



**Norddeutscher Asbestsanierungsverband e.V.**

**„PRAXISPAPIER“ Bauen im Bestand:  
Die Verantwortung  
der am Bau Beteiligten bei der Sanierung  
gesundheitsgefährdender Stoffe**

Empfohlen und gefördert vom Verbände-Netzwerk A.S.I.-FORUM ([www.asi-forum.de](http://www.asi-forum.de))

Empfohlen und gefördert  
vom Verbände-Netzwerk

**A.S.I.** *Forum*  
Dachverband für Abbruch, Sanierung, Instandhaltung

[www.asi-forum.de](http://www.asi-forum.de)

Abbruch, Altbausanierung, Asbestsanierung, Baubiologie, Bauwerkstroeknenlegung,  
Brandschadenbeseitigung, Entsorgung, Gefahrstoffsanierung, Holzschutz, KMF-Entfer-  
nung, Schimmelpilzsanierung, Trocknung und Wasserschadenbeseitigung

# Die Verantwortung der am Bau Beteiligten bei der Sanierung gesundheitsgefährdender Stoffe

## Einführung

Eine große Zahl der in Deutschland errichteten Gebäude enthält eine Reihe von Baumaterialien, die bei der Nutzung oder bei Umbau- bzw. Sanierungsarbeiten Gefährdungen mit sich bringen können. Bei der Betrachtung der verwendeten Baumaterialien zeigt sich, dass im Grunde in Gebäuden vom Beginn des 20. Jahrhunderts bis Anfang 2000 Gefahrstoffe enthalten sein können. Davon sind insbesondere Gebäude betroffen, die zwischen den sechziger und Mitte der neunziger Jahre errichtet wurden.

Die Aufmerksamkeit richtet sich dabei besonders auf Asbest, künstliche Mineralfasern, Holzschutzmittel, Weichmacher, Kleber und Abdichtungsstoffe. In diesem Zusammenhang gibt es immer wieder Streitigkeiten, wer eine Gefährdung beurteilen muss, wer dazu ausreichend qualifiziert ist, wann die Beurteilung erfolgen muss und welche Konsequenzen aus dem Ergebnis der Begutachtung zu ziehen sind.

Ist eine mögliche Gesundheitsgefährdung festgestellt und dokumentiert, so erfolgt eine Sanierung. Hier ist zu fragen, welche Verantwortung die am Bau Beteiligten überhaupt haben und welche Folgen eine Abweichung vom Stand der Technik oder ein Verstoß gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik haben können. Als zentrale Vorschriften sind zur Beantwortung dieser Fragen die BGR 128 (Berufsgenossenschaftliche Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit in kontaminierten Bereichen), die TRGS 524 (Technische Regel für Gefahrstoffe: Schutzmaßnahmen bei Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen) sowie weitere Rechtsvorschriften heranzuziehen.

In der Praxis hat sich allerdings gezeigt, dass Bauherren, Planer und ausführende Unternehmen teilweise völlig unvorbereitet an Sanierungsarbeiten herangehen, wichtige Vorarbeiten fehlen, Pflichten unbekannt sind, Gefährdungen falsch eingeschätzt oder gar nicht erkannt werden oder Vorgaben lückenhaft sind.

## **Die Verantwortung der am Bau Beteiligten bei der Sanierung gesundheitsgefährdender Stoffe**

Wir möchten uns nun eine (fiktive) Sanierungsmaßnahme ansehen und daran Anspruch und Wirklichkeit ablesen: Der Kindergarten eines privaten Trägervereins soll modernisiert werden, wobei die Verkabelung erneuert, Zwischenwände entfernt und die wackelige Außentreppe repariert werden sollen. Es ist geplant, die anstehenden Arbeiten zum Teil in Eigenleistung zu erbringen, zum Teil durch eine kleine ortsansässige Baufirma ausführen zu lassen. Das Gebäude stammt aus den siebziger Jahren. Unterlagen über die seinerzeit verwendeten Baumaterialien liegen nicht vor. Grundsätzlich ist das Vorhaben zu begrüßen, denn nach der jeweiligen Landesbauordnung hat der Gebäudeeigentümer bzw. Verfügungsberechtigte im Rahmen der Zustandshaltung die Verpflichtung, sein Objekt in einem gesundheitlich zuträglichen Zustand zu halten (diese Anforderung ist länderübergreifend gleich gestaltet). Was oft übersehen wird: auch während etwaiger Umbauarbeiten dürfen von dem Gebäude ebenfalls keine Gefährdungen ausgehen.

### **Verantwortung des Bauherrn**

Nach den Landesbauordnungen soll eine Gefährdung durch die verwendeten Baumaterialien (physikalische, chemische und biologische Einflüsse) vermieden werden. Dabei können chemische Einflüsse von Holzschutzmitteln (PCP, Lindan, DDT) oder von PAK, PCB, mineralischen Kohlenwasserstoffen, Formaldehyd etc. ausgehen. Physikalische Einflüsse entstehen durch Asbest oder künstliche Mineralfasern, biologische z.B. durch Schimmelpilz oder Taubenkot.

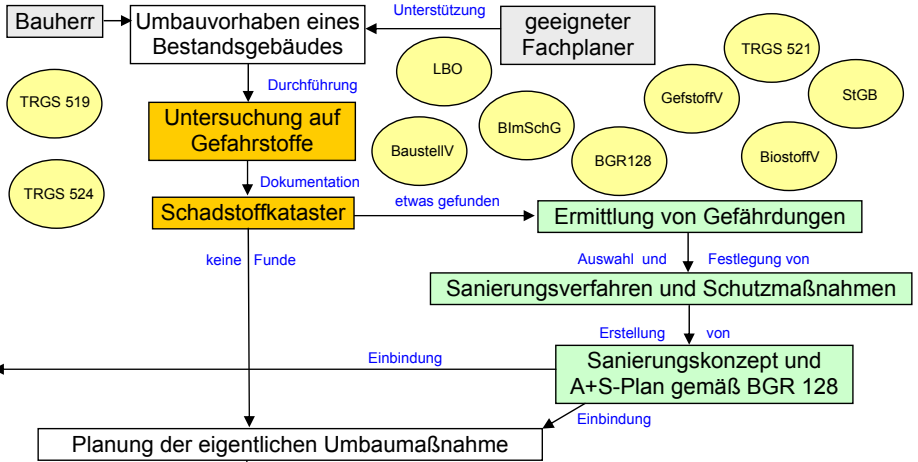
### **Am Anfang steht die Planung**

Für eine sichere laufende Nutzung im Rahmen energetischer Sanierungsmaßnahmen oder Umbauten ergibt sich die Verpflichtung des Bauherrn, für eine sichere Planung zu sorgen. Sofern er diesen Anspruch nicht selbst erfüllen kann, muss er sich sachkundig hierbei unterstützen lassen. Diese Verpflichtung lässt sich aus unterschiedlichen Rechtsbereichen ableiten, nämlich: Landesbauordnung, Bundesimmissionsschutzgesetz, Arbeitsschutzgesetz, Baustellenverordnung, Gefahrstoffverordnung und die Anforderungen der Berufsgenossenschaften. Hier wäre die BGR 128 (Berufsgenos-

# Ablaufplan für ein Umbauvorhaben eines Bestandsgebäudes

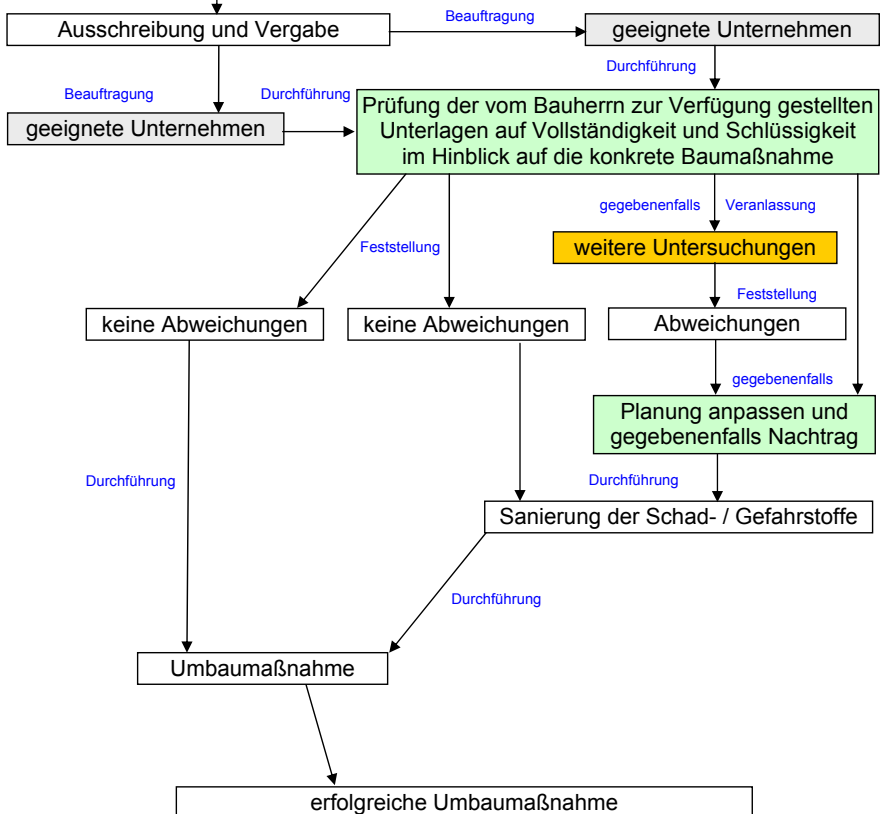
P  
L  
A  
N  
U  
G  
S  
P  
H  
A  
S  
E

SiGe-Planung Planungsphase gemäß BaustellV



A  
U  
S  
F  
Ü  
H  
R  
U  
N  
G  
S  
P  
H  
A  
S  
E

SiGe-Planung Ausführungsphase und Koordinierung der Maßnahme gemäß BaustellV



senschaftliche Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit in kontaminierten Bereichen) zu nennen, die auf den Bauherrn mit seiner Verantwortung für seine Baumaßnahme zugreift.

Die BGR 128 stellt zusammen mit der TRGS 524 (Technische Regel für Gefahrstoffe: Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen) die rechtlichen Grundlagen für die Planung, Ausschreibung und Durchführung von Abbruch, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (ASI-Arbeiten) im Zusammenhang mit Gebäudeschadstoffen dar. Beim Umgang mit Asbest bzw. künstlichen Mineralfasern sind dann zudem die TRGS 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe, Asbest: Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten) und die TRGS 521 (Technische Regeln für Gefahrstoffe: Faserstäube) zu berücksichtigen.

Nach § 5 Abs. 1 und 4 der Gefahrstoffverordnung ist der Bauherr als Wiederinverkehrbringer möglicher Gefahrstoffe zur Ermittlung verpflichtet (Ermittlungspflicht). Die hierzu notwendige Dokumentation kann durch ein Schadstoffkataster abgedeckt werden. Das Kataster ist durch entsprechend qualifizierte Sachkundige zu erstellen. Diese Dokumentation stellt eine Basis für eine sichere Planung und Ausschreibung des Bauherrn dar. Ebenso sollte sie von den später ausführenden Firmen als Basis für deren Gefährdungsbeurteilung genutzt werden.

## **Aufgaben des Planers**

Der Vorstand des Trägervereins unseres Kindergartens ist sich inzwischen seiner Verantwortung bewusst geworden und hat ein Planungsbüro eingeschaltet. Schließlich soll niemand durch die Umbaumaßnahmen gefährdet werden und die Eltern möchten ihre Kinder ja später auch bedenkenlos in den Kindergarten schicken. Allgemein wird erkannt, dass die zusätzlichen Kosten für planerische Maßnahmen deutlich niedriger liegen als für etwaige Feinreinigungen, die z.B. nach dem Zertrümmern von asbesthaltigen Fensterbänken notwendig werden würden.

Besondere Schutzmaßnahmen sind explizit auszuschreiben. Daher müssen in der Planung bereits mögliche Sanierungsverfahren durchgespielt werden, um geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen. Gegebenenfalls sind diese Maßnahme in einem



Arbeits- und Sicherheitsplan (A+S-Plan) gemäß BGR 128 darzustellen. Der A+S-Plan sollte Bestandteil der Ausschreibung sein. Er ist in die Sicherheits- und Gesundheitschutzplanung gemäß Baustellenverordnung zu integrieren.

### **Verantwortung des ausführende Unternehmens**

Die Planung ist abgeschlossen. Da unser Kindergarten mit verschiedenen Gebäudeschadstoffen belastet ist, wird der Trägerverein nun ein kompetentes Sanierungsunternehmen einschalten, um die Gefährdungen zu beseitigen und die erforderlichen Modernisierungen durchzuführen. Eigenleistungen werden auf die Tätigkeiten beschränkt, für die nach der Planung keine besonderen Gefährdungen zu erwarten sind (z.B. Entrümpelung, sofern keine Sekundärbelastung durch Gefahrstoffe wie z.B. Holzschutzmittel PCB oder krebserregende Fasern vorliegen).

Bereits in der Angebotsphase hatte das Sanierungsunternehmen auf Gefährdungen hingewiesen und diese in den Vorbemerkungen des Angebots fixiert. Spätestens nach der Auftragsvergabe muss das beauftragte Unternehmen die vom Bauherrn zur Verfügung zu stellenden Unterlagen inhaltlich und fachlich auf Unstimmigkeiten bzw. Vollständigkeit vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten der Baumaßnahme prüfen. Gegebenenfalls sind ergänzende Untersuchungen zu veranlassen. Zu den Aufgaben des Unternehmers zählt zudem die Pflicht, arbeitsplatzbezogene Gefährdungsbeurteilungen zu erstellen und Unterweisungen durchzuführen. Zudem muss er die für die Umsetzung der Maßnahmen erforderlichen Schutzmaßnahmen treffen und z.B. den Mitarbeitern persönliche Schutzausrüstungen zur Verfügung stellen. Unbeteiligte Dritte sowie die Umwelt dürfen durch die Sanierungs- oder Baumaßnahmen ebenfalls nicht gefährdet werden und sind zu schützen (technische und/oder organisatorische Schutzmaßnahmen, z.B. Abschottungen, räumliche Trennung). Ebenso muss er die Anwendung der Schutzmaßnahmen und die Wirksamkeit kontrollieren.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen ein Kontakt/Umgang mit Gefahrstoffen nicht ausgeschlossen werden kann, sind gegebenenfalls arbeitsmedizinische Vorsorgeuntersuchungen der Arbeitnehmer erforderlich (z.B. G26 Atemschutztauglichkeit, G 40 krebserzeugende Stoffe, Biomonitoring oder G 1.2 Asbest).

Der Bauherr muss neben seiner eigenen Verpflichtung, seine Maßnahme 14 Tage vor Baubeginn der zuständigen Behörde gemäß Baustellenverordnung anzukündigen, in der Planung seines Bauablaufes bereits berücksichtigen, dass die ausführenden Unternehmen gewisse Mitteilungspflichten gegenüber der Berufsgenossenschaft (bei Gebäudeschadstoffen 14 Tage vorher) bzw. der örtlich zuständigen Arbeitsschutzbehörde haben (z.B. beim Umgang mit Asbest sieben Tage vorher). In unserem Fall verlässt sich der Vorstand des Trägervereins darauf, dass das eingeschaltete kompetente Sanierungsunternehmen der Mitteilungspflicht nachkommt. Immerhin hat man sich die Sachkundenachweise nach TRGS 519 und BGR 128 zeigen lassen und sich vergewissert, dass das Unternehmen nach der Gefahrstoffverordnung behördlich zugelassen ist. Das ist wichtig, da bei der Begehung des Gebäudes vom Planer auch schwachgebundene Asbestmaterialien entdeckt wurden. Zudem verfügt das Unternehmen über fachkundige Mitarbeiter für den Umgang mit künstlichen Mineralfasern. Tatsächlich



kommt das beauftragte Unternehmen sofort nach Auftragserteilung seiner Mitteilungspflicht nach. Immerhin waren die Formulare bereits in der EDV des Unternehmens gespeichert und mussten nur kurz ergänzt werden.

### **Was geschieht mit dem Abfall?**

Der Bauherr als Abfallerzeuger ist ebenfalls für die ordnungsgemäße Entsorgung verantwortlich. Er muss sich daher im Vorwege vergewissern, dass das eingeschaltete Sanierungsunternehmen fachlich geeignet ist und der richtige Entsorgungsweg eingehalten wird. Die Erfahrung hat gezeigt, dass bei unsachgemäßem Umgang mit gefährlichen Abfällen (wie z.B. Asbest, PAK's) strafrechtliche Ermittlungen sowohl auf die ausführende Firma zukommen, aber auch auf den Bauherrn als Abfallerzeuger und damit als Mitverantwortlichen zukommen können. In unserem Fall hat der Bauherr



gleich von Anfang an deutlich gemacht, dass der Rechnungsbetrag nur beglichen wird, wenn ein Entsorgungsnachweis vorliegt. Diese Klarstellung war indes unnötig, da das ausführende Unternehmen bereits in der Angebotsphase den Entsorgungsweg festgelegt hatte. Dennoch: sicher ist sicher und der Bauherr dokumentiert damit seine Kontrollpflichten.

### **Was passiert wenn die am Bau Beteiligten die festgelegten Anforderungen ignorieren?**

Werden die öffentlich-rechtlichen Vorschriften in der Planung und Ausführung der Baumaßnahme nicht ausreichend berücksichtigt, können erhebliche Probleme auftreten. So können z.B. durch einen Baustopp Verzögerungen im Bauablauf entstehen und unwägbare Kosten für den Bauherrn (z.B. entgangene Mieteinnahmen) und für den Unternehmer (z.B. Vertragsstrafen) anfallen.

### **Fazit**

Das Ziel der aufgezeigten Sachverhalte soll darin liegen, dass Abläufe im Verantwortungsbereich des Bauherrn und der Unternehmen besser organisiert werden und damit ein reibungsloser Ablauf der Maßnahme erfolgen kann.

Sicherlich hat die Sensibilität der Bevölkerung in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen was den Umgang mit gesundheitsgefährdenden Stoffen betrifft. Häufig sind es Privatpersonen bzw. Gebäudenutzer, die auf entsprechende Missstände hinweisen und anschließend sachgerechte Sanierungen einfordern. Bei Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub oder Gerüchen etc. kommen auch Beschwerden z.B. von Anwohnern bei den Behörden an. Hierdurch können bei entsprechenden Kontrollen gegebenenfalls Korrigierungsmaßnahmen auf den Bauherrn und die ausführenden Firmen zukommen, die von Hinweisen, Anordnungen über Ordnungswidrigkeitsverfahren bis zur Einleitung von Ermittlungsverfahren reichen können. Die dafür relevanten Rechtsvorschriften indes bedürfen nicht unbedingt einer Verschärfung, sondern einer konsequenteren Einhaltung von allen am Bau Beteiligten. Dann lassen sich auch die Bauabläufe besser im vom Bauherrn geplanten Rahmen halten und Kostensteigerungen durch Störungen des Bauablaufs lassen sich besser vermeiden.

## Autoren



**Torsten Mußdorf M.A.**  
Geschäftsführer Norddeutscher  
Asbestsanierungsverband e.V.



**Dipl.-Ing. Wolf Wolfermann**  
Bauingenieur Hamburg

Der Beitrag wurde zuerst veröffentlicht in „die BG“, Heft 12/2010, Torsten Mußdorf, Wolf Wolfermann: Bauen im Bestand: Die Verantwortung der Beteiligten bei der Sanierung gesundheitsgefährdender Stoffe, S. 544-547. Der Abdruck erfolgt mit freundlicher Genehmigung des Erich Schmidt Verlags, Berlin

Empfohlen und gefördert vom Verbände-Netzwerk

# A.S.I. Forum

Abbruch, Altbausanierung, Asbestsanierung, Baubiologie,  
Bauwerkstrockenlegung, Brandschadenbeseitigung, Entsorgung,  
Gefahrstoffsanierung, Holzschutz, KMF-Entfernung, Schimmelpilzsanierung,  
Trocknung und Wasserschadenbeseitigung

[www.asi-forum.de](http://www.asi-forum.de)

Herausgeber



**Norddeutscher Asbestsanierungsverband e.V.**

Jenfelder Straße 55 a, 22045 Hamburg

Tel.: 040/45 36 45 - Fax: 040/44 80 93 08

[info@nav-ev.de](mailto:info@nav-ev.de) - [www.nav-ev.de](http://www.nav-ev.de)