

(Auszug aus den)

Beschlüssen Nr. 5 - 7

der 2. ordentlichen, öffentlichen Sitzung
der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin

am 25. Oktober 2000

Drucksache Nr. 3/I
3/I a

Antrag der Fraktionen CDU, SPD und
B'90/Die Grünen
Asbest im Kreisel
sowie Bericht des Ausschusses für Haushaltswesen
und Grundstückskauf

Beschluß Nr. 7

Die BVV hat beschlossen:

Dem Bezirksamt wird empfohlen, sich bei den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung dafür einzusetzen, dass der Bezirk Steglitz von der Hauptverwaltung zusätzlich zur Globalsumme gesonderte Haushaltsmittel für eine umfassende Asbestsanierung des Steglitzer Kreisels erhält.

Bezirksverordnetenvorsteher

-
25.10.2000

**Vorlage
zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung**

Gegenstand der Vorlage:

Sonderfinanzierung der Asbest-
sanierung des Steglitzer Kreisels

Beschlußentwurf:

Die BVV wird in Erledigung ihres
Beschlusses Nr. 7 vom 25.10.2000
gebeten, von Folgendem Kenntnis
zu nehmen.
Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung
am 2.4.2002 beschlossen, die bei-
gefügte Vorlage betreffend: „Sonder-
finanzierung der Asbestsanierung des
Steglitzer Kreisels zur Kenntnis zu
nehmen.“

Begründung:

siehe Anlage


Herbert Weber

Stellungnahme des
Bezirksamts
Steglitz-Zehlendorf von Berlin
zur Petition des
Personalrats

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf
Schloßstraße 80
12154 Berlin

Inhalt

Anlaß der Petition an das Abgeordnetenhaus	1
Das Gebäude	2
Die Asbestbelastung.....	2
Bisherige Maßnahmen	4
Folgen der derzeitigen Belastung	5
Weiterer dringender Sanierungsbedarf.....	6
Fassadensanierung	6
Raumluftechnik.....	7
Dachsanierung.....	7
Decken der Technikgeschosse.....	7
Abwasserrohrsystem	8
Schäden und Asbestbelastung.....	8
10 Jahre Begutachtung und Sanierung.....	9
Kosten der Sanierung.....	10
Zeitlicher Rahmen.....	11
Fürsorgepflicht als Arbeitgeber	11
Zusammenfassung	12

Anlaß der Petition an das Abgeordnetenhaus

Bei einer routinemäßigen Asbestuntersuchung des Steglitzer Bürohochhauses (BHH) im Jahr 2000 wurden in 78 Arbeitsräumen Asbestfunde der Dringlichkeitsstufe I festgestellt. Die Asbestrichtlinien schreiben für diese Stufe unverzügliches Handeln vor. Der Befund hat zu erheblicher Verunsicherung der Belegschaft geführt.

Die neuen Asbestfunde und die Unruhe unter den Mitarbeitern veranlaßte den Personalrat des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf, sich am 10. Oktober 2000 und 10. August 2001 mit einer Petition an das Abgeordnetenhaus von Berlin zu wenden. Der hier vorgelegte Bericht faßt die für die Petition relevanten Tatbestände zusammen. Das Bezirksamt unterstützt die Petition des Personalrats.

Das Bürohochhaus Steglitz ist in den Jahren 1974-1980 errichtet worden. Wie zu damaliger Zeit üblich, wurde für den Brandschutz Asbest in unterschiedlichen Formen verwendet. Zwar wurde die gesundheitsgefährdende Wirkung von Asbest schon in den 30er Jahren erkannt, trotzdem dauerte es bis zu den 80er Jahren, bis damit begonnen wurde, die Verwendung entsprechender Produkte gerade im Baubereich zu minimieren.

Die zum 1. November 1989 erlassenen Ausführungsvorschriften über die Einführung technischer Baubestimmungen – Asbestrichtlinien – schreiben seither regelmäßige Asbestuntersuchungen in betroffenen Gebäuden vor. Schon in der ersten Untersuchung des BHH 1989/90 wurden Asbestbelastungen der Dringlichkeitsstufe I festgestellt. Rohummantelungen aus Spritzasbest in der raumlufttechnischen Anlage mußten umgehend entfernt werden. In anderen Bereichen wurden damals Kontaminierungen der Dringlichkeitsstufen II und III festgestellt. Diese Befunde müssen seither in regelmäßigen Intervallen von externen Gutachtern kontrolliert und neu bewertet werden: Feinuntersuchungen alle 2 Jahre für Fundstellen der Dringlichkeitsstufe II und alle 5 Jahre für die Stufe III. Veränderungen im Sinne einer Erhöhung der Punktzahl für die belasteten Bereiche nehmen als Folge des Alterungsprozesses kontinuierlich zu. Nach der letzten Untersuchung im Jahr 2000 war deshalb die sofortige Sanierung von 78 Räumen erforderlich.

Diese Entwicklung verursacht erhebliche Ängste der Mitarbeiter vor der Asbestbelastung des Gebäudes und den möglichen gesundheitlichen Folgen. Das Bezirksamt nimmt die Sorgen der Mitarbeiter ernst; in enger Kooperation mit dem Personalrat trifft es alle notwendigen Vorkehrungen für die Sicherheit der Mitarbeiter. Die vorgeschriebenen Untersuchungen werden regelmäßig durchgeführt und aufgefundene Schadenstellen umgehend saniert.

Bei allem guten Willen sind aber dem Bezirksamt enge finanzielle Grenzen gesetzt. Mehr als das gesetzlich erforderliche Minimum an Sanierung ist im Rahmen des Bezirkshaushalts nicht zu finanzieren. Es muß aber befürchtet werden, daß die exponentiell voranschreitende Verwitterung der Asbest enthaltenden Produkte demnächst einen Sanierungsaufwand erfordern wird, der den finanziellen Rahmen des bezirklichen Haushalts sprengt. Diese Situation könnte plötzlich eintreten und zu den erheblichen Kosten einer Sanierung weitere Kosten für die Auslagerung der Mitarbeiter verursachen. Bereits jetzt ist das Bezirksamt gezwungen Raumkapazitäten in anderen Gebäuden vorzuhalten, weil ständig Arbeitsbereiche zu räumen sind und mit einer Verschlimmerung der Lage gerechnet werden muß. Wir werden im Folgenden belegen, daß die Dramatik der Situation nicht der Darstellung, sondern den Tatsachen geschuldet ist.

Das Gebäude

Das Bürohochhaus ist das zentrale Gebäude der Bezirksverwaltung. Es ist zudem als einziges Hochhaus im gesamten Südwesten städtebaulich von besonderer Dominanz.

Der Turm des Bürohochhauses verfügt über 29 oberirdische Stockwerke. Die Aufzugschächte der insgesamt 10 Aufzüge bilden, zusammen mit den zwei ineinander gefügten Treppenhäusern, die Kerne des Gebäudes. Sie wurden in Stahlbeton ausgeführt und versteifen die gesamte Stahlträgerkonstruktion. Die Decken sind als Stahlbetonfertigteile auf den Stahlträgern aufgesetzt. In zwei gesonderten Stockwerken, zwischen 3. und 4.OG und im 23. OG, ist der größte Teil der Haustechnik, einschließlich der Lüftungsanlagen untergebracht.

Das Bürohochhaus wurde durch Teilungserklärung vom 7.12.1978 zusammen mit dem Zugangsbereich sowie einer Reihe von Kellerräumen von den übrigen Gebäudeteilen getrennt und 1980 vom Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Steglitz, zunächst als Mieter, später als Eigentümer übernommen. Die gesamte Fläche des zum Bezirksamt gehörenden Gebäudeteiles, einschließlich Keller- und Techniktagen, beträgt 32.300 m², davon 14.658 m² Fläche für Büros und 11.000 m² für Büronebenräume. Etwa 800 Mitarbeiter sind im BHH beschäftigt. Der größte Teil der Leistungsverwaltung ist hier untergebracht. Es herrscht daher reger Publikumsverkehr, der durch die geplante Einrichtung eines Bürgerbüros in Zukunft noch zunehmen wird.

Die Asbestbelastung

Schwach gebundene Asbestprodukte befinden sich neben einzelnen weiteren Fundstellen im wesentlichen an folgenden Stellen:

1. **Die innen liegenden Stützen** des tragenden Stahlskeletts sind mit Promabestplatten ummantelt. Diese Platten enthalten Asbest. Die Stützen stehen frei im Raum oder ragen aus den Wänden heraus, sie befinden sich in nahezu allen Arbeitsräumen des Gebäudes. Die Promabestummantelungen aller Stahlstützen wurden mit Glasfasertapepe tapeziert, um den Austritt von Asbestfasern zu verhindern. Jede Stütze trägt das in den Asbestrichtlinien vorgeschriebene **Warnzeichen, um die Mitarbeiter vom Einschlagen von Bilderhaken und sonstiger Beschädigung der Tapete abzuhalten.**
2. **Die Fassade** besteht im Bereich der Brüstung und des Deckensturzes aus sandwichartig aufgebauten Fassadenelementen: Glas, Wärmedämmung, Asbestpappe und Gipskarton (von außen nach innen). Die Elemente lagern zwischen den senkrechten äußeren Stahlstützen auf Stahlwinkeln, die aus Brandschutzgründen mit Asbestpappe umgeben sind. In der 1990 erstellten Erstbewertung wurde festgestellt, daß insbesondere bei starken Winden **Asbestfasern stoßweise in die Arbeitsräume geblasen werden können.**

Die äußeren Stahlstützen zwischen den Fenstern sind nach innen durch Promabestplatten gegen Feuer geschützt. In diesem Bereich befinden sich auch die Klimageräte. Es besteht die Gefahr, daß **eventuell austretende Asbestfasern in den Luftstrom der Klimaanlage gelangen** und im Büroraum verwirbelt werden.

Promabestplatten sind feuchtigkeitsempfindlich. Bei eindringender Nässe beginnt ein Zersetzungsprozeß, der im Laufe von 4 – 6 Jahren dazu führt, daß Asbestfasern freigesetzt werden. Die Abdichtungen der Fugen zwischen den Fassadenelementen sind verwittert. Wind und Regen dringen ein. Eine Abdichtung (Reparatur) der Fugen mit Silikonmasse war weder dauerhaft noch zuverlässig. Immer wieder treten Wasserschäden im Fassadenbereich auf. Die Asbestkontaminierung der 78 Fundstellen, die in der Routineuntersuchung im Jahr 2000 entdeckt wurden, sind ausschließlich auf derartige Wasserschäden zurück zu führen.

3. **Die Geschoßdecken** bestehen aus Stahlbetonplatten, die mit Estrich belegt sind. Dazwischen liegt eine Trittschalldämmung die im Fassadenbereich mit Asbestpappe abgedeckt ist. **Beschädigungen des Estrichs oder Fehlstellen an Versorgungsleitungen und Abschlußkanten legen die Asbestpappe frei.**

Durch Verwitterung der eingebauten Asbestprodukte tritt nun auch asbesthaltiger Staub auf den Akustikplatten der abgehängten Decken in den Büroräumen auf. Im Jahre 2000 wurden **21 von 47 entnommenen Staubproben als Asbest belastet** analysiert.

Die genaue Herkunft der Fasern ist ungeklärt. Wir weisen mit aller Deutlichkeit darauf hin, daß die vorhandene **Akustikdecke keinesfalls staubdicht ist**. Die Decke befindet sich unabhängig von den o. g. Schäden in einer kontinuierlichen Bewegung, die durch Sturm oder Erschütterungen verursacht wird. Es bilden sich Spalten, die regelmäßig geschlossen werden müssen. Bei auftretenden Öffnungen in den Akustikdecken dürfen die betroffenen Arbeitsräume bis zur Reparatur und Säuberung nicht mehr benutzt werden.

Alle Reparaturen an Versorgungsleitungen, Lampen, der Sprinkleranlage oder bei Schadenfällen wie Wassereintrüben etc. können nur noch unter entsprechenden Vorsichtsmaßnahmen, u.a. der Hinzuziehung einer fachkundigen Entsorgungsfirma, durchgeführt werden. Neben der Gefährdung der Mitarbeiter ist hier auf die erhebliche Kostensteigerung der baulichen Unterhaltung hinzuweisen.

4. Die Gebäudekonstruktion besteht aus einem **Stahlträgerskelett**, das zur Erhöhung der Feuerbeständigkeit mit Vermicolite Spritzputz überzogen ist. Von 94 Proben aus allen Tiefen des Spritzputzes wiesen 10 Proben Spuren von Asbest auf. Die Gutachter nahmen an, daß es sich dabei um Verunreinigungen aus der Produktions- oder Bauphase handelt. Der Putz stellt somit keine unmittelbare Gefahr dar, sollte aber im Falle einer Sanierung mit einem Fasern bindenden Material versiegelt werden.
5. In den 4 Fluren aller 29 Etagen befinden sich oberhalb der Durchgangstüren asbesthaltige **Brandschutzklappen**. Bei allen Arbeiten an der elektrischen Anlage führt dies immer wieder zu aufwendigen Baumaßnahmen.

Daneben gibt es weitere asbesthaltige Produkte, wie z.B. fest gebundener Asbest im stillgelegten Müllfallrohr und in den Schmutz- und Regenwasserrohren, die hier nicht im einzelnen aufgeführt werden, die aber im Rahmen einer Komplettsanierung beseitigt werden müßten.

Bisherige Maßnahmen

In den Jahren 1989/1990 wurde für das Bürohochhaus eine erste Asbest Feinbewertung nach den Asbestrichtlinien durchgeführt. Schon während der Erstellung des Gutachtens wurde begonnen, einzelne Bereiche der Dringlichkeitsstufe I zu sanieren. Die gesamten Maßnahmen verursachten damals Kosten in Höhe von knapp **1,6 Mio €**.

Im Abstand von 2 Jahren wird seither eine Neubewertung der Fundstellen mit Dringlichkeitsstufe II, im Abstand von 5 Jahren mit Dringlichkeitsstufe III von externen Gutachtern

durchgeführt. Die bisherigen Untersuchungskosten belaufen sich, einschließlich der Erstuntersuchung, auf **475.000 €**

Übersicht:

Asbestbedingte Untersuchungs- und Sanierungskosten 1989 -2000

Kostenart	€
Erstuntersuchung 1989/90	300.000
Folgeuntersuchungen 1992-1998	75.000
Folgeuntersuchung 2000	100.000
Gutachterkosten, insgesamt	475.000
Asbestbeseitigung/abdeckung 1989/90	1.600.000
Asbestbeseitigung/abdeckung 1994	150.000
Asbestbeseitigung/abdeckung 2000	200.000
Sanierungskosten, insgesamt	1.950.000
Asbestbedingte Ausgaben, insgesamt	2.425.000

1994 waren weitere Asbestsanierungsarbeiten notwendig. Die Kosten beliefen sich, neben den Gutachterkosten, auf **150.000 €**.

Bei der Feinbewertung im Jahr 2000 wurden überraschend 78 Fundstellen mit Dringlichkeitsstufe I bewertet. Bedingt durch Alters- und Witterungsschäden, zu denen die undichte Fassade in erheblichem Maß beitrug, war es zu einem sprunghaften Anstieg der Schäden in den Promabestplatten der Fassaden gekommen. Die Kosten konnten nur dadurch auf **200.000 €** begrenzt werden, daß lediglich die unmittelbar betroffenen Platten verklebt oder ersetzt wurden. In diesen und in den noch nicht betroffenen Bereichen ist in den nächsten Jahren mit weiteren Schäden zu rechnen. **Das Verhältnis der 78 entdeckten verwitterten Platten zur Gesamtzahl aller vorhandenen Platten liegt jetzt noch im Promillebereich.** Die Gutachter sagen ein **exponentielles Fortschreiten der Verwitterung** der Baumaterialien voraus. An diesem Verhältnis läßt sich die Dimension des mittelfristig zu erwartenden Schadens ersehen.

Auch die asbestbelasteten Staubproben auf den Akustikdecken lassen auf eine stetig zunehmende Verwitterung der Asbest enthaltenden Baumaterialien schließen.

Folgen der derzeitigen Belastung

Die Bezirksfusion macht in vielen Etagen des Bürohochhauses eine veränderte Nutzung notwendig, einschließlich einiger Änderungen in den Raumzuschnitten. In der 12. Etage soll z. B. ein Bürgerbüro eingerichtet werden. Solche Umbauten machen Eingriffe in asbestkontaminierte Bereiche über den Akustikdecken und unterhalb der Brüstungen erforderlich. Arbeiten in diesen Bereichen setzen jedoch immer die vollständige Säuberung

und Sanierung der betroffenen Gebäudeflügel durch Fachunternehmen voraus. Allein für den Wartebereich des Bürgerbüros wird dies einen **zusätzlichen Aufwand von 150.000 €** bedeuten.

Auf eine Reihe von Umbaumaßnahmen mußte daher aus Kostengründen verzichtet werden. An einigen Stellen ist eine Sanierung jedoch unumgänglich. Hier sei als weiteres Beispiel auf den neuen Serverraum verwiesen.

Die Bezirksfusion erfordert eine Erweiterung der vorhandenen Datenverarbeitungsanlage. Dazu reicht der bisher genutzte Raum nicht aus. Der Umzug in einen größeren Raum macht dessen vorherige Asbestsanierung notwendig. Eine spätere Sanierung wäre mit einer wochenlangen Betriebsunterbrechung der Anlage verbunden. Die erforderlichen Zusatzkosten von 300.000 € haben den Umzug bisher verhindert. Bis die Finanzierung geklärt ist, müssen die Mitarbeiter mit überlasteten Servern weiter improvisieren.

Der kontaminierte Deckenbereich erlaubt es nicht, dort Leitungen ohne vorausgegangene Asbestsanierung zu verlegen. Da auch hier die Mittel für die Sanierung derzeit nicht vorhanden sind, werden z.B. die Leitungen für das Datennetz vom Erdgeschoß bis zum 3. OG, unterhalb der Decken, in ebenso feuerfesten wie kostenträchtigen Kabelkanälen verlegt, die nach einer später unausweichlichen Asbestbeseitigung wieder ausgebaut und entsorgt werden.

Die beiden Beispiele zeigen, daß **der Versuch, den Dienstbetrieb im BHH ohne Asbestbeseitigung – die aus dem Bezirkshaushalt nicht zu finanzieren ist – aufrecht zu erhalten, bei allen baulichen Maßnahmen erhebliche Mehrkosten verursacht, die sich nach einer späteren Sanierung in nutzlos ausgegebenes Geld verwandeln.**

Weiterer dringender Sanierungsbedarf

In weiteren Bereichen des Bürohochhauses besteht dringender Handlungsbedarf, der in einem engem Zusammenhang mit der Asbestproblematik steht:

Fassadensanierung

Die Asbestbelastung in der Fassade ist insbesondere wegen deren Undichtigkeit gefährlich und muß deshalb – über kurz oder lang – komplett saniert werden. Insbesondere bei starkem Winddruck wird an den Fugen Wasser herein gedrückt. Mitte der 90er Jahre wurden die Fugen der gesamten Fassade mit Silikonmasse abgedichtet. Heute ist davon praktisch nichts mehr vorhanden.

Der Gesamtzustand der Fassade läßt befürchten, daß in wenigen Jahren alle Promabestplatten durchfeuchtet sind, was eine vollständige Sanierung der Fassade erforderlich machen wird. Alle bis dahin vorgenommenen Teilreparaturen (Verkleben durchfeuchteter Promabestplatten) verteuern die Komplettsanierung um genau den Preis dieser Teilreparaturen.

Raumluftechnik

Die über 20 Jahre alte raumluftechnische Anlage des BHH ist in einem überholungsbedürftigen Zustand, die Technik ist überaltert und entsprechend reparaturanfällig. Ersatzteile können nur noch durch die Findigkeit der Techniker oder durch eigene Anfertigung beschafft werden. Das drückt sich auch in den Wartungskosten von 500.000 € p.A. aus.

Die Asbestplatten an den Stahlträgern unter den Brüstungen lassen sich nur entfernen, wenn die Klimageräte vorher demontiert werden. Die maroden Geräte sind anschließend nicht mehr zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten wieder einzubauen. Der Austausch der Anlage ist bei einer Fassadensanierung die wirtschaftlichere Alternative.

Dachsanierung

Das Dach des Kreisels ist ebenfalls in einem maroden Zustand, der wegen fehlender Mittel der Bauunterhaltung bisher nicht grundlegend beseitigt werden konnten. Die immer wieder auftretenden Leckstellen sind konstruktions- und altersbedingt. Sie lassen sich, nach Aussagen von Gutachtern, nur durch eine Totalsanierung des Daches beseitigen. Konstruktionsbedingt ist auch, daß das Wasser an anderen Stellen aus der Decke austritt als es im darüber liegenden Dach einsickert. Alle Abdichtungsarbeiten haben daher den Status von Versuchen. Sofern die Lecks bekannt sind, kann das durchtretende Wasser aufgefangen werden; anderenfalls sickert es in die schon betroffene darunter liegende Etage.

Die ständigen Feuchtigkeitsschäden verstärken die Verwitterung der Promabestplatten und anderer Asbest enthaltenden Produkte dramatisch. In der Folge droht zunächst die Schließung der gesamten 27. Etage.

Decken der Technikgeschosse

Auch die Decken der Technikgeschosse zwischen dem 3. und 4. OG und im 23. OG sind nicht feuchtigkeitsdicht. Aus beiden Geschossen kommt es immer wieder zu Wassertritt in die darunter liegenden Etagen und damit zu Schäden an den Promabestplatten oder den Platten der Akustikdecken.

Abwasserrohrsystem

Das Schmutzwasserrohrsystem, ein Einstrangsystem, das das ganze Gebäude im Bereich der Toiletten durchzieht, führt derzeit zu etwa drei Wassereintrüben pro Monat. Ursache dieser Wassereintrüben ist vor allem die Auflösung der Gummidichtringe zwischen den einzelnen Asbestrohren. Wassereintrüben in den Toiletten sind nicht nur für Mitarbeiter und Besucher immer wieder ein Hinweis auf den schlechten Zustand des Gebäudes, sie führen neuerdings, in Zusammenhang mit den Asbestfunden im Deckenstaub zu erheblichen Mehrkosten, da in jedem Schadenfall eine asbestkundige Fachfirma an der Schadenbeseitigung zu beteiligen ist.

Schäden und Asbestbelastung

Zwischen den oben aufgelisteten Schäden und der Asbestbelastung bestehen Wechselwirkungen. Sie führen einerseits zu einer direkten Verschärfung des Asbestproblems, indem sie die Verwitterung der Asbest enthaltenden Bauprodukte beschleunigen andererseits verursacht die Asbestbelastung bei der Sanierung allgemeiner baulicher Mängel erhebliche Zusatzkosten.

Die Fassade und das Dach können durch ihren schlechten Zustand Wind und Wasser nicht ausreichend fernhalten. Dies führt unmittelbar zu den oben näher beschriebenen Schäden an Promabestplatten und Asbestpappen in der Fassade. Durchnäßte Promabestplatten müssen ausgetauscht werden wenn sie zu zerfallen beginnen und Asbestfasern freisetzen können. Bei allen Wassereintrüben kommt es zu Schäden an der Akustikdecke, die der einzige, wenn auch unzureichende Schutz der Arbeitsräume vor dem ausgetretenen Asbeststaub ist. Durchnäßte Deckenplatten müssen jedesmal von einer asbestkundigen Fachfirma ausgetauscht werden. Vor den Asbestfunden wurden diese Arbeiten von Hausarbeitern ausgeführt – zu einem Bruchteil der heutigen Kosten.

Prognosen, wann und wo in Zukunft Wasserschäden am Dach oder der Fassade auftreten könnten, lassen sich nicht abgeben. Ebenso wenig lassen sich über das Tempo der Verschlechterung des Materialzustandes der Asbest enthaltenden Bauelemente Voraussagen machen. Die Erfahrung der letzten 11 Jahre zeigt jedoch, daß mit zunehmendem Alter des Gebäudes **die Wahrscheinlichkeit, daß weitere Schäden auftreten, exponentiell zunimmt.**

Die Raumluftechnik muß spätestens dann erneuert werden, wenn die vorhandenen Geräte zur Asbestsanierung ausgebaut werden müssen. Der anschließende Einbau ist, wie oben dargestellt, aufgrund veralteter Technik und fehlender Ersatzteile für dieses System

nicht möglich. Ohne Ausbau der Klimageräte können die asbesthaltigen Bauteile in der Fassade nicht komplett entfernt werden.

Wegen der häufigen Rohrbrüche muß das Abwasserrohrsystem erneuert werden: Das austretende Wasser läßt die Asbestplatten schneller verwittern; die vor jeder Klempnerarbeit notwendige Asbestbeseitigung vervielfacht die Reparaturkosten.

10 Jahre Begutachtung und Sanierung

Seit mehr als 10 Jahren wird das Haus nun entsprechend der Asbestrichtlinien periodisch untersucht und **punktuell** repariert oder saniert. Insgesamt wurden über 1.9 Mio € für das Entfernen oder Abdecken von Asbestfunden der Dringlichkeitsstufe I ausgegeben. Dazu kommen noch Gutachterkosten für die Erstuntersuchung und die folgenden turnusmäßigen Feinuntersuchungen von insgesamt 475.000 €. Seit der ersten Untersuchung 1989/90 wurden **für die Entdeckung und oft nur notdürftige Beseitigung asbestbedingter Gefahrenstellen über 2,4 Millionen Euro ausgegeben – ohne den Zustand des Gebäudes zu verbessern!**

Es kann nicht davon ausgegangen werden, daß sich die Kosten einer Gesamtsanierung zu einem späteren Zeitpunkt um diesen investierten Betrag verringern werden.

Zu den 2,4 Mio € kommen noch die **Zusatzkosten, die asbestbedingt bei allen Reparaturen oder Umbauten im Gebäude anfallen**. Die Kosten der baulichen Unterhaltung sind im BHH – bei steigender Tendenz – in etwa doppelt so hoch, wie für vergleichbare Arbeiten in asbestfreien Gebäuden.

Nach 20-jähriger Nutzung treten zunehmend Schäden an anderen Bauteilen auf, in deren Folge asbestbelastete Bauteile beschädigt, freigelegt oder durchnäßt werden, wodurch sich auch die Gefahr erhöht, daß Asbestfasern freigesetzt werden. Diesen sich häufenden Schäden mit punktuellen Sanierungen hinterher zu laufen, erinnert an die Effektivität des Sisyphos.

Fast jede normale Reparatur im Rahmen der baulichen Unterhaltung setzt gemäß Vorgaben des Landesamts für Gesundheitsschutz, Arbeitsschutz und technische Sicherheit voraus, daß

1. Fachfirmen den Zugang zur Reparaturstelle erst „säubern“,
2. der durch den Schaden eventuell freigelegte Asbest entsorgt wird,

bevor die eigentliche Reparatur ausgeführt werden kann.

Das führt zu eklatanten Kostensteigerungen für fast alle Baumaßnahmen in diesem Gebäude. Gleichzeitig stehen immer weniger Mittel für die bauliche Unterhaltung bereit.

Wird mit der bisherigen Methode der punktuellen Sanierung akut dringlicher Asbestkontaminationen fortgefahren, entsteht eine Situation, die der Bezirk allein finanziell nicht mehr bewältigen kann. Damit ist ein Sondertatbestand entstanden, dem nur mit Hilfe des Landes Berlin abgeholfen werden kann und muß.

Mittelfristig ist die komplette Sanierung des Gebäudes mit dem Ziel, die Gefahrstoffe aus der (Arbeits-) Umgebung von Menschen vollständig zu entfernen oder dauerhaft einzukapseln, **die einzige Alternative zur Aufgabe des Gebäudes.**

In Kenntnis dieser Gesamtsituation hat die Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz im Auftrag des Bezirksamts Sanierungskonzepte entwickelt und grobe, aber realistische Kosten hierzu ermittelt. Aus der Kenntnis dieser Situation resultiert auch die Unterstützung des Bezirksbürgermeisters für das Anliegen des Personalrats, die dem Vorsitzenden des Petitionsausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin mit Schreiben vom 17.10.2001 übermittelt wurde.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in einem Beschluß vom 25.10.2000 das Bezirksamt aufgefordert, sich für gesonderte Haushaltsmittel zum Zweck einer umfassenden Asbestsanierung des Steglitzer Kreisels einzusetzen.

Das Bezirksamt ist sich bewußt, daß die im folgenden genannte Summe angesichts der Situation des Berliner Haushaltes extrem hoch erscheinen muß. Es ist sich bewußt, daß auch an vielen anderen Stellen, insbesondere bei der Gebäude- und Straßenunterhaltung, durch ausbleibende Maßnahmen langfristig erhebliche zusätzliche Kosten auf das Land zukommen werden und das Bürohochhaus nur eines von vielen solcher Projekte ist. Es verweist dennoch auf die besondere Situation, die die Asbestbelastung als gesundheitliches Risiko im Zusammenwirken mit den beschriebenen Schäden kurz- bis mittelfristig hervorrufen wird.

Kosten der Sanierung

Die nachfolgend aufgeführten Kosten der Asbestsanierung basieren auf der Kostenschätzung eines 1990 erstellten externen Gutachtens, das mit Hilfe des Baukostenindex auf das Jahr 2001 hochgerechnet wurde. Die Spezifika der Sanierungsmethoden und Vorgehensweisen seien hier außen vorgelassen. Es ist jedoch wichtig zu bemerken, daß eine Sanierung nach derzeitigen Vorstellungen unter laufendem Betrieb nur bei teilweiser Auslagerung stattfinden könnte. Dazu steht ein Gebäude zur Verfügung, das der Bezirk wegen der zahlreichen Schäden und Räumungen bereits jetzt zur vorübergehenden Unterbringung nutzt. Der Mietvertrag könnte nach der Sanierung gekündigt werden.

Kosten der kompletten Asbestsanierung auf Grundlage des Gutachtens von 1990 mit Fassadenerneuerung auch im Fensterbereich, unter Berücksichtigung der Energiesparverordnung, einschließlich Dachsanierung

Maßnahmen	Kosten in Mio € (incl. USt)
Asbestsanierung Hochbaubereich	43,0
Asbestsanierung Haustechnikbereich	16,0
Dachflächensanierung	1,0
Mehrkosten bei Erneuerung der Fassade unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung:	
Brüstungselemente in der Fassade	0,5
Fensterelemente	3,5
Anlagen der Haustechnik	1,0
Summe	65,0

Die Kosten der teilweisen Auslagerung sind in der Summe nicht enthalten.
Die angegebenen groben Kostenansätze beinhalten in jeder Position einen üblichen Anteil für Unwägbarkeiten.

Zeitlicher Rahmen

An einer Gesamtsanierung geht kein Weg vorbei. – Sie muß allerdings, wenn sie mittelfristig beendet werden soll, bald begonnen werden. Um zu verhindern, daß für rund 800 Mitarbeiter Ersatzräume angemietet werden müssen, sollte die Sanierung abschnittsweise zu jeweils 4 Etagen erfolgen. Bei einer geschätzten Sanierungsdauer von ca. einem Jahr pro Abschnitt ergäbe sich für die Komplettsanierung des Gebäudes eine Gesamtdauer von 7 Jahren.

Für die Finanzierung bedeutet das, daß **pro Jahr ein Betrag von ca. 9,3 Mio € erforderlich wäre**, der entweder zusätzlich im Rahmen der Investitionsplanung oder als zweckgebundene Verstärkung der Ansätze für die bauliche Unterhaltung (wie es bis Anfang der 90er Jahre bei Asbestsanierungen üblich war) zur Verfügung gestellt werden sollte.

Sollte es unmöglich sein, die Gesamtsanierung in den nächsten Jahren anzugehen, muß mit der schrittweisen Stilllegung des Gebäudes gerechnet werden.

Fürsorgepflicht als Arbeitgeber

Angesichts der Asbestproblematik steht das Bezirksamt gegenüber seinen Mitarbeitern in einer besonderen Fürsorgepflicht. Die Vorschriften der Asbestrichtlinien werden strikt eingehalten. Arbeitsräume mit akuter Asbestgefahr werden sofort geräumt und wurden bisher umgehend saniert. Mitarbeiter wurden in Ersatzgebäuden untergebracht, fusions-

bedingte Umzüge verschoben. Die Sicherheit unserer Mitarbeiter stand und steht bei allen Maßnahmen an erster Stelle.

Unsere Fürsorgepflicht gebietet es aber auch darauf hinzuweisen, daß der Bezirk, bei der zu erwartenden exponentiellen Zunahme der Schäden, an die Grenze seiner finanziellen Möglichkeiten gerät. Schon heute müssen aus finanziellen Gründen Maßnahmen getroffen bzw. unterlassen werden, die die Funktionsfähigkeit der Bezirksverwaltung beeinträchtigen.

Die Gefahr ist also nicht länger abstrakt. Kurz- bis mittelfristig können ganz konkret Situationen eintreten die eine Teilschließung des Gebäudes erzwingen. Auch wenn uns das Geld zur Sanierung fehlt, werden wir unsere Mitarbeiter nicht in asbestbelasteten Räumen arbeiten lassen.

Zusammenfassung

Bei der turnusmäßigen Asbestfeinuntersuchung im Jahr 2000 wurden in 78 Arbeitsräumen Asbestkontaminierungen der Dringlichkeitsstufe I festgestellt. Die unerwarteten Asbestfunde haben die Mitarbeiter so beunruhigt, daß sich der Personalrat veranlaßt sah, das Abgeordnetenhaus in einer Petition zu bitten, die zur grundlegenden Sanierung notwendigen Mittel zu bewilligen.

Das Bezirksamt teilt die Besorgnis des Personalrats und unterstützt dessen Petition.

Bisher ist es dem Bezirksamt gelungen, die nach den Asbestrichtlinien notwendigen periodischen Gutachten und Sanierungsarbeiten ausführen zu lassen.

Allerdings ging der Einsatz der ohnehin knappen Mittel zur baulichen Unterhaltung zunehmend zu Lasten anderer Gebäude, die sich in der bezirklichen Obhut befinden. Auch dort werden jetzt Klagen laut. Nicht nur deshalb reichen die Mittel des Bezirksamts nicht mehr aus, die vorgeschriebenen Asbestgutachten und daraus resultierende Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren.

- **Sanierungsbedürftige Asbestfunde nehmen mit dem Alter der Gebäudes exponentiell zu.**

Die alters- und konstruktionsbedingt marode bauliche Substanz des Gebäudes (Fassade, Dach, Sanitärinstallation etc.) weist zunehmend Schäden auf. Dadurch werden immer häufiger asbesthaltige Bauelemente beschädigt, freigelegt oder durchnäßt, was dann zwangsweise punktuelle Sanierungsmaßnahmen notwendig werden läßt.

- **Asbestkontaminierung vervielfacht die Kosten für nicht asbestbedingte bauliche Unterhaltung.**

Nachdem auf den abgehängten Akustikdecken Asbeststaub gefunden wurde, können im BHH praktisch keine Reparaturarbeiten oder Umbauten mehr durchgeführt werden, ohne zuvor die Arbeitsorte zu säubern und vorhandene asbesthaltige Bauteile zu entfernen – was nur mit teuren Spezialisten zu machen ist.

Die Reparatur jedes Rohrbruchs, jedes Elektrokabels, jedes Wassereinbruchs, selbst das Auswechseln der Platten in den Akustikdecken muß von einer Spezialfirma vorbereitet werden.

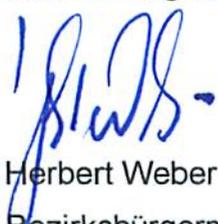
Die Kosten der nicht asbestbedingten baulichen Unterhaltung sind im BHH – bei steigender Tendenz – in etwa doppelt so hoch, wie für vergleichbare Arbeiten in asbestfreien Gebäuden.

Seit der ersten Untersuchung 1989/90 wurden für die Entdeckung und oft nur notdürftige Beseitigung asbestbedingter Gefahrenstellen **über 2,4 Millionen Euro** ausgegeben – ohne den Zustand des Gebäudes zu verbessern!

Hinzu kommt, daß die für Gutachten und punktuelle Sanierungsmaßnahmen investierten Mittel im Prinzip keine Investitionen sind. Sie sind bei einer späteren Gesamtsanierung verlorene Ausgaben. Mit der Asbestsanierung nach der bisherigen punktuellen Methode fortzufahren, kommt dem Versuch gleich, Geld in einem bodenlosen Faß zu stapeln.

Für den Bezirk ist die Lage fatal. Schon jetzt verschlingt das Gebäude für die nicht asbestbedingte bauliche Unterhaltung einen unverhältnismäßig großen Teil der Mittel, die für alle Gebäude des Bezirks (zu knapp) bemessen sind. Aus diesen Mitteln könnten Ausgaben für eine eventuell notwendig werdende weitere Asbestsanierung nicht mehr bestritten werden. Das bedeutet, daß dem Bezirksamt im Falle neuer Asbestfunde der Dringlichkeitsstufe I ohne Sonderzuweisungen keine andere Wahl bliebe, als die dann betroffenen Büros oder Gebäudeteile zu räumen und zu versiegeln.

Wir sind nicht mehr in der Lage, die dramatische Situation aus eigener finanzieller Kraft zu wenden. Deshalb unsere eindringliche Bitte an den Petitionsausschuß, sich der Petition des Personalrats anzunehmen und in Zusammenarbeit mit dem Hauptausschuß eine Lösung herbei zu führen.



Herbert Weber
Bezirksbürgermeister