

Schwere Baumängel in Stadtberner Prestigequartier

Schimmelpilz, unebene Böden und Flecken an der Fassade: Ein Teil der Gebäude in Schönberg Ost muss bereits totalsaniert werden. Fast 60 Mieter müssen umziehen.



Die Mieter der Baufelder D (rechts) im Quartier Schönberg Ost müssen temporär umziehen.
Bild: Franziska Rothenbühler

«Stadtvillen» mit «exklusiven Eigentumswohnungen» für die «bürgerliche Oberschicht» und Mietwohnungen mit «Alpenblick»: Die Ansprüche bei der Planung des Berner Neubauquartiers Schönberg-Ost waren hoch, sowohl bei den Eigentums- als auch bei den Mietwohnungen. Die Sprache der Werbeprospekte ist entsprechend blumig. Umso grösser ist das Erstaunen darüber, wie unsorgfältig bei der Errichtung des Quartiers gearbeitet wurde, wie erst jetzt – drei bis sieben Jahre nach Fertigstellung der Häuser – publik wird.

Gravierend sind die Mängel etwa auf dem Baufeld D, wo in acht Häusern Mietwohnungen gebaut wurden. Die Mängelberichte füllen bis zu hundert Seiten pro Haus, wie Mieter berichten.

Keine Heizung

Einige Wohnungen etwa sind vom Schimmelpilz befallen – wohl weil die Mieter kurz nach Fertigstellung in nicht vollständig getrocknete Wohnungen eingezogen sind. Auch die Dächer – laut Verkaufsprospekt mit «Titanzink verkleidet» – haben sich teilweise als fehlerhaft erwiesen. Die Folge: Flecken an den Fassaden aus gemäss Prospekt «hochwertigem und langlebigem Material». Ein Teil der Mieter musste in der ersten Zeit nach dem Einzug auf die Heizung verzichten, und auch heute soll die Heizung in einigen Wohnungen nicht immer funktionieren.

Christian Zellweger
Redaktor Bern
@chzellweger Bernhard Ott
Autor Ressort Bern
@Ott_Bernhard 07:42

Die Redaktion auf Twitter

Stets informiert und aktuell. Folgen Sie uns auf dem Kurznachrichtendienst.

 @derbund folgen

**«Die Planer haben den falschen
Handwerkern Aufträge erteilt,
die unter hohem Zeitdruck
erledigt werden mussten.»**

Michel Wyss, Liegenschaftsverwalter der
Baufelder B und C, Schönberg Ost.

Nicht zuletzt haben die Arbeiter den Parkettbelag teilweise auf offenbar unebenen Böden verlegt und anschliessend einfach gerade geschliffen. Obwohl ein Parkettbelag im Normalfall mehrmals nachgeschliffen werden kann, sei in den Wohnungen der Überbauung schon beim ersten Mal die Unterlage zum Vorschein gekommen.

Nebst den Mietern auf dem Baufeld D kämpfen auch die Eigentümer auf den Baufeldern B und C verstärkt mit Mängeln. All diesen Liegenschaften gemeinsam ist: Erstellt wurden sie von der Generalunternehmung Steiner AG. Die über hundertjährige Traditionsfirma hat etwa den Prime Tower in Zürich gebaut oder den Postparc am Berner Bahnhof. Seit 2010 gehört die Firma der Hindustan Construction Company Ltd. (HCC) mit Sitz in Mumbai, Indien.

Mieter müssen umziehen

Mit der Vermietung der Wohnungen auf Baufeld D mandatiert ist die Regimo Bern AG im Auftrag von verschiedenen Anlagestiftungen. Betroffen seien zwischen 50 und 60 Mietparteien, wie Kevin Gerber, Leiter Bewirtschaftung bei der Regimo, sagt. Die Siedlung wird Haus für Haus saniert, die betroffenen Mieter werden in dieser Zeit innerhalb des Baufelds umquartiert. Zwei bis vier Monate müssen sie in einem anderen Haus leben.

«Es ist uns ein Anliegen, für jede Partei eine individuelle und vertretbare Lösung zu finden», sagt Gerber. Die Mieter sollen «schadlos» gehalten werden – «wir packen ihnen die Kleider ein», wie es Gerber formuliert. Eine Informationsveranstaltung habe bereits stattgefunden, in Kürze würden die Mieter auch noch schriftlich informiert.

Mit welchen Kosten man die Sanierung veranschlagt und was genau die Schäden sind, dazu will Gerber nichts sagen. Der Grund dafür: Die Investoren, vertreten durch die Pensimo Management AG in Zürich, und die Steiner AG befinden sich in einem Rechtsstreit. Gerüchten zufolge könnte es um mehrere Millionen Franken gehen – das Investitionsvolumen für das Baufeld D betrug neun Millionen Franken.

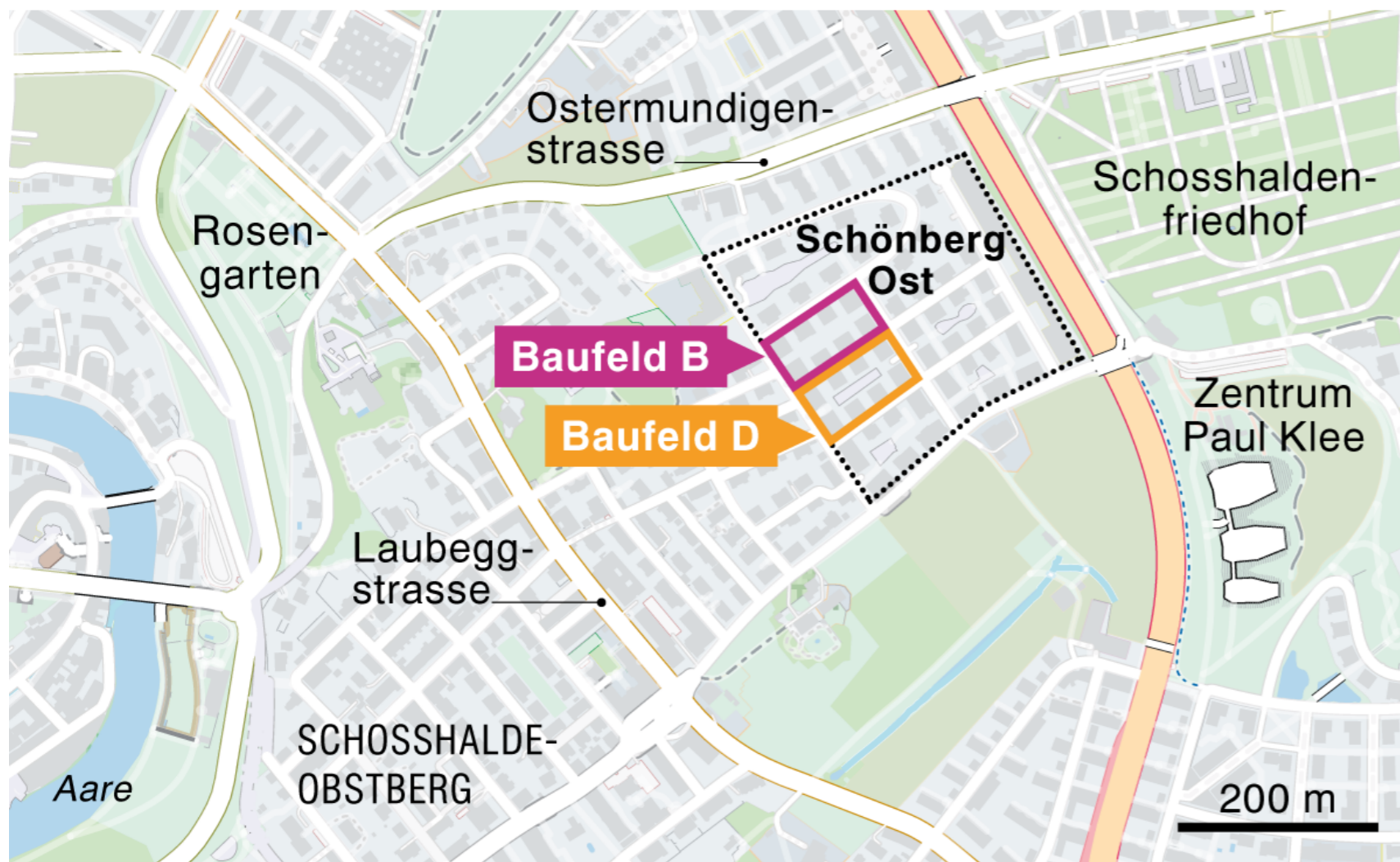
Zugeknöpft gibt sich auch der Totalunternehmer, die Steiner AG: Man stehe derzeit mit der Bauherrin von Schönberg Ost in Kontakt und könne aufgrund laufender Gespräche keine Kommentare abgeben, heisst es auf Nachfrage.

Hoher Zeitdruck

Auch im Baufeld B gab es vom ersten Tag an Reklamationen wegen Baumängeln. In den 42 Wohnungen wohnen laut Bauprojekt aber keine Mieter, sondern eine «urbane Avantgarde», die in «grosszügigen und zugleich modern-funktionalen Grundrissen überzeugende Argumente für den Eigenheimerwerb» gefunden hat.

Weniger überzeugt waren die neuen Stockwerkeigentümer von der Qualität der Ausführung. So haben sie etwa mit falsch angeschlossenen kontrollierten Lüftungen, Attikawohnungen ohne Sonnenschutz, fehlerhaften Dachaufbauten und Wasserschäden zu kämpfen, sagt Liegenschaftsverwalter Michel Wyss. Er verwaltet auch das Baufeld C, wo die Abarbeitung der Baumängel ebenfalls bis heute im Gang ist. Aber die Mängel auf Baufeld C seien weniger gravierend, sagt Wyss.

Das Quartier Schönberg Ost



Grafik: niz/Quelle: Openstreetmap.org

Im Baufeld B hingegen sei das Team der Steiner AG ungleich schlechter aufgestellt gewesen. So habe die Bauleitung dauernd gewechselt. «Die Planer haben den falschen Handwerkern Aufträge erteilt, die erst noch unter hohem Zeitdruck erledigt werden mussten», sagt Wyss. Das solide und weniger preisgünstige einheimische Gewerbe sei erst bei der Behebung der Baumängel zum Zuge gekommen.

Abschluss nicht absehbar

Am Anfang habe sich die Steiner AG uneinsichtig gezeigt. Wyss hat denn auch vom ersten Tag an einen Bauexperten und einen Baujuristen beigezogen. Schliesslich habe auch die Burgergemeinde als Grundeigentümerin Druck auf die Baufirma ausgeübt, nachdem die Eigentümergemeinschaften den Baurechtszins temporär ausgesetzt hatten. Die Steiner AG habe daraufhin neue Ansprechpartner installiert und «konstruktiv mitgeholfen», was zu einer Verbesserung der Situation beigetragen habe. So bezahlen die Steiner AG und ihre Versicherungen sowie die betroffenen Handwerksbetriebe die laufenden Kosten für die Sanierungsmassnahmen.

Eine juristische Auseinandersetzung kann Wyss aber trotzdem noch nicht ganz ausschliessen. So sei zurzeit noch offen, ob die Steiner AG auch für die Kosten des Bauexperten und des Baujuristen sowie die Forderungen der Eigentümer aufgrund der Wertminderungen aufkommen werde. «Der endgültige Abschluss der Arbeiten ist momentan noch nicht absehbar», sagt Liegenschaftsverwalter Michel Wyss. (Der Bund)

Erstellt: 01.12.2018, 07:42 Uhr

Ist dieser Artikel lesenswert?

Ja

Nein