

STELLUNGNAHME • BU20190204-01

AN : STADT BIELEFELD, IMMOBILIENSERVICEBETRIEB, HERR HODER
VON : LABOR DR. SCHÄFFNER, HERR BURGHARDT
BETREFF : EHEMALIGE BRITISCHE WOHSIEDLUNG SPERBERSTR. / OLDENTRUPER STR.
HIER : STELLUNGNAHME ZUM GUTACHTEN 60567384-1 , AECOM GMBH
DATUM : 04.02.2019
SEITEN : 4

Sehr geehrter Herr Hoder,

Aufgabenstellung war eine Plausibilitätsprüfung, hinsichtlich der Repräsentativität der durchgeführten Stichprobe zur Schadstoffbegutachtung, in der ehemaligen britischen Wohnsiedlung Sperberstraße / Oldentruper Straße in Bielefeld-Sieker.

Vorgelegt wurde das Gutachten, mit Projektnummer 60567384-1, der AECOM Deutschland GmbH, zur Durchführung einer Gebäudeschadstoffuntersuchung für die Gebäude Sperberstr. 1-54 und Oldentruper Str. 106-106e, in 33604 Bielefeld, im weiteren vereinfachend als Gutachten bezeichnet.

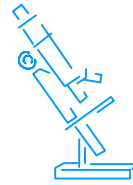
Genauere Angaben zur konkreten Aufgabenstellung für die vorgelegte Gebäudeschadstoffuntersuchung liegen nicht vor. Gemäß AECOM-Angabe zur Berichtsgrundlage (Gutachten Ziff.2) handelt es sich um orientierende Untersuchungen mit einer, durch die eingesetzten minimalinvasiven Beprobungsmethoden, eingeschränkten Beprobungstiefe.

Dies geht jedoch nicht konform mit den in Ziff.5.1.2 des Gutachtens beschriebenen Grundlagen für die Gefährdungsbeurteilung Schadstoffe :

„Die Gebäudeschadstoffuntersuchung hatte das Ziel, schadstoffhaltige Bauprodukte zu identifizieren und im Hinblick auf den Rückbau der Gebäude bzw. beim Umbau im Zuge einer möglichen Folgenutzung des Bestandes der Gebäude erforderlichen Maßnahmen zu erfassen.“

Letztgenanntes Untersuchungsziel (i.e. Abbruchkataster / Gefährdungsbeurteilung) kann jedoch regelmäßig mit einer orientierenden Untersuchung mit eingeschränkter Beprobungstiefe (i.e. Gebäudescreening), nicht erreicht werden.

Insofern sehen wir hier, ergebnisunabhängig von unserer abschließenden Bewertung, einen grundsätzlichen Widerspruch in den verschiedenen Darstellungen des Untersuchungsgegenstandes zum vorliegenden Gutachten.



Bewertung

Das vorliegende Gutachten ist nicht geeignet, eine repräsentative Aussage hinsichtlich vorhandener Bauschadstoffe, insbesondere bezogen auf den Parameter Asbest, zu treffen.

Die gewählte Untersuchungstiefe sowie das Beprobungskonzept sind nicht ausreichend, valide Aussagen zum Vorkommen asbesthaltiger Bauschadstoffe, zu treffen.

Insbesondere sind wesentlich relevante Verdachtsflächen für asbesthaltige Bauschadstoffe ungenügend, teilweise überhaupt nicht, in der Bestandsaufnahme berücksichtigt.

Die im Gutachten angegebene Kostenprognose, für zusätzliche Kosten durch Gebäudeschadstoffe im Fall eines Rückbaus/Sanierung, ist, unter Berücksichtigung, dass wesentlich kostenrelevante flächige Schadstoff-Verdachtsflächen im Gutachten nicht berücksichtigt wurden, nicht belastbar.

Zur Begründung

Das Untersuchungsobjekt „Ehemalige Britische Wohnsiedlung“ besteht aus insgesamt 46 Häusern in unterschiedlicher Zusammensetzung, als Reihenhäuser und Doppelhäuser.

Das Baujahr ist im Gutachten mit ca. 1956 angegeben.

Im Rahmen des Gutachtens erfolgten Probenahmen und Analysen.

Es wurden 22 Proben entnommen, teilweise vermischt, und insgesamt 15 Analysen erstellt.

Bei 4 der Analysen handelt es sich um Holzproben aus dem Dachstuhl (Holzschutzmittel).

Bei 4 der Analysen handelt es sich um Asbestproben (2x Bodenbelag / 2x Kleber).

Die restlichen 7 Analysen ergingen auf die Parameter Organochlorpestizide, PCB, PAK und Schwermetalle.

Die Proben wurden in insgesamt 6 der 46 untersuchten Häuser entnommen, in 40 Häusern wurden demnach keine Proben entnommen.

Dem Gutachten liegt somit die Annahme einer strengen Homogenität der verwendeten Baustoffe zugrunde. Dies erscheint aus unserer Sicht nicht plausibel.

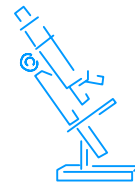
Die Gebäude wurden ca. 60 Jahre von Angehörigen der britischen Streitkräfte genutzt.

Erfahrungsgemäß unterliegen solche Nutzungen einer erhöhten Mieter-Fluktuation, und damit i.d.R. auch überdurchschnittlich kurzen Renovierungs-Intervallen, unter Einsatz jeweils bauzeit-typischer bauchemischer Produkte und Ausstattungsdetails. Für die Jahre 1956-1993 kann davon ausgegangen werden, dass dabei auch, aus heutiger Sicht, schadstoffhaltige Baustoffe eingesetzt wurden, insbesondere asbesthaltige. Es ist nicht plausibel anzunehmen, dass Renovierungen, mit identischen Materialien, immer gleichzeitig in allen 46 Gebäuden durchgeführt wurden.

Im Gutachten fehlt eine valide Begründung für die Annahme einer strengen Homogenität.

Allein aus der heutigen Gleichartigkeit von Boden- und Wandbelägen, gemäß visueller Ansprache, kann kein Ausschluss von möglicherweise überdeckt verbauten Inhomogenitäten abgeleitet werden.

Dies hätte durch eine wesentlich umfangreichere Stichprobe statistisch abgesichert werden müssen.



Zur Untersuchung der Bodenflächen

Objekte mit Baujahr 1956 sind regelmäßig kritisch für die Verwendung von Bauschadstoffen im Bodenaufbau. Beispielhaft seien hier genannt

- asbesthaltige Floor-Flex-Bodenbeläge mit asbesthaltigem Bitumenkleber
- asbesthaltige Cushion-Vinyl- Bodenbeläge (z.B. in Küchen / Sanitärbereichen)
- asbesthaltige Trennlagen im Bodenaufbau
- asbesthaltige Estriche (Steinholz- / Magnesiaestriche)
- PAK-haltige Absperrschichten im Bodenaufbau von Sanitärbereichen
- Trittschalldämmungen aus Künstlichen Mineralfasern (KMF)

Solche Verwendungen wurden in der Gebäudehistorie oftmals teilsaniert bzw. mit Revisionsflächen überdeckt, wobei regelmäßig zumindest Reste der ehemaligen schadstoffhaltigen Verwendung verblieben sind, und bei heutigen Eingriffen in den Bestand, ein erhebliches Gefahrenpotential darstellen können. Zur Prüfung sind entsprechende Verdachtsflächen repräsentativ im Querschnitt aufzunehmen und zu untersuchen.

Im hier zu beurteilenden Gutachten wurden offensichtlich die Bodenflächen fast ausnahmslos nur durch visuelle Ansprache und im Analogieschluss bewertet.

Für alle 46 Gebäude finden sich lediglich je zwei analysierte Materialproben von bituminösem Bodenkleber und Bodenbelag, auf den Parameter Asbest. Der Bodenbelag wird als PVC angesprochen, gemäß Bilddokumentation handelt es sich aber wohl eher um Linoleum.

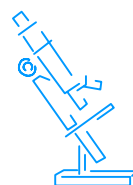
Bauzeitliche (1956) Linoleum-Beläge enthalten teilweise asbesthaltige Zuschlagsstoffe in geringen Mengen, auch mit Materialgehalten kleiner 1%, sowie im Bodenaufbau filzartige Trennlagen, ebenfalls oft mit Materialgehalten deutlich kleiner 1%. Gemäß dem als Anhang zum Gutachten beigefügten Untersuchungsbericht Asbest, wurden die Materialien jedoch nur mit Nachweisgrenzen größer 1% analysiert, was ggf. zu einer Fehlbeurteilung führen könnte.

Zu möglichen Filz-Trennlagen findet sich zudem kein Hinweis.

Weiter gehende Aussagen zum Bodenaufbau, Spachtelmassen, Trennlagen, ggf. überdeckte Schichten / Kleber, Trittschalldämmung, Estrich, finden sich im Gutachten nicht, insbesondere auch nicht hinsichtlich der verschiedenen Nutzflächen wie Wohnräume, Funktionsräume und Sanitärbereiche.

„Die Gebäudeschadstoffuntersuchung hatte das Ziel, schadstoffhaltige Bauprodukte zu identifizieren und im Hinblick auf den Rückbau der Gebäude bzw. beim Umbau im Zuge einer möglichen Folgenutzung des Bestandes der Gebäude erforderlichen Maßnahmen zu erfassen.“

Vor genanntes Ziel ist mit der durchgeführten Untersuchung, für die Bodenflächen der untersuchten Objekte, sicher nicht erreicht.



Zur Untersuchung von Wandflächen

Zum beherrschenden Thema der letzten Jahre im Bereich der Asbestdiagnostik in Bestandsgebäuden hat sich die Problematik der asbesthaltigen Putze, Spachtelmassen und Fliesenkleber entwickelt. Dies umso mehr, mit der Veröffentlichung des Diskussionspapiers „VDI-GVSS 06/2015 : Handlungsfelder -> Asbesthaltige Putze/Spachtelmassen/Fliesenkleber“

Das Vorhandensein von asbesthaltigen Putzen, Spachtelmassen und Fliesenkleber (PSF) im Bestand hat weitreichende Folgen für die Nutzung, Bauunterhaltung, Rückbau und Wertermittlung von Gebäuden.

Die Risikobewertung und die sachgerechte Einbindung dieser Fundstellen in das nationale Gefahrstoff- und Baurecht ist derzeit Gegenstand der aktuellen Erörterung und Grundlagenermittlung in allen Bereichen der involvierten Institutionen / Gremien / Fachkongressen / Veröffentlichungen, wie z.B.:

- BAuA , Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin
- BMAS , Bundesminister für Arbeit und Soziales
- LASI , Länderausschuss für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik
- Städtetag NRW
- Berufsgenossenschaften
- Nationaler Asbestdialog
- Asbestforum Essen

Nicht zuletzt die Problematik der PSF hat verbesserte Methoden und Nachweisgrenzen in der Asbestanalytik begünstigt. So wurden Nachweisgrenzen für Asbest in Materialien weit unter 1% inzwischen zum Standard in der Asbestanalytik, und mit der so genannten SBH-Methodik (Schulbau Hamburg) wurde ein Standard für die Probenahme und Analytik von PSF etabliert. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum im vorliegenden Gutachten, dieses wesentliche Thema für die Schadstoffbetrachtung im Bestand, in keinster Weise tangiert wird.

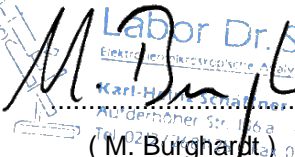
Baujahr- und nutzungsbedingt sind die untersuchten Objekte prädestiniert für Verdachtsflächen an asbesthaltigen Putzen / Spachtelmassen / Fliesenkleber.

In keinem der 46 Häuser wurden PSF-Verdachtsflächen auf den Parameter Asbest untersucht.

Das Thema PSF findet auch textlich im Gutachten keine Erwähnung.

Dies ist aus unserer Sicht das größte Defizit am vorliegenden Gutachten, und macht es unbrauchbar, um im Rahmen einer Wertermittlung (EDD – Environmental Due Diligence) heran gezogen zu werden, da insbesondere eine Risikobewertung dieser monetär bedeutenden PSF-Verdachtsflächen, nicht vorgenommen wurde.

Solingen, 04.02.2019


Labor Dr. Schäffner
Elektronenmikroskopische Analysen · Beratung · Gutachten
Karl-H. Schäffner
Aufderhöher Str. 106a 42699 Solingen
Tel. 0212 / 2681126
(M. Burghardt)