



Ingenieurbüro für Grundbau und Umwelt-
technik Günther & Lippick GbR

IGU GbR • Friedrich-Wilhelm-Platz 13 • 12161 Berlin

Tel (030) 857 57 43-0 • Fax (030) 857 57 43-9

email: igu-berlin@freenet.de • www.igu-berlin.de

Gründungsberatung / Verbaustatik
Baumanagement / Controlling
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator
Altlastenerkundung / -bewertung
Abrißbegleitung / Entsorgungsmanagement
Hydrogeologie / Grundwassermanagement
Regenwasserversickerung
Dimensionierung von Erdwärmeanlagen

Der Gebäudeabriss - welchen Nutzen bringt ein Abriss- und Schadstoffkataster dem Investor ?



Pflichten und Einsparpotenziale des Bauherrn

beim Gebäudeabbruch

In der Vergangenheit wurde häufig beobachtet, dass Bauherren keine Schadstofferkundung in Abbruchgebäuden durchführen lassen und zwar entweder aus Unkenntnis der rechtlichen Situation und/oder um Kosten zu sparen. Nachfolgend wird erläutert, weshalb diese Vorgehensweise mit erheblichen Risiken und vielfach auch deutlichen Mehrkosten verbunden ist.

1. Rechtliche Situation

Im Rahmen der Ausschreibung ist es Aufgabe des Auftraggebers, die auszuführenden Tätigkeiten anzugeben und Informationen über Gefährdungen, die durch den Umgang mit Gefahrstoffen entstehen, zu formulieren.

Gemäß § 7 der Gefahrstoffverordnung hat ein Arbeitgeber eine Gefahrstoffermittlung und Gefährdungsbeurteilung durchzuführen, wobei gemäß § 3 ein Auftraggeber dem Arbeitgeber entspricht. Es ist eine schriftliche Dokumentation anzufertigen, die der zuständigen Arbeitsschutzbehörde gemäß § 19 auf Verlangen vorzulegen ist. Geschieht dies nicht, so kann die Behörde nach § 20 eine Stilllegung der betroffenen Arbeitsbereiche, also einen Baustop, anordnen.

Sowohl die berufsgenossenschaftlichen Regeln für kontaminierte Bereiche (BGR 128) als auch die Baustellenverordnung ordnen die Verantwortung bei der Erstellung eines Sicherheitsplanes dem Bauherren zu. Gemäß BGR 128, Abschnitt 8 hat der Auftraggeber eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen ausgehende Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen. Diese Leistungen sind somit nicht Bestandteil einer Ausschreibung sondern direkt zu vergeben.

Gemäß § 645 BGB ist der Besteller (Auftraggeber) haftbar zu machen für Schäden, die aus von ihm zur Verfügung gestellten Stoffen resultieren. Laut herrschender Rechtsmeinung sind Baugrundstücke und Bauwerke im Sinne des BGB als Stoffe anzusehen. Nach § 823, der für Baustellen ebenfalls Gültigkeit hat, besteht Schadensersatzpflicht, falls die Gesundheit eines anderen fahrlässig verletzt wird.

Somit haftet der Bauherr für Mehrkosten und auch für Personenschäden, die sich aus der fehlenden Angabe von Schadstoffen in der Ausschreibung ergeben.

Auch im § 9 der VOB heißt es: Der Bauherr hat Risiken, die sich aus der Beschaffenheit des Baugrundstückes für Preisbildungen ergeben, selbst zu tragen. Hieraus resultiert die Verpflichtung für den Auftraggeber, alle für die Kalkulation notwendigen Informationen zur Verfügung zu stellen.

Entsprechend den Landesbauordnungen ist für den Abbruch oder die Entkernung von Gebäuden mit mehr als 500 m³ Bruttorauminhalt üblicherweise eine Anzeige oder sogar ein Bauantrag zu stellen, welche grundsätzlich auch dem Landesamt für Arbeitsschutz vorgelegt werden. Ist anhand der Bauweise oder früheren Nutzung mit einer potenziellen Belastung durch Gefahrstoffe zu rechnen, so führen die Fachleute dieser Behörden normalerweise Baustellenkontrollen durch. Werden dabei nicht dokumentierte Gefahrstoffe oder sogar akute Gefährdungen der Arbeitnehmer festgestellt, so ist mit einem sofortigen Baustop und erheblichen Auflagen für die Fortführung der Arbeiten zu rechnen.

2. Einsparpotenziale für den Bauherrn

Wie im vorherigen Abschnitt erläutert, ist der Bauherr in vollem Umfang für Nachträge des Bauunternehmers haftbar und zahlungspflichtig, die sich aus in der Ausschreibung nicht definierten Gefahrstoffen ergeben.

Neben der Tatsache, dass solche Nachträge üblicherweise eher in der oberen, marktüblichen Preisspanne angesiedelt sind, können sich durch Verschleppung von Schadstoffen erhebliche Zusatzkosten ergeben. So kann es sein, dass

- Schadstoffe bereits im Bauschutt verteilt vorliegen und mit großem Aufwand vor Ort oder in einer Sortieranlage abgetrennt werden müssen,
- Sanierungsbereiche erheblich umfangreicher ausfallen,
- zusätzliche Schutzmaßnahmen, wie Einhausungen, Abschottungen und Belüftungsanlagen erforderlich werden,
- Gefährdungen und Belastungen des Umfeldes auftreten,
- Entsorgungskosten drastisch höher ausfallen,
- Fertigstellungstermine nicht eingehalten werden können.

Meist ist in der Praxis eine Kombination der vorgenannten Punkte zu erwarten, so dass die Zusatzkosten u.U. ein Mehrfaches der ursprünglichen Abbruchkosten betragen können.

Für eine realistische Planung der entstehenden Kosten und des Zeitbedarfs ist somit eine detaillierte Ermittlung von Art, Lage und Menge der Schadstoffe erforderlich. In der Ausschreibung und Vergabe wird die Grundlage für eine später mögliche Kontrolle der Kosten und des Abbruchfortgangs gelegt.

3. Umfangreiches Gefahrstoffpotenzial

In Abbruchgebäuden unterschiedlichsten Alters und verschiedenster Vornutzung existieren eine Vielzahl von potenziellen Gefahrstoffen. Nachfolgend ist eine Auswahl aufgeführt, die bereits häufig zu erheblichen Zusatzkosten bzw. Problemen mit den Arbeitsschutzbehörden geführt haben:

Asbest:

- Spritzasbest als großflächige Verkleidung und in Hohlräumen
- Brand- und Schallschutzplatten an Wänden und Decken
- Bodenbeläge verschiedenster Art
- Brandschutzklappen in Lüftungssystemen
- Asbestzement in großflächigen Fassadenverkleidungen und Trennwänden
- Hitzeschutzpappen an Heizsystemen und Geräte

Künstliche

Mineralfasern:

- Wärmedämmung in Dächern, Aussenwänden und um Heizungsrohrleitungen
- Trittschalldämmung in Geschossdecken
- Füllung von Ständerwänden

PAK / Teer:

- Dach- und Dichtungspappen
- Parkettkleber
- Fußböden als sog. Gussasphalt
- Brandrückstände
- Schutzanstriche, Verguss- und Spachtelmassen

- PCB:
- Dichtungsmassen in Fugen
 - Isolieröle in Transformatoren und Kondensatoren

- Holzschutzmittel:
- Dachstühle und sonstige Konstruktionshölze
 - Holzbauteile im Aussenbereich

Hinzu kommen noch eine Vielzahl von möglichen Schadstoffen aus gewerblicher Nutzung sowie Sekundärkontaminationen weiterer Bauteile durch o.g. Stoffe in Folge von Ausgasung und Staubverfrachtung.



Abb. 1: PAK-belasteter Teerkork hinter Wandfliesen



Abb. 2: Mit künstlichen Mineralfasern (KMF) ummantelte Rohrleitungen



Abb. 3: Asbestverkleidete Entlüftungsanlage

4. Praxisbeispiel

Im Jahr 2002 wurde unser Ingenieurbüro nach einem durch das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) angeordneten Baustop zur Gefahrstoffermittlung und Schadensbewertung beim Abbruch eines Großkinos in Berlin hinzugezogen.

Bei diesem Bauvorhaben wurde, trotz bereits vorliegender Verdachtsmomente, kein Schadstoffkataster im Vorfeld erstellt und der Abbruch von einem für die Gefahrstoffdemontage nicht ausreichend qualifizierten Unternehmen begonnen. So wurden asbesthaltige Brandschutzplatten, Luftkanalverkleidungen und Brandschutzklappen nicht als solche erkannt und im Rahmen der Demontage der Haustechnik stark beschädigt. Die Folge war eine erhebliche Freisetzung von Asbestfasern, die von den Arbeitnehmern eingeatmet und zugleich großflächig im Gebäude verteilt wurden.

Die Mitarbeiter des LAGetSi erkannten bei einer Routinekontrolle der Baustelle das Gefahrstoffpotenzial und ordneten, als keine Gefahrstoffdokumentation vorgelegt werden konnte, einen sofortigen Baustop sowie eine entsprechende Gefahrstoffermittlung

an. Diese wurde von unseren Fachgutachtern durchgeführt, wobei sich ein umfangreicher Sanierungsbedarf als unumgänglich erwies.

Schließlich führte der Verzicht auf die Erstellung eines Schadstoffkatasters im Vorfeld zu

- eine Bauverzögerung um mehrere Monate infolge eines vollständigen Baustops mit anschließender Sanierungsphase,
- einem zusätzlichen Sanierungsaufwand von ca. EUR 100.000 – 150.000,- für umfangreiche Einhausungen, Abschottungen und Unterdruckhaltung ganzer Geschossbereiche anstelle lokaler, kurzfristiger Maßnahmen im Vorfeld
- einem erhöhten Gesundheitsrisiko für die beteiligten Arbeitnehmer und
- einem möglichen Bußgeld für Ordnungswidrigkeiten.

Demgegenüber wäre der Aufwand für ein fachgerecht erstelltes Schadstoffkataster (ca. 3 – 5 % der zusätzlichen Sanierungskosten) verschwindend gering gewesen.

5. Abriss- und Schadstoffkataster bei der IGU Günther & Lippick GbR

Gefahrstoffermittlungen werden in unserem Hause grundsätzlich durch qualifizierte Gutachter (Sachkunde für Asbest nach TRGS 519 und für kontaminierte Bereiche nach BGR 128) mit langjähriger Erfahrung durchgeführt.

Im Vorfeld wird anhand von Bauplänen, Vorbegehungen und ggf. Archivrecherchen bereits ein Probenahmekonzept zur Erfassung toxisch oder abfallrechtlich relevanter Bereiche erstellt, welches im Rahmen einer Detailuntersuchung vor Ort angepasst und umgesetzt wird.

Der Analytikumfang wird dabei auf ein Mindestmaß beschränkt, da wir z.B. über umfangreiche Datenbanken und Herstellerkontakte bezüglich schadstoffhaltiger Produkte verfügen und z.T. auch verschiedene Voruntersuchungen durchführen. Auch die Einsatzfähigkeit alternativer, preisgünstiger Probenahmeformen (z.B. Staubuntersuchung anstatt Raumluftbeprobung) wird stets geprüft.

Unsere Gutachten enthalten nicht nur ein vollständiges Schadstoffkataster und eine Gefährdungsbeurteilung sondern auch eine Vielzahl weiterer Angaben für die Planung und Ausschreibung:

- Nutzungsgeschichte des Gebäudes (soweit recherchierbar)
- Hinweise zur Konstruktion des Gebäudes und aller relevanten Bauteile
- Angaben zu den technischen Installationen
- Abbruchkonzept
- Hinweise zu Sanierung und Schutzmaßnahmen
- Angaben zur Entsorgung aller relevanten Baustoffe
- Mengenangaben

Ergänzt wird das Gutachten durch Lagepläne, Probenahmeprotokolle und eine Fotodokumentation.

Nachfolgend können von uns auch die Ausschreibungsunterlagen sowie ggf. die erforderlichen Arbeits- und Sicherheitspläne erstellt und mit der Arbeitsschutzbehörde und der zuständigen Berufsgenossenschaft abgestimmt werden.

Ansprechpartner

Für weitergehende Fragen zur Erstellung eines Abriss- und Schadstoffkatasters stehen wir Ihnen unter folgender Anschrift gerne zur Verfügung:

IGU Günther & Lippick GbR

Herr Diplom-Geologe J. Günther

Friedrich-Wilhelm-Platz 13

12161 Berlin

Tel.: 030/857 57 43-0

Fax: 030/857 57 43-9

Email: igu-berlin@freenet.de

Internet: www.igu-berlin.de