

Information der Steiner AG: Projekt Waldhaus Neuguet

Zürich, 11. Mai 2020 – Ende 2019 konnten die letzten Eigentümer ihre Wohnungen in der Überbauung Waldhaus Neuguet in Wallisellen beziehen. Das Grossprojekt auf dem ehemaligen Zwicky-Areal hatte bis zu einem Jahr Verzögerung – unter anderem wegen Planungsfehlern von Bauherr Halter AG. Doch statt auch eigene Fehler zuzugeben, gibt Halter den Schwarzen Peter weiter.

Im Mai 2019 hat die Steiner AG das sich im Gebäudekomplex befindende Hotel übergeben. Anschliessend konnten von Mai bis Ende letzten Jahres die Wohnungen schrittweise von den neuen Eigentümern bezogen werden. Nach wiederholter Aufforderung durch die Steiner AG hat Halter das fertiggestellte Bauwerk am 13. März 2020 abgenommen, wobei Steiner zu jenem Zeitpunkt den grössten Teil aller zu erledigenden Mängel behoben hatte. Der Abschluss der Nachbesserungsarbeiten verzögert sich derzeit aufgrund der Corona-Krise.

Verzögerungen aufgrund gravierender Planungsfehler

Planungsstand und Planungsgüte entsprachen bei der Übernahme durch Steiner grösstenteils nicht dem vertraglich vereinbarten Stand. Ein Beispiel dafür ist die Rauchdruckanlage des Gebäudes, für die zu wenig Platz eingeplant wurde. Da die Gesamtheit der Planungsdefizite erst nach der Unterzeichnung des Totalunternehmer-Vertrages allmählich im vollen Umfang sichtbar wurde, haben Halter und Steiner den Zeitplan für die Realisierung dieses Projektes im September 2018 angepasst und die Termine verlängert.

Ausdrücklich von der neuen Vereinbarung ausgeklammert wurde damals die Rauchdruckanlage, für die noch keine abschliessende technische Lösung vorlag. Halter hatte zuvor trotz Abmachungen wichtige Abstimmungen mit den Behörden bezüglich Brandschutz nicht vorgenommen. Im Endeffekt hatten die entsprechenden Planungsfehler zur Folge, dass die Feuerpolizei sowie die Gebäudeversicherung die Abnahmen nicht rechtzeitig durchführen konnten.

Erst nach aufwändigen und zeitintensiven Nachplanungen, Anpassungen und Ertüchtigungsarbeiten durch Steiner konnte die Anlage abgenommen werden. Die Steiner AG macht deshalb – wie mit der Halter AG im September 2018 vereinbart – Nachträge aufgrund der Rauchdruckanlage geltend.

Halter verhält sich treuwidrig

Sehr befremdlich ist es, dass sich Halter zehn Tage nach der Abnahme des Projekts am 23. März 2020 durch eine ungerechtfertigte Beanspruchung der von Steiner geleisteten Erfüllungsgarantie Gelder in Höhe von rund neun Millionen Franken verschafft hat. Dieses Vorgehen ist aufgrund der gravierenden Planungsfehler von Bauherr Halter umso unverständlicher.

Mit Erfüllungsgarantien wird die Erstellung von Bauten abgesichert, nicht jedoch ein Anspruch aus behaupteten Mängeln. Dafür sehen Werkverträge spezielle Gewährleistungsgarantien vor. Aus Sicht von Steiner liegt ein treuwidriges Verhalten der Bauherrschaft vor. Die bis dato letzte Zahlung von Halter an Steiner ist am 9. Juli 2019 erfolgt. Seither wird die unbestrittene Werklohnforderung in zweistelliger Millionenhöhe zurückbehalten.

Bauhandwerkerpfandrecht als Sicherheit

Aufgrund der rechts- und vertragswidrigen Beanspruchung der Erfüllungsgarantie und der bekanntgegebenen Absicht des unrechtmässigen Einbehaltens der letzten Werklohnzahlungen durch Halter, sah sich Steiner gezwungen, die provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf den Projekt-Grundstücken zu beantragen. Das Bauhandwerkerpfandrecht wurde vom Gesetzgeber zur Sicherung der Werklohnforderung geschaffen.

Die Überbauung Waldhaus Neuguet in Wallisellen war ein grosses und komplexes Projekt, das sämtliche Beteiligten vor grosse Herausforderungen stellte. Obwohl viele der Projektpartner sehr gute Arbeit leisteten, gab es Fehler bei Planung und den fehlenden Bewilligungen des Bauherren Halter, beim Baumanagement und den Arbeiten der Subunternehmer. Hierfür kann sich keiner der Beteiligten aus der Verantwortung stehlen. Steiner bedauert die entstandenen Verzögerungen.

Steiner beseitigt letzte Mängel

Derzeit beseitigt Steiner gemeinsam mit Subunternehmen letzte Mängel im Rahmen der Garantiarbeiten im Aussenbereich, hauptsächlich Loggias und Gebäudehülle. Da diese Arbeiten witterungsabhängig sind, konnte erst kürzlich damit begonnen werden. Aufgrund der Corona-Pandemie kommt es momentan bei den Mängelbehebungen zu zeitlichen Verzögerungen.

Dies, weil Engpässe bei Lieferanten auftreten und Subunternehmen ihre Leistungen aufgrund von Krankheitsabwesenheiten und einzuhaltender Sicherheitsvorgaben nicht in der gewohnten Effizienz erledigen können. Offen ist derzeit, wer die Mehrkosten für die entstandenen Verzögerungen und Mängel zu tragen hat.

Steiner AG

Steiner AG, einer der führenden Projektentwickler sowie Total- und Generalunternehmer (TU/GU) in der Schweiz, bietet umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Neubau, Umbau sowie Immobilienentwicklung an. Das 1915 gegründete Unternehmen hat über 1'500 Wohnbauprojekte, 540 Geschäftsliegenschaften, 45 Hotels und 200 Infrastrukturanlagen wie Universitäten, Schulen, Spitäler, Altersheime und Justizvollzugsanstalten errichtet. Die Steiner AG hat ihren Hauptsitz in Zürich und ist mit Niederlassungen in Basel, Bern, Genf, Tolochenaz und Luzern vertreten.

Auskünfte für Medien

Steiner AG, Corporate Communications
Telefon: +41 58 445 20 00, corpcom@steiner.ch