

ΟΔΗΓΟΣ ΑΠΟΞΗΛΩΣΗ · 12 ΛΕΠΤ. · 3 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2026

Άδειες και κανονισμοί στην αποξήλωση βιομηχανικών εγκαταστάσεων

Όλες οι άδειες και οι κανονισμοί στην αποξήλωση βιομηχανικών εγκαταστάσεων με μια ματιά: BImSchG (γερμανικός ομοσπονδιακός νόμος για τον έλεγχο των εκπομπών), GefStoffV (γερμανικός κανονισμός για τις επικίνδυνες ουσίες), KrWG (γερμανικός νόμος για την κυκλική οικονομία), οικοδομικός κανονισμός και προστασία της εργασίας.

Γερμανικός ομοσπονδιακός νόμος για τον έλεγχο των εκπομπών (BImSchG)

Ο BImSchG είναι ο κεντρικός νόμος για την κατασκευή, τη λειτουργία και την οριστική παύση λειτουργίας βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Όποιος παύει οριστικά τη λειτουργία εγκατάστασης που υπόκειται σε αδειοδότηση οφείλει να το γνωστοποιήσει στην αρμόδια αρχή κατά το § 15 BImSchG. Η αρχή εξετάζει αν υφίστανται υποχρεώσεις μετά την παύση λειτουργίας — ιδίως η υποχρέωση αποκατάστασης του χώρου της εγκατάστασης σε προσήκουσα κατάσταση.

- § 15 BImSchG: γνωστοποίηση της παύσης λειτουργίας τουλάχιστον έναν μήνα πριν από τη διακοπή της λειτουργίας
- § 5 Abs. 3 BImSchG: υποχρεώσεις μετά την παύση λειτουργίας (αποτροπή κινδύνων, αποκατάσταση)
- § 17 BImSchG: δυνατότητα μεταγενέστερων εντολών της αρχής
- 4. BImSchV (4ο εκτελεστικό διάταγμα του BImSchG): κατάλογος των εγκαταστάσεων που υπόκεινται σε αδειοδότηση — καθορίζει την έκταση των υποχρεώσεων

Σημείωση: Εγκαταστάσεις που δεν υπόκεινται σε αδειοδότηση — Και οι εγκαταστάσεις που δεν εμπίπτουν στο 4. BImSchV υπόκεινται στη γενική υποχρέωση του φορέα εκμετάλλευσης κατά το § 22 BImSchG. Η παύση λειτουργίας δεν απαιτεί τότε επίσημη γνωστοποίηση· η υποχρέωση αποφυγής επιβλαβών επιδράσεων στο περιβάλλον κατά την αποξήλωση εξακολουθεί ωστόσο να ισχύει.

Γερμανικός κανονισμός για τις επικίνδυνες ουσίες (GefStoffV) και τεχνικοί κανόνες (TRGS)

Τα βιομηχανικά κτίρια — ιδίως όσα κατασκευάστηκαν πριν από το 1995 — περιέχουν συχνά επικίνδυνες ουσίες, όπως αμίαντο, τεχνητές ορυκτές ίνες (KMF), πολυκυκλικούς αρωματικούς υδρογονάνθρακες (PAK) ή πολυχλωριωμένα διφαινύλια (PCB). Ο GefStoffV ρυθμίζει τον χειρισμό αυτών των ουσιών και υποχρεώνει τον κύριο του έργου να φροντίζει, πριν από κάθε αποξήλωση, για τη διενέργεια έρευνας επικίνδυνων ουσιών από

εξειδικευμένο φορέα.

- TRGS 519: Αμίαντος — εργασίες κατεδάφισης, εξυγίανσης ή συντήρησης (εργασίες ASI)
- TRGS 521: εργασίες κατεδάφισης, εξυγίανσης και συντήρησης με παλαιό ορυκτοβάμβακα
- TRGS 524: μέτρα προστασίας κατά τις εργασίες σε ρυπασμένους χώρους
- TRGS 559: σκόνη που περιέχει χαλαζία — αφορά τις εργασίες κατεδάφισης
- Πιστοποιητικό τεχνικής επάρκειας κατά TRGS 519 Nr. 2.7 για επιχειρήσεις και υπεύθυνα πρόσωπα

Σημείωση: Πραγματογνωμοσύνη επικίνδυνων ουσιών πριν από την πρώτη κατεδάφιση — Χωρίς τεκμηριωμένη πραγματογνωμοσύνη επικίνδυνων ουσιών από πραγματογνώμονα δεν επιτρέπεται να ξεκινήσει καμία αποξήλωση. Το κόστος της πραγματογνωμοσύνης είναι αμελητέο σε σύγκριση με τους κινδύνους ευθύνης από τον μη ορθό χειρισμό επικίνδυνων ουσιών. Προβλέψτε 4 έως 8 εβδομάδες για την πραγματογνωμοσύνη.

Γερμανικός νόμος για την κυκλική οικονομία (KrWG) και νομοθεσία διάθεσης αποβλήτων

Ο KrWG ορίζει την ιεράρχηση των αποβλήτων, η οποία πρέπει να τηρείται υποχρεωτικά και στην αποξήλωση βιομηχανικών εγκαταστάσεων: πρόληψη, κατόπιν προετοιμασία για επαναχρησιμοποίηση, ανακύκλωση, άλλου είδους αξιοποίηση και, τελευταία, τελική διάθεση. Για την αποξήλωση αυτό σημαίνει ότι τα υλικά πρέπει να συλλέγονται χωριστά, να ταξινομούνται και να αξιοποιούνται με τον ποιοτικά καλύτερο δυνατό τρόπο.

- § 6 KrWG: ιεράρχηση των αποβλήτων — πέντε βαθμίδες, υποχρεωτική τήρηση
- § 50 KrWG: υποχρέωση τεκμηρίωσης για τα επικίνδυνα απόβλητα (συνοδευτικά έντυπα αποβλήτων, Begleitscheine)
- § 49 KrWG: υποχρεώσεις τήρησης μητρώου, μεταξύ άλλων για τους παραγωγούς και τις εταιρείες διαχείρισης επικίνδυνων αποβλήτων
- AVV (γερμανικός κανονισμός για τον κατάλογο αποβλήτων): ταξινόμηση με βάση τους κωδικούς αποβλήτων
- EBV (γερμανικός κανονισμός για τα υποκατάστατα δομικά υλικά): αξιοποίηση ορυκτών αποβλήτων ως υποκατάστατων δομικών υλικών

Σημείωση: Ηλεκτρονική τήρηση αποδεικτικών (eANV) — Από την 1η Απριλίου 2010, η ηλεκτρονική τήρηση αποδεικτικών μέσω της πύλης eANV είναι υποχρεωτική για τα επικίνδυνα απόβλητα. Βεβαιωθείτε ότι η εταιρεία αποξήλωσης με την οποία συνεργάζεστε είναι εγγεγραμμένη στο eANV και τηρεί σωστά τα αποδεικτικά. Τα κενά στην τήρηση των αποδεικτικών μπορούν να επιφέρουν σημαντικά πρόστιμα.

Οικοδομική νομοθεσία και άδεια κατεδάφισης

Η άδεια κατεδάφισης χορηγείται βάσει των οικοδομικών κανονισμών των γερμανικών ομόσπονδων κρατιδίων (Landesbauordnungen, LBO) και κατά κανόνα απαιτείται για επαγγελματικά και βιομηχανικά κτίρια. Η αίτηση περιλαμβάνει το σχέδιο κατεδάφισης, στατικές μελέτες για τη σειρά των εργασιών αποξήλωσης, στοιχεία για τη διάθεση των αποβλήτων και — για κτίρια πάνω από ορισμένο μέγεθος — την απόδειξη ορισμού συντονιστή ασφάλειας και υγείας (SiGeKo).

- Αίτηση κατεδάφισης στην αρμόδια αρχή δομικού ελέγχου
- Απόδειξη στατικής επάρκειας για τη σειρά των εργασιών αποξήλωσης (απαιτείται στατικός μηχανικός)
- Στοιχεία για τις οδούς διάθεσης και τις ποσότητες των αποβλήτων
- SiGeKo κατά τον BaustellV (γερμανικός κανονισμός για τα εργοτάξια) σε εργοτάξια με περισσότερους εργοδότες
- Συμμετοχή των γειτόνων σε κατεδαφίσεις στα όρια του οικοπέδου

Σημείωση: Έλεγχος απαλλαγής από την υποχρέωση άδειας — Σε ορισμένα ομόσπονδα κρατίδια η κατεδάφιση ορισμένων κτιρίων δεν απαιτεί άδεια — αρκεί μια γνωστοποίηση. Ελέγξτε τον οικοδομικό κανονισμό (LBO) του

κρατιδίου όπου βρίσκεται η εγκατάστασή σας. Ακόμη και όταν ισχύει απαλλαγή από την υποχρέωση άδειας, εξακολουθούν να ισχύουν όλες οι ουσιαστικές απαιτήσεις για την προστασία της εργασίας, τις επικίνδυνες ουσίες και τη διάθεση των αποβλήτων.

Προστασία της εργασίας στο εργοτάξιο αποξήλωσης

Τα εργοτάξια αποξήλωσης συγκαταλέγονται στα εργασιακά περιβάλλοντα με τον υψηλότερο κίνδυνο ατυχημάτων. Ο ArbSchG (γερμανικός νόμος για την ασφάλεια και την υγεία στην εργασία), ο BaustellV και οι κανόνες των Berufsgenossenschaften (γερμανικοί φορείς ασφάλισης έναντι εργατικών ατυχημάτων) ορίζουν τις ελάχιστες απαιτήσεις. Ο κύριος του έργου φέρει την ευθύνη για τον ορισμό SiGeKo, για την κατάρτιση του σχεδίου ασφάλειας και υγείας (SiGe-Plan) και για την προαναγγελία στην αρμόδια αρχή για την προστασία της εργασίας.

- Εκτίμηση κινδύνων πριν από την έναρξη των εργασιών (§ 5 ArbSchG)
- Ορισμός SiGeKo σε εργοτάξια με περισσότερους εργοδότες (§ 3 BaustellV)
- Προαναγγελία στην αρμόδια αρχή (§ 2 BaustellV) όταν υπερβαίνονται οι οριακές τιμές
- SiGe-Plan με στοιχεία για τις επικίνδυνες ουσίες, την προστασία από πτώση και τις οδούς κυκλοφορίας
- Υποχρεωτική χρήση μέσων ατομικής προστασίας (ΜΑΠ): αναπνευστική προστασία, προστασία της ακοής, προστατευτική ενδυμασία ανάλογα με την εργασία
- Τακτική εκπαίδευση όλων των εργαζομένων, τεκμηριωμένη και υπογεγραμμένη

Σημείωση: Η πιστοποίηση SCC ως κριτήριο ποιότητας — Η πιστοποίηση SCC (Safety Certificate Contractors) αποδεικνύει ότι μια επιχείρηση τηρεί συστηματικά πρότυπα ασφάλειας και υγείας στην εργασία. Οι εντολείς θα πρέπει να δίνουν προσοχή σε αυτή την πιστοποίηση κατά την επιλογή εταιρειών αποξήλωσης — στη βιομηχανία αποτελεί κοινή πρακτική.

Υποχρεώσεις τεκμηρίωσης και αποδεικτικά

Οι υποχρεώσεις τεκμηρίωσης σε μια αποξήλωση βιομηχανικών εγκαταστάσεων απορρέουν από διάφορους τομείς του δικαίου και πρέπει να συνενώνονται σε ένα συνολικό σχέδιο. Οι αρχές, οι εντολείς και οι μεταγενέστεροι αγοραστές του ακινήτου χρειάζονται διαφορετικά αποδεικτικά — ένα δομημένο σχέδιο τεκμηρίωσης εξοικονομεί χρόνο και αποτρέπει τα αιτήματα για συμπληρωματικά στοιχεία.

- Μητρώο επικίνδυνων ουσιών και τεκμηρίωση της απορρύπανσης με μετρήσεις αποδέσμευσης
- Αποδεικτικά διάθεσης: συνοδευτικά έντυπα αποβλήτων (eANV), βεβαιώσεις παραλαβής, ζυγολόγια
- Τεκμηρίωση για την ασφάλεια: εκτιμήσεις κινδύνων, αποδεικτικά εκπαίδευσης, SiGe-Plan
- Τεκμηρίωση της αποξήλωσης: φωτογραφική τεκμηρίωση, ημερήσια αναφορά, υπολογισμός ποσοτήτων
- Περιβαλλοντική τεκμηρίωση: μετρήσεις ρύπων στον περιβάλλοντα χώρο, μετρήσεις δονήσεων, μετρήσεις σκόνης
- Τελική τεκμηρίωση: μακροσκοπική περιγραφή του εδάφους, εκθέσεις αναλύσεων, έγκριση χρήσης

Σημείωση: Τήρηση των προθεσμιών φύλαξης — Τα αποδεικτικά για τα επικίνδυνα απόβλητα καταχωρίζονται στο μητρώο και πρέπει να φυλάσσονται για τουλάχιστον τρία χρόνια (§ 49 KrWG σε συνδυασμό με τον Nachweisverordnung, τον γερμανικό κανονισμό για τα αποδεικτικά διαχείρισης αποβλήτων). Τα έγγραφα της απορρύπανσης θα πρέπει να αρχειοθετούνται μόνιμα — μπορεί να ζητηθούν ανά πάσα στιγμή σε μεταγενέστερες συναλλαγές με το ακίνητο ή σε αιτήματα των αρχών.

Συχνές ερωτήσεις

Χρειάζομαι άδεια για κάθε αποξήλωση;

Στα περισσότερα ομόσπονδα κρατίδια η κατεδάφιση επαγγελματικών κτιρίων απαιτεί άδεια. Ακόμη και όταν ισχύει απαλλαγή από την υποχρέωση άδειας, οι ουσιαστικές απαιτήσεις για την προστασία της εργασίας, τη νομοθεσία για τις επικίνδυνες ουσίες και τη διάθεση των αποβλήτων πρέπει να τηρούνται πλήρως.

Ποιος εκπονεί την πραγματογνωμοσύνη επικίνδυνων ουσιών;

Ένας εξειδικευμένος πραγματογνώμονας με πιστοποιητικό τεχνικής επάρκειας κατά TRGS 519 και εμπειρία στην έρευνα επικίνδυνων ουσιών σε κτίρια. Ο πραγματογνώμονας δεν επιτρέπεται να είναι η ίδια η εταιρεία απορρύπανσης που εκτελεί τις εργασίες — η έρευνα και η εκτέλεση είναι διαχωρισμένες.

Ποιες κυρώσεις προβλέπονται για παραβάσεις του GefStoffV;

Οι παραβάσεις του GefStoffV μπορούν να επισύρουν πρόστιμα έως 50.000 €. Σε περίπτωση εσκεμμένης έκθεσης των εργαζομένων ή των περιοίκων σε κίνδυνο υπάρχουν και ποινικές συνέπειες. Ο κύριος του έργου ευθύνεται ως εντολέας των εργασιών.

Πόσο διαρκεί μια διαδικασία αδειοδότησης για κατεδάφιση;

Ανάλογα με το ομόσπονδο κρατίδιο και την πολυπλοκότητα του έργου, πρέπει να υπολογίζετε 4 έως 12 εβδομάδες. Για εγκαταστάσεις που εμπίπτουν στον BImSchG η διαδικασία μπορεί να διαρκέσει περισσότερο, ιδίως όταν απαιτούνται εκτιμήσεις περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Συζητήστε μαζί μας το έργο σας

Απάντηση εντός 24 ωρών, τις εργάσιμες ημέρες.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200

Διαβάστε online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/genehmigungen-und-vorschriften