

Motion Gemeinderat J.P. Flachsmann betreffend Kontrolle der versteckten Mängel bei Hochbauten

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 24. August 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Gemeinderat J.P. Flachsmann hat am 16. Dezember 1975 folgende Motion eingereicht:

"Der Stadtrat wird beauftragt, alle Hochbauten mit einer Bausumme von mehr als 1 Mio. Franken jeweils ein halbes Jahr vor Ablauf der 5-jährigen Garantiefrist für versteckte Mängel gründlich überprüfen zu lassen, wenn notwendig unter Beizug fremder Experten. Gleichzeitig ist der Grosse Gemeinderat an der dieser Prüfung unmittelbar nachfolgenden Sitzung schriftlich über das Resultat dieser Prüfung zu informieren.

Begründung:

Die in den vergangenen Jahren aufgetretenen Fehlleistungen der öffentlichen Hand im Bausektor haben in breiten Schichten der Bevölkerung zu einem latenten Missbehagen geführt. Das letzte Kreditbegehren zur Sanierung des Kindergartens in der Letzi-Schulanlage hat dieses Missbehagen noch verstärkt. Der Bericht des Baudirektors und die daran anschliessende Debatte zeigten eindeutig, dass der Stadtrat seinerzeit die Garantiefrist für versteckte Mängel ungenutzt verstreichen liess.

Durch diese Motion soll die parlamentarische Kontrolle im öffentlichen Bausektor verstärkt werden. Diese Kontrolle ist umso wünschenswerter, als in letzter Zeit in der Exekutive häufige Personalwechsel aufgetreten sind."

II.

Der vom Motionär angeführten Problematik der rechtzeitigen Erkennung von versteckten Mängeln schenkt die Stadt ihre volle Aufmerksamkeit. Der Stadtrat schliesst mit den Unternehmern für Bauarbeiten Werkverträge ab. Darin wird die SIA-Norm 118 "Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten, Ausgabe 1977" als verbindlich erklärt. Die Fragen der Mängel, deren Verjährung und die Sicherheitsleistungen

werden in den Artikeln 165 - 182 sehr detailliert geregelt. Diese stützen sich wiederum auf das Obligationenrecht Art. 371. Die normale Garantiezeit beläuft sich in der Regel auf 2 Jahre nach Abnahme des Werkes (SIA 118, Art. 172). Es ist Sache des beauftragten Architekten, zusammen mit dem Bauamt, vor Ablauf dieser Garantiefrist den Bau nochmals zu kontrollieren und die Mängel im Einvernehmen mit dem Bauamt beheben zu lassen.

Als versteckte oder verdeckte Mängel gelten diejenigen Schäden oder Abweichungen vom Vertrag, die nach Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist entdeckt werden. Verdeckte Mängel verjähren 5 Jahre nach Abnahme des Werkes (SIA 118, Art. 180). Sie müssen sofort nach deren Entdeckung dem Unternehmer gemeldet werden (SIA 118 Art. 179/2). Es wäre daher unkorrekt, diese erst kurz vor Ablauf der 5-Jahresfrist festzuhalten. Die Feststellung und Behebung von verdeckten Mängeln wird vom Bauamt durchgeführt. Die Baubegleiter des Bauamtes führen bei diesen Bauten periodische Kontrollen durch. Eine erste Meldung über einen Mangel erfolgt in der Regel durch den Hauswart oder Mieter. Solche Mängel müssen sofort behoben werden.

Dieses seit 1976 konsequent gehandhabte Verfahren hat sich bewährt. Eine Berichterstattung im Sinne des Motionärs erscheint nicht notwendig, da allfällige Mängel während der 5-Jahresfrist laufend behoben werden. Der Stadtrat möchte daher auf die gewünschte Berichterstattung verzichten. Im Zusammenhang mit der Genehmigung der Schlussabrechnung können allfällige Fragen im Grossen Gemeinderat beantwortet werden.

Antrag:

Der Stadtrat ersucht Sie, vom vorstehenden Bericht Kenntnis zu nehmen und beantragt Ihnen, die Motion J.P. Flachsmann von der Geschäftsliste abzuschreiben.

Zug, 24. August 1982

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

W.A. Hegglin

A. Müller