

## Schadstoffe in Gebäuden: Damit ist nicht zu spassen

In Liegenschaften, die älter als 30 Jahre sind, finden sich oft Schadstoffe. Solange an den betroffenen Bauteilen keine Arbeiten ausgeführt werden, besteht meist kein direktes Risiko für die Nutzer des Gebäudes. Sind hingegen Umbau- und Renovationsarbeiten geplant, braucht es vorab einen Schadstoffcheck – gleiches gilt vor dem Kauf eines Altbaus.

Redaktion / Reto Westermann - 23. Januar 2023



*Altbau-Sanierung: Alte Zementkleber, Bodenbeläge, Verputze und ähnliches können problematische Schadstoffe enthalten. (Bild: Dirk (Beeki®) Schumacher / Pixabay.com)*

Im Nachhinein ist man immer klüger – dieses Sprichwort gilt auch für manche Baumaterialien, die früher – als man es noch nicht besser wusste – sehr beliebt waren, heute jedoch als Schadstoffe gelten. Auf der Liste solcher Materialien finden sich einige, die aktuell

den sind», sagt Roger Achermann, Leiter der Achermann Bau- und Sanierung AG aus Winterthur. Die Firma ist seit 1985 in der Schadstoffsanierung tätig. Das Jahr 1990 gilt bezüglich Bauschadstoffen als Grenze, weil ab diesem Zeitpunkt die Verwendung des besonders gefährlichen Asbests hierzulande verboten wurde. Neben Asbest zählen auch Polychlorierte Biphenyle (PCB) und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) zu den heiklen Materialien, die in Wohngebäuden verwendet wurden. PCB findet sich etwa in Fugendichtungsmassen an Fassaden, in Anstrichen für Kellerböden oder bei feuerfest gestrichenen Oberflächen. PAK wiederum trifft man in teerhaltigen Produkten an – etwa in alten Dachpappen oder Teeranstrichen bei Korkdämmungen im Fensterbereich. Asbest findet sich beispielsweise in Dach- und Fassadenschindeln, als Bestandteil von Rohrleitungen oder in Verputzen, Zementklebern für Keramikplatten, Elektrotableaus und auf der Unterseite von Kunststoffbodenbelägen. «Faktisch kann man überall in einem Haus auf Asbest stossen», sagt Fachmann Achermann. Alle drei Schadstoffe haben eines gemeinsam: Solange die Materialien, in denen sie enthalten sind, nicht bearbeitet oder beschädigt werden, setzen sie in der Regel keine Schadstoffe frei.

### **Prüfung vor dem Kauf**

Zum Thema werden sie hingegen bei Renovations- und Umbauarbeiten. Und auch beim Kauf eines mehr als dreissig Jahre alten Hauses sollte man darauf achten: Wer einen Altbau erwirbt, plant in der Regel Veränderungen daran. Stösst man dabei auf Schadstoffe, kann das rasch ins Geld gehen. «Die fachmännische Asbestsanierung von bis zu zehn Quadratmetern Plattenbeläge in einem Badezimmer kostet beispielsweise schnell einmal zwischen 3'000.- und 5'000.- Franken», sagt Roger Achermann. Kosten, die man dann als frisch gebackener Hausbesitzer zusätzlich zur Renovation bezahlen muss. «Wenn wir Kunden vor dem Kauf eines Altbaus beraten, empfehlen wir immer eine professionelle Bauschadstoffuntersuchung durchzuführen», sagt Veronika Harder, Bauherrenberaterin aus Zürich/Eglisau und Vorstandsmitglied der Kammer unabhängiger Bauherrenberater. Je nach Anzahl Proben, die dafür genommen werden müssen, kostet das schnell zwischen hundert bis tausend Franken, schafft aber Budgetsicherheit und bringt unter Umständen einen weiteren Vorteil mit sich: Gibt es nur wenige Interessenten für das Objekt, kann man die zu erwartenden Kosten für die Schadstoffsanierung auch in die Kaufpreisverhandlung einfließen lassen.

### **Schadstoffe: Prüfung vor der Renovation**

Betroffen von Schadstoffen ist allenfalls auch, wer eine Liegenschaft mit Baujahr besitzt. Sind hier Umbau- oder Sanierungsarbeiten geplant, ist ein Schadstoffcheck un-

fasern werden leicht eingeatmet und können sich in den Lungen verteilen. Wird für einen Umbau eine Baubewilligung benötigt, ist der Schadstoffuntersuch von Behördenseite zudem vorgeschrieben. Lässt man die Bauarbeiten von Profis durchführen, verlangen diese bei entsprechenden Liegenschaften unabhängig von behördlichen Vorgaben in der Regel sowieso Vorabklärungen. «Seriöse Firmen führen bei Altbauten keine Arbeiten aus, ohne sicher zu sein, dass alle Schadstoffe entfernt wurden. Denn die Unternehmer tragen die Verantwortung für die Gesundheit ihrer Mitarbeitenden und können von der SUVA bei Zuwiderhandlungen auch sanktioniert werden», sagt Schadstoffsanierer Roger Achermann. Nicht immer braucht es für die Suche nach den Schadstoffen eine Fachperson. Möchte man beispielsweise nur einen alten Kunststoffbodenbelag herausreissen, kann man die Beprobung mit speziellen Probekits, die via Internet erhältlich sind, selber durchführen. Und auch die Kosten für die fachgerechte Entfernung müssen nicht immer so hoch ausfallen, wie beim erwähnten Beispiel des Badezimmers. Schadstoffhaltige Bauteile, die etwa nur mit Schrauben befestigt sind, können von einem Handwerker oft auch einfach mit entsprechender Vorsicht ausgebaut und gemäss den geltenden Richtlinien entsorgt werden. Wie mit welchem Material umzugehen ist, hat auch die SUVA in Merkblättern festgelegt, an denen sich die Handwerker orientieren. Und auch wenn aufgrund der Untersuchungsergebnisse eine umfangreichere Schadstoffsanierung durch Spezialisten nötig wird, ist sie den Preis mehrfach wert – denn schlussendlich geht es um die Gesundheit aller Beteiligten.

## Weitere Informationen

Informationen zum Thema Asbest beim Bundesamt für Gesundheit: [www.asbestinfo.ch](http://www.asbestinfo.ch)

Beratung rund um bauliche Fragen bei Liegenschaften: Kammer unabhängiger Bauherrenberater [www.kub.ch](http://www.kub.ch)

## Kategorien

| Risikomanagement

## Tags

| Arbeitssicherheit | Baustoff | Gefahrstoffe | Risikomanagement | Schadstoffe

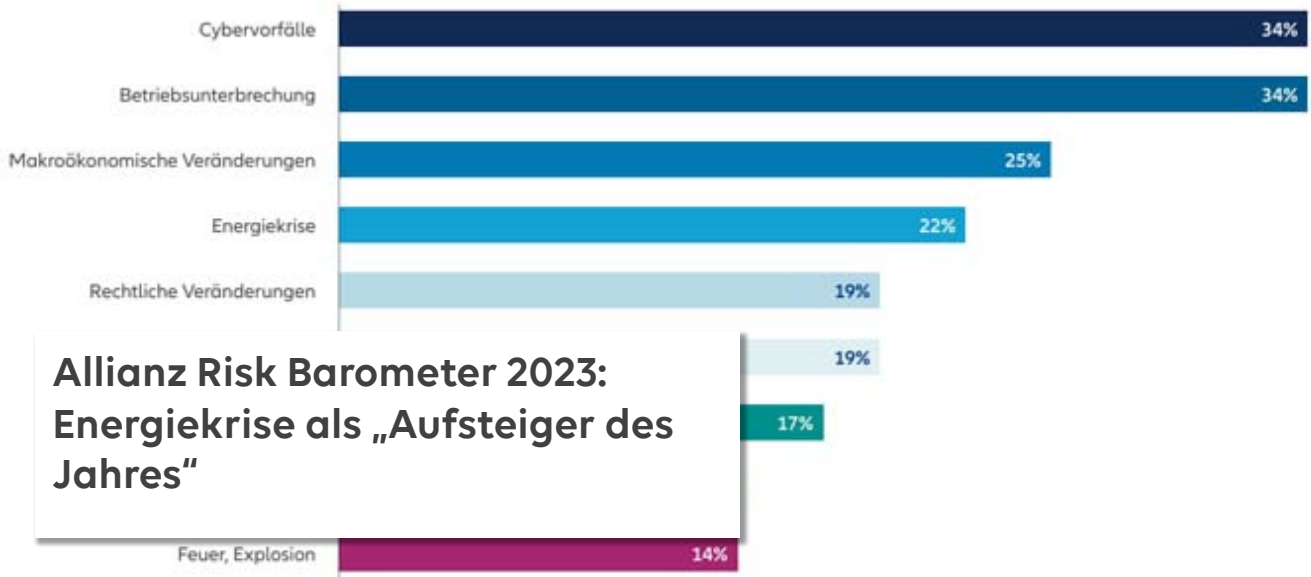


## Weitere Artikel zum Thema

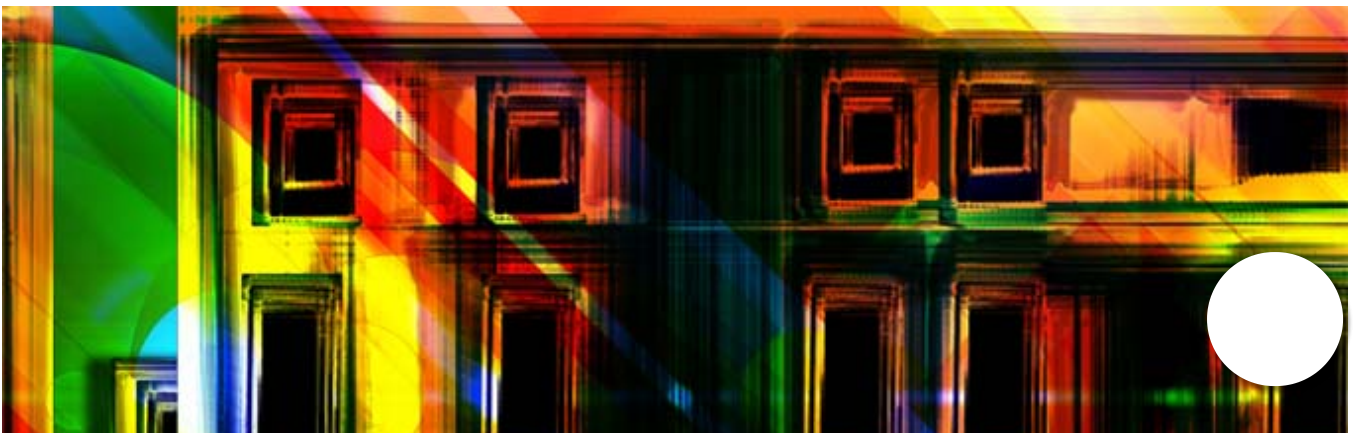


**Lassen Cyberangriffe jetzt die Aktienkurse der IT-Sicherheitsbranche steigen?**

ergeben nicht 100%, da jeweils bis zu drei Risiken ausgewählt werden konnten.



**Allianz Risk Barometer 2023: Energiekrise als „Aufsteiger des Jahres“**



# Management und Qualität



DE

