

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

26.09.2007

1165.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Walter Angst und 30 Mitunterzeichnenden betreff Wohnsiedlung Utohof, allfällige Asbestbelastungen

Am 29. August 2007 reichten Gemeinderat Walter Angst (AL) und 30 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage GR 2007/468 ein:

Die Stadt Zürich saniert zur Zeit die Wohnsiedlung Utohof beim Albisgütli. Die 49 Wohnungen im Hochhaus werden im unbewohnten, die 102 Wohnungen in den Flachbauten im bewohnten Zustand renoviert. Die BewohnerInnen der Flachbauten konnten während der Bauzeit für fünf bis sechs Wochen Ersatzwohnungen im Hochhaus beziehen.

Am Samstagabend, den 26. August, haben sich im Hochhaus (Uetlibergstr. 304) dramatische Szenen abgespielt. Von der Baufirma Losinger beauftragte Spezialisten sind in Schutzanzügen im Hochhaus erschienen und haben die sich zu diesem Zeitpunkt im Haus aufhaltenden BewohnerInnen aufgefordert, in ihren Wohnungen zu bleiben oder das Haus zu verlassen. Wer nicht anwesend war durfte das Gebäude später nicht mehr betreten. Die Massnahmen sind angeordnet worden, weil man bei den Bauarbeiten im Hochhaus auf Asbest gestossen ist. Laut Aussagen von Bauarbeitern hätten schon vor mehreren Wochen Asbestmessungen stattgefunden, welche aber offenbar nicht zu einem Baustopp geführt haben.

BewohnerInnen berichten, dass sie sich am Samstag einer Dekontaminationsprozedur unterziehen mussten. Die BewohnerInnen des 5. bis 9. Stockes wurden evakuiert. Sie mussten in ihre noch nicht bezugsbereiten, leeren Wohnungen oder zu Freunden ausweichen. Teilweise wurden sie in Hotels untergebracht. Das Treppenhaus wurde gereinigt, es wurden Messgeräte aufgestellt, der Lift wurde geschlossen und der Keller abgesperrt. Einzelne MieterInnen konnten am Montag wieder zurück in die umgebauten Wohnungen in den Flachbauten ziehen.

Mieterinnen und Mieter, die während den Sommerferien in die Ersatzwohnungen ins Hochhaus umziehen mussten, haben vor dem Asbest-Vorfall die Liegenschaftsverwaltung und die Bauleitung darauf hingewiesen, dass die Lärmimmissionen im Hochhaus unerträglich seien. Offenbar hat man mindestens im August Arbeiten am Baukörper durchgeführt (Pressluft- und Fräsarbeiten). Bauarbeiter sagten, sie hätten nicht gewusst, dass noch einige der Wohnungen im Hochhaus bewohnt seien. Die Verantwortlichen der Liegenschaftsverwaltung erklärten ihrerseits mit der Baufirma sei abgemacht worden, dass in der Zeit, in der Wohnungen im Hochhaus als Ersatzwohnungen dienen, keine lärmintensiven Bauarbeiten durchgeführt werden dürften. Die Liegenschaftsverwaltung scheint aber nicht in der Lage gewesen zu sein, diese Abmachung durchzusetzen.

Es versteht sich von selbst, dass grössere Bauarbeiten in einer bewohnten Wohnsiedlung Belastungen für BewohnerInnen, Bauarbeiter und Liegenschaftsverwaltung mit sich bringen. Es ist auch unbestritten, dass trotz dieser Belastungen Umbauten wenn immer möglich im bewohnten Zustand durchgeführt werden sollen und die MieterInnen mit Beeinträchtigungen leben müssen. Die Vorfälle in der Wohnsiedlung Utohof werfen trotzdem Fragen auf.

1. Wieso konnten die lärmintensiven Pressluft- und Fräsarbeiten im Hochhaus nicht zu einem Zeitpunkt durchgeführt werden, in dem dieses nicht als Ersatz für die MieterInnen der Flachbauten genutzt wurde? Haben die Mitarbeiter der Baufirmen Vorgaben verletzt, die lärmintensive Arbeiten in bestimmten Zeiten verbieten?
2. Wie hat die Bauleitung und wie hat die Liegenschaftsverwaltung reagiert, als Sie von den vorübergehend im Hochhaus wohnenden MieterInnen auf die unhaltbaren Lärmimmissionen hingewiesen worden sind? Wieso war die Liegenschaftsverwaltung nicht in der Lage, die lärmintensiven Arbeiten zu stoppen.
3. Hätte der Asbestalarm und die Evakuierung der MieterInnen vermieden werden können, wenn während der Zeit, in der die Wohnungen im Hochhaus als Ersatzwohnungen benutzt worden sind, keine lärmintensiven Pressluft- und Fräsarbeiten durchgeführt worden wären?
4. Trifft es zu, dass bereits vor dem 26. August ein Verdacht auf Asbest bestanden hat und Messungen vorgenommen worden sind? Hat man mit den lärmintensiven Arbeiten erst nach diesen Messungen begonnen? Wäre es nicht angezeigt, Bauarbeiten in einem bewohnten Hochhaus zu stoppen, wenn ein Asbestverdacht vorliegt? Sind die BewohnerInnen durch die Fortsetzung der Bauarbeiten einer Gefahr ausgesetzt gewesen?

5. Wann wurde die Liegenschaftenverwaltung über den Asbestverdacht und den Asbestvorfall informiert? Wie hat die Liegenschaftenverwaltung auf diese Meldungen reagiert? Waren am Samstag, 26. August, VertreterInnen der Liegenschaftenverwaltung vor Ort anwesend?
6. Besteht für die Arbeiter und die MieterInnen, die sich während der Bauarbeiten im Hochhaus aufgehalten haben, die Gefahr gesundheitlicher Schädigungen?
7. Was für Unterstützung hat die Liegenschaftenverwaltung den betroffenen MieterInnen angeboten? Wie sind die MieterInnen informiert worden?
8. Welche Auswirkungen hat der Asbest-Vorfall auf die Bauarbeiten? Welche Kosten werden entstehen? Wer haftet für diese Kosten? Wird sich die Bauabrechnung erhöhen? Wird das Auswirkungen auf die Mieten haben?
9. Ist bei Hochhausbauten wegen der verschärften Brandvorschriften allgemein mit Asbestanwendungen zu rechnen, auch wenn keine Einträge im Asbest-Kataster vorliegen? Sind andere städtische Wohnhochhäuser, z. B. Hardau, ebenfalls betroffen?
10. Gibt es Möglichkeiten, allfällige Asbestbelastungen frühzeitiger als im Fall des Umbaus Utohof zu erkennen? Drängen sich entsprechende Massnahmen auf?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu den Fragen 1 und 2: Dem Renovationsvorhaben liegt ein mit der Baufirma vereinbarter Zeitplan zugrunde. Um diesen einzuhalten, mussten die Arbeiten im Hochhaus termingerecht am 13. August 2007 begonnen werden. Leider trat eine Bauverzögerung in der vorausgehenden Renovationsetappe der niedrigen Häuser ein. Dadurch waren zehn Parteien gezwungen, die Ersatzwohnungen im Hochhaus eine Woche über den 13. August hinaus zu belegen, bis sie in die renovierten Wohnungen zurückkehren konnten.

Der Baufirma wurde zugestanden, bereits eine Woche vorher mit Vorbereitungsarbeiten im Hochhaus zu beginnen. Entgegen dieser Abmachung setzten dann jedoch bereits lärmintensive Arbeiten ein, was am Abend des 7. August 2007 zu einer Lärmklage einer Mietpartei führte. Nach Überprüfung der Ereignisse wurden die Arbeiten am 9. August durch das Amt für Hochbauten gestoppt und erst ab dem regulären Arbeitsbeginn, dem 13. August, wieder aufgenommen.

Zu Frage 3: Ohne Beginn der Abbrucharbeiten wäre die Evakuierung natürlich nicht nötig geworden.

Zu den Fragen 3 und 4: Im Vorfeld der Renovation untersuchte eine spezialisierte Firma die Bauten auf Schadstoffe hin und nahm stichprobenartige Messungen vor. Gemäss Untersuchungsbericht war lediglich mit PVC-Bodenbelägen zu rechnen, die einen geringen Asbestgehalt aufwiesen. Diese waren den Behörden (Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, UGZ) ordnungsgemäss gemeldet worden. Um derartige asbesthaltige Bodenbeläge lokal ausschneiden zu können, existiert eine in Absprache mit der SUVA entwickelte vereinfachte Sanierungsmethode.

Beim Check des Hochhauses wurde unter anderem auch ein Steigschacht vom Erdgeschoss bis ins 5. Obergeschoss geöffnet, wo sich jedoch keine asbesthaltigen Materialien fanden.

Während der Umbauarbeiten sind die Handwerker in einem Schacht im 6. Obergeschoss dann unerwartet auf asbestverdächtige Bauteile gestossen und haben diese unerkannt abgebrochen. Am Freitagmorgen, 24. August 2007, orteten die für die Asbestmessungen tätigen Spezialisten diesen Bauschutt und informierten die örtliche Bauleitung, worauf diese die Bauarbeiten sofort vorsorglich einstellte. Ausserdem wurden sofort Labormessungen veranlasst.

Zu den Fragen 5 und 7: Die betroffenen Mieterinnen und Mieter standen während der Evakuationsphase in direktem Kontakt zur örtlichen Bauleitung. Diese ergriff alle Schutzmassnahmen in Absprache mit dem beigezogenen Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich.

Die Liegenschaftenverwaltung erfuhr vom Vorfall erst am darauf folgenden Montag, 27. August 2007. Nachdem alle notwendigen Massnahmen bereits getroffen worden waren, informierte sie am Tag darauf alle Mieterinnen und Mieter über den Hergang und die gewonnenen Erkenntnisse und am 29. August 2007 orientierte sie die Medien.

Nachdem die Mieterinnen und Mieter am Samstag, 25. August 2007, aus ihren Ausweichwohnungen evakuiert werden mussten, konnten sie bereits am 29. August 2007 ihre renovierten Wohnungen beziehen. Die Liegenschaftenverwaltung stellte eine kostenlose Umzugshilfe zur Verfügung. Für das persönliche Sicherheitsempfinden konnten die Mieterinnen und Mieter zudem ihre Einrichtungsgegenstände in einer Luftschleuse reinigen lassen, wovon sie jedoch keinen Gebrauch machten.

Am 4. September 2007 fand schliesslich ein Informationsanlass mit einem Spezialarzt der SUVA statt (vgl. Frage 6).

Zu Frage 6: In allen durch Mieterinnen und Mieter temporär belegten Wohnungen lagen die Messwerte für lungengängige Asbestfasern unter der Nachweisgrenze.

Gemäss dem Spezialarzt der SUVA, dem der Ablauf des Vorfalls und die vorhandenen Messwerte unterbreitet wurden, besteht weder für die Arbeiter noch für die Mieterinnen und Mieter eine gesundheitliche Gefährdung. Der Arzt wurde am 4. September 2007 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, informierte die anwesenden Arbeiter und die Mieterschaft und beantwortete deren Fragen.

Zu Frage 8: Nach Bekanntwerden des Asbest-Vorfalles wurden die betroffenen Stockwerke vom UGZ für Personen ohne Schutz bis zur Asbestentfernung und Freigabe nach einwandfreien Luftmessungen gesperrt. Nach Erstellung des Sanierungskonzepts und dessen Genehmigung durch die Behörden, sind die mit Asbestfasern belasteten Geschosse fachgerecht zu reinigen. Anschliessend wird durch Fachspezialisten eine ergänzende Untersuchung der Steigzonen durchgeführt und allfällige Asbestvorkommen durch eine Fachfirma saniert, bevor die weiteren Arbeiten wieder aufgenommen werden können.

Die Sanierungskosten können erst nach der aufwändigen Reinigung der kontaminierten Räume erhoben werden. Sie gehen zulasten der Bauabrechnung und haben somit grundsätzlich eine Auswirkung auf die Mietzinse der rund 50 Wohnungen im Hochhaus, die nach der Renovation bzw. dem Umbau neu vermietet werden. Als Vergleich würden beispielsweise auch die Altlastensanierungskosten im Falle eines Neubaus zu den mietzinsrelevanten Anlagekosten gerechnet.

Zu den Fragen 9 und 10: Die Erfahrung zeigt, dass in Bauten mit Baujahr bis etwa 1990 grundsätzlich mit Asbestvorkommen zu rechnen ist, nicht nur in Hochhäusern. Die Einträge im Asbest-Kataster beziehen sich nur auf Spritzasbestbeläge. In der Zwischenzeit sind jedoch eine Vielzahl weiterer Anwendungsfälle von Asbest im Bauwesen bekannt.

Bei vor 1990 erstellten Bauten empfiehlt das UGZ der Bauherrschaft, vor Umbauvorhaben eine Sanierungsvoruntersuchung zu veranlassen, um allenfalls vorhandene asbesthaltige Materialien aufzunehmen. Bei Baugesuchen zu Umbauvorhaben in Gebäuden, in denen frühere Spritzasbestvorkommen saniert worden sind, weist es speziell darauf hin. Eine hundertprozentige Abdeckung der Fälle kann dadurch, wie erwähnt, jedoch nicht erreicht werden.

In den Wohnhochhäusern in der Hardau führte die Stadt vor Beginn der Renovationsarbeiten einen Gebäudecheck durch, was dazu führte, dass die asbesthaltigen Baustoffe vollständig erfasst (z. B. Abwasserrohre aus Faserzement) und fachgerecht rückgebaut werden konnten.

Bei Instandsetzungen lässt das Amt für Hochbauten jeweils frühzeitig in der Planungsphase von Fachspezialisten einen Gebäudecheck durchführen. Dieser bietet jedoch keine absolute Gewähr, dass bei den späteren Rückbauarbeiten nicht doch noch verdeckte Asbestvorkommen zum Vorschein kommen. Hinzu kommt, wie im Falle der Wohnsiedlung Utohof, dass sich Sondierungen im bewohnten Zustand nur in beschränktem Umfang durchführen lassen.

Sodann verpflichtet das Amt für Hochbauten die Auftragnehmer in den Verträgen zu folgendem Vorgehen: *"Besteht beim Rückbau bestehender Bauteile Verdacht auf Schadstoffe (Asbest, PCB), müssen umgehend die Bauleitung informiert und die Arbeiten eingestellt werden. Verursachen die Anbietenden bei nicht fachgerechter Demontage- oder Installationsarbeiten*

an asbesthaltigen Baustoffen ... eine Kontamination, gehen die erforderlichen Schadstoffsanierungsarbeiten, einschliesslich allfälliger Folgekosten, zu seinen Lasten." Weitergehende Massnahmen sind aus der Sicht des Amtes für Hochbauten nicht erforderlich.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy