Die Perspektive des Bauherrn: Maximaler Gesundheitsschutz und finanzielle Realität

Michael Pöll

Bauökologe, Amt für Hochbauten, Stadt Zürich

PolluConf

Fachtagung
Gebäudeschadstoffe

11.11.2019, Biel

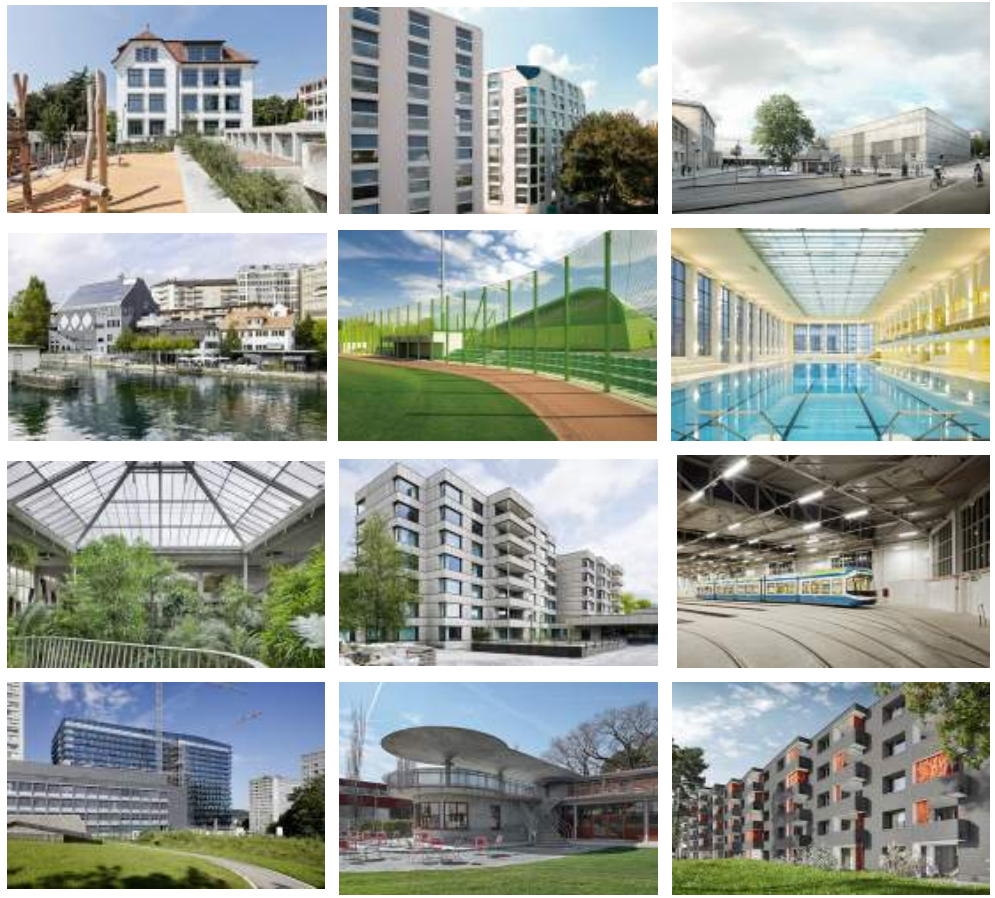
Die Perspektive des Bauherrn: Maximaler Gesundheitsschutz und finanzielle Realität

Michael Pöll, Bauökologe

PolluConf | FACHTAGUNG GEBÄUDESCHADSTOFFE
11. November 2019, Biel

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

Das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich



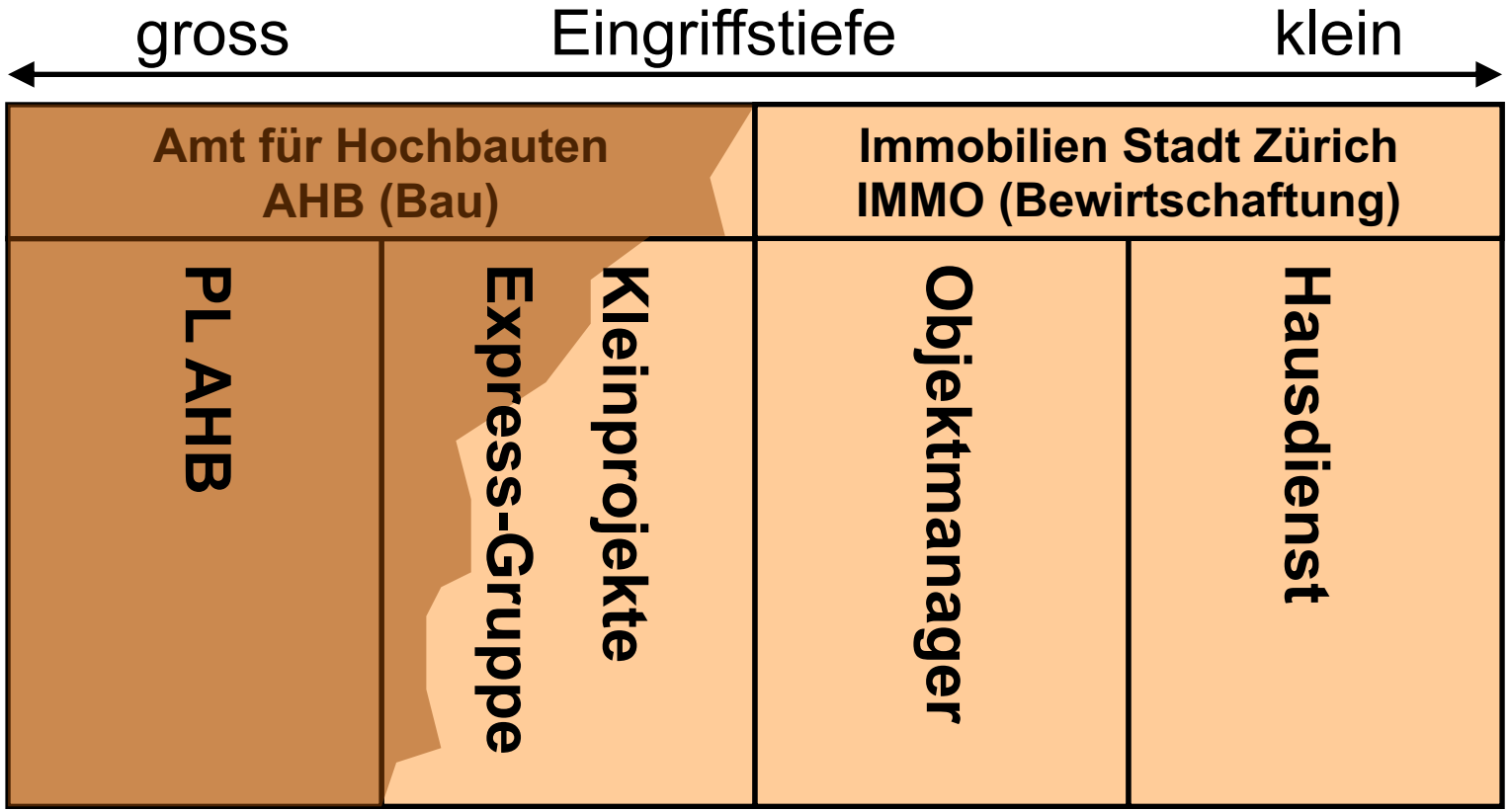
140 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

4000
stadteigene Bauten

450 Mio. Franken
verbauen wir pro Jahr

40 Architekturwettbewerbe
und Planerwahlen pro Jahr

Gebäudescreening <-> Gebäudecheck
Handling Stadt Zürich



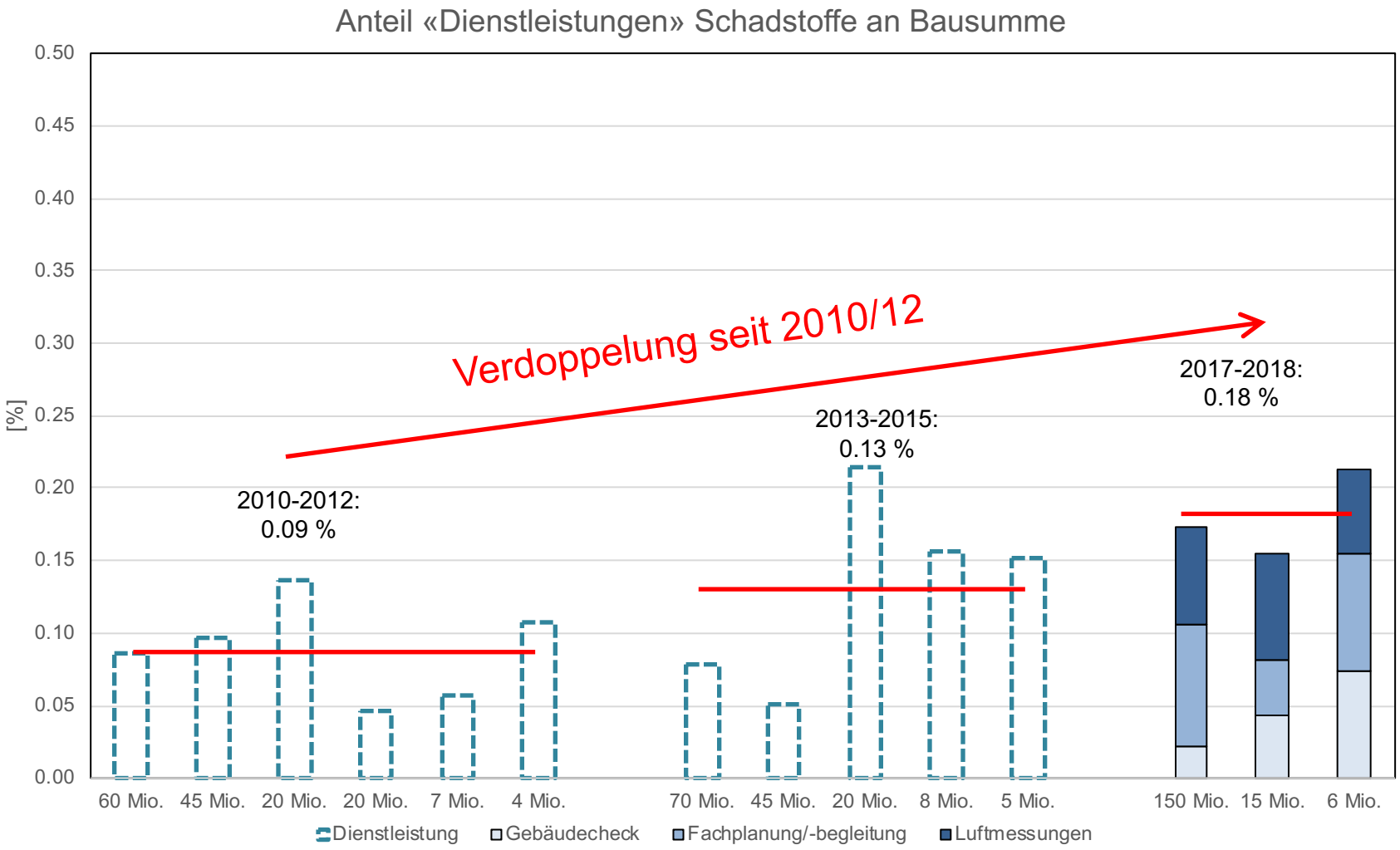
Basis Gebäudescreening, Nachbeprobung Bauperimeter

Gebäudecheck

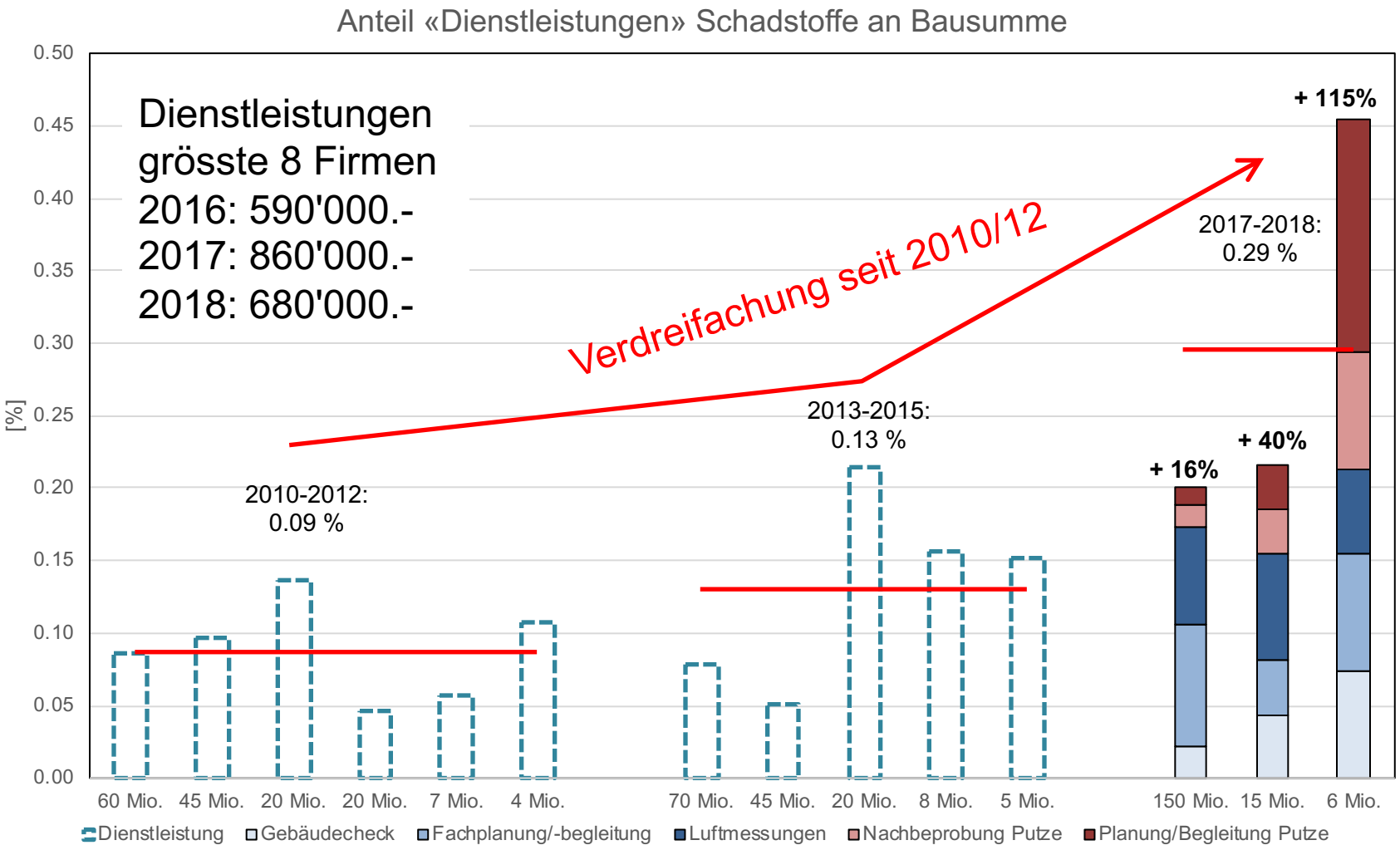
Meilensteine im Schadstoffhandling

Chronologie: kontinuierliche Verschärfung	
Gebäudescreening	2004-2008
Verschärfung Publikation „Dringlichkeit von Massnahmen“, vor allem LAP-Anwendungen betroffen -> Hunderte von Anwendungen von Kategorie 2 in Kategorie 1 umgestuft	2008
Fensterkitt	2008
Spachtelmassen/Plättlikleber	2014
Putze	2018
Fasermessungen VDI	2019
Fachplanung/Fachbauleitung	2020?

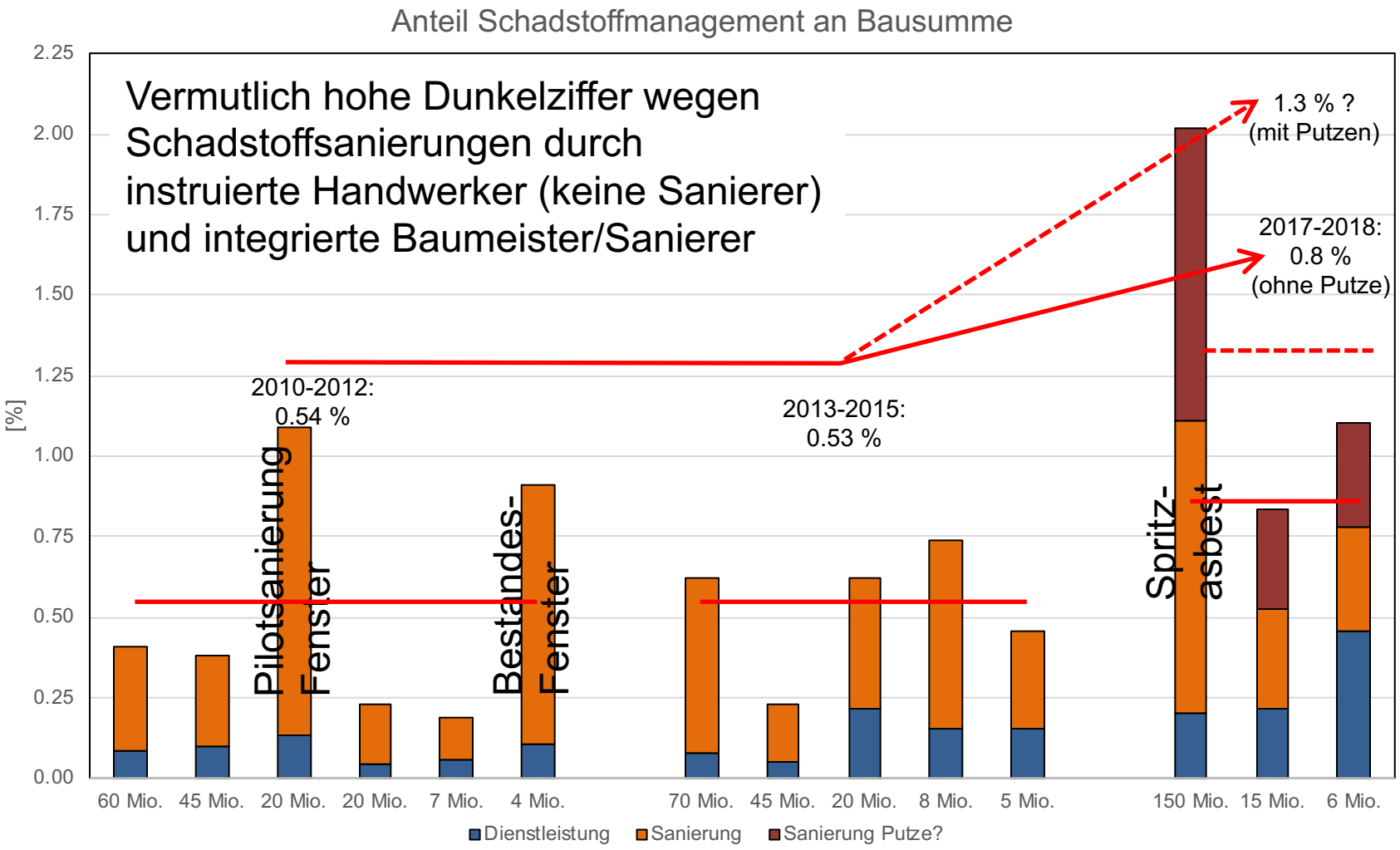
Kostenentwicklung Gebäudediagnostik ohne Putze



Kostenentwicklung Gebäudediagnostik mit Putzen



Kostenentwicklung gesamtes Schadstoff-management (inkl. Sanierungskosten)



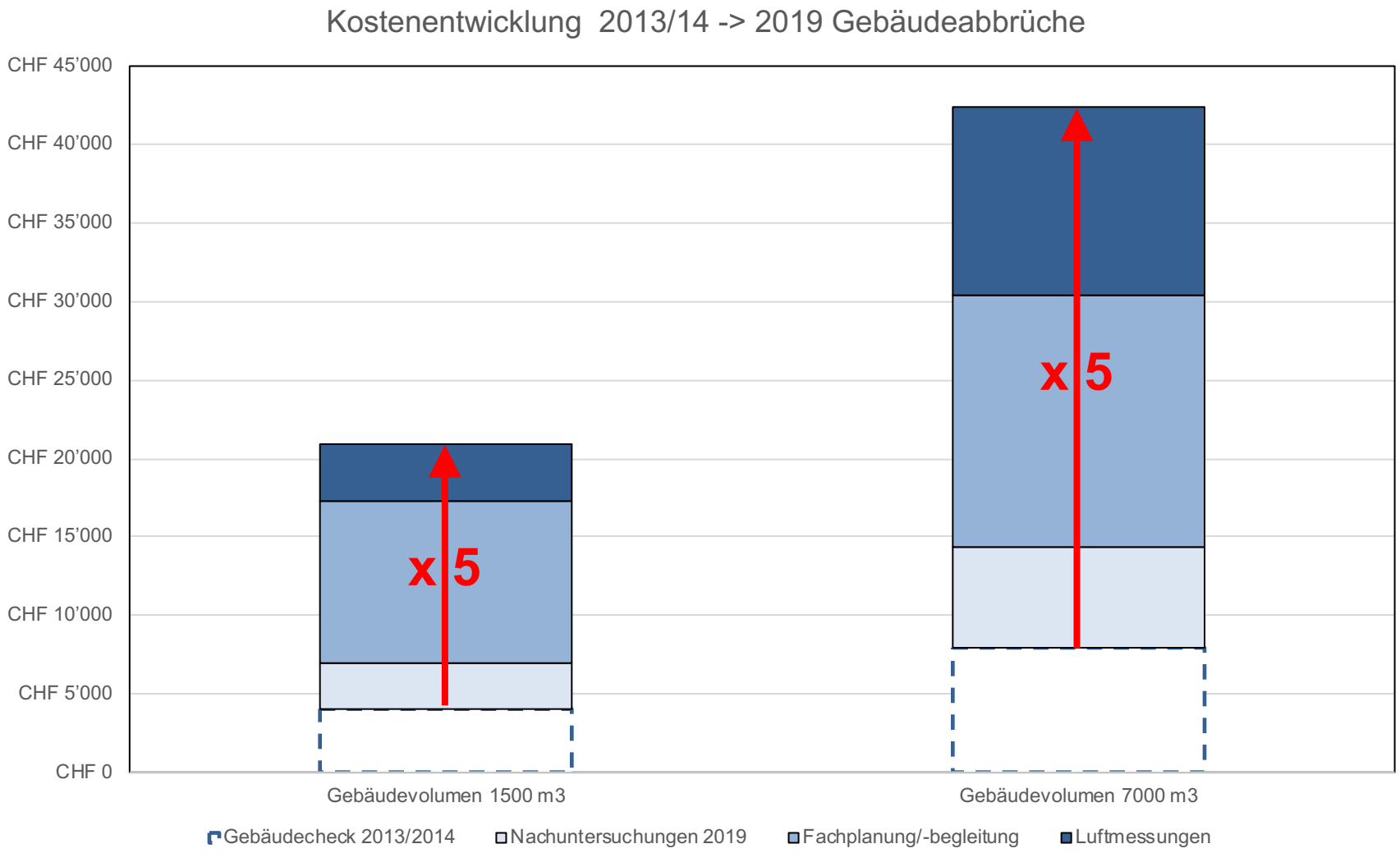
Putze: systematische Beprobung oder Stochern im Nebel?

Putze: systematische Beprobung oder Stochern im Nebel?

- Sanierung Hofrandüberbauung 1931/36
- > 100 Proben aus 220 Wohnungen
- Anteil Wohnungen mit Proben: 22.6.- 28.5 %
- Nur wenig Muster erkennbar
- Anteil falsch positive/negative Proben unklar

Fazit: Alle Bereiche mit Bauarbeiten als asbest-haltig eingestuft. Grosszone mit 1 Treppenhaus und 8 Wohnungen.

Kostenentwicklung Abbruchobjekte



Offerten Gebäudechecks: teilweise sehr grosse Bandbreite für identische Aufgabenstellung

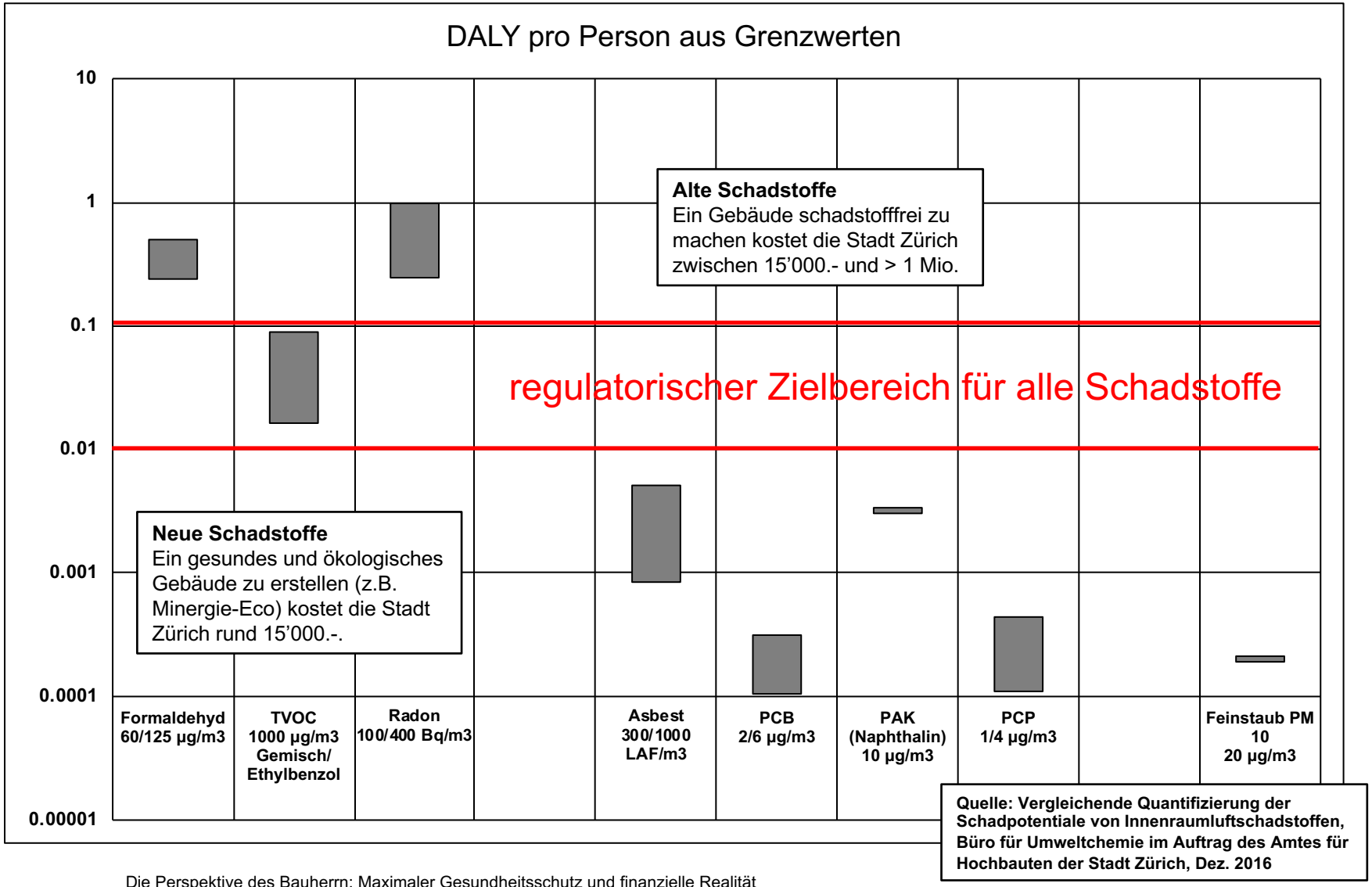
GF SIA 416 in m2	Firma	Datum Offerte	Offertbetrag in SFr.-	Kosten pro m2	Benchmark in %
1000	1	5.18	3400.-	3.4	100
	2	5.18	4700.-	4.7	140
3000	3	9.19	11'700.-	3.9	100
	4	8.19	43'800.-	14.6	374
18000	4	6.17	9800.-	0.5	100
	5	6.17	12'600.-	0.7	129
	1	6.17	21'000.-	1.2	214

Schadstoffkosten aus Bauherrensicht
Fazit/Wünsche

- Die Schadstoffkosten steigen kontinuierlich und das Projektmanagement wird immer komplizierter
- Kostentreiber: Putze, Fachplanungen-/bauleitungen, VDI-Messungen, unnötige Zweitmeinungen zu Gutachten (Kanton Zürich)
- Das Konzept des asbestfreien Gebäudes musste seit den Putzen fallen gelassen werden

- Staubarme Verfahren für Putzsanierungen forcieren
- Putzsanierung ohne Zone ermöglichen?
- Zurückhaltung bei Fachplanungen-/bauleitungen
- VDI-Messraster hinterfragen

Schadstoffkosten aus Bauherrensicht
Ausblick



Quelle: Vergleichende Quantifizierung der Schadpotentiale von Innenraumluftschadstoffen, Büro für Umweltchemie im Auftrag des Amtes für Hochbauten der Stadt Zürich, Dez. 2016

Kontrolle und Selbstverantwortung

Camille Saudan

Werksleiterin Orllati SA

PolluConf

Fachtagung
Gebäudeschadstoffe

11.11.2019, Biel

Orllati

Kontrolle und Verantwortung aller Beteiligten

Wie entwickelt man die gesamte Branche, von der Diagnose über die Analyse, die Sanierung bis zur Entsorgung?

Camille Saudan, Werksleiterin

11. November 2019

Vorstellung von Orllati Asbestsanierungen

Einige Kennzahlen:

- Gründung von Orllati im Jahr 1997
- Erwerb der AMI SA im Jahr 2006
- 800 Mitarbeiter, davon 50 im Bereich Asbestsanierung tätig
- Bereits mehr als 300 Projekte im Jahr 2019
- Umsatz vervierfacht seit der Übernahme von AMI SA (2006)

Aktueller Trend

- Starker Preisdruck
- Bessere Löhne (Übergang zum Strukturbau im Jahr 2019)
- Hohe Heterogenität der Diagnose / Submissionen
- Kantonale Unterschiede

Verpflichtungen von Orllati zur Asbestsanierung

Zertifizierung nach ISO 9001 und 14001 im Jahr 2018

→ Kontinuierliche Verbesserung → 4 Hauptachsen

1. Gesundheit und Sicherheit
2. Umwelt
3. Qualität der Diagnoseberichte / Einreichungen
4. Definition von Interventionsmethoden

Allgemeine Perspektiven

Verbesserung der gesamten Branche - von der Diagnose bis zur Sanierung

1. Asbestdiagnostik
2. Ausschreibung und vollständige Überwachung der Arbeiten?
3. Welche Kontrollen gibt es an Asbestsanierungsstellen?
4. Kantonale Unterschiede