

Checkliste für Bauherren zur Planung von Abbruchprojekten

	ja	nein	nicht erford.	An- merkungen
ALLGEMEINES				
Liegt ein Eigentumsnachweis/Grundbuchauszug vor?				
Sind öffentliche Bereiche, Einrichtungen und die Nachbarbebauung einer Beweissicherung unterzogen worden?				
Steht das bzw. die Gebäude unter Denkmalschutz?				
Wurde eine Kampfmittelauskunft eingeholt? (ggf. befinden sich Kampfmittelverdachtspunkte auf dem Grundstück)				
Liegt die Abbruchgenehmigung vor bzw. wurde das Abbruchvorhaben der Behörde angezeigt? (Abhängig von der Größe des abzubrechenden Objektes und anderen Faktoren ist das Abbruchvorhaben der entsprechenden Behörde im Vorfeld anzuzeigen oder eine Abbruchgenehmigung zu beantragen. Weitere Informationen können der jeweiligen Landes-Bauordnung entnommen werden.)				
Wurde der Baubeginn angezeigt? (mind. 1 Woche vor dem Abbruch)				
GEBÄUDESCHADSTOFFE				
<p>Hinweis: In annähernd jedem Gebäude befinden sich Schadstoffe, z.B. Dämmmaterialien aus künstlichen Mineralfasern (KMF), asbesthaltige Dichtungen in Revisionsklappen, Fensterbänke aus Asbestzement oder teerhaltige Dachdichtungsbahnen. Diese können auch versteckt verbaut sein. Werden die Gebäudeschadstoffe erst im Zuge des Abbruchs entdeckt, kann es hierdurch zu Verzögerungen bis hin zum Baustopp kommen. <u>Aus diesem Grund ist es sinnvoll, das abzubrechende Gebäude vorab von einem Schadstoffgutachter erkunden zu lassen.</u></p>				
Liegt ein Rückbau- und Entsorgungskonzept oder (zumindest) Schadstoffkataster vor? (Ein Rückbau- und Entsorgungskonzept umfasst nicht nur die schadstoffhaltigen Materialien, sondern alle beim Abbruch anfallenden Abfallfraktionen)				
Ist das Schadstoffkataster vollständig? (z.B. Untersuchung von Dachpappe auf PAK, aber Asbest-Analytik fehlt)				

	ja	nein	nicht erford.	An- merkungen
STATIK				
Sind statische Belange geklärt bzw. liegt eine Statik vor?				
Grenzen Gebäude an das abzubrechende Objekt an? (Wenn ja, liegt eine Statik für die angrenzenden Gebäude vor?)				
Liegt eine gemeinsame Brandwand zu einem angrenzenden, benachbarten Gebäude vor?				
LEITUNGSFREIHEIT DES GRUNDSTÜCKS				
Liegen Leitungspläne der öffentlichen Ver- und Entsorger vor?				
Ist das Grundstück medienfrei?				
Sind die Medien abgeklemmt und physikalisch getrennt?				
Befinden sich Tankanlagen im Gebäude bzw. auf dem Grundstück? Wenn ja, liegen hierfür die Reinigungs- und Stilllegungsbescheinigungen vor?				
UMWELTECHNISCHE ASPEKTE				
Befindet sich das Grundstück in einem Wasserschutzgebiet? (bedingt ggf. besondere Auflagen für Abbrucharbeiten)				
Sind artenschutzrechtliche Belange geklärt bzw. liegt ein Artenschutzgutachten vor?				
Befinden sich Bäume auf dem Grundstück, die gefällt werden sollen? (Wenn ja, wurde ein Fällantrag gestellt?)				
ANDERES				
Wird der Bauschutt vor Ort aufbereitet und wiederverwendet? (Wenn ja, wurde ein Wasserrechtsantrag für den Einbau von RC-Material gestellt?)				
Ist eine verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen? (Auch für die Überfahrt eines Gehwegs erforderlich)				

Bitte beachten Sie, dass diese Checkliste die häufigsten vorkommenden Punkte behandelt, es je nach konkretem Abbruchobjekt aber noch weitere, dem Bauherrn obliegende Verpflichtungen geben kann.

Die qualifizierten Abbruchunternehmen im Deutschen Abbruchverband e.V. helfen Ihnen bei diesen und weiteren Fragestellungen rund um Ihr Abbruchobjekt gerne kompetent weiter.

Bitte beachten Sie auch, dass verfahrensfrei nicht rechtsfrei bedeutet. Auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben gelten sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften!!!

ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN:

Gemäß **VDI 6210 Blatt 1** „Abbruch von baulichen und technischen Anlagen“ trägt der Bauherr als Veranlasser der Baumaßnahme die Gesamtverantwortung. Diese besteht aus Auswahl-, Planungs-, Entsorgungs- und Überwachungsverantwortung sowie aus der Verantwortung für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz nach BaustellV.

Auswahlverantwortung des Bauherrn: „Für die Planung hat der Bauherr fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Planer, Fachplaner, Bauleiter nach Landesbauordnung, den SiGeKo sowie die fallweise erforderlichen Sonderfachleute (z.B. Tragwerksplaner, Schadstoffgutachter) zu bestellen. Mit der Bauausführung sind fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen zu beauftragen.“

„Die Planungsverantwortung des Bauherrn umfasst mindestens die in der Folge aufgeführten Aufgaben. Im Einzelnen:

- ggf. Bestellung eines Schadstoffgutachters und/oder Sanierungsplaners
- Erarbeiten eines Abbruch- und Rückbaukonzepts
- Erarbeiten des Arbeits- und Sicherheitsplans, beispielsweise gemäß TRGS 524/DGUV 101-004 unter Beachtung ermittelter Schadstoffe
- Abgabe der Abbruchanzeige/Einholung der Abbruchgenehmigung, im Einzelfall bei Abbruch von Wohnraum auch Zweckentfremdungsgenehmigung
- Veranlassung erforderlicher Anzeigen und Nachweise an die Baubehörde und sonstige zuständige Stellen, z.B. für Standsicherheitsnachweise verbleibender Bauwerke oder Bauteile
- Einholung erforderlicher Genehmigungen, beispielsweise nach dem Verkehrs-, Straßen- und Wegerecht, Gewerberecht, Umweltrecht, Denkmalschutzrecht oder Naturschutzrecht
- Einholung einer Genehmigung zur Abgrabung und Verfüllung oder Aufschüttung, soweit sich keine sonstige bauliche Maßnahme anschließt
- Aufstellung einer ausführlichen Leistungsbeschreibung mit Übernahme der vorgenannten Genehmigungen einschließlich Nebenbestimmungen unter Aufnahme der Besonderen Leistungen, z.B. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen, Überwachung der Abbruch- und Entsorgungsarbeiten sowie Feststellung der Umgebungsbedingungen, z.B. Bodengutachten
- Vergabe der Abbruchleistungen an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Abbruchunternehmen
- Sicherstellen und Nachweisen der Medienfreiheit vor Arbeitsaufnahme
- Regelungen zur Beweissicherung
- Regelungen zu Vertragsdetails, z.B. Sicherheitsleistung

„Die Entsorgungsverantwortung des Bauherrn umfasst mindestens:

- Erstellen eines Entsorgungskonzepts
- Entsorgung sämtlicher Abbruchabfälle
- Erfüllung der abfallrechtlichen Nachweis- und Dokumentationspflichten

Bei der Probenahme, Analysen, abfalltechnischen Beurteilung der anfallenden Abfälle einschließlich Führung der Entsorgungsnachweise und Abfallbegleitpapiere handelt es sich um Pflichten des Bauherrn als Abfallerzeuger. Dieser Entsorgungspflicht kann sich der Bauherr auch nicht dadurch entledigen, dass er Dritte beauftragt.“

Überwachungsverantwortung des Bauherrn: „Auch, wenn sich der Bauherr zur Erfüllung seiner Verantwortung Dritter bedient, dazu Aufgaben an Planer sowie Abbruchunternehmer überträgt und Leistungen beauftragt, bleibt er für die Überwachung und Koordination verantwortlich.“

Nach VDI 6210, Blatt 1 heißt es weiterhin in Abschnitt 9 „Werden bei den Arbeiten Abweichungen des Bestandes gegenüber den Angaben in der Leistungsbeschreibung festgestellt, so ist der Auftraggeber unverzüglich zu unterrichten. Solche Abweichungen können z.B. hinsichtlich der Stoffe, Schadstoffe, Schadstoffkontaminationen und gefährlicher Abfälle, Konstruktionen, insbesondere nicht einsehbare Bauteile, Fundamente, erdberührende Wände oder unterirdische baulichen Anlagen, Bauzustände, statischen Systemen bestehen. Bei Gefahr in Verzug hat der Auftragnehmer unverzüglich die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Die weiteren Maßnahmen sind zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer gemeinsam festzulegen. Die getroffenen und die weiteren Maßnahmen sind Besondere Leistungen.“

Dem Bauherrn wird daher empfohlen, geeignete Versicherungen (z. B. eine Bauherrenhaftpflichtversicherung oder eine Bauwesenversicherung) abzuschließen, die auch die Risiken der durchzuführenden Sanierungsmaßnahme hinreichend abdecken.

ZU GEBÄUDESCHADSTOFFEN:

Die **Landesbauordnungen** regeln für den Bauherrn eine Vielzahl von Verantwortlichkeiten. Mit den folgenden Vorschriften sind dem Bauherren umfassende Obliegenheiten auferlegt:

„Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.“ (MBO § 3 Abs. 1)

„Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.“ (MBO, § 13 Satz 1)

Es liegt demnach in der Verantwortung des Bauherrn, durch Schadstoffe verursachte Gefährdungen und Belästigungen sowohl von den Nutzern oder Nachbarn des Gebäudes als auch von den am Bau Beteiligten fernzuhalten.

Die Einhaltung dieser Anforderungen kann nur mittels einer Schadstofferkundung sichergestellt werden. Die Untersuchungsergebnisse sind, unabhängig von dem Befund, in einem Schadstoffkataster zu dokumentieren. Das Schadstoffkataster ist bei weiteren Untersuchungen fortzuschreiben.

Im Jahr 2017 wurde im **ChemG** in § 19 Absatz 3 Nr. 16 festgehalten: *„Durch Rechtsverordnung nach Absatz 1 kann insbesondere bestimmt werden, dass und welche Informations- und Mitwirkungspflicht derjenige hat, der Tätigkeiten an Erzeugnissen oder Bauwerken veranlasst, welche Gefahrstoffe enthalten, die durch diese Tätigkeiten freigesetzt werden können und zu besonderen Gesundheitsgefahren führen kann.“* → **Veranlasser einer Baumaßnahme ist i.d.R. der Grundstückseigentümer/Bauherr**

Bezüglich der Anforderungen hinsichtlich der Schadstoffsanierung wird auf die Richtlinie **VDI 6202 Blatt 1** „Schadstoffbelastete bauliche und technische Anlagen - Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten“ verwiesen.

Nach **DGUV 101-004** hat der Auftraggeber bei Arbeiten in Bereichen mit bekannten Belastungen, Ermittlungen über Art, Menge und Zustand der erwarteten Gefahrstoffe bzw. über Art und Ort des Auftretens der biologischen Arbeitsstoffe sowie das Gefahrenpotential der anzutreffenden Belastungen im Sinne des Arbeits- und Gesundheitsschutzes vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Er hat die Ergebnisse dieser Ermittlungen zu dokumentieren und allen Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.

Auch hinsichtlich geplanter Arbeiten in Bereichen, in denen eine Kontaminierung nicht ausgeschlossen werden kann, hat der Auftraggeber vor Beginn der Arbeiten eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe bzw. biologische Arbeitsstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Er hat die Ergebnisse dieser Erkundungen zu dokumentieren und allen Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.

In der **DIN 18299** heißt es außerdem *„Werden Schadstoffe vorgefunden, z.B. in Böden, Gewässern, Stoffen oder Bauteilen, ist dies dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen. Bei Gefahr im Verzug hat der Auftragnehmer die notwendigen Sicherungsmaßnahmen unverzüglich durchzuführen. Die weiteren Maßnahmen sind gemeinsam festzulegen. Die erbrachten und die weiteren Leistungen sind Besondere Leistungen.“*

Auch in der **DIN 18459** wird ähnliches festgehalten: *„Werden bei den Arbeiten Abweichungen gegenüber den Angaben in der Leistungsbeschreibung angetroffen, z.B. hinsichtlich der Stoffe, Konstruktionen, Bauzustände, statischer Systeme, unvermuteter Kontamination oder Bauteile, ist der Auftraggeber unverzüglich zu unterrichten. Bei Gefahr in Verzug hat der Auftragnehmer unverzüglich die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Die weiteren Maßnahmen sind gemeinsam festzulegen. Erforderliche Leistungen sind Besondere Leistungen.“*

ZUR STATIK / STANDSICHERHEIT:

Gemäß **VDI 6210 Blatt 1 (Abschnitt 8.6)** ist der Bauherr für die Standsicherheit der verbleibenden Bauwerke oder Bauwerksteile verantwortlich.

ZUR LEITUNGSFREIHEIT:

Gemäß **VDI 6210 Blatt 1** besteht bei jedem Eingriff in den Baugrund oder die Bausubstanz die Gefahr, Anlagen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur anzutreffen (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen). Die durch den Bauherrn für den Bereich von privaten Grundstücken einzuholenden Leitungsfreiheitsbescheinigungen sind dem Abbruchunternehmer vor Arbeitsbeginn auszuhändigen. Oder es sind die eingeholten Leitungspläne, welche die Lage der vorhandenen Leitungen darstellen, zu übergeben.

Außerdem sind vor Beginn der Abbrucharbeiten Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Wasser-, Abwasser-, Strom-, Gas-, Datenleitungen), Behälter, Tanks, Einbauten sowie Prozessleitungen ordnungsgemäß stillzulegen. Das Stilllegen beinhaltet das Reinigen, Trennen und gegebenenfalls Verschließen. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Stilllegung oder Sicherung ist dem Abbruchunternehmer vom Bauherrn vorzulegen. Leitungen, die in Betrieb bleiben, sind durch den Bauherrn eindeutig zu kennzeichnen und nach Vorgaben des Netz- oder Anlagenbetreibers zu sichern.

Weitere wissenswerte Informationen zu den Pflichten des Bauherrn

Gemäß der **BaustellV** (§ 2 und § 3 Abs. 1 Satz 1) hat der Bauherr die folgenden Maßnahmen zu treffen (es sei denn, er beauftragt einen Dritten, diese Maßnahmen in eigener Verantwortung zu treffen):

- Übermittlung einer Vorankündigung nach Anhang I der BaustellV an die zuständige Behörde,
- Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans (SiGe-Plan) beim Tätigwerden von Beschäftigten mehrerer Arbeitgeber unter bestimmten Voraussetzungen,
- Bestellung eines oder mehrerer geeigneter Koordinatoren für Baustellen, auf denen Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden.

Werden Arbeiten in kontaminierten Bereichen von mehreren Auftragnehmern - ggf. auch deren Subunternehmern - durchgeführt, hat der Auftraggeber nach **DGUV 101-004** zur Vermeidung möglicher gegenseitiger Gefährdung, zur Koordinierung und zur lückenlosen sicherheitstechnischen Überwachung der verschiedenen Arbeiten insbesondere im Hinblick auf stoffliche Gefährdungen eine Person als Koordinator schriftlich zu bestellen.

(Anmerkung: Die Aufgaben und Befugnisse des Koordinators nach dieser DGUV-Regel sind nicht identisch mit denen des *Koordinators nach der BaustellV*. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die aus dieser BG-Regel und der BaustellV erwachsenden Koordinierungsaufgaben von einer Person wahrgenommen werden können, wenn diese Person die jeweilig notwendige Eignung besitzt.)

Der Auftraggeber hat nach **DGUV 101-004** außerdem die Ergebnisse aus der Erkundung bzw. Ermittlung von Gefahrstoffen bzw. biologischen Arbeitsstoffen - unter Berücksichtigung der in Betracht kommenden und vorgesehenen Arbeitsverfahren und der Belange der Sicherheit, des Gesundheits- und Nachbarschaftsschutzes - für den Auftragnehmer in einem Arbeits- und Sicherheitsplan (ASi-Plan) umzusetzen.

Ist bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen die Erstellung eines SiGe-Plans nach BaustellV durch den Bauherrn erforderlich, stellt der ASi-Plan nach der DGUV-Regel einen besonderen Bestandteil des SiGe-Plans dar.

Nach DGUV 101-004 wird außerdem auf die Auftraggeberpflichten zur Erkundung und Beseitigung eventuell im Baufeld vorhandener Kriegslasten, z.B. Bombenblindgänger, hingewiesen.