

Technik

Rundschreiben vom 26. Juni 2013

Umgang mit Vinyl-Asbest-Platten und asbesthaltigem Kleber in Wohnungen

An alle Mitgliedsunternehmen

Bis in die 80er Jahre waren asbesthaltige Materialien ein selbstverständlicher Baustoff. Verwendet wurde er in Bodenbelägen, Verfugungen und Brandschottungen. Insbesondere die sog. „Vinyl-Asbest-Platten“ (Produktname: Marley-Platten oder Flexfliesen) enthalten bis zu 15 Prozent Asbest, eingebunden in eine homogene Mischung. Die Verlegung erfolgte mit (asbesthaltigen) Bitumenklebern. Die Produkte gelten als festgebundene Asbestprodukte, d.h., in der Regel ist nicht mit einer Freisetzung von Asbestfasern zu rechnen, solange diese Beläge unbeschädigt sind.

Ob ein Bodenbelag asbesthaltig ist, kann nur durch eine Materialanalyse geklärt werden. Eine dauerhafte Lösung stellt immer nur das Entfernen des Materials dar.

Nach Rücksprache mit dem Fachausschuss Architektur, Technik und Energie des VNW konnten bis März letzten Jahres Bodenplatten problemlos vorsichtig ausgebaut und entsorgt werden, der asbesthaltige Kleber verblieb auf dem Estrich und wurde mittels Spachtelung versiegelt.

Oftmals wurde der vorhandene – noch gut erhaltene Belag – nicht entfernt und mit einem neuen Belag abgedeckt und Fugen und Kanten dicht versiegelt.

Inzwischen wurden die Bestimmungen in einigen Bundesländern verschärft. In Hamburg (Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz) gibt es ein Informationsblatt (Anlage 1), in Schleswig-Holstein ist nach der Vollzugshilfe zur Entsorgung asbesthaltiger Abfälle der LAGA 23 vorzugehen (Anlage 2: Auszug Ziff. 5.1). Grundsätzlich ist der Kleber der Fußbodenplatten durch schleifen zu entfernen. In der Folge kommt es zu einer Bauzeitverlängerung (ca. 3 Wochen) durch notwendige Analytik und die aufwändigeren Verfahren oder fehlender Verfügbarkeit der Fachfirmen. Der positive Befund einer Schadstoffuntersuchung legt die Verfahrensweise nach TRGS 519 fest.

Der BBU hat zu Vinyl-Asbest-Platten ein Positionspapier (Anlage 3) und Hintergrundinformationen (Anlage 4) herausgegeben.

Hinweis: Unbeschädigte Platten stellen kein Risiko dar, es besteht keine Ausbaupflicht. Eine Information an den Wohnungsnutzer könnte sinnvoll sein (Anlage 5).

Anlagen

Anlage 1: Informationsblatt, Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz, Hamburg

Anlage 2: Auszug Ziff. 5.1 der LAGA 23, Schleswig-Holstein

Anlage 3: BBU-Positionspapier zu Vinyl-Asbest-Platten

Anlage 4: BBU-Hintergrundinformationen zu Vinyl-Asbest-Platten

Anlage 5: Musterbrief



Entfernen von asbesthaltigen Bodenbelägen - zulässige Arbeitsverfahren -

Informationen zum Entfernen asbesthaltiger Bodenbeläge (Floor-Flex-Platten und Kleber)

Beim Entfernen von Fußbodenbelägen wurde bislang der asbesthaltige Kleber vielfach nicht entfernt, sondern mit Restbindemittel versiegelt oder mit Spachtelmasse aufgegossen. Diese Praxis ist seit Novellierung der Gefahrstoffverordnung (**11.2010**) nicht mehr zulässig.

Ausbau asbesthaltigen Klebers

Für den Ausbau des asbesthaltigen Klebers gibt es inzwischen anerkannte Arbeitsverfahren "Abschleifen von asbesthaltigen Kleber von mineralischem Untergrund" (vgl. [BGI 664](#), BT17 und folgende).

Entfernen von Floor-Flex-Platten

Für das Entfernen von Floor-Flex-Platten (Vinyl-Asbestplatten) existiert das anerkannte Arbeitsverfahren [BT11](#). Bei Arbeiten nach diesem Verfahren können die Tätigkeiten als Arbeit geringer Exposition mit verminderten Schutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Abbrucharbeiten und betriebsspezifische Arbeitsverfahren

Das vollständige Entfernen von asbesthaltigen Bodenbelägen wird den Abbrucharbeiten zugeordnet und ist damit gefahrstoffrechtlich zulässig.

Bei diesen „Asbest-Abbrucharbeiten“ haben die Firmen die Möglichkeit, asbesthaltige Kleber zu entfernen, mit Arbeitsverfahren, die sie selbst in Anlehnung an die BGI 664 konzipiert haben. Dies bedeutet: für diese Arbeiten gilt das Minimierungsgebot und die Rangfolge der Schutzmaßnahmen nach Gefahrstoffverordnung. Grundsätzlich hat das emissionsarme Verfahren Vorrang vor den Arbeiten nach den Vorgaben für „umfangreiche Arbeiten“ gemäß [TRGS 519](#).

Wenn Sie ein betriebsspezifisches Arbeitsverfahren entwickelt haben, müssen Sie dieses als standardisiertes Verfahren mit geringer Exposition beim Institut für Arbeitsschutz der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (IFA) anerkennen lassen. Damit wäre dann der Nachweis über ein sicheres Verfahren - Asbestfaserkonzentration unterhalb von $15.000\text{F}/\text{m}^3$ - erbracht. Dieses Verfahren kann künftig mit verminderten Schutzmaßnahmen eingesetzt werden.

Voraussetzung ist die schriftliche Beantragung auf Anerkennung Ihres Arbeitsverfahrens (IFA). Da das Anerkennungsverfahren erfahrungsgemäß Zeit in Anspruch nimmt, können wir Ihnen auf Antrag eine **befristete Pilotphase** genehmigen.

Dafür müssen Sie folgende aussagekräftige Unterlagen Ihrem Antrag in Anlehnung an die TRGS 519 und BGI 664 beifügen:

- Angaben über den genauen Anwendungsbereich des Arbeitsverfahrens,
- Beschreibung des Arbeitsverfahrens einschließlich der vorgesehenen Schutzmaßnahmen,
- Arbeitsanweisung für die Beschäftigten,
- alle Ergebnisse bisher durchgeführter Ermittlungen,
- Fotodokumentation des Arbeitsverfahrens.

Zusätzliche Informationen finden Sie beim Institut für Arbeitsschutz der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (IFA): [Hinweise zum Antrag](#) zur Aufnahme in die BGI 664.

Als Nachweis des Unterschreitens von 15.000F/m³ wird eine Messung durch eine akkreditierte Messstelle vorgeschrieben (nach TRGS 519, Anlage 6).

Hier erhalten Sie weitere Informationen

Amt für Arbeitsschutz (V3-AS23)

Billstraße 80, 20539 Hamburg

Arbeitsschutztelefon +49 40 428 37 21 12

Direkte Ansprechpartner sind die Kollegen und Kolleginnen der Leitbranche (LB)-Bau.

Impressum

Herausgeber:

Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (BGV)

Amt für Arbeitsschutz,

Billstraße 80, 20539 Hamburg,

www.hamburg.de/arbeitsschutz

Arbeitsschutztelefon +49 40 428 37 212, Fax +49 40 427 31 00 98

arbeitsschutztelefon@bgv.hamburg.de

Bezug:

Merkblätter können Sie kostenlos unter der o.a. Anschrift bestellen, sowie unter

Telefon +49 40 428 37 31 34, Fax +49 40 427 94 808

publicorder@bgv.hamburg.de, www.hamburg.de/arbeitsschutzpublikation

Das Amt für Arbeitsschutz ist Partner von KomNet-Arbeitsschutz, einer kostenlosen Expertenberatung: www.hamburg.de/komnet

5.1 Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (ASI-Arbeiten)

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Entsorgung asbesthaltiger Bauabfälle ist folgender Arbeitsablauf einzuhalten:

- Vor Beginn der ASI-Arbeiten sind Materialien und Bauteile auf Asbest zu überprüfen (§ 7 und Anhang III Nr. 2.4 GefStoffV).
- Sind asbesthaltige Materialien und Bauteile vorhanden, ist ein Konzept zu erstellen, in dem die Reihenfolge der verschiedenen Abbrucharbeiten und die Schutzmaßnahmen festgelegt werden (Rückbaukonzept, Arbeitsplan gemäß TRGS 519 Nr. 5.3).
- Spätestens 7 Tage vor Beginn der ASI-Arbeiten sind diese der zuständigen Behörde mitzuteilen (TRGS 519, Nr. 3.2).
- Vor Beginn der ASI-Arbeiten sind asbesthaltige Materialien und Bauteile entsprechend dem erstellten Konzept auszubauen, zu behandeln und der Entsorgung zuzuführen.
- Der vollständige Ausbau asbesthaltiger Materialien und Bauteile ist im Rahmen des Rückbaukonzeptes nachzuweisen.

Mit Asbestfasern kontaminierte Bauteile wie Stahlträger und Lüftungskanäle oder Gebrauchsgegenstände wie Möbel und sonstige Einrichtungsgegenstände gelten nicht mehr als asbesthaltig, wenn Sie unter Beachtung der Arbeitsschutzvorschriften nach TRGS 519 Nr. 7 sorgfältig gereinigt worden sind.

Abfälle, die sich i. d. R. reinigen lassen, wie z. B. Unterkonstruktionen, Mobiliar oder Schutzanzüge können nach einer sorgfältigen Reinigung grundsätzlich wieder verwendet werden.

Abfälle aus der Asbestsanierung mit überwiegend organischen Anteilen, wie z. B. Teppichböden, können – gegebenenfalls nach Abreinigung des Asbests - thermisch beseitigt werden. Eine Sortierung oder anderweitige mechanische Behandlung ist nicht zulässig.

Das Packmaß für die Entsorgung der verpackten Abfälle sollte bereits bei der Demontage am Entstehungsort (Schwarzbereich) unter Berücksichtigung der Annahmekriterien der vorgesehenen Entsorgungsanlage festgelegt werden.

5.2 Entsorgung von Geräten und Bauteilen

Asbesthaltige Materialien können z. B. in folgenden Geräten und Bauteilen enthalten sein:

- Elektro-Heizgeräte:
Speicherheizgeräte, Nachtspeicheröfen, Kachelöfen, Direktheizgeräte, Heizstrahler
- Wärmetechnik:
Brut- und Trockenöfen, Härte- und Glühöfen

03-06-2013

**Positionspapier des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) zu
„Vinyl-Asbest-Platten im Wohnungsbestand“**

Das hessische Sozialministerium organisiert am 10. Juni 2013 einen Erfahrungsaustausch zur Fortentwicklung der gefahrstoffrechtlichen Anforderungen zum Schutz vor Asbest in der Bundesanstalt für Arbeitsschutz in Dortmund. An der Veranstaltung werden auch Verbände der Wohnungswirtschaft und Wohnungsunternehmen teilnehmen.

Angesichts der gegenwärtigen, von interessierten Kreisen ausgelösten Diskussion über eine Gesundheitsgefährdung durch Asbest in Wohnungen setzt sich der BBU dafür ein, das Asbest-Thema ohne emotionale Übersteigerung und mit größtmöglicher Sachlichkeit zu behandeln.

In diesem Zusammenhang fordert der BBU die Gewerbeaufsicht und hier das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) auf, wieder praxismgerechte Ausbaurverfahren im Rahmen des behördlicher Ermessensspielraums zulassen. Die jetzigen Ausbaurverfahren können nicht wirtschaftlich umgesetzt werden. Das Resultat daraus ist ein Ausbaustopp der Vinyl-Asbest-Platten in weiten Teilen des Berliner Wohnungsbestandes.

Zukünftige Ausbaurverfahren für den Ausbau des asbesthaltigen Klebers müssen problemlos in vermieteten Wohnungsbeständen umzusetzen und durch fachlich- und personell kompetente Spezialfirmen zügig durchzuführen sein.

Forderungen für einen angemessenen Ausbau von „Vinyl-Asbest-Platten“

Der Ausbau der Vinyl-Asbest-Platten gemäß dem BT11-Verfahren mit anschließender Versiegelung des Klebers und Dokumentation, in welchen Wohnungen oder Räumen noch asbesthaltiger Kleber unter dem Fußboden ist, muss wieder zum Standard werden!

- Der Ausbau der asbesthaltigen Platten muss wieder entsprechend den Berufsgenossenschaftlichen Richtlinien (BT-Verfahren nach BGI 664) Nr. BT 11 ermöglicht werden;
- Bei einer Änderung der Gefahrstoffverordnung muss ein behördlicher Ermessensspielraum für den Ausbau von Vinyl-Asbest-Platten und des Klebers formuliert werden. Dieser Ermessensspielraum war vor 2010 in § 20 der Gefahrstoffverordnung geregelt und entfiel bei der letzten Novellierung.
- Die GefahrstoffVO muss bei der anstehenden Novellierung dahingehend präzisiert werden, dass zwischen asbesthaltigen Baustoffen und Bauteilen die ganz oder teilweise aus asbesthaltigen Baustoffen bestehen differenziert wird.

Begründung

1. Zur Gesundheitsgefährdung:

Es besteht keine Gesundheitsgefährdung durch Asbestfasern in Wohnungen mit unbeschädigten Vinyl-Asbest-Platten. Diese Feststellung wird ebenfalls bei der Beantwortung des Senats von Berlin auf die Anfrage des Abgeordneten Andreas Otto (Grüne) „Asbest-Belastung in Wohngebäuden und was man dagegen tun kann“ am 7. März 2013, Drucksache 17 / 11 344 getroffen:

„Für fest gebundene Asbestprodukte liegen derzeit grundsätzlich keine gesundheitsmedizinisch begründeten Gefahrenhinweise vor, die ein bauaufsichtliches Eingreifen rechtfertigen. Im Mietwohnungsbau finden sich z.B. auch heute noch asbesthaltige Fußbodenbeläge, sog. Floor-Flex Platten. Solange diese Beläge in einwandfreiem Zustand sind und nicht mechanisch beansprucht werden (Schleifen, Bohren, Sägen), sind keine Gesundheitsgefahren durch die Freisetzung von lungengängigen Asbestfasern zu erwarten.“

In einer Vielzahl von Staubproben, die von akkreditierten Laboreinrichtungen in Wohnungen mit teils auch beschädigten Vinyl-Asbest-Belägen genommen wurden, wurden keine Asbestfasern gefunden.

Nach Einschätzung von Sachverständigen für Gebäudeschadstoffe findet durch die feste Matrixeinbindung kein altersbedingtes Aufspießen der Asbestfasern in Längsrichtung statt. Dies gilt auch an Bruch- oder Schnittstellen von Platten. Eine Faserfreisetzung bei normalem Gebrauch des Fußbodens ist unwahrscheinlich. Somit wäre sogar eine Gefährdung von Mietern in Wohnungen mit beschädigten Vinyl-Asbest-Platten ist als sehr gering einzustufen.

2. Zu den Ausbauvorschriften in Berlin:

Die verschärften Ausbauvorschriften des LAGetSi vom 11. Juli 2012, die beim Ausbau der asbesthaltigen Vinyl-Asbest-Plattenbeläge auch den Ausbau des Klebers vorsehen, sind nach eingehender Analyse nicht sachgemäß und müssen revidiert werden:

- Für festgebundene Asbestprodukte besteht kein Ausbaugebot.
- Der BBU hat mit einer Experten-AG der Berliner Wohnungsunternehmen im Dezember 2012 und Januar 2013 begleitende Messungen beim Ausbau des asbesthaltigen Klebers in verschiedenen Berliner Wohnungen durchführen lassen die zu folgendem Ergebnis führten:

Die Verfahren, die seit dem LAGetSi-Informationsschreiben vom Juli 2012 zum Ausbau des Klebers angewendet werden müssen, führen zu erhöhter Freisetzung von Asbestfasern!

Es wurden folgende BT-Verfahren nach BGI 664 angewandt die zu Faserexpositionen während der Arbeiten zur Folge hatten:

- K4 Schleifverfahren	(1656 F/m ³)
- GSA- Verfahren BT 17.1	(1650 F/m ³)
- ENVIPRO- Verfahren BT 17.2	(812 F/m ³)
- Lorenz- Verfahren BT 17.5	(406 F/m ³)

- Neben der Faserfreisetzung beim Abschleifen des Klebers wurde von dem prüfenden Sachverständigen-Institut die starke Staubentwicklung der Verfahren kritisiert.
- Die vom LAGetSi geforderten Ausbauverfahren erzwingen einen Umzug von Mietern, wenn in bewohnten Wohnungen Platten und der Kleber ausgebaut werden müssen. Die Kapazität an Umsetzwohnungen ist derzeit sehr begrenzt. Dies ist besonders dann ein Problem, wenn Mieter weiterhin in ihrem gewohnten Kiez wohnen möchten oder familiäre Gründe vorliegen, beispielsweise, um schulpflichtigen Kindern einen Schulwechsel zu ersparen.
- Die LAGetSi-Vorschrift führt bei komplexen Modernisierungsmaßnahmen zur Verdoppelung der Bauzeit und zur deutlichen Kostensteigerung. Dies belegt ein derzeitiges Sanierungsvorhaben in Mariengrün, bei dem Vinyl-Asbest-Plattenbelägen und Kleber ausgebaut werden.
- Für den politisch gewollten raschen Ausbau von Vinyl-Asbest-Platten fehlen Kapazitäten bei den Sanierungsunternehmen. Die Wohnungsunternehmen müssen sich in ihrem Bauablaufplan den meist zu geringen Kapazitäten der Sanierungsunternehmen anpassen.

Die Erfahrungen, die Mitgliedsunternehmen des BBU seit dem Juli 2012 gezwungenermaßen mit den neuen Ausbauverfahren sammeln mussten, zeigen, dass der Einsatz von Personenschleusen, Unterdrucksystemen oder verschiedener zugelassener Schleif- und Absaugausrüstung in bewohnten Wohnungen nicht durchführbar sind.

Auch in zeitweise unbewohnten Wohnungen, beispielsweise bei Mieterwechsel, sind die anfallenden Kosten für den Ausbau der Vinyl- Asbest-Platten und des asbesthaltigen Klebers für die Wohnungsunternehmen nicht tragbar. Zudem ist die Außenwirkung einer solchen Sanierungsmaßnahme auf die anderen Mieter in den Gebäuden unzumutbar.

Die verschärften Ausbauvorgaben des LAGetSi verdoppeln die Bauzeiten und vervielfachen die Sanierungskosten.

Alleine bei den städtischen Berliner Wohnungsunternehmen sind noch 48.000 Wohneinheiten mit Vinyl-Asbest-Platten ausgestattet¹.

¹ Erhebung des BBU vom 8. Januar 2013

a) Kosten für den Ausbau der Platten gemäß BGI 664, BT11 bis zum Jahr 2012 (Platten werden entfernt, Kleber wird versiegelt)

Der Ausbau der Vinyl-Asbest-Platten kostet mit anschließender Versiegelung des Klebers etwa 40,00 Euro pro Quadratmeter. Für eine 65 qm große Wohnung entstehen damit **Kosten von etwa 2.600 Euro**.

Da das BT 11-Verfahren sich in der Praxis bewährte, gab es zwischen komplexen Sanierungen und der Sanierung von Einzelwohnungen auch keine nennenswerten Kostenunterschiede. Da das Verfahren auch in Bereichen von bewohnten Wohnungen umsetzbar war, entfielen für die Wohnungsunternehmen die Zusatzkosten für ein Umzugsmanagement.

Damit würde der Ausbau der Vinyl-Asbest-Platten mit anschließender Versiegelung des Klebers **124,8 Millionen Euro** für die 48.000 Wohneinheiten aus dem städtischem Bestand kosten.

b) Kosten der neuen Ausbaurverfahren gemäß LAGetSi-Merkblatt vom 11. Juli 2012

Für die Sanierung einer 65 qm großen Leerwohnung müssen bei Mieterwechsel für einen Ausbau der Vinyl-Asbest-Platten und des asbesthaltigen Klebers Kosten von **bis zu 10.500 Euro** aufgebracht werden. Bei komplexen Sanierungen von mehreren zusammenhängenden Wohnungen sind es **rund 5.800 Euro** pro Wohnung.

Sind die Wohnungen bewohnt, müssen Mieter in andere Wohnungen umgesetzt werden, da die Schleifverfahren zum Ausbau des Klebers nur in Leerwohnungen umsetzbar sind. Den Wohnungsunternehmen kostet das Umzugsmanagement zusätzlich, je nach Wohnungsgröße, zwischen **3.500 Euro und 5.000 Euro pro Wohnung**.

Somit würden den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Kosten in Höhe von rund **278 Millionen Euro** bei komplexer Sanierung und bis zu **504 Millionen Euro** bei Sanierung leerstehender Einzelwohnungen entstehen. Für das Umzugsmanagement von durchschnittlich 4.250 Euro pro Wohnung entstehen nochmals Kosten von **204 Millionen Euro**.

c) Verlängerung der Bauzeiten

Die Umsetzung von betroffenen Mietern ist nicht nur ein finanzielles Problem. Die Kapazität an Umsetzwohnungen in Berlin ist derzeit sehr begrenzt. Dies führt zu einer Verlängerung der Zeitspanne, bis ein Wohnungsunternehmen eine Umsetzwohnung bereitstellen kann. Verschärft wird die Situation, wenn Mieter weiterhin in ihrem gewohnten Kiez wohnen möchten oder familiäre Gründe vorliegen, beispielsweise, um schulpflichtigen Kindern einen Schulwechsel zu ersparen.

Darüber hinaus müssen in der Praxis die Bauablaufpläne an die meist zu geringen Kapazitäten der Sanierungsunternehmen anpassen. Bei komplexen Modernisierungsmaßnahmen führt dies zur Verdoppelung der Bauzeit und zur deutlichen Kostensteigerung. Dies belegt ein derzeitiges Sanierungsvorhaben in Berlin-Mariengrün, bei dem neben den Vinyl-Asbest-Plattenbelägen auch die Kleber ausgebaut werden müssen.

3. Zur Gefahrstoff-Verordnung:

Das LAGetSi Berlin begründet seine im Juli 2012 verschärften Ausbaurvorschriften mit der Novellierung der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) im Jahr 2010 und den Vorgaben der europäischen REACH-Richtlinie:

Die Vinyl-Asbest-Plattenbeläge und der Kleber würden als Einheit betrachtet. Somit müsse auch der meist asbesthaltige Kleber vollständig entfernt werden.

Ein Gutachten, das Rechtsanwalt Dr. Fleckenstein, Kanzlei SammlerUsinger, Berlin, im Auftrag des BBU im Mai 2013 zu den Vorschriften des LAGetSi-Merkblattes angefertigt hat, kommt zu folgendem Schluss:

„Die Gefahrstoffverordnung setzt u.a. die REACH-Richtlinie der EU um. In der REACH-Richtlinie heißt es:

*„Die Verwendung von Erzeugnissen, die Asbestfasern (...) enthalten und die schon vor dem 1. Januar 2005 installiert bzw. in Betrieb waren, **ist weiterhin erlaubt**, bis diese Erzeugnisse beseitigt werden oder bis ihre Nutzungsdauer abgelaufen ist. Jedoch können die Mitgliedsstaaten zum Schutz der menschlichen Gesundheit die Verwendung solcher Erzeugnisse, die beseitigt werden oder ihre Nutzungsdauer abgelaufen ist, einschränken, verbieten oder bestimmten Bedingungen unterwerfen.“*

Im Rechtsgutachten wird dazu festgestellt:

„Ein ausdrückliches Gebot zur kompletten Beseitigung von asbesthaltigen Materialien, in unserem Zusammenhang also neben asbesthaltigen Bauteilen auch deren Haftuntergrund, ist auch dieser Formulierung nicht zu entnehmen. Es ist vielmehr sogar von einer Erlaubnis unter Verbotsvorbehalt die Rede.“

Berlin, im Juni 2013

Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Hintergrundinformationen

VINYL-ASBEST-PLATTEN IN BERLINER WOHNUNGSBESTÄNDEN

Von den 60er bis in die 80er Jahre waren asbesthaltige Materialien ein selbstverständlicher Baustoff. Mit Bekanntwerden seiner potenziell nachteiligen Eigenschaften setzte die Auseinandersetzung mit der auch für die Wohnungsunternehmen völlig unstrittigen Notwendigkeit von Asbestsanierungen ein.

Nach Jahren reibungslosen Ausbaus schadhafter Einzelplatten oder ganzer Bodenbeläge aus Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist das öffentliche Interesse an sog. „Vinyl-Asbest-Platten“ in den letzten Monaten wieder gestiegen. Aus diesem Anlass hat der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. eine Reihe von Fakten zu den wichtigsten Fragen zusammengestellt.

Stellen asbesthaltige Bodenplatten ein Gesundheitsrisiko dar?

Die Asbestfasern sind in den Platten fest gebunden. Das gilt auch für den bei einigen Bodenbelägen verwendeten asbesthaltigen Kleber. Unbeschädigte Bodenplatten stellen deshalb für die Mieterinnen und Mieter keine Gefährdung dar. Das hat auch das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) am 11. Juli 2012 in einem Merkblatt klargestellt.

Müssen Platten und Kleber ausgebaut werden?

Da die Asbestfasern in ihnen in unbeschädigtem Zustand fest gebunden sind, werden Platten und Kleber den sog. „festgebundenen Asbestprodukten“ zugeordnet. Das heißt: Bei ihnen sind die Fasern fest in Kunststoff eingebettet. Anders als für die „leichtgebundenen Asbestprodukte“ (z.B. im ehemaligen „Palast der Republik“) besteht für sie deshalb **kein** gesetzliches Ausbaugesuch.

Was passiert mit beschädigten Platten?

Bei Beschädigung einzelner Platten ist eine Instandsetzung möglich. Hierzu stellt das LAGetSi in seinem Merkblatt fest: „*Unter Instandhaltungsarbeiten fallen die erforderlichen Nebenarbeiten, wie z. B. Ausbessern von Beschädigungen. Instandhaltungsarbeiten sind also kleinere Ausbesserungsarbeiten, das Auswechseln einzelner defekter Platten um den bereits bestehenden Fußbodenbelag wieder nutzbar zu machen*“. Nur bei großflächig beschädigten asbesthaltigen Bodenbelägen kann ein vollständiger Ausbau notwendig werden. Die Einschätzung hierzu trifft das mit den Arbeiten beauftragte Fachunternehmen zusammen mit dem LaGetSi.

Wie viele Wohnungen wurden bereits saniert?

Seit der letzten Erhebung im Jahr 2000 sind bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen rund 38.000 Wohnungen asbestsaniert worden. Die große Zahl bislang sanierter Wohnungen zeigt, dass die bisherige Praxis sich gut bewährt hat und dabei auch gut mit den Mieterinnen und Mietern zusammengearbeitet werden konnte.

Wie ist das Sanierungsverfahren?

Um den Aufwand für die Mieterinnen und Mieter gering zu halten, sind die Vermieter darauf angewiesen, dass ihm eventuell beschädigte Bodenplatten so schnell wie möglich gemeldet werden. Auf dieser Grundlage kann er dann ein zertifiziertes Unternehmen mit der Begutachtung beauftragen.

Um diesen Informationsfluss zu gewährleisten und noch effizienter zu machen, wollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen ihre Mieterinnen und Mieter bald umfassend über die Problematik informieren.

Wie viele Wohnungen sind noch betroffen?

Im Rahmen einer Kleinen Anfrage wurden für das Jahr 2000 bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen rund 90.000 Wohnungen mit asbesthaltigen Bodenbelägen ermittelt. Bei einer erneuten Erhebung durch den BBU 2012 / 2013 wurde die Zahl von Wohnungen mit asbesthaltigen Bodenbelägen von ihnen mit rund 48.000 Wohnungen angegeben.

Auf welchen Grundlagen erfolgt der Ausbau heute?

Bis Juli 2012 galt in Abstimmung mit dem LAGetSi die Vorgabe, dass die Bodenplatten fachgerecht ausgebaut und eventuell asbesthaltiger Kleber mit einer dichten Epoxidharzversiegelung versiegelt würden. Dieses Verfahren führte nicht nur zu nachweisbar sehr guten Ergebnissen, sondern war vor allem auch für die Mieterinnen und Mieter vergleichsweise aufwandsarm. Seit Mitte 2012 hat das LAGetSi eine Änderung der Gefahrstoffverordnung allerdings dahingehend interpretiert, dass Platten und Kleber nunmehr als Einheit zu betrachten seien. Entsprechend muss nun auch der Kleber ausgebaut werden. Allerdings geht bei asbesthaltigem Bodenbelag rund 95 Prozent des Asbests auf das Konto der Platten, nur fünf Prozent sind im Kleber gebunden.

Welche Folgen hat die Verschärfung der Ausbau-Vorgaben?

Durch die verschärften Anforderungen des LAGetSi haben sich die Kosten für den Ausbau von Vinyl-Asbest-Platten seit dem letzten Jahr nahezu verdreifacht. Hinzu kommen gestiegene Kosten für die Entsorgung. Bereits nach den momentanen Vorgaben ist der weitere Ausbau von Vinyl-Asbest-Platten aus den Beständen der städtischen Wohnungsunternehmen ein enormer finanzieller Kraftakt, ohne dass dieser Mehraufwand einen wissenschaftlich nachprüfaren Nutzen ergäbe. Darüber hinaus zeigen die Erfahrungen, die unsere Mitgliedsunternehmen seit Juli 2012 mit den neuen Ausbaurverfahren gesammelt haben, dass der Einsatz von Personenschleusen, Unterdrucksystemen und Absaugausrüstung in bewohnten Wohnungen nicht praktikabel ist. Ein weiterer, rasch wichtiger werdender Aspekt ist die Marktsituation bei den Asbest-Sanierungs-Unternehmen: Auf diesem spezialisierten Markt gibt es nur wenige Anbieter – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Preisentwicklung und den zeitlichen Bedarf für die Abarbeitung einzelner Aufträge.

Welche Kosten sind mit dem neuen Verfahren verbunden?

Für die folgenden Berechnungen wurde für die noch betroffenen rund 48.000 Wohnungen eine Durchschnittsgröße von 65 qm als Mittel angenommen. Nicht eingerechnet sind hier die Kosten, die den Wohnungsunternehmen durch Umzugsmanagement und Umsetzungswohnungen entstehen.

Pro Quadratmeter entstehen für den Ausbau von asbesthaltigem Bodenbelag:

- Ausbau der Platten: 40,- €
- Abschleifen des Klebers: 52,- € (bei Sanierung mehrerer ähnlicher Wohnungen)
92,- € (bei Sanierung von Einzelwohnungen)
- Einbau neuer Belag: 25,- €

Hieraus ergeben nach dem alten Ausbaurverfahren Kosten von rund 125 Millionen Euro entstehen. Durch die neuen Vorgaben könnten diese Kosten auf schätzungsweise rund 350 Millionen Euro steigen. In beiden Fällen kommen noch rund 78 Millionen Euro für die Herstellung des neuen Bodenbelags hinzu.

Zum Vergleich: Bei einem Eigenkapitalanteil von 20 Prozent könnten hiervon rund 20.000 neue Wohnungen finanziert werden.

Wie können die aktuellen Gerichtsurteile bewertet werden?

In den Urteilen des Berliner Landgerichtes vom Dezember 2012 und Januar 2013 im Zusammenhang mit Vinyl-Asbest-Platten geht es um einen Einzelfall: Den eines Mieters aus Charlottenburg, die beide von derselben Kammer entschieden worden sind. Weitere Fälle, in denen Wohnungsnutzer ihre Vermieter wegen dieser Problematik erfolgreich verklagt haben, sind dem BBU nicht bekannt. Darüber hinaus ist eines des beiden Urteile noch nicht rechtskräftig.

Wäre ein „Gefahrstoffkataster“ eine Lösung?

Ein „Gefahrstoffkataster“ wäre gesetzlich definiert und an genaue Vorgaben gebunden. Bei Erstellungskosten von rund 1.400 Euro je Wohnung würden dadurch für seine Erstellung für die ca. 300.000 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen Kosten von rund 420 Millionen Euro entstehen.

Als sinnvollere Alternative wird derzeit die Einführung eines „Sanierungsregisters“ diskutiert, mit dem gezielt potenziell asbestbelastete Wohnungen erfasst werden könnten.

Stand: 25. Februar 2013

«Empfänger_Anrede»
«Empfänger_Name»
«Empfänger_Adresse»

Wohnungsnummer Vertragsnummer Ihr Ansprechpartner Durchwahl Datum
«VE_Nummer» «Vertragsnummer»

Bodenbeläge

«Anrede»,

in Ihrer Wohnanlage sind bei der Erstellung Fußbodenplatten zum Einsatz gekommen, die fest gebundene Asbestfasern enthalten. Teilweise enthält auch der unter den Platten befindliche Kleber Anteile von asbesthaltigen Fasern.

Die Asbestfasern sind in dem PVC fest eingebunden, so dass unter normalen Bedingungen keine Fasern freigesetzt werden. Für Sie als Nutzer der Wohnung besteht somit keine Gefahr für Ihre Gesundheit.

Um eine Freisetzung von Fasern zu verhindern, sollten von Ihnen auf keinen Fall die Fußbodenplatten und der Kleber entfernt werden. Beim Brechen der Bodenplatten und Lösen der Platten vom Untergrund können Fasern freigesetzt werden, was zu einer entsprechenden Gefährdung führt. Auch sollten Bohrungen durch den Bodenbelag unterbleiben. Eventuell notwendige Türstopper sollten daher entweder nur an der Wand befestigt oder auf den vorhandenen Bodenbelag geklebt werden. Auch sollten Sie keine vollständig oder zum Teil verklebten Teppichböden entfernen. Auch hier kann es durch die starke Verbindung zwischen dem geklebten Teppichboden und den Bodenplatten zum Brechen der Bodenplatten und damit zur Freisetzung von Asbest kommen. Bei einer geplanten Demontage des Bodenbelages wenden Sie sich bitte direkt an Ihren Hausmeister. Er wird alles Weitere veranlassen.

Wir weisen aber noch einmal darauf hin, dass für Sie unter den normalen Bedingungen des Wohnens keine Gefahr für Ihre Gesundheit besteht. Es gibt also keinen Grund dafür, vorsorglich Ihren Teppichbelag zu erneuern.

Wenn bei Ihnen in der Wohnung akut gebrochene Bodenplatten vorhanden sind, informieren Sie uns bitte, damit wir die notwendigen Schritte einleiten können.

Mit freundlichen Grüßen