



ABRISSKATASTER UND ABLAUF EINES GEORDNETEN RÜCKBAUS –

I. Vorplanungs- und Vorbereitungsphase

1.1 Erste Objektsichtung, Objekterwerb

Der Rückbau der Altbebauung und die Entsorgung der dabei anfallenden Abfälle stellt einerseits einen Kostenfaktor dar, andererseits ist eine Vielzahl von Vorschriften und behördlichen Anforderungen zu erfüllen, deren Nichtbeachtung zu Bauverzögerungen und somit zusätzlich zu unnötigen Kostensteigerungen führen kann.

Der umweltgerechte Rückbau einer gebrauchten Gewerbe- oder Industrieimmobilie beginnt bereits bei der ersten Besichtigung des potenziellen Bauherren und /oder dessen Planer mit dem Objekt. Bei der ersten Besichtigung sollte der Grad der durch die Vornutzung entstandenen Verunreinigungen der Bausubstanz (und ggf. des Bodens) und der Umfang gesondert zu entsorgender Baumaterialien grob abgeschätzt werden.

Von besonderer Bedeutung ist die Nennung der bekannten nutzungsbedingten Verunreinigungen und kontaminierten Baustoffe mit der Differenzierung der nutzungsbedingten Verunreinigungen der Bausubstanz und baustoffbedingt kontaminierte Baumaterialien.

1.2 Abrisskataster

Für die Abrissgenehmigung ist i.d.R. die Erstellung Abrisskataster und Entsorgungskonzept erforderlich. Es sollte durch eine entsprechend qualifizierte Person erstellt werden und gibt wichtige Kenngrößen für die Kalkulation der Kosten der Baureifmachung des Geländes. Es umfasst die qualitative Beschreibung und eine Kubatur-Abschätzung der im Gebäude enthaltenen kontaminierten und gesondert zu entsorgenden Baustoffe (z.B. asbest-, PCB-, oder teerhaltige Baustoffe).

Es stellt die Basis dar für

- die weitere Planung
- die Erfüllung der Vorschriften des Umwelt-, Arbeits- und Immissionsschutzes
- die behördliche Kontrolle
- die weiteren Kostenschätzungen

dar.

Das Entsorgungskonzept umfasst im Einzelnen für die anfallenden Abfälle die Entsorgungswege mit Angabe der Annahmeanlagen.

Vor ggf. durchzuführenden Untersuchungen ist es hilfreich, möglichst umfangreiche Bestandspläne, ggf. auch Baubeschreibungen, zusammenzustellen. Eine Räumung des Gebäudes vor Beauftragung der Untersuchungen ist ebenfalls hilfreich, jedoch nur in Ausnahmefällen unbedingt erforderlich.

Für die Erstellung des Abrisskatasters ist ein Zeitraum von 3 – 4 Wochen zu veranschlagen. Zur Kalkulation des Gesamtprojektes empfiehlt sich eine Schätzung der Entsorgungskosten der kontaminierten Baustoffe auf Basis des Abrisskatasters.

Die Erstellung des Abrisskatasters umfasst grundsätzlich die folgenden Arbeitsschritte:

- Recherche der Bau- und Nutzungshistorie des Gebäudes und des Grundstücks
- Begehung / Sichtung der Gebäude, Beprobung von Materialien, die nicht eindeutig als unbelastet identifiziert werden können
- Erstellung des Abrisskatasters auf Basis der Recherchearbeiten, der Begehungen und der Analyseergebnisse.

1.3 Abbruchgenehmigung, Abriss- und Entsorgungskonzepte, Beauftragung des Abrissunternehmers

Mit der Erteilung der Abbruchgenehmigung verweisen die einzelnen Fachbehörden auf die sie betreffenden gesetzlichen Regelwerke (s. Anhang). Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass zudem Abstimmungen mit den Berufsgenossenschaften erforderlich sind sowie versicherungstechnische Fragen zu klären sind.

Die Ausschreibung der Abrissmaßnahmen erst nach Erteilung der Abbruchgenehmigung ist sinnvoll, da dann die behördlichen Auflagen bereits berücksichtigt werden können. Mengenangaben und Kostenschätzungen der gesondert zu entsorgenden Materialien dienen im Leistungsverzeichnis der Ausschreibung der genaueren Beschreibung der auszuführenden Arbeiten. Auch der Hinweis sowohl auf erforderliche besondere Anforderungen als auch an zu erbringende Qualifikationen der Bieter (z.B. für Asbestsanierungen) und der Umfang von Spezialsanierungen (s. II.1) muss schon in der Ausschreibung enthalten sein.

Empfehlenswert ist nach Beauftragung die Erstellung eines Abrisskonzeptes zur Koordinierung der anstehenden Rückbauarbeiten. Es enthält Angaben zum technischen und zeitlichen Ablauf, zur

Baustellenorganisation und zum Maschinen- und Personaleinsatz. Das Entsorgungskonzept, das in seiner Struktur bereits für den Bauantrag erstellt wurde, wird um Angaben zu Entsorgern, Transporteuren und Anlagen ergänzt. Hierbei sind Andienungspflichten (z.B. für asbesthaltige Abfälle) zu beachten. Weiterhin sind die Verantwortlichen auf Auftraggeber- und Auftragnehmer-Seite zu nennen.

Spätestens in diesem Stadium sind bei größeren Maßnahmen die Konzepte zum Arbeits- und Gesundheitsschutz zu erstellen.

1.4. Beauftragung eines qualifizierten Rückbauunternehmens

Die Auswahl geeigneter Rückbauunternehmen ist Teil der Abbruchvorbereitungen und basiert auf den Ergebnissen des Abrisskatasters und der Massenaufnahmen. Ergeben sich nach Erstellung des Entsorgungskonzeptes Änderungen in den Entsorgungswegen sind diese den zuständigen Behörden zu übermitteln. Für den Bauherrn ist wichtig zu wissen, dass der Eigentümer des Grundstücks, auf dem Abfälle zur Entsorgung anfallen, weiterhin Besitzer des Abfalls bleibt. Die Beauftragung eines Unternehmens und der Abtransport von Abfällen von der Baustelle entbindet den Grundstückseigner nicht automatisch von seiner Verantwortung für die ordnungsgemäße Entsorgung des Materials!

II Durchführungsphase

2.1 Spezialsanierungen

Die Ergebnisse des Abrisskatasters fließen direkt in die Planung und Durchführung der Entkernungs- und Abrissmaßnahmen ein. Oft sind in gewerblich und industriell vorgenutzten Gebäuden umfangreiche vorlaufende Spezialsanierungen erforderlich, um Gebäude oder Gebäudeteile von belasteten Materialien zu befreien. Dies sind z.Zt. in der Hauptsache Asbest- und PCB – Sanierungen. Der hierfür erforderliche Zeitbedarf muss in der Gesamtplanung berücksichtigt werden.

So sind z.B. bei Asbestsanierungen, die nach einer spezifischen, technischen Richtlinie (TRGS 519, etc.) durchzuführen sind,

- die betroffenen Bereiche abzuschotten,
- die Arbeiten fristgerecht anzumelden
- und der Sanierungserfolg zu dokumentieren.

Die Spezialsanierungen dürfen nur von hierfür zugelassenen Unternehmen durchgeführt werden. Für die Überwachung und Dokumentation ist von einem externen Fachgutachter durchzuführen.

Der für das Gesamtvorhaben beauftragte Abrissunternehmer kann die Spezialsanierung bei entsprechender Befähigung/Zulassung selbst durchführen.

Die arbeitsschutz- und entsorgungsrechtlichen Vorgaben sind unbedingt einzuhalten. Die Nichtbeachtung der entsprechenden Vorgaben kann zu Verzögerungen für den gesamten Ablauf des Projektes führen und ist teilweise von strafrechtlicher Relevanz.

Die Aufgaben des Fachgutachters umfasst die Wahrnehmung von Kontrollterminen, die Freimessung von sanierten Bereichen (falls erforderlich) sowie die abschließende, den Überwachungsbehörden vorzulegenden Dokumentationen der Spezialanierungen.

Er ist somit nicht verantwortlich für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten (dieses bleibt das ausführende Unternehmen) sondern für die Durchsetzung der Interessen des Bauherrn (reibungsloser und fristgerechter Ablauf) und die Umsetzung der behördlichen Auflagen der Abbruchgenehmigung.

2.2 Entrümpelung / Entkernung

Entrümpelung und Entkernung der abzubrechenden Bebauung leiten den eigentlichen Rückbau ein. Der Bauherr ist in dieser Phase besonders daran interessiert, dass der Zeit- und Kostenrahmen eingehalten wird. Dieses wird vor allem dann gefährdet, wenn durch nicht vollständige bzw. nicht sachgerechte Entrümpelungs- / Entkernungsarbeiten Nachbesserungen erforderlich werden. Die gutachterliche Überwachung der Arbeiten kann bei größeren Projekten Teil der behördlichen Auflagen sein.

Für den Abrissunternehmer beginnt spätestens mit der Entrümpelung die Hauptphase des Rückbaus. Die Arbeiten sind durch einen Fachgutachter auf Basis des Abrisskatasters bzw. des Abrisskonzeptes zu planen und durchzuführen.

Folgende Punkte sind für den reibungslosen Ablauf wichtig:

- Stilllegungen von Tanks, Leitungen und Aggregaten mit grundwassergefährdendem Inhalt gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG / VAwS) (s. Anlage) mit Nachweis
- Vollständiger Rückbau haustechnischer Anlagen und Installationen
- Sortenreine Trennung und Entsorgung der verschiedenen Abfälle
- Lückenlose Dokumentation der Entsorgungs- und Verwertungsvorgänge.

Der Abrissunternehmer muss dafür sorgen, dass sämtliche Subunternehmer über vorgegebene Anforderungen und Auflagen informiert werden und sie einhalten. Er stellt einen Bauleiter, der die einzelnen Arbeiten koordiniert und der vor Ort Ansprechpartner für den Bauherrn und die Behörden ist. Bei der Entsorgung von Abfällen sammelt der Bauleiter die vom jeweiligen Entsorger zu übergebenden Entsorgungsbelege.

Für die Entsorgung von Abfällen gelten die im Entsorgungskonzept genannten Abläufe. Der Entsorger legt die Entsorgungsbelege (Entsorgungsnachweise oder vereinfachte Entsorgungsnachweise sowie Übernahmescheine) dem Bauherrn als verantwortlichem Abfallerzeuger bzw. dessen Fachgutachter vor. Grundsätzlich ist es im Sinne der Transparenz der Entsorgungsvorgänge zu empfehlen, wenn die Abfuhr und die Verbringungsorte aller, auch der nicht überwachungspflichtigen Abfälle, durch Belege mengenmäßig nachweisbar bleiben (s. Anhang: Art der Nachweisführung). Der im Auftrag des Bauherrn handelnde Fachgutachter legt in dieser Phase besonderen Wert auf die vollständige Umsetzung des Abriss- und Entsorgungskonzeptes. Ziel ist in jedem Fall die weitgehende Freilegung der mineralischen Bausubstanz. Verunreinigungen durch unsachgemäße Entkernung ziehen zeitaufwendige Nachseparierungen oder höhere Entsorgungskosten nach sich. Der Fachgutachter überwacht den Fortschritt der Arbeiten, zeigt Missstände auf und weist Nachbesserungen an.

2.3 Abriss der Bausubstanz

Beim Abriss der mineralischen Bausubstanz sind die Bereiche für den Bauherrn von hohem Interesse, die für die Planung und Errichtung der Neubebauung von Bedeutung sind. So können ggf. nach Abriss von Unterkellerungen entstehende Gruben für neue Unterkellerungen genutzt werden. Es empfiehlt sich, überflüssige Gruben bei baugrundtechnisch geeignetem Material zu verfüllen, dass sowohl aus örtlich aufbereitetem unbelasteten Bauschutt gewonnen werden als auch aus anderweitigen Aufbereitungsanlagen stammen kann.

Hierfür ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim der zuständigen Ordnungsbehörde zu beantragen.

Für den Abrissunternehmer stellt der Abriss der entkernten Bausubstanz die höchsten Anforderungen an Personal und Maschinen. Der zügige Abtransport und die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist zu gewährleisten. Hier ist die enge Zusammenarbeit mit den Entsorgungsunternehmen und dem Bauherrn bzw. seinem Beauftragten (z.B. Fachbauleitung) wichtig. Die ständige Präsenz eines Bauleiters auf der Baustelle ist unerlässlich. Er trägt unter anderem Verantwortung für die

- Beachtung aller Sicherheits- und Umweltaspekte
- Verkehrslenkung
- Abstimmung mit Behörden
- Sammlung der Entsorgungsbelege

Der Fachgutachter hat während des Rückbaus der entkernten Bausubstanz die Aufgabe, die Getrennthaltung der Abbruchabfälle, ihre Lagerung und ihren Abtransport zu überwachen und zu erfassen. Als Moderator führt er die unterschiedlichen Interessen von Bauherr, Abrissunternehmer und Behörden zusammen. Je nach Beauftragungslage kann auch die Sicherstellung der Umsetzung der Arbeitsschutzvorgaben in den Aufgabenbereich des Fachgutachters fallen.

Für die Behörden (örtlich zuständige Bauaufsicht, Staatliches Umweltamt, Staatliches Amt für Arbeitssicherheit), stehen in dieser Phase des Abrisses in der Regel der Arbeitsschutz sowie der Immissionsschutz (Staub, Lärm, Straßenverschmutzung) im Vordergrund. Abfallrechtliche Themen sollten bereits während der Entkernungsarbeiten soweit abgeklärt sein, dass die bisher beschrittenen und bereits im Entsorgungskonzept aufgezeigten Wege lediglich weiterverfolgt werden müssen.

III Nachbereitungsphase

3.1 Fertigstellung des Rückbaus

In der Endphase des Rückbaus überschneiden sich aufgrund des häufig engen Zeitrahmens oft die letzten Arbeiten mit der beginnenden Neubebauung. Für den Bauherrn ist jetzt die Herstellung des

vertragsgemäßen Übergabezustandes (Übergabe vom Abbruchunternehmer an den Bauherrn) des Grundstückes von hohem Interesse. Besonders zu beachten ist, dass:

- keine Bodenbauwerke, Tanks und Leitungen etc. im Boden verbleiben (soweit nicht anders vereinbart).
- die Verfüllung von Gruben den vertraglich vereinbarten Verdichtungsanforderungen genügt.
- durch den Maschineneinsatz auf unversiegelter Fläche keine neuen Bodenverunreinigungen entstehen.

Für den Abrissunternehmer stellen insbesondere der Aushub von Erdbauwerken (Keller, Fundamente) und Medienleitungen (Zu- und Abwasserleitungen, Drainagen etc.) erhöhte Anforderungen an die Bautechnik und den Arbeitsschutz. Darüber hinaus werden in der Endphase des Rückbaus häufig bisher unbekannte Tanks im Boden vorgefunden. Wenn nicht eindeutige Dokumentationen über die fachgerechte Stilllegung vorliegen, sind die Tanks auf Restflüssigkeiten, Leckagen und ggf. auf die Art der Verfüllstoffe zu untersuchen. Eine Verunreinigung des Bodens bei der Demontage muss vermieden werden. Nach Durchführung der Maßnahmen ist der umgebende Boden auf Verunreinigungen zu untersuchen.

Der begleitende Fachgutachter sollte zum Ende des Rückbaus verstärkt auf der Baustelle präsent sein. Er kontrolliert für den Bauherrn die Herstellung des vertraglich geregelten Übergabezustandes des Grundstücks. Hierbei sollte er besonders auf eventuell verborgene Erdbauwerke, Medienleitungen und Tanks achten (s.o.), da von diesen durch den unkontrollierten Austritt wassergefährdender Stoffe erhebliche Grundwassergefährdungen ausgehen können. Soll beim Rückbau anfallender Bodenaushub und/oder Bauschutt auf dem Gelände verwendet werden, muss die Eignung des Materials durch Mischprobenanalysen nachgewiesen und eine wasserrechtliche Erlaubnis

3.2 Übergabe der Entsorgungsbelege und Erstellung der Abschlussdokumentation

Zur Dokumentation der ordnungsgemäßen Entsorgung werden vom Abrissunternehmer sämtliche Entsorgungsbelege an den Fachgutachter oder Bauherrn übergeben. Die Übergabe der Entsorgungsbelege erfolgt entweder bereits während der Entkernungs- und Rückbauarbeiten –bei regelmäßiger Überwachung durch den Fachgutachter- oder gesammelt nach Vollendung des Rückbaus.

In der Abschlussdokumentation beschreibt der Fachgutachter im Auftrag des Bauherrn sämtliche Rückbauarbeiten- und Entsorgungsvorgänge qualitativ und quantitativ. Alle für den Bericht erforderlichen Belege werden diesem beigelegt. Der Abschlussbericht bezieht sich inhaltlich auf das Abriss- und Entsorgungskonzept und dokumentiert deren Umsetzung.

Das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft prüft die Abschlussdokumentation hinsichtlich der Plausibilität der vorgelegten Nachweise. Ortstermine sind in der Regel nicht mehr notwendig bzw. sinnvoll, da bei Übergabe des Berichtes im Allgemeinen bereits der Hochbau begonnen hat. Wurden allerdings beim Rückbau erhebliche Bodenverunreinigungen festgestellt und saniert, erfolgt in der Regel noch eine Abnahme durch die vorgenannte Behörde.

3.3 Übergabe der baureifen Fläche und Abnahme durch den Bauherrn

Zum Abschluss des Rückbaus prüft der Bauherr bzw. dessen Planer / Architekt den vertragsgemäßen Zustand des Grundstücks. Je nach Vertragsgestaltung ist dies die baureife, von Abfällen beräumte Fläche. Zu prüfen ist neben der Gesamtabrechnung,

- ob neben Angaben über Art, Menge und bautechnische Qualität die wasserrechtliche Eignung für noch nicht wiedereingebauten Bodenaushub und Bauschutt nachgewiesen ist,
- ob unterirdische Bauwerke und Anlagen vertragsgemäß entfernt wurden,
- ob die Verfüllung von Gruben den baugrundtechnischen Anforderungen entspricht,
- ob alle Arbeiten vertragsgemäß abgewickelt sind.

Falls noch Restarbeiten zu erledigen sind, sollten Bauherr und Fachgutachter darauf achten, dass diese definiert und kurzfristig abgewickelt werden. Dies gilt insbesondere auch für die vollständige Erledigung der Entsorgung, einschließlich der Abwicklung der erforderlichen Nachweisführung.

Der Abrissunternehmer weist zum Abschluss des Projekts die vollständige Vertragserfüllung nach. Dazu gehört neben der vertragsgemäß hergestellten Fläche auch der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung der angefallenen Abfälle durch die geordnete, vollständige Übergabe aller Entsorgungsbelege.

Wurde eine Abschlussdokumentation erstellt, bleibt der Fachgutachter Ansprechpartner der Behörden hinsichtlich der Prüfung der Dokumentation. Dies bedeutet auch, dass der Kontakt zu den am Rückbau beteiligten Unternehmen solange gewahrt bleiben sollte, bis ggf. auftretende Unstimmigkeiten zur Dokumentation mit der Behörde ausgeräumt sind.

**HABEN SIE FRAGEN ZU
ABRISSKATASTERN ODER
GEORDNETEN RÜCKBAU?**

Rufen Sie uns an  0228 974 595 60



Ihr Ansprechpartner

Herr Jörg Kimich
Dipl. Ing.

Geschäftsführender Gesellschafter