

Zürich, 10. Mai 2020

Medienmitteilung

Waldhaus NeuGuét: Halter tritt konsequent für die Interessen der Stockwerkeigentümer ein

Gravierende Versäumnisse in der Planung und Ausführung der verantwortlichen Totalunternehmerin Steiner AG haben zu massiven Verzögerungen und tausenden baulichen Mängeln im Projekt Waldhaus NeuGuét geführt. In dieser verfahrenen Situation setzt die Bestellerin Halter AG alles daran, die Wohnungseigentümer schadlos zu halten und dafür zu sorgen, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer ein effektiv vollendetes Bauwerk erhalten.

Am 29. Juli 2016 hat die Halter AG als Bauherrin und Bestellerin mit der Steiner AG als Totalunternehmerin einen Pauschalwerkvertrag zur Planung und Erstellung des Bauwerks Waldhaus NeuGuét in Wallisellen abgeschlossen. Basis dieses Werkvertrages sind die rechtskräftige Baubewilligung sowie eine umfangreiche und klare Funktionsbestellung der Halter AG. Die Übergabe des Bauwerkes an die zukünftigen Käufer und Mieter war auf drei Monate gestaffelt ab dem 1. Dezember 2018 terminiert, unterlegt mit einer Konventionalstrafe zu Lasten der Totalunternehmerin, falls sie dies nicht erreichen sollte.

Die Steiner AG hat dabei die Planungsverantwortung übernommen, sich verpflichtet auf dem damaligen Stand eine für eine ordentliche und mängelfreie Werkerstellung taugliche Ausführungsplanung zu erstellen und darüber hinaus an mehreren Stellen des Vertragswerks verbindlich bestätigt, dass der damalige Planungsstand dazu geeignet ist. Nach der Vertragsunterzeichnung hat sich leider schnell abgezeichnet, dass die sich Steiner AG als Totalunternehmerin weitgehend auf zwei Punkte konzentriert: einerseits über mehrere Angebotsrunden die günstigsten Subunternehmer zu beauftragen und andererseits gegenüber der Halter AG Nachtragsforderungen zum vereinbarten Pauschalpreis zu finden. Dabei hat sie die Ausführungsplanung insgesamt nur schleppend oder teilweise gar nicht umgesetzt und ihre Planungsverantwortung zu wesentlichen Teilen auf den jeweils günstigsten Subunternehmer abgestützt.

Vernachlässigte Planung der Rauchdruckanlage als exemplarisches Beispiel

Dabei zeigten sich die Versäumnisse im Zusammenhang mit der Planung der Rauchdruckanlage (RDA) in besonders eklatanter Weise. Der in einer ersten Submissionsrunde von Steiner AG beauftragte Subunternehmer ging Ende 2017 Konkurs. Die Steiner AG hat dann einen weiteren – wiederum den günstigsten -

Subunternehmer beauftragt, der jedoch einen Systemwechsel der Anlagen vorgeschlagen hat: Pro Erschliessungskern wurde neu nur noch ein Ventilator statt wie eigentlich vorgesehen deren zwei eingeplant. Die Halter AG vereinbarte mit der Steiner AG deshalb im Jahr 2018, die noch ausstehende planerische Aufarbeitung des Systemwechsels in einem nach Wunsch der Totalunternehmerin kostenneutralen Nachtrag abzubilden. Die Halter AG hat seither die Steiner AG mehrfach aufgefordert, die funktionale Gleichwertigkeit der RDA nachzuweisen. Diesen Nachweis ist sie bis heute schuldig geblieben. Im weiteren Projektverlauf und insbesondere in der Phase der technischen Inbetriebnahme des Gebäudes, zeigte sich dann, dass die funktionale Gleichwertigkeit der Anlage auch faktisch nicht bestand. Mehrfach wurde die Abnahme durch die zuständige Behörde zurückgewiesen und die Inbetriebnahme aufgeschoben.

Verzögerung

Am 21. September 2018, d.h. zwei Monate vor dem ersten vertraglich geschuldeten Übergabetermin, wurde einvernehmlich ein neuer Termin im Frühjahr 2019 bestimmt. Diese schriftliche Vereinbarung beinhaltete auch eine Per-Saldo-Regelung für eine Anpassung des pauschalen Werkpreis inkl. Berücksichtigung aller bis dahin stipulierten Nachtragsforderungen der Steiner AG. In der Folge zeigte sich jedoch deutlich, dass sich die Steiner AG bereits mit vielen Subunternehmern zerstritten hatte, weil offensichtlich die Kosten ihrer Subunternehmer im Verhältnis zu dem definitiv vereinbarten Werkpreis aus dem Ruder gelaufen waren. Die Steiner AG reagierte darauf mit Zahlungsverzögerungen bzw. -verweigerungen an die Subunternehmer, was dazu führte, dass die Unternehmer ihre Arbeitsleistungen reduzierten oder ganz einstellten.

So zeichnete sich schon zu Beginn des Jahres 2019 ab, dass die den Käufern der ersten Etappe auf den 29. März 2019 versprochenen Übergabetermine kaum zu halten sein würden. Trotzdem versprach die Steiner AG noch anlässlich der Initialversammlung der Stockwerkeigentümer vom 23. März 2019, die Käufer könnten sich auf die Steiner AG verlassen und an den vorgesehenen Terminen einziehen. Mit diesem Verhalten verursachte die Steiner AG einerseits grosse, bei korrektem Verhalten wohl vermeidbare finanzielle Schäden; andererseits führte das damit verbundene Chaos auf der Baustelle zu weiteren Verzögerungen, mangelhafter Ausführung sowie bei den Käufern zu einem berechtigten Vertrauensverlust.

Die Versäumnisse der Steiner AG hatten zur Folge, dass die letzten Käufer ihre Wohnung erst im Dezember 2019 und damit mit einer Verspätung von über sechs Monaten beziehen konnten. Über 200 Personen verteilt auf 100 Wohnungen konnten ihre Einheiten nicht rechtzeitig beziehen, was sie in vielen Fällen jedoch erst kurzfristig d.h. wenige Tage vorher erfuhren, so dass für all diese Menschen ebenso kurzfristig

von der Halter AG der Umzug umorganisiert, eine Zwischenlagerung für die Möbel sowie eine Wohn-Zwischenlösung (Hotel, Business-Appartements, Longstays) gefunden und finanziert werden mussten.

Mängel und Schaden

In der Vereinbarung vom September 2018 hatten die Parteien die auf die Übergabe der letzten Wohnung folgende Abnahme und Übergabe des Gesamtbauwerks auf den 31. Mai 2019 festgelegt. In der Folge traten immer wieder neue, bisher nicht bekannte Mängel auf, deren Behebung ebenfalls aufgrund von ungenügender Organisation, Koordination und Bezahlung der Unternehmer durch Steiner AG als verantwortliche Totalunternehmerin nicht voranschritt. Das Gesamtbauwerk konnte deshalb bis ins Frühjahr 2020 hinein nicht abgenommen und übergeben werden.

Die Steiner AG hat die Bestellerin nach mehreren Verschiebungen schliesslich auf den 13. März 2020 zur Abnahme des Gesamtbauwerks eingeladen. Der bauliche Zustand des Werks ist detailliert erfasst (Filmaufnahmen, Fotografien, über 2000 Seiten A4 Mängellisten etc.). Es bestehen per 13. März 2020 mehrere so wesentliche Mängel, dass eine Abnahme nach den Regeln der SIA nicht zumutbar ist, und das Werk ist immer noch nicht vollendet. Zudem liegen mehrere tausend weitere Mängel vor, wovon die Mehrzahl seit Monaten und teilweise seit über einem Jahr bekannt sind, jedoch nie behoben wurden. Von diesem Zustand des Gesamtbauwerks konnte sich der von der Halter AG zur Abnahme eingeladenen Ausschuss der Stockwerkeigentümer persönlich überzeugen. Seit mehreren Wochen befinden sich die Bewohner von sieben Wohneinheiten wegen eines durch fehlerhafte Bauausführung entstandenen Wasserschadens wieder in provisorischen Unterkünften.

Um den Fortgang der Fertigstellungs- und Mängelbehebungsarbeiten zu beschleunigen, erklärte sich die Halter AG trotzdem zur Abnahme/Übergabe des Gesamtbauwerks per 13. März 2020 bereit. Die Halter AG hat die voraussichtlich für die Vollendung des Werks und die Behebung der Mängel anfallenden Kosten kalkuliert. Um sicherstellen zu können, dass das Bauwerk trotz des anhaltend vertragswidrigen Verhaltens von Steiner AG vollendet und die Mängel behoben werden können, hat die Halter AG in der Folge die ihr von Steiner AG u.a. gerade für solche Fälle übergebene Bankgarantie im Umfang von CHF 9.1 beansprucht.

Rechtliche Auseinandersetzung mit Geiselhaft der Käufer

Die Steiner AG hat auf die Sicherstellung der Bauwerksvollendung und Mängelbehebung mit einer aggressiven, irrationalen Gegenkampagne reagiert. Gespräche mit Beteiligung von beiden Verwaltungsratspräsidenten, die bereits

terminiert waren, wurden seitens Steiner AG wieder abgesagt. Anstatt Differenzen bezüglich Bauqualität, Schadensdeckung und damit zusammenhängender Kostenabrechnung mit der Halter AG direkt auszutragen, hat die Steiner AG einen anderen Weg gewählt: Über das Begehren, auf die Grundstücke der Stockwerkeigentümer Bauhandwerkerpfandrechte zu legen, hat die Steiner AG die Eigentümer bewusst in diese Auseinandersetzung hineingezogen. Dies ist völlig branchenunüblich und aus Sicht der Halter AG als Bauherrin hat der Totalunternehmer, der selbst keine Bauhandwerkerleistungen erbringt, keinen solchen Rechtsanspruch.

Die Halter AG bedauert dies ausserordentlich

Die Halter AG hat bereits in der Vergangenheit mehrfach bekräftigt, dass ihre erste Priorität darin besteht, die sich für die Eigentümerinnen und Eigentümer aus dem Verhalten von Steiner AG ergebenden Nachteile abzuwenden. Dies gilt auch in der aktuellen Situation und darüber hinaus. Zwar ist die Schadloshaltung aller Eigentümerinnen und Eigentümer im Zusammenhang mit den laufenden Bauhandwerkerpfandrechten kurzfristig vordringlich, längerfristig ist es aber noch viel wichtiger, dafür zu sorgen, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer ein effektiv vollendetes Bauwerk erhalten und auch in den Folgejahren die Mängelbehebung gewährleistet ist. Dafür ist eine funktionierende Organisation zentral, welche bei Mängeln rasch und kompetent reagiert und dafür sorgt, diese innert vertretbaren Fristen beheben zu lassen.

Die Halter AG wird mit allen juristischen, organisatorischen und technischen Mitteln in den nächsten Monaten und Jahren an diesem Ziel arbeiten.

Kontakt

Nik Grubenmann
+41 44 434 24 12 / nik.grubenmann@halter.ch