

Nachhaltige Sanierungen und Abbruch (Damit es von vorn herein gut läuft!)

Information für Wohnungswirtschaftsunternehmen, Hauseigentümer, Vermieter zu Arbeiten in älteren Bestandsbauten

Das Wichtigste vorweg: je besser die Recherche über die vorhandene Bausubstanz und Planung ist, desto weniger Probleme gibt es in der Ausführung.

Es werden immer mehr Wohnungen saniert, in deren Bauzeiten (von den 60er Jahren bis in die 90er Jahre) viele heute als Schadstoffe erkannte Materialien verbaut wurden, wie z.B. Asbest. Bei Wohnungssanierungen, bei kleineren und größeren Instandsetzungen aber auch bei Abbrucharbeiten (sog. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten -ASI-Arbeiten-) muss mit dem Vorkommen von Schadstoffen gerechnet werden, die einer besonderen Behandlung bedürfen. Andernfalls können diese Arbeiten zu Kontaminationen führen und sowohl dort Arbeitende als auch Gebäudenutzer gefährden. Dieses Info-Blatt soll Ihnen die Vorgehensweise erleichtern.

Es ist gesetzlich vorgeschrieben (§ 15 (5) Gefahrstoffverordnung), dass sich die ausführenden Firmen bei ASI-Arbeiten und anderen Bauarbeiten vorab informieren müssen, ob sie bei den Arbeiten mit Gefahrstoffen zu rechnen haben. Unter anderem sollen diese Informationen beim Bauherrn erfragt werden. Können hierzu keine schlüssigen Informationen zusammengetragen werden, wird dringend empfohlen, ein Schad- oder Gefahrstoffverzeichnis zu erstellen. Dies ist übrigens unabhängig davon, ob es sich um ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben handelt.

Auch wenn die Arbeiten in Eigenregie durchgeführt werden (z.B. die Neugestaltung eines Bades), ist dies wichtig, um sich und andere nicht zu gefährden! Ganz abgesehen davon können spätere mögliche Nachfolgekosten aufgrund von Kontaminationen entstehen.

Das Schadstoffverzeichnis ist Grundlage für die Planung der ASI- und Bauarbeiten und ist für den Erfolg der Arbeiten unabdinglich.

Der Bauherr hat vor Auftragsvergabe folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Bestandsaufnahme der Bausubstanz.
2. Schadstoffverzeichnis erstellen (gemäß VDI 6202. Blatt 1-3 „Schadstoffbelastete bauliche und technische Anlagen“). Können keine eindeutigen Aussagen über das Material gemacht werden, sind dafür geeignete Sachverständige/Messinstitute zu Rate zu ziehen. Aufgrund der Komplexität der heutigen Bauvorhaben wird dieses dringend empfohlen.
3. Beauftragung von entsprechenden Fachfirmen (z.B. wenn Asbest betroffen ist, sind sachkundige oder ggf. zugelassene Firmen erforderlich).
4. Rechtzeitige Information (mind. 7 Werktage vorher) der Mieter über die anstehenden Arbeiten, insbesondere bei Schadstoffsanierungen.
Dazu gehört auch die Festlegung von möglichen Schutzmaßnahmen: Nutzung von Balkonen, geschlossene Fenster, ggf. geänderte Rettungswege, Gerüstaufbau, Zeitrahmen bis zur möglichen Bereitstellung von Ersatzwohnungen.

Je nach der Art der Baumaßnahme ist der Nachweis der Schadstofffreiheit bzw. des Sanierungserfolges durch Freimessungen zu dokumentieren.

Es empfiehlt sich zu dokumentieren, welche neuen Materialien eingesetzt wurden (dieses erspart möglicherweise spätere aufwendige Nachforschungen).

Bestandsaufnahme durch den Bauherrn/Auftraggeber

Name und Anschrift des Bauherrn

Lage der baulichen Anlage, Bezeichnung

Baujahr (*Berücksichtigung bei Gebäuden vor 1995 – Asbest, Gebäuden vor 1998 – KMF*)

Art der (früheren) Nutzung

(Wurde es ggf. vorher gewerblich genutzt? Druckerei, Reinigung, Wäscherei, Gerberei, Schlachthof, Werkstatt,...)

Sollten Sanierungen bereits stattgefunden haben, bitte folgende Fragen beantworten:

a) Art des Schad- bzw. Gefahrstoffes

b) Name des Gutachters bzw. Erstellers der Analyse

c) Ort der Probenahme (mit Plan/Skizze)

d) Analysenergebnisse

Verdacht/ Vorhanden		Betroffene Schad- und Gefahrstoffe („Altstoffe“)	Bemerkungen (z.B.: Ort, Fundstelle, Zustand, Sanierungsbedarf,...)
Ja	nein		
		Asbest <i>(Vorkommen in z.B. Dacheindeckung, Wandverkleidungen, Brandschutzklappen, Putze, Spachtelflächen, Fußböden-Estrich und Kleber, Fugenmassen, Lüftungssysteme, Müll- u. andere Versorgungsschächte, Nachtspeicheröfen, Fensterkitt, Dichtungen/Flansche in der Haustechnik,...)</i>	
		Mineralfaserdämmstoffe (KMF)/„Alte Wolle“ <i>(Vorkommen in z.B. Platten zum Wärme-, Kälte-, Schall- und Brandschutz,...)</i>	
		Polyzyklische Aromaten (PAK) <i>(Vorkommen in z.B. teerhaltigen Anstrichen, Teerkork, Parkettkleber, Dacheindeckung,...)</i>	
		Polychlorierte Biphenyle (PCB) <i>(Vorkommen in z.B. Fugenmassen, Anstrichstoffe und Beschichtungen (Flammenschutz), Klebstoffen und Kitte, Kondensatoren, Transformatoren,...)</i>	
		Pentachlorphenol (PCP), Lindan und DDT (Holzschutzmittel) <i>(Vorkommen in z.B. Holzschutzmitteln, die bis zu deren Verbot in Bauteilen und Inneneinrichtungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen zum Einsatz kamen)</i>	
		Formaldehyd <i>(Vorkommen in z.B. Leimharzen, Holzlacken, Möbeln, Klebstoffen, Parkettversiegelung, Konservierungsmitteln, ...)</i>	
		VOC (flüchtige organische chem. Verbindungen, z.B. Kohlenwasserstoffe, Alkohole, Aldehyde und Ketone) <i>(Vorkommen in z.B. Farben, Lacken, Imprägnierungen, Klebstoffen, Dichtmassen, Kunststoffen (z.B. Bodenbeläge), Holzwerkstoffen, Möbeln,...)</i>	
		Schimmelpilze <i>(Vorkommen in z.B. Saunen, Heizungskellern, Badezimmern, auf feuchten Wänden,...)</i>	
		Taubenkot, Fäkalkeime, Sonstiges	

Dokumentation über Erfolgskontrolle/ggf. Freimessungen (ggf. Extrablatt verwenden)

D1 (Anlage)

Ort, Datum

Unterschrift des Verantwortlichen