, wollten es das Institut für Hoch- und Industriebau und das Ofi-Bauinstitut genau wissen. Die Ergebnisse der Dissertation wurden im Herbst präsentiert und förderten sogar noch höhere Zahlen zu Tage. Mit 180 Millionen Euro wurden die jährliche Bauschäden beziffert, fast 50 Prozent der Schäden waren demnach auf Wassereinwirkung zurückzuführen. Als Schadensursachen wurden vor allem Planungsfehler mit 28 % und Ausführungsfehler (39 %) identifiziert. Den Rest machten laut Bauschadensbericht vor allem Bauproduktmängel und Fehler bei der Gebäudenutzung aus.

Im Jahr 2011 präsentierte das Ofi gemeinsam mit der Bundesinnung Bau den bereits 4. österreichischen Bauschadensbericht. Die jährliche Schadenssumme hat sich, mit kleineren Schwankungen, bei 180 Millionen Euro eingependelt. Ebenfalls wenig geändert hat sich an den gegenseitigen Schuldzuweisungen. »Architekten argumentieren, dass mit einer besseren Planung die Schadenssummen deutlich reduziert werden könnten. Die Ausführenden werfen den Planern vor, dass sie es seien, die mit ihren Ideen und Vorstellungen die Grenzen des Machbaren ausreizen und Limits überschreiten, was den Aufmarsch der Gutachter provoziert. Diese wiederum profitieren von den Unzulänglichkeiten am Bau ebenso wie diverse Seminaranbieter, die Themen rund um die Schäden mit akribischer Sorgfalt behandeln«, hieß es 2003 im Schlussabsatz. Dem ist auch heute nicht viel hinzuzufügen.