

# Gutachterliche Stellungnahme von Gebäudeschäden

UMWELTSCHUTZ



Da die Bürogebäude in der Falkenstraße 60 und 60a in Lübeck verkauft werden sollen, wurde die Sellhorn Ingenieurgesellschaft beauftragt, die Gebäudesubstanz zu untersuchen sowie ein Asbestkataster zu erstellen. Bei den Gebäuden handelt es sich um einen Altbau aus dem Jahre 1960/1961 und einen Neubau aus dem Jahre 1976/1977, die als Stahlbetonskelettbauten in Ortbetonbauweise erstellt wurden. Der Altbau besteht aus dem Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem bekrieblichen Dachboden. Der Neubau besteht aus dem Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen sowie einem Verbindungsbau aus einem Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Insgesamt handelt es sich um eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup>.

Die Gebäude wurden begangen und wie nachfolgend aufgeführt begutachtet:

- Die Gebäude entsprechen nicht dem heutigen energietechnischen Standard.
- Die Fensterrahmen bestehen aus Kunststoff mit inneren, z. T. rostigen Stahlverstärkungen. Die Rahmenecken sind z. T. offen. Die Verglasung wurde teilweise beschusshemmend nachgerüstet.
- Die Natursteinfassade ist ohne Wärmedämmung vorgesetzt.
- Die Dachdichtung besteht aus bekiesten Papplagen, die z. T. Risse und Blasenbildung aufweisen.
- Der Brandschutz ist nach heutigem Standard nicht gegeben, es fehlen Brandschotts; die Brandschutztüren schließen nicht.
- In den Kellern ist Feuchtigkeit an den Außenwänden vorhanden.
- Die Bürogänge sind optisch in Ordnung und gepflegt worden.
- Der Fahrstuhl wurde ständig gewartet, ist jedoch nicht behindertengerecht ausgestattet.
- Die Elektroanlagen sind überwiegend in einem gut gewarteten Zustand. Aufgrund des Alters der Elektroanlage sind jedoch einige wesentliche VDE-Bestimmungen nicht eingehalten.
- Die sanitären Anlagen sind in einem altersbedingten, gepflegten Zustand.
- Der Heizkessel wurde 1997 erneuert, die Verrohrung befindet sich in einem guten Zustand.
- Im Verbindungsgang wurde teilweise Ameisenbefall vorgefunden.

Zusätzlich wurde ein Asbestkataster erstellt.

Projekt-Nr. 0532

---

**Auftraggeber:**  
E.ON Netz GmbH  
Regionalzentrum Nord

---

**Leistungsumfang:**  
Gutachterliche Stellungnahme  
einer Gebäudesubstanz mit  
Asbestkataster

---

**Zeitraum:**  
August bis November 2005

---

**Zusammenarbeit:**  
Prof. Dipl.-Ing. Enders,  
Dipl.-Ing. Heinz Dührkop  
Ingenieurgesellschaft, Hamburg

**Materialproben:**

Die nicht massiven oder aufgrund ihrer Oberflächenstruktur auffälligen Bauteile wurden stichprobenartig auf ihre Materialbeschaffenheit untersucht. Bei faserhaltigen Materialien bzw. bei Faserverdacht wurden zusätzlich Materialproben zur lichtmikroskopischen Untersuchung bzw. zur Untersuchung im Rasterelektronenmikroskop entnommen.

Trotz größter Sorgfalt bei der Asbestrevision können versteckt eingebaute Asbestverwendungen, z. B. innerhalb zweischaliger Wände oder weitere lokal vorhandene asbesthaltige Fußbodenbeläge nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Ergebnisse der Untersuchungen wurden im Licht- sowie mit dem Rasterelektronenmikroskop durchgeführt. Fundstellen von asbesthaltigen Baumaterialien waren im Altbau: Kellerfenster mit Asbestplatten, feuerhemmende Stahltüren mit asbesthaltigen Schlosskastendämmungen, asbesthaltiger Bodenbelag mit asbesthaltigem Kleber, Sandwichplatten beidseitig mit Asbestbelag, Lüftungskanäle aus Asbestplatten, Asbestplatten unter den Geschossdecken des Verbindungsbaus.

**Bewertung der Sanierungsdringlichkeit****Festgebundene Asbestprodukte:**

In diese Kategorie sind die Asbestzementplatten sowie asbesthaltige bituminöse Kleber einzuordnen. Diese Produkte sind so eingestuft, dass von ihnen keine Gefährdung ausgeht, so lange ihre ursprüngliche Struktur erhalten ist bzw. sie nicht mechanisch bearbeitet werden. Bei den Beprobungen des Neubaus wurden in keiner Probe asbesthaltige Kleber festgestellt.

**Schwach gebundene Asbestprodukte:**

Die Sanierungsdringlichkeit schwach gebundener Asbestprodukte wird in der „Asbestrichtlinie“ anhand eines Bewertungsschemas festgelegt. Bei der Gebäudebegehung sind Asbestpappen in den Feuerschutztüren festgestellt worden, die in die Kategorie der schwachgebundenen Asbestverwendungen einzuordnen sind. Da diese Asbestverwendungen nicht mit Hilfe des Bewertungsverfahrens beurteilt werden können, sieht die Asbestrichtlinie eine Einstufung in die Kategorie III vor.

**Zusammenfassung des Asbestkatasters**

Bei Umbau oder Entkernungsarbeiten mit Asbestsanierungen sind die Sanierungsarbeiten unter Einhaltung der einschlägigen technischen Regeln für Gefahrstoffe durchzuführen.

Projekt-Nr. 0532