



RATGEBER RÜCKBAU · 5 MIN.

Checkliste Industrierückbau — Schritt für Schritt

Checkliste Industrierückbau: 12 Schritte von der Entscheidung bis zur Übergabe der baureifen Fläche. Zum Download als PDF.

1. Strategische Entscheidung und Projektinitiierung

Zuständig: Geschäftsleitung / Vorstand · Zeitrahmen: Projektstart

Formale Entscheidung zur Werksschließung treffen. Projektleitung benennen, Budget grob definieren, Zeitrahmen abstecken. Vertraulichkeitsstrategie festlegen, insbesondere gegenüber Belegschaft und Öffentlichkeit.

2. Bestandsaufnahme und Gebäudekataster

Zuständig: Projektleiter / Rückbauunternehmen · Zeitrahmen: Monat 1–2

Vollständiges Gebäudekataster erstellen: Gebäudetypen, Konstruktion, Baujahr, Nutzungshistorie, Gründungsart. Vorhandene Bauunterlagen, Genehmigungen und Betriebsunterlagen zusammentragen.

3. Schadstoffuntersuchung beauftragen

Zuständig: Bauherr / Sachverständiger · Zeitrahmen: Monat 1–3

Qualifizierten Sachverständigen mit Gebäudeschadstoffuntersuchung beauftragen. Alle Gebäude und Anlagenteile systematisch beproben: Asbest, KMF, PAK, PCB, Schwermetalle, Holzschutzmittel. Ergebnis: Schadstoffkataster als Grundlage für Sanierung und Ausschreibung.

4. Bodenuntersuchung und Altlastenerkundung

Zuständig: Umweltgutachter / Geotechniker · Zeitrahmen: Monat 2–4

Historische Erkundung (Phase I) und ggf. orientierende Untersuchung (Phase II) nach BBodSchG durchführen. Grundwassermessstellen prüfen. Ergebnis: Bewertung des Altlastenverdachts und ggf. Sanierungskonzept.

5. Genehmigungen einholen

Zuständig: Projektleiter / Genehmigungsplaner · Zeitrahmen: Monat 3–6

Stilllegungsanzeige nach § 15 BImSchG bei der zuständigen Behörde einreichen. Abbruchgenehmigung nach Landesbauordnung beantragen. Entsorgungskonzept mit der Abfallbehörde abstimmen. SiGeKo bestellen.

6. Entsorgungskonzept und Massenermittlung

Zuständig: Rückbauunternehmen / Entsorger · Zeitrahmen: Monat 3–5

Massenermittlung nach Materialströmen durchführen. Entsorgungswege für alle Abfallarten festlegen. AVV-Schlüsselnummern zuordnen. Entsorgungsverträge abschließen. Verwertungsquote planen (Ziel: über 90 %).

7. Ausschreibung und Vergabe

Zuständig: Bauherr / Projektleiter · Zeitrahmen: Monat 4–6

Leistungsverzeichnis auf Basis des Schadstoffgutachtens und der Massenermittlung erstellen. Mindestens drei qualifizierte Rückbauunternehmen anfragen. Referenzen, Zertifizierungen (ISO 9001, SCC) und Entsorgungskonzepte prüfen. Vertragsmodell wählen.

8. Schadstoffsanierung durchführen

Zuständig: Sanierungsfirma / Bauüberwachung · Zeitrahmen: Monat 6–9

Schadstoffsanierung vor dem Abbruch durchführen. Asbestsanierung nach TRGS 519, KMF nach TRGS 521. Schwarzbereiche einrichten, Unterdruckhaltung, Freimessungen. Sanierungsdokumentation mit Fotodokumentation und Freimessprotokollen.

9. Entkernung und Demontage

Zuständig: Rückbauunternehmen · Zeitrahmen: Monat 8–11

Technische Ausrüstung, Betriebsmittel und Installationen demontieren. Verwertbare Anlagenteile identifizieren und vermarkten. Materialströme trennen. Statische Sicherung während der Entkernung gewährleisten.

10. Selektiver Abbruch

Zuständig: Rückbauunternehmen / Statiker · Zeitrahmen: Monat 10–14

Kontrollierter Abbruch der Gebäudestruktur. Materialien sortenrein trennen. Abbruchstatik beachten. Staubminderungsmaßnahmen umsetzen. Erschütterungen und Lärm überwachen. Tägliche Dokumentation.

11. Bodensanierung und Verfüllung

Zuständig: Sanierungsfirma / Umweltgutachter · Zeitrahmen: Monat 12–16

Kontaminierte Böden ausheben und fachgerecht entsorgen. Ggf. Grundwassersanierung einleiten. Verfüllung mit geprüftem Material nach EBV. Raster-Beprobung zur Dokumentation der Sanierung.

12. Abschlussdokumentation und Übergabe

Zuständig: Projektleiter / Bauherr · Zeitrahmen: Monat 16–18

Abschlussbericht mit Massenbilanzen, Verwertungsquoten und vollständiger Nachweisführung erstellen. Abschlussbeprobung des Bodens. Behördliche Abnahme und Nutzungsfreigabe einholen. Übergabe der baureifen Fläche an den Auftraggeber.

Häufige Fragen

Kann ich einzelne Schritte der Checkliste überspringen?

Nein. Die Reihenfolge ist technisch und rechtlich vorgegeben. Insbesondere die Schadstoffsanierung vor dem Abbruch ist zwingend. Das Überspringen von Schritten kann zu Haftungsrisiken, Bußgeldern und Baustillständen führen.

Brauche ich einen eigenen Projektleiter oder kann das der Rückbauer übernehmen?

Es empfiehlt sich, einen eigenen Projektleiter oder externen Projektsteuerer zu benennen. Das Rückbauunternehmen hat ein wirtschaftliches Eigeninteresse — eine unabhängige Projektleitung sichert die Interessen des Auftraggebers.

Sprechen Sie mit uns über Ihr Projekt

Rückmeldung binnen 24 Stunden, werktags.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200 Online lesen: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/checkliste-industrierueckbau