



Aufgaben und  
Verantwortung des  
Bauherrn  
beim Abbruch baulicher Anlagen  
-Checkliste-

Deutscher Abbruchverband e.V.  
Oststr. 122  
40210 Düsseldorf  
Telefon: 0211 - 35 10 35  
Telefax: 0211 - 35 45 73  
e-mail: [info@deutscher-abbruchverband.de](mailto:info@deutscher-abbruchverband.de)  
homepage: [www.deutscher-abbruchverband.de](http://www.deutscher-abbruchverband.de)

Stand: Oktober 2002

# V o r w o r t

Bei Abbruchmaßnahmen kommt es nicht selten zu Komplikationen, die den Bauprozess empfindlich stören und den Bauherrn ordnungsrechtlich, zeitlich und finanziell in Bedrängnis bringen.

Daher hat der Deutsche Abbruchverband eine Checkliste erstellt, die dem Bauherrn einen Überblick über seine Pflichten verschafft und die Verantwortlichkeit gemäß den verschiedenen Rechtsbereichen verdeutlicht.

Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, versetzt jedoch den Bauherrn in die Lage, bei Berücksichtigung der aufgeführten Stichpunkte die Rechtssicherheit für Abbruch-, Rückbau- und Umnutzungsvorhaben erheblich zu erhöhen und das Risiko von Planungsfehlern deutlich zu reduzieren.

## **Folgende Verantwortungsbereiche sind dabei zu beachten:**

- **Planungsverantwortung**
- **Überwachungsverantwortung**
- **Entsorgungsverantwortung**

Diese Verantwortungsbereiche leiten sich aus folgenden Regelwerken ab:

- Baurechtliche Regelungen: Landesbauordnungen, Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), technische Normen und Regeln etc.
- Arbeitsschutzrechtliche Regelungen und Regelungen zum Nachbarschaftsschutz: Baustellenverordnung, Berufsgenossenschaftliche Regelungen, Immissionsschutzrechtliche Regelungen (Lärm, Staub, Erschütterungen etc.)
- Abfallrechtliche Regelungen: Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz mit seinen untergesetzlichen Regelungen, Landesabfallgesetz, Nachweisverordnung etc.

Die nachfolgende Checkliste soll dem Bauherrn und Planer helfen, die notwendigen Anforderungen an die Planung und Ausführung zu erkennen, um diese, soweit die Fachkenntnisse vorliegen, selbst durchzuführen oder an geeignete Auftragnehmer zu vergeben.

Helmut Roller  
Vorsitzender  
Deutscher Abbruchverband e.V.

Guido Schmidt  
Vorsitzender Ausschuss  
Wissenschaftler und Ingenieure  
im Deutschen Abbruchverband

# Aufgaben und Verantwortung des Bauherrn beim Abbruch baulicher Anlagen

- Checkliste -

Lfd. Nr.	Anforderungen aus Regeln und Vorschriften	Liegt vor	Muss durch Planer erarbeitet werden
<b>1</b>	<b>Vorplanung (Auftraggeber)</b>		
1.1	Sichtung und Sammlung von Bestandsunterlagen		
1.2	Ermittlung der Nutzung des Gebäudes über die gesamte Lebenszeit		
1.3	Sammlung von Produktdatenblättern von Bauteilen falls vorhanden		
1.4	Detaillierte Angaben zu Medienver- und -entsorgung		
1.5	Auflistung der Umgebungsbedingungen z.B.: U-Bahnen, Ver- und Entsorgungsleitungen unter/über Gelände oder Bauwerk		

Lfd. Nr.	Anforderungen aus Regeln und Vorschriften	Anforderung		Bemerkungen/erforderliche Maßnahmen
		nicht zutreffend	ist/wird beachtet	

<b>2</b>	<b>Vorplanung Planer</b>			
2.1	Ergänzung der Grundlagenermittlung zu Punkt 1			
2.2	Ermittlung der konstruktiven Gegebenheiten (Konstruktionsanalyse und statische Systeme)			
2.3	Schadstoffkataster auch Ermittlung der Baustoffe, die als Gefahrstoffe gesondert zu gewinnen und zu beseitigen sind, nach Art und Menge			
2.4	Historische Erkundung			
2.5	Altlastenermittlung			
2.6	Bei Verdacht auf Kontamination: Feststellung der ehemaligen Nutzung durch Auswertung von Bauunterlagen, Gespräche mit Beschäftigten bzw. Bewohnern und Behörden. Besonders problematisch sind erfahrungsgemäß z. B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen: z.B. Galvanikbetriebe, Gaswerke, Werke der chemischen Industrie und der Farbenherstellung</li> <li>• Bauteile: z.B. Innenwandungen von Industrieschornsteinen, Brandschutt, PCB-haltige Materialien, Beschichtungen auf Pechbasis, asbesthaltige Baustoffe</li> </ul>			
2.7	Bei Erhärtung des Verdachtes auf Kontamination: <b>Orientierende technische Erkundung mit Deklarationsanalyse</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung Orte und Anzahl der Probenahmen</li> <li>• Festlegung Untersuchungsparameter, der Analysemethoden und des Meßprogramms</li> <li>• Abstimmung der Festlegungen mit zuständigen Behörden</li> <li>• Vorbereitung, Mitwirkung und Überwachung der Probenahmen und Analysen durch geeignete Einrichtung</li> </ul>			
2.8	Entmunitionierung			
2.9	Ermittlung von Reststoffen in z.B. Ausrüstungen, Leitungen, Behältern, Kanälen			

<b>3</b>	<b>Erfassung der Umgebungsbedingungen</b>			
3.1	Nachbarbebauung: Abstand, konstruktive Trennung, Beeinflussung durch Erschütterung, Lärm und Staub, Gründungstiefe, -art und Lasten benachbarter Bauwerke, Beeinträchtigung der Standsicherheit (ggf. Beweissicherungsverfahren durchführen)			
3.2	Vorhandene Leitungen: Freileitungen, erdverlegte Leitungen und Kanäle und Einfluß auf Maschineneinsatz			
3.3	Vorhandene Bahn-/Straßenbahngleise und ihr Einfluß für einen Maschineneinsatz			

Lfd. Nr.	Anforderungen aus Regeln und Vorschriften	Anforderung		Bemerkungen/ erforderliche Maßnahmen
		nicht zutreffend	ist/wird beachtet	
3.4	Ermittlung und Bewertung der Aufstell- und Verkehrsflächen auf die Bauteile <ul style="list-style-type: none"> <li>• Platz für Materialtrennung/Container</li> <li>• Aufstellflächen für Abbruchgeräte</li> <li>• Wendemöglichkeiten für Transporte</li> <li>• Beschränkungen in der Benutzung</li> </ul>			
3.5	Ermittlung der Bedingungen für den Zu- und Abgangsverkehr zur Baustelle: Straßenbreiten, Verkehrsdichte, Verkehrsmittel, erforderliche Sperrungen und Beschilderungen			
3.6	Beschränkung bezüglich der täglichen / wöchentlichen Arbeits- und Ausführungszeiten			
3.7	Art und Umfang von Beweissicherungsmaßnahmen			
3.8	Bestellung SiGe-Koordinator - Vorbereitung gemäß Baustellenverordnung			

<b>4</b>	<b>Erstellung Entsorgungskonzept und Verwertungskonzept</b>			
4.1	Aufgliederung der anfallenden Abbruchmaterialien <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach Anforderungen der Überwachungsbedürftigkeit</li> <li>• Festlegung des Umfangs und der Kriterien der Separierung</li> </ul>			
4.2	Verwertungsvorschläge			
4.3	Vorschlag der Entsorgungswege in Abhängigkeit von den Gefahrstoffen			
4.4	Abstimmung des Konzeptes mit zuständigen Behörden (Regierungspräsidium, Abfallbehörde)			

<b>5</b>	<b>Ausführungsplanung</b>			
5.1	Angabe besonderer Beschränkungen von Emissionen (Lärm, Erschütterungen, Abgase, Dämpfe, Feuchtigkeit, Funkenflug)			
5.2	Angabe besonderer Beschränkungen aus Material (z. B. Spannbeton mit nachträglichem Verbund)			
5.3	Vorgaben zur Materialtrennung			
5.4	Evtl. Vorgabe Abbruchgrenzen			
5.5	Vorgaben zu Toleranzen bei Teilrückbauten/Umbauten			
5.6	Vorgaben aus Gutachten			
5.7	Vorgaben zur Abbruchfolge, soweit aus Sicherheitsgründen erforderlich			
5.8	Vorschlag von Verfahren und Methode soweit zwingend notwendig			
5.9	Statischer Nachweis von Zwischenzuständen, die sich aus der Abbruchfolge ergeben und der Standsicherheit evtl. verbleibender Gebäudeteile			
5.10	Statischer Nachweis und Ausführungszeichnungen für ggf.			

Lfd. Nr.	Anforderungen aus Regeln und Vorschriften	Anforderung		Bemerkungen/ erforderliche Maßnahmen
		nicht zutreffend	ist/wird beachtet	

	erforderliche Abstützungen und Aussteifungen (auch der Nachbarbebauung)			
5.11	Ermittlung Abbruchdauer, Erstellung Ablaufplan			
5.12	Kostenschätzung			

<b>6</b>	<b>Erstellung Arbeitsschutzkonzept</b>			
6.1	Erarbeitung Schutzkonzept (Arbeits- und Sicherheitsplan gem. BGR 128 bzw. Vorankündigung und SiGe-Plan gem. Baustellenverordnung) unter Beachtung ermittelter Gefährdungen (auch gegenseitige) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wahrnehmung Verkehrssicherungspflicht</li> <li>• Vorkehrungen zum Schutz Dritter</li> <li>• Zusammenwirken gleichzeitig arbeitender Unternehmer</li> <li>• erforderliche AS-Maßnahmen und deren Überwachung</li> <li>• Konzept zum Schutz der Umgebung vor Staub, Lärm, Erschütterung, Gasen und Gefahrstoffen</li> <li>• Auflistung aller relevanten Bestimmungen und möglicher Gefährdungen für die konkreten Verhältnisse</li> </ul>			
6.2	Maßnahmen zum Nachbarschaftsschutz			
6.3	Beschränkungen bezüglich Befahren und Belasten von Bauteilen			
6.4	Erforderliche Leistungen für das Freischalten bzw. Sichern und Verschließen von Ver- und Entsorgungsleitungen			
6.5	Zusammenfassung von Gefährdungen und Schutzmaßnahmen im SiGe-Plan gemäß Baustellenverordnung			

<b>7</b>	<b>Genehmigungen</b>			
	Einholen der erforderlichen Genehmigungen u.a.: Abbruchgenehmigung, Denkmalschutzgenehmigung, abfallrechtliche Genehmigungen, naturschutzrechtliche Genehmigungen (Bäume etc.), wasserrechtliche Genehmigungen.			

<b>8</b>	<b>Erarbeitung Ausschreibungsunterlagen</b>			
8.1	Ausschreibungen analog den dynamischen Baudaten			
8.2	Leistungsbeschreibungen gemäß vorgenannter Punkte 1-7			

Lfd. Nr.	Anforderungen aus Regeln und Vorschriften	Anforderung		Bemerkungen/ erforderliche Maßnahmen
		nicht zutreffend	ist/wird beachtet	

8.3	Leistungsverzeichnis mit erforderlichen besonderen Leistungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• über die Bauteilfreilegung hinausgehende Erdarbeiten</li> <li>• Sicherheitsleistungen gemäß Schutzkonzept und Umgebungsbedingungen</li> <li>• Entsorgung von Gefahrstoffen einschließlich Erstellung von Entsorgungs- und Verwertungsnachweisen</li> <li>• erhöhter Aufwand für Baustelleneinrichtung</li> <li>• Gerüstarbeiten über 2 m Standhöhe</li> <li>• Leistungen gemäß Arbeits- und Sicherheitsplan bei Kontamination</li> <li>• meßtechnische Überwachung</li> <li>• Recycling</li> <li>• Leistungen aus Gutachten</li> </ul>			
8.4	Beschreibung und zeichnerische Darstellung der Bauteile gemäß Abbruchdokumentation			
8.5	Vorgabe erforderlicher Beschränkungen (Emissionen, Abbruchverfahren u. ä.)			
8.6	Regelung zur Verfahrensweise beim Antreffen unvermuteter Hindernisse und Gefahrstoffe			

<b>9</b>	<b>Überwachung der Ausführung (Planer und Auftraggeber)</b>			
9.1	Überwachung der Anzeigepflichten (z.B. Umgang mit Gefahrstoffen)			
9.2	Sind die Anzeigepflichten nach der 3. SprengVO beachtet ?			
9.3	Hat der Unternehmer alle erforderlichen Genehmigungen?			

<b>10</b>	<b>Dokumentation</b>			
10.1	Werden die erforderlichen Nachweise ordnungsgemäß dokumentiert ?			
10.2	Wird abbruchbegleitende Analytik und ggf. Nacherkundung durchgeführt ?			