

# DWA- Regelwerk

## **Merkblatt DWA-M 303**

**Wiedernutzbarmachung von kleinen Grundstücken  
– Abbruch, Rückbau und geordnete Entsorgung**

April 2012

Die Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) setzt sich intensiv für die Entwicklung einer sicheren und nachhaltigen Wasser- und Abfallwirtschaft ein. Als politisch und wirtschaftlich unabhängige Organisation arbeitet sie fachlich auf den Gebieten Wasserwirtschaft, Abwasser, Abfall und Bodenschutz.

In Europa ist die DWA die mitgliederstärkste Vereinigung auf diesem Gebiet und nimmt durch ihre fachliche Kompetenz bezüglich Regelsetzung, Bildung und Information sowohl der Fachleute als auch der Öffentlichkeit eine besondere Stellung ein. Die rund 14 000 Mitglieder repräsentieren die Fachleute und Führungskräfte aus Kommunen, Hochschulen, Ingenieurbüros, Behörden und Unternehmen.

### Impressum

**Herausgeber und Vertrieb:**

DWA Deutsche Vereinigung für  
Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.  
Theodor-Heuss-Allee 17  
53773 Hennef, Deutschland

Tel.: +49 2242 872-333

Fax: +49 2242 872-100

E-Mail: [info@dwa.de](mailto:info@dwa.de)

Internet: [www.dwa.de](http://www.dwa.de)

**Satz:**

DWA

**Druck:**

Druckhaus Köthen

**ISBN:**

978-3-942964-31-9

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

© DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef 2012

Alle Rechte, insbesondere die der Übersetzung in andere Sprachen, vorbehalten. Kein Teil dieses Merkblattes darf ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers in irgendeiner Form – durch Fotokopie, Digitalisierung oder irgendein anderes Verfahren – reproduziert oder in eine von Maschinen, insbesondere von Datenverarbeitungsmaschinen, verwendbare Sprache übertragen werden.

## Vorwort

Wohnen und Leben in der Stadt wird wieder attraktiver und die Nachfrage nach Immobilien in Städten nimmt in vielen verdichteten Regionen zu. Auch die steigenden Kosten für Energie fördern diese Entwicklung, wieder näher am Arbeitsplatz wohnen zu wollen. Gefragt sind attraktive und vitale Städte und Gemeinden. Dies ist gerade vor dem Hintergrund des immer stärker spürbar werdenden demografischen Wandels eine Herausforderung für die Kommunen.

Einen wichtigen Baustein zur Stärkung der Städte und Gemeinden stellt dabei die Wiedernutzung von bereits bebauten, aber nicht mehr genutzten Flächen dar – das sogenannte Flächenrecycling. Dieser Weg wird in Kommunen gerade bei großen innerstädtischen Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsbrachen (bspw. Flächen der DB AG), wie auch ehemaliger militärischer Liegenschaften seit geraumer Zeit beschritten. Aber auch die Wiedernutzung kleinerer Grundstücke kann städtebaulich sinnvoll und wirtschaftlich erfolgreich sein und zu einer Sicherung der Attraktivität von Kommunen im Innenbereich beitragen.

Diese Aktivitäten leisten auch einen bedeutsamen Beitrag zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme, der im Zeitraum von 2006 bis 2009 94 ha pro Tag erreichte (UBA 2011).

Aufgrund des demografischen Wandels werden zunehmend Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsgebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren nicht mehr genutzt. Diese Gebäude genügen oftmals vom Wohnungszuschnitt und der Qualität der Bausubstanz nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

In Gebieten mit entsprechender Nachfrage nach Immobilien werden diese Objekte häufig abgebrochen und auf dem entsprechenden Grundstück entstehen neue Gebäude. Ein anderer Weg geht über einen Umbau und die Sanierung dieser älteren Gebäude.

Diese Aktivitäten setzen sowohl gründliche Planungsüberlegungen zur Nachfolgenutzung, als auch ein wohl überlegtes Vorgehen beim Rückbau nicht mehr brauchbarer oder nutzbarer Bausubstanz und der Sanierung des Grundstückes voraus. Den wenigsten Eigentümern ist dabei bewusst, dass in ihrem Objekt z. B. krebserzeugende Dämmmaterialien oder Asbest verbaut sein könnten. Bei einer Nichtbeachtung drohen schnell unkalkulierbare Risiken, die den erhofften wirtschaftlichen Erfolg auch in das Gegenteil umkehren können.

Mit diesem Merkblatt richten sich die Autoren gezielt an die meist privaten Besitzer dieser Gebäude. Der Schwerpunkt dieser Veröffentlichung liegt dabei auf dem Gebäude und womöglich anzutreffender Schadstoffe. Nur kurz werden weitere im Zusammenhang mit der Entwicklung von Flächen verbundene Fragen angesprochen. Zum Beispiel kann es durch eine ehemalige gewerbliche Nutzung eines Grundstückes zu einer Kontamination des Bodens gekommen sein, die Auswirkungen auf die neue Nutzung des Standortes haben kann bzw. Kosten bei der Beseitigung nach sich zieht. Damit zusammenhängende Themen z. B. der Erkundung, Bewertung und Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und altlastenverdächtigen Flächen behandelt das Merkblatt entsprechend nur am Rande. Hierzu gibt es bereits umfangreiche Publikationen und Arbeitshilfen. Auch stadtplanerische Überlegungen zur Nachnutzung der in Rede stehenden Grundstücke sind nicht Gegenstand des Merkblattes.

Die Autoren sind sich bewusst, dass einige der verwendeten Begrifflichkeiten im Merkblatt nicht strengen fachtechnischen oder fachrechtlichen Definitionen genügen und dass eher auf ihren umgangssprachlichen Inhalt Bezug genommen wird. Dies ist der Zielgruppe und damit zusammenhängend der Verständlichkeit der Ausführungen geschuldet. Die Autoren sind aber der Auffassung, dass diese manchmal unscharf benutzten Formulierungen und Begriffe in der Praxis keine Fehler nach sich ziehen, sondern im Gegenteil dem Ungeübten das Zurechtfinden in dieser Materie erleichtern. Insoweit ersetzt dieses Merkblatt keine technische oder juristische Norm und will nicht mit diesen konkurrieren sondern diese ergänzen bzw. deren Anwendung in der Praxis erleichtern.

### Verfasser

Das Merkblatt wurde von dem DWA-Fachausschuss AK-12 „Bau- und Bodenabfälle“ erarbeitet und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diesem DWA-Fachausschuss gehören folgende Mitglieder an:

METTKE, Angelika	PD Dr.-Ing. habil. (Sprecherin), Brandenburgische Technische Universität Cottbus
KÖTTERHEINRICH, Rainer	Dipl.-Ing., Siegburg (Stellv. Sprecher), Rhein-Sieg-Kreis
MÜLLER, Engelbert	Dr., Hattingen, AAV Altlastensanierungs- und Altlastenaufbereitungsverband Nordrhein-Westfalen e. V.
PITSCH, Rudolf	Dipl.-Geogr., Simmern, GUG mbH
SCHRENK, Volker	Dr.-Ing., Alsbach, CDM Consult GmbH
FRISCH, Klaus-Ruthard	Dipl.-Ing., Deutscher Verband Flüssiggas e. V., Berlin

Als Gast hat mitgewirkt:

HEPPNER, Alexandra	Dipl.-Ing., Messel, PROKON GmbH
--------------------	---------------------------------

Projektbetreuer in der DWA-Bundesgeschäftsstelle:

BARION, Dirk	Dipl.-Geogr., Hennef Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft
--------------	--

### Frühere Ausgaben:

Kein Vorläuferdokument

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	.....	<b>3</b>
<b>Verfasser</b>	.....	<b>4</b>
<b>Bilderverzeichnis</b>	.....	<b>7</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	.....	<b>7</b>
<b>Benutzerhinweis</b>	.....	<b>8</b>
<b>1 Anwendungsbereich</b>	.....	<b>8</b>
<b>2 Einführung</b>	.....	<b>8</b>
<b>3 Erkundung</b>	.....	<b>9</b>
3.1 Basisinformationen	.....	9
3.1.1 Vorbemerkungen	.....	9
3.1.2 Massenermittlungen	.....	10
3.1.3 Bebauung: Bauart- und Bauzustandsermittlung	.....	10
3.1.4 Altlastenverdachtsmomente/Schadstoffhinweise	.....	10
3.2 Schadstoffe in Gebäuden	.....	11
3.2.1 Vorbemerkungen	.....	11
3.2.2 Überblick zu typischen Schadstoffbelastungen von Baustoffen in Gebäuden und baulichen Anlagen	.....	11
3.2.2.1 Allgemeines	.....	11
3.2.2.2 Behandeltes Holz	.....	12
3.2.2.3 Kohlenteerhaltige Baumaterialien	.....	13
3.2.2.4 PCB-haltige Baustoffe	.....	13
3.2.2.5 Künstliche Mineralfasern (KMF)	.....	13
3.2.2.6 Asbest	.....	14
3.2.3 Überblick zu typischen Belastungen von Grundstücken (Boden)	.....	14
<b>4 Abbruch- und Rückbauplanung</b>	.....	<b>15</b>
4.1 Genehmigungen	.....	15
4.2 Praxisrelevante Aufgaben der Rückbauplanung	.....	15
4.3 Entsorgungswege und -verfahren	.....	22
4.3.1 Allgemeines	.....	22
4.3.2 Erläuterungen zu häufig verwendeten Begriffen	.....	22
4.3.3 Resultierende Abfallströme	.....	22
4.3.3.1 Vorbemerkungen	.....	22
4.3.3.2 Bauschutt-, Boden- und Bauteilbörsen	.....	22
4.3.4 Geltende Regelungen zur Entsorgung mineralischer Bauabfälle	.....	23
4.4 Ablauf der Entsorgung von Abfällen	.....	23
4.4.1 Allgemeines	.....	23
4.4.2 Planung der Abfallentsorgung (Abfallentsorgungskonzept)	.....	23
4.4.3 Deklarationsanalyse der anfallenden Abfälle	.....	23
4.4.4 Nachweisführung	.....	24
4.4.5 Andienungspflichten	.....	24
4.4.6 Durchführung der Abfallentsorgung	.....	26
4.4.7 Dokumentation	.....	26

5	<b>Kosten</b> .....	27
6	<b>Ausschreibung, Vergabe, Zuverlässigkeit</b> .....	30
6.1	Bauherrenverantwortung .....	30
6.2	Anforderungen an die Leistungsbeschreibung .....	30
6.2.1	Allgemeines.....	30
6.2.2	Veranlassung.....	31
6.2.3	Angaben zur Baustelle.....	31
6.2.3.1	Lage der Baustelle, Zufahrtsmöglichkeiten.....	31
6.2.3.2	Nachbarschaft und Umgebung .....	31
6.2.3.3	Baustelleneinrichtung, Bereitstellungs- und Sortierplätze, Verkehrssicherung .....	31
6.2.3.4	Ver- und Entsorgung .....	31
6.2.3.5	Boden-, Vegetations- und Baumschutz .....	31
6.2.4	Angaben zur baulichen Anlage.....	32
6.2.5	Angaben zu Kontaminationen, Gefahr- und Schadstoffen .....	32
6.2.5.1	Allgemeines.....	32
6.2.5.2	Kontaminierte Bausubstanz (allgemein) .....	32
6.2.5.3	Angaben zu Asbest und zu künstlichen Mineralfasern (KMF-Produkte) .....	33
6.2.5.4	Kontaminierter Boden.....	33
6.2.5.5	Bodenschutz.....	33
6.2.6	Auflagen und Vorgaben.....	33
6.2.6.1	Behördliche Auflagen und Vorgaben.....	33
6.2.6.2	Statische Auflagen und Vorgaben.....	33
6.2.6.3	Auflagen aus dem Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan .....	33
7	<b>Durchführung von Abbruch- und Rückbaumaßnahmen</b> .....	35
7.1	Allgemeines.....	35
7.2	Schadstoffrückbau.....	35
7.3	Entrümpelung/Entkernung .....	35
7.4	Abbruch der (mineralischen) Bausubstanz.....	36
7.5	Überwachung.....	36
7.5.1	Vorbemerkungen.....	36
7.5.2	Bauaufsichtsbehörde .....	37
7.5.3	Behörde für Arbeitsschutz, Berufsgenossenschaften .....	37
7.5.4	Behörde für Immissionsschutz.....	37
7.5.5	Abfallwirtschaftsbehörde, Bodenschutzbehörde .....	37
7.5.6	Örtliches Ordnungsamt .....	37
7.6	Dokumentation .....	37
	<b>Anhang A Checklisten</b> .....	38
	<b>Anhang B Abfall-Bezeichnungen mit Erläuterungen und Beispielen</b> .....	49
	<b>Anhang C Linkliste zur Auswahl von Baustoff- und Bodenbörsen sowie weiterführende Informationen</b> .....	51
	<b>Anhang D Normative Verweisungen</b> .....	52
	<b>EG-Recht, Bundes- und Landesrecht</b> .....	53
	<b>Technische Regeln</b> .....	54
	<b>Literatur</b> .....	54

## Bilderverzeichnis

Bild 1:	Ungenutztes Grundstück mit Bebauung .....	9
Bild 2:	Typisch anzutreffende Schadstoffe in Gebäuden .....	12
Bild 3:	Ablaufschema von der Erkundung bis zur Rückbaumaßnahme .....	21
Bild 4:	Darstellung des Aufbaues des Kapitels „Rückbau“ im Leistungsbuch Altlasten und Flächenentwicklung 2004/2005.....	27
Bild 5:	Darstellung des Aufbaues des Kapitels „Abbruch von Flach- und Hallenbauten“ im Leistungsbuch Altlasten und Flächenentwicklung 2004/2005.....	28
Bild 6:	Aufbau eines Unterkapitels im Leistungsbuch „Altlastensanierung und Flächenentwicklung“ .....	29

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Gebäudesteckbrief.....	16
Tabelle 2:	Auflistung der Fundstellen kontaminierter Baustoffe .....	17
Tabelle 3:	Auflistung von Abbruchmaterialien mit abfallrechtlicher Zuordnung und Mengen.....	18
Tabelle 4:	Rückbauschnitte.....	19
Tabelle 5:	Qualifikationsmerkmale für Sachkunde und Nachweisanforderungen.....	20
Tabelle 6:	Andienpflichten für gefährliche Abfälle – Regelungen in den Bundesländern.....	25
Tabelle 7:	Grobabgrenzung von „Nebenleistungen“ und „Besonderen Leistungen“ gemäß VOB .....	34
Tabelle A.1.1:	Checkliste Grunddaten – Eigentumsverhältnisse und Standortangaben.....	38
Tabelle A.1.2:	Checkliste Grunddaten – Bebauung und Nutzungsgeschichte.....	39
Tabelle A.2:	Zusammenstellung der Behörden, die im Rahmen der Vorerkundung eingebunden sein können.....	40
Tabelle A.3:	Auswahl von Gesetzen, Verordnungen und Regelwerken, die beim Umgang, dem Transport, der Verwertung bzw. Entsorgung von Bauabfällen zur Anwendung kommen .....	41
Tabelle A.4:	Muster des Kostenrahmens beim Flächenrecycling.....	43
Tabelle A.5:	Wichtige Begriffe im Zusammenhang mit Abbruch und deren Bedeutung.....	46

## Benutzerhinweis

Dieses Merkblatt ist das Ergebnis ehrenamtlicher, technisch-wissenschaftlicher/wirtschaftlicher Gemeinschaftsarbeit, das nach den hierfür geltenden Grundsätzen (Satzung, Geschäftsordnung der DWA und dem Arbeitsblatt DWA-A 400) zustande gekommen ist. Für dieses besteht nach der Rechtsprechung eine tatsächliche Vermutung, dass es inhaltlich und fachlich richtig ist.

Jedermann steht die Anwendung des Merkblattes frei. Eine Pflicht zur Anwendung kann sich aber aus Rechts- oder Verwaltungsvorschriften, Vertrag oder sonstigem Rechtsgrund ergeben.

Dieses Merkblatt ist eine wichtige, jedoch nicht die einzige Erkenntnisquelle für fachgerechte Lösungen. Durch seine Anwendung entzieht sich niemand der Verantwortung für eigenes Handeln oder für die richtige Anwendung im konkreten Fall; dies gilt insbesondere für den sachgerechten Umgang mit den im Merkblatt aufgezeigten Spielräumen.

## 1 Anwendungsbereich

Dieses Merkblatt beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit dem Rückbau, als einer besonderen Form des Abbruchs, von Gebäuden auf kleinen Grundstücken und der ordnungsgemäßen Entsorgung der dabei anfallenden Materialien. Es weist auf erforderliche Erkundungen hin, klärt über die notwendige Einbindung von Behörden auf, beinhaltet Hinweise zu Kostenabschätzungen, zu Ausschreibung und Durchführung von Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen und klärt über Verantwortlichkeiten im Rahmen solcher Baumaßnahmen auf.

Unter dem Begriff kleine Grundstücke werden in diesem Merkblatt beispielhaft folgende Liegenschaften zusammengefasst:

- innerörtliche Baulücken,
- kleingewerblich oder handwerklich vorgenutzte Grundstücke,
- Hofstätten, Wohn- und Nebengebäude.

Es soll mit diesem Merkblatt ein Beitrag sowohl zu einem planerisch als auch wirtschaftlich erfolgreichem und umweltverträglichem Flächenrecycling geleistet werden.

Das Merkblatt wendet sich an Beteiligte, die nur hin und wieder mit der Wiedernutzbarmachung bebauter Grundstücke konfrontiert sind – gemeint sind hier der Abbruch, der Rückbau und die geordnete Entsorgung der vorhandenen Bausubstanz und des hierbei anfallenden Bodenmaterials. Hierzu zählen Bauherren bzw. Investoren, Architekten/Planer, Mitarbeiter der öffentlichen Hand und Bauunternehmungen.

Es soll diesen Beteiligten helfen, eine Übersicht über die erforderlichen Arbeitsschritte wie Ersteinschätzung und Erkundung, Planung, Kostenschätzungen, Ausschreibung und Vergabe, Durchführung und schließlich Überwachung und Dokumentation zu erhalten. Die Verantwortlichkeiten der Akteure, die wichtigsten rechtlichen Regelungen einschließlich der damit verbundenen behördlichen Aktivitäten und Verpflichtungen werden erläutert.

## 2 Einführung

Ein ungenutztes Grundstück mit Bebauung bietet für die Stadtplanung, für Investoren und Bauherren Möglichkeiten zur Nach- und Neunutzung wertvoller innerörtlicher Flächen. Damit sind aus Sicht der Stadtplanung die Schließung von Baulücken und Sanierung des Ortsbildes verbunden; Investoren oder Bauherren dient die innerörtliche Neunutzung einer vergleichsweise kostengünstigen Verwertung hochwertiger, infrastrukturell erschlossener Fläche. Indessen sind mit dieser Nutzung einige Überlegungen verknüpft, die in dieser Publikation erläutert werden.

Bild 1 zeigt beispielhaft ein aktuell ungenutztes Grundstück mit Bebauung. Zu finden sind hier Angaben zu benötigten Informationen über das Grundstück, dessen unmittelbare Umgebung und Gebäude/n.