

Schadstoffsanierung in Wohngebäuden



Elmar Böschel und Denny Richter

03. Mai 2019



Inhalt

- Neuland Wohnungsgesellschaft mbH
- Asbest als wichtiges Thema für Immobilienbetreiber
- Umfang und Mengen in Wohnimmobilien

Neuland Wohnungsgesellschaft mbH

- 1938 gegründet
- stetig gewachsen auf aktuell:
 - 12.000 Wohnungen
 - 300 Gewerbeobjekte
- 281 Mitarbeiter
 - 184 kaufmännische und technische Mitarbeiter
 - 66 gewerbliche Mitarbeiter
 - 31 Auszubildende



Neuland Wohnungsgesellschaft mbH

Die Neuland Wohnungsgesellschaft verfügt über einen eigenen Bauhof

- Tischler
- Maurer/ Fliesenleger
- Sanitär/ Heizung
- Elektro
- Maler



jedes Gewerk hat
Berührungspunkte mit
Asbestanwendungen

Schulung der Meister → große und kleine Sachkunde Asbest

Asbest als wichtiges Thema für Immobilienbetreiber

- Großteil der Wohnungsbestände aus den 1960er und 70er Jahren
- Schutz der Mieter
- Schutz der Firmen bei Instandhaltung, Modernisierung und Rückbaumaßnahmen
- Entsorgung
- hohes finanzielles Risiko bei Kauf und Verkauf von Immobilien

**Immer neue Anwendungen, die erkannt
und berücksichtigt werden müssen.**

Asbest als wichtiges Thema für Immobilienbetreiber

- seit 2014 intensive Auseinandersetzung mit den spezifischen Asbestanwendungen in Wohn- und Gewerbeobjekten
- Aufbau eines Schadstoffkatasters
- Einbindung der Gewerbeaufsicht und der BG
- Schulungsprogramm der Mitarbeiter
 - für den Schutz der Mitarbeiter
 - für die Kommunikation mit den Mietern



Asbest als wichtiges Thema für Immobilienbetreiber

→ **Asbestembruch**
(Rohleitungen, Platten, Lüftungschächte usw.)



→ **Gebrochene schwachgebundene Brandschutzplatten**
(Promabest-Platten)



→ **Beschädigte Dichtsnüre**



→ **Großflächiger Deli-Flex Schaden**



Ihre Ansprechpartner

Denny Richter
Technischer Bauhof
Leiter Gebäudetechnik
Telefon 0 53 61.791 459
Mobil 0 151.440 26 199
denny.richter@nld.de

Elmar Böschel
Technisches Management
Teamleiter Neubau
Telefon 0 53 61.791 239
Mobil 0 151.440 26 183
elmar.boeschel@nld.de



NEULAND
Wohnungsgesellschaft mbH
Erfurter Ring 15 · 38444 Wolfsburg
Telefon 0 53 61. 791 0
service@nld.de · www.nld.de

Stand 06/2018

Schadstoffe & Schutzmaßnahmen



- Gebäudetechniker
- Bestandsmanager
- Projektleiter
- Schadstoffbeauftragte
- Mitarbeiter des Bauhofs
- Kundenbetreuer
- Hausmeister
- Mitarbeiter Fremdfirmen



www.nld.de

Asbest als wichtiges Thema für Immobilienbetreiber

Allgemeine Regelung

Unter Beachtung der Schutzmaßnahmen und Verhaltensregeln der schadstoffbezogenen Betriebsanweisungen.

Empfohlen wird die Benutzung nach eigenem Ermessen und örtlicher Inaugenscheinnahme der gegebenen Situation:

-  Einwegschutzmaske FFP3
-  Einwegschutzhandschuhe
-  Einwegfußstulpen
-  Einwegschutzanzug Kategorie III Typ 5 (partikeldicht)

Fundstellen im Bestand

→ Siehe gemäß Abbildungen

- DC/PP = Don Camillo & Peppone, Detmerode
- MB = Mühlenbusch, Vorsfelde
- TS = Tucholskystraße, Stadtmitte
- HS = Hallesche Straße, Westhagen
- SBA = Schulenburgallee, Nordstadt

Schäden & persönliche Schutzmaßnahmen

Bei Verdacht auf das Vorhandensein von Schadstoffen sind umgehend die persönlichen Schutzmaßnahmen für die Inaugenscheinnahme anzuwenden.

Bei einem Aufenthalt, der die Dauer von 30 Minuten überschreitet, sind Schutzmaßnahmen gemäß TRGS 519, 521, 524 + DGUV-R 101-004, DGUV-I 201-012 (ehemals BGI 664) zu ergreifen.

ACHTUNG

- Für Schwangere und Mitarbeiter unter 18 Jahren gilt ein
- Arbeits- und Aufenthaltsverbot in Gefährdungsbereichen.

→ Großflächige asbesthaltige Papprückstände von Cushion-Vinyl-Belägen



→ Schollenartiger Bruch der Ausgleichsmassen mit Schwarzkleber



→ Ungeschützte, offene flächige Dachdämmung (alte KMF)



→ Gebrochener Estrich mit Schwarzkleber



→ Asbestpappe unter Fensterbänken



→ Offene Spritzasbestfundstellen



→ Taubenkot



→ Magnesiaestrich (Holzestrich)



Asbest als wichtiges Thema für Immobilienbetreiber

- Haupthandlungsfelder:
 - Floor- Flex- Platten
 - Asbesthaltige Dichtschnüre
 - Cushion- Vinyl- Beläge
 - Magnesiaestrich
 - Fensterbänke
 - Promabestplatten
 - Asbestzementplatten und Rohre
 - Putze und Spachtelmassen
 - Schwarzkleber

→ auf Estrich

→ auf Gussasphalt



Frästechnik

Asbest als wichtiges Thema für Immobilienbetreiber

- zur Sanierung der Asbestbelastungen auf der Suche nach effizienten und wirtschaftlichen Techniken
- Unterstützung bei der Entwicklung von neuen Geräten für die Asbestsanierung



- Schadstoffgutachten mit detaillierter Dokumentation sowie Zurverfügungstellung von Objekten in denen Versuchsreihen durchgeführt werden können
- insbesondere wurde dies für Tests zur Entwicklung der Frästechnik auf Fußböden, an Wänden und Decken ermöglicht

Umfang und Mengen in Wohnimmobilien

- 12.000 Wohnungen
- ca. 10 % Fluktuation
- 1.200 Wohnungswechsel pro Jahr
- davon ca. 60- 70 % Belastung mit Schadstoffen
 - Floor-Flex-Platten
 - Schwarzkleber
 - asbesthaltige Spachtelmassen und Putze

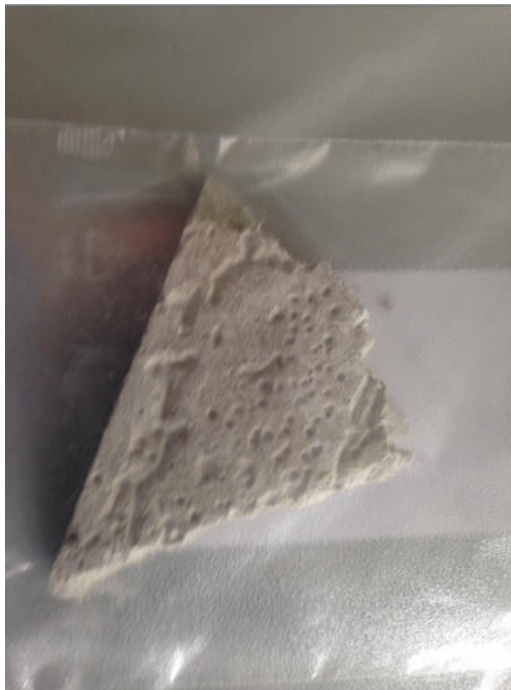


Umfang und Mengen in Wohnimmobilien

- Beispiel Instandhaltung:
 - 1.200 Wohnungswechsel
 - 720 Wohnungen davon mit Asbestbelastung
 - ca. 50 % mit Floor-Flex-Platten
 - Durchschnittlich 60 m² Wohnfläche
 - Sanierung von 21.000 m² pro Jahr



Umfang und Mengen in Wohnimmobilien



Umfang und Mengen in Wohnimmobilien

- Beispiel konstruktiver Rückbau Kurt-Schumacher-Ring 226-234 in 38444 Wolfsburg:
 - 172 Wohneinheiten
 - Wohnfläche 10.700 m²
 - 12 km Asbestzementplatten im Deckenbereich
 - 3.000 m² Wand-und Deckenflächen durch Frästechnik saniert
 - 7.000 m² Fußbodenflächen durch Frästechnik saniert



Umfang und Mengen in Wohnimmobilien



Umfang und Mengen in Wohnimmobilien

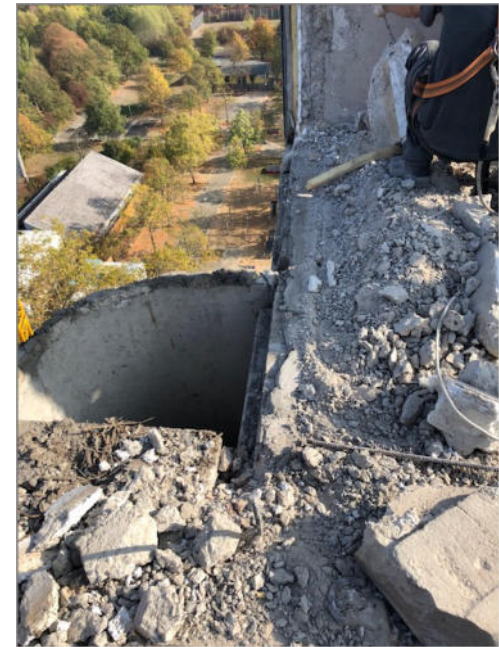


Umfang und Mengen in Wohnimmobilien

- Beispiel konstruktiver Rückbau Dessauer Straße 14-34 in 38444 Wolfsburg:
 - 205 Wohneinheiten
 - Wohnfläche 17.500 m²
 - Sanierung 20.000 m² Fußbodenflächen
 - Sanierung 10.000 m² Wand- und Deckenflächen



Umfang und Mengen in Wohnimmobilien



Umfang und Mengen in Wohnimmobilien

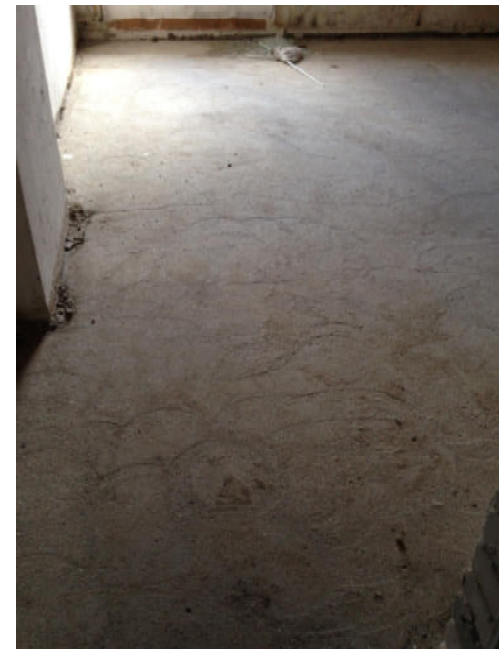


Umfang und Mengen in Wohnimmobilien

- Beispiel konstruktiver Rückbau Schlesierweg 2-20 Wolfsburg und Masurenweg 6-10 in 38440 Wolfsburg:
 - 20 + 78 Wohneinheiten
 - Wohnfläche ca. 5.100 m²
 - Sanierung 3.000 m² Wandflächen
 - Sanierung 5.000 m² Fußbodenfläche



Umfang und Mengen in Wohnimmobilien



Umfang und Mengen in Wohnimmobilien

- Coming soon



Umfang und Mengen in Wohnimmobilien



Quellenangabe

Bild Seite 6:

<https://www.computerwoche.de/a/collaboration-steigert-erfolg-in-unternehmen,2369657,8>

Bild Seite 18:

<http://www.scinexx.de/wissen-aktuell-21877-2017-09-12.html>