



# ADHAFT

**S**eit Ende April ist der renommierte deutsche Gutachter Franz Christoph Brück zeitweise zu Gast in Wien. Der Anlass seiner Besuche ist nicht erfreulich. Er ist damit beauftragt, die Ursache für die Schäden am Wiener IZD-Tower zu eruieren. Bekanntlich barsten in der Wagramer Straße 19 mehrere Fassadenscheiben und machten eine Sperre des Geländes darunter nötig. »Außerordentlich bedauerlich« findet die ganze Sache Sebastian Greinacher, der von München aus die Geschäfte des Eigentümers Doughty Hanson & Co GmbH leitet. Ihm liegt seit 19. Mai eine erste Stellungnahme des Gutachters vor. Darin werden Spannungen der Fassade als Ursache nahezu ausgeschlossen. »Der Schadensfall am 7. Mai trat in einer besonders spannungsarmen Zone auf. Somit liegt der Schluss nahe, dass es sich um separierte Einzelursachen handelt und nicht um eine das gesamte Objekt betreffende Ursache«, teilt Greinacher mit. Nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann Fremdeinwirkung, weshalb auch eine Anzeige gegen unbekannt erstattet wurde.

**WURDE GESCHOSSEN?** Etwas deutlicher wird man in den lichten Höhen der Absberggasse, wo man glaubt, die Ursache für die vielen Splitter zu kennen. »Es könnte durchaus sein, dass die Scheiben durchschossen wurden«, erklärt ein Vorstand der Porr AG, die an der ausführenden Fassadenfirma Alu Sommer beteiligt ist. Ansonsten habe man keine Erklärung; die verwendeten Gläser seien 1000fach ohne Probleme im Einsatz. Ein Hammer, sollte sich diese Vermutung bestätigen, sitzen in dem Gebäude doch hochsensible Mieter wie eine Abteilung der amerikanischen Botschaft und mehrere US-Firmen. »Es wurden keine Projektile gefunden. Trotzdem ist eine externe mechanische Einwirkung möglich«, präzisiert Greinacher. Davon geht auch Wolfgang Dirisamer aus, beim Lieferanten Ekelt Glas für Vertrieb und Marketing zuständig. »In den letzten 15 Jahren wurden etwa 90.000 Quadratmeter dieser Gläser verbaut. Probleme gab es kaum«, sagt er. Er schließt Überspannungen als Bruchursache aus: Wenn eine Scheibe wegen Überspannung bricht, bleibe ein bestimmtes Sprungbild, weil der Sprung sich vom Zwängungspunkt mit einer Geschwindigkeit von 1500 Metern pro Sekunde ausbreitet, erklärt er.

Bislang wurden fünf Scheiben identifiziert, bei denen es offenbar Parallelen gibt. Sie liegen verteilt in einer Höhe zwischen vier und 120 Metern Höhe, was den Glauben an ein Steinschleuderattentat eher trübt. Weitere Merkmale sind, dass es sich um Glasteile handelt, die vor einer Brüstung montiert sind, und dass der Bruch zeitverzögert auftritt. Andere an der Fassade aufgetretene Schadensbilder seien, so Greinacher, eher auf Beschädigung während der Montage zurückzuführen. Im Moment werde jede Minute genutzt, um die Ursache zu finden. Das Problem: Die frei hängende Fassadenbefahranlage kann nur bei Windstärken bis maximal 35 Stundenkilometer in Betrieb genommen werden. Und selbst das ist zu viel, wenn ein böiges Lüfterl über die Donau-city bläst. Dazu kommt, dass die Fensterputzkabine selbst →



**Barrikaden.** Das Entree des IZD-Towers ist durch eine provisorische Schutzdecke schwer beeinträchtigt.

⇒ als Schadensverursacher noch nicht definitiv ausgeschieden ist. Experten bezweifeln, dass die Fahranlage die Scherben verursacht. »Normalerweise wird eine solche mechanische Belastung im Voraus statisch berechnet«, glaubt ein Eingeweihter. Was vom Gutachter ebenfalls nicht ganz ausgeschlossen wird, ist die Beschädigung durch Eiskörner, da der Turm ja in der Einflugschneise des Airports Schwechat liegt.

**IMAGEKRATZER.** Selbstverständlich ist ein solcher Vorfall nicht dazu angetan, das Image eines Objektes zu fördern, was angesichts der gegenwärtig öden Vermarktungssituation nicht unerheblich ist. Irritationen bei Mietern habe man, so Greinacher, bislang nicht festgestellt. Im Gegenteil, nach dem Splitterregen im Mai wurde soeben eine weitere Etage vermietet.

Bei zwei aktuellen Projekten in Berlin gehen die Bauherren unterdessen auf Nummer sicher. Dort kommt ein mit Folie versehenes Verbundsicherheitsglas zum Einsatz, das im Fall des Bruches das Herabfallen von Teilen verhindert. Besonders nachgefragt werde diese Art von Glas bei schräg liegenden und überkragenden Bauteilen, erklärt Wolfgang Dirisamer, Marketingchef von Ekel Glas. Bei weitem mühsamer wird es angesichts der Komplexität des Falls IZD werden, einen Zahler für die entstandenen Schäden zu finden. »Solange die Ursache nicht zweifelsfrei geklärt ist, kann selbstverständlich auch noch nicht festgestellt werden, wer dafür zu haften hat«, erklärt Greinacher. Die Porr AG schließt es nahezu aus, dass ihr der Schaden aufgebrummt



**Spurensuche.** Fahranlage kann wegen Wind nur selten in Betrieb genommen werden. Das erschwert die Schadensanalyse.

werden könnte. Noch mag niemand etwas von Rechtsstreit wissen, in vielen Fällen enden Baumängel und -schäden vor Gericht. »Wenn ein Fall zu Gericht kommt, hat meist die technische Kontrolle gefehlt«, bemerkt dazu Martin Kutschera, Chef der Post.Immobiliens. Er sieht einen Trend hin zu Gütesiegeln und Zertifikaten, die einem Gebäude seine Qualität bescheinigen. Dass damit vor allem jene Firmen ein Geschäft machen, die Zertifikate ausstellen, glaubt Kutschera nicht. »Es profitieren die Baufirmen und auch die Bauherren, weil es letztlich zu weniger Reparaturen kommt«, meint er. Schnelles Bauen allein sei aus seiner Sicht nicht ursächlich für Baumängel. »Wenn aber veränderte Anforderungen hinzukommen, wird es zum Problem«, sagt er. Wichtig ist ihm, dass die Planung auf beiden Seiten gut vorbereitet ist. Ein Wunsch, der vielfach gehegt wird, aber in der Realität wenig Wirkung zeigt.

Die perfekte Planung als Allheilmittel zu verkünden greift für den Mischek-Vorstand Ernst Lischka zu kurz. »Weil wir auf den Baustellen kaum mehr gelernte Arbeiter haben, wird die innere Qualität des Objektes immer schlechter«, urteilt er und nennt auch gleich den aus seiner Sicht ausschlaggebenden Grund: »Das alles hat sich ergeben, weil man mit unrealistischen Deckelungspreisen Realitätsverweigerung betreibt.«

Eine Meinung, die auch der Sachverständige Herwig Holler vertritt. Er war 25 Jahre als Baumeister tätig, hat die Seiten gewechselt und versteht sich jetzt als Baumanager, der Controlling, Consulting und Mediation anbietet. Den typischen Bauschaden gibt es für ihn nicht, zumeist aber steht der »Kampf gegen die Feuchte« im Mittelpunkt. Durch seine Vorgeschichte hat er auch Verständnis für die ausführenden Firmen: »Die Ausführenden schließen permanent aus der Hüfte. Da gibt es eben auch Fehlschüsse«, meint Holler. Und: »Die guten Firmen müssen zu jenen Priesen arbeiten, die von den schlechten vorgegeben werden.« Ihm ist wichtig, auf die Schnittstellenproblematik zwischen den diversen Gewerken hinzuweisen. Sprich: Wenn jeder Handwerker seinen Teil macht, ist nicht gesagt, dass am Ende ein gutes Werkstück herauskommt.



den Firmen: »Die Ausführenden schließen permanent aus der Hüfte. Da gibt es eben auch Fehlschüsse«, meint Holler. Und: »Die guten Firmen müssen zu jenen Priesen arbeiten, die von den schlechten vorgegeben werden.« Ihm ist wichtig, auf die Schnittstellenproblematik zwischen den diversen Gewerken hinzuweisen. Sprich: Wenn jeder Handwerker seinen Teil macht, ist nicht gesagt, dass am Ende ein gutes Werkstück herauskommt.