

# Schnell, diskret und fachgerecht

## Gewerbe-Immobilie wird modernisiert

Ruhrgebiet. Das Zeitkorsett sitzt stramm. Der Auftraggeber möchte seine in den 70er Jahren errichtete Gewerbeimmobilie am Rand des westlichen Ruhrgebietes in spätestens zwei Jahren vollständig modernisiert haben. Was unter der Überschrift „Komplett-Modernisierung“ läuft, ist im Grunde genommen eine Radikal-Sanierung. Die Nutzfläche des Gebäudes beträgt weit über 60.000 Quadratmeter. Tonnenweise wurden damals vor allem schadstoffhaltige Materialien verbaut. Sie dienten dem Brandschutz und der Wärmeisolierung.

Insbesondere Gebäude die in den 70er, 80er und der ersten Hälfte der 90er Jahre gebaut worden sind, weisen häufig ein umfassendes Inventar an schadstoffhaltigen Baustoffen auf. Steigende Anforderungen in den Bereichen Brandschutz und Wärmeisolierung sowie neue Bauweisen sorgten für den Einsatz neuer Baustoffe. Deren seinerzeit unbeachtetes Schadstoffinventar sorgt heute für vielfältigen Sanierungsbedarf bei der Modernisierung dieser Gebäude:

- Asbestsanierung vor allem von Brandschutzbeschichtungen und -verkleidungen beispielsweise an Stahlträgern
- Künstliche Mineralfasern (kurz KMF, sog. „Glaswolle“ oder „Steinwolle“) als Brandschutzmaterial und vielfältige Wärmeisolation
- PCB (polychlorierte Biphenyle) als schwerentflammables Material in Fugenmassen zwischen Betonfertigteilen oder auch in verschiedensten Anstrichen

Gemeinsam mit einem ARGE-Partner ist es in den nächsten Monaten die Aufgabe der Kluge-Schadstoffsanierer, das Gebäude von sämtlichen schadstoffbelasteten Bauteilen zu befreien und es vorbereitend für die nachfolgenden Modernisierungsarbeiten zu entkernen. Die zu sanierenden Schadstoffe sind vorrangig Asbest- und Mineralwollprodukte. Der Umgang mit diesen Stoffen erfordert aufgrund der Gesundheitsgefährdung höchste Sensibilität und Sicherheit. Atemmaske ist Pflicht, genauso wie beim Wechsel vom Schwarzbereich (kontaminiert) in den Weißbereich (nicht kontaminiert) die vollständige Körperreinigung unter der Dusche.

Herausforderung aber ist vor allem das enge Zeitkorsett zur Bearbeitung des großen Gebäudevolumens. Zur Ausführung der Arbeiten steht ein Zeitfenster von insgesamt weniger als einem Jahr zur Verfügung. Neben der zeitaufwändigen Filigranarbeit bei der Schadstoffsanierung, müssen insgesamt etwa 10.000 Tonnen Material ausgebaut werden, mit anschließender Verwertung oder Entsorgung.

Die in mehrere Sanierungsbereiche unterteilten Gebäudeabschnitte werden derzeit nach und nach saniert. Die ARGE ist mit rund 50 Arbeitskräften ständig vor Ort. Immens auch der technische Aufwand: Die Förderleistung der für die Schadstoffsanierung installierten Belüftungs- und Filteranlagen beträgt etwa 500.000 Kubikmeter Luft in der Stunde. Da die Baumaßnahmen unter teilweiser Fortführung der Gebäudenutzung stattfinden, erge-



ben sich für die Baustellenlogistik einige besondere Herausforderungen, die vor allem eins erfordern: Diskretion.

Der Auftraggeber vertraut darauf, dass die Schadstoffsanierer diese anspruchsvolle Aufgabe in hoher Qualität und pünktlich erfüllen werden. Dass er sich auf Kluge verlassen kann, weiß er aus anderen Projekten. Der eingeschaltete Fachplaner, der Projektleiter des





Auftraggebers und die Kluge-Bauleitung bilden eine kompetente Mannschaft zur Steuerung sämtlicher Bauabläufe. Ein engmaschiges Monitoring stellt sicher, dass alle Arbeiten in hoher Qualität und pünktlich fertig gestellt werden. Bislang befinden sich alle Abläufe im „grünen Bereich“. Das gesamte Team ist davon überzeugt, dass das auch bis zum Abschluss der Arbeiten so bleibt.

**Christoph Hohlweck**

Kluge ist seit Jahren unter den Schadstoffsanierern eine feste Größe. Auftraggeber schätzen vor allem die diskrete und seriöse Vorgehensweise, die hohe Sachkenntnis der Arbeitskräfte und die konsequente Einhaltung der Sicherheitsvorschriften. Fotoleiste oben: Filigranarbeit an einem asbestummantelten Deckenstrahlträger; Lutten der Luftabsaugung sowie die Kehrseite davon. Fotoleiste links: Duschkabine, Messprotokoll für die Faseranteile der Luft im Schwarzbereich, Maske. Fotos rechte Seite: entkernte Halle; Spezialaggregat zur deponierfähigen Verfestigung der Asbestfasern in Zement direkt an der Anfallstelle.

