RATGEBER RÜCKBAU · 12 MIN. · 3. FEBRUAR 2026

# Genehmigungen und Vorschriften beim Industrierückbau

Alle Genehmigungen und Vorschriften beim Industrierückbau: BImSchG, GefStoffV, KrWG, Bauordnung und Arbeitsschutz im Überblick.

## Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das BImSchG ist das zentrale Gesetz für die Errichtung, den Betrieb und die Stilllegung von Industrieanlagen. Wer eine genehmigungsbedürftige Anlage stilllegt, muss dies gemäß § 15 BImSchG der zuständigen Behörde anzeigen. Die Behörde prüft, ob Nachsorgepflichten bestehen — insbesondere die Pflicht zur Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustands des Betriebsgeländes.

- § 15 BImSchG: Stilllegungsanzeige mindestens einen Monat vor Betriebseinstellung
- § 5 Abs. 3 BImSchG: Nachsorgepflichten (Vermeidung von Gefahren, Wiederherstellung)
- § 17 BImSchG: Nachträgliche Anordnungen der Behörde möglich
- 4. BImSchV: Verzeichnis genehmigungsbedürftiger Anlagen — bestimmt den Umfang der Pflichten

**Hinweis:** Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen — Auch Anlagen, die nicht unter die 4. BImSchV fallen, unterliegen der allgemeinen Betreiberpflicht nach § 22 BImSchG. Die Stilllegung erfordert dann zwar keine formelle Anzeige, die Pflicht zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen beim Rückbau besteht aber dennoch.

## Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und Technische Regeln

Industriegebäude — insbesondere solche mit Baujahr vor 1995 — enthalten häufig Gefahrstoffe wie Asbest, künstliche Mineralfasern (KMF), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) oder polychlorierte Biphenyle (PCB). Die GefStoffV regelt den Umgang mit diesen Stoffen und verpflichtet den Bauherrn, vor jedem Rückbau eine qualifizierte Schadstoffuntersuchung durchführen zu lassen.

- TRGS 519: Asbest — Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (ASI-Arbeiten)
- TRGS 521: Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit alter Mineralwolle
- TRGS 524: Schutzmaßnahmen bei Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen
- TRGS 559: Quarzhaltiger Staub — relevant bei Abbrucharbeiten
- Sachkundenachweis nach TRGS 519 Nr. 2.7 für Unternehmen und verantwortliche Personen

**Hinweis:** Schadstoffgutachten vor dem ersten Abbruch — Ohne ein qualifiziertes Schadstoffgutachten durch einen Sachverständigen darf kein Rückbau beginnen. Die Kosten für das Gutachten sind im Vergleich zu den Haftungsrisiken bei unsachgemäßem Umgang mit Gefahrstoffen marginal. Planen Sie für das Gutachten 4 bis 8 Wochen ein.

## Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und Entsorgungsrecht

Das KrWG definiert die Abfallhierarchie, die auch beim Industrierückbau zwingend einzuhalten ist: Vermeidung vor Vorbereitung zur Wiederverwendung vor Recycling vor sonstiger Verwertung vor Beseitigung. Für den Rückbau bedeutet das: Materialien müssen getrennt erfasst, klassifiziert und möglichst hochwertig verwertet werden.

- § 6 KrWG: Abfallhierarchie — fünfstufig, zwingend einzuhalten
- § 50 KrWG: Nachweispflicht für gefährliche Abfälle (Begleitscheine)
- § 49 KrWG: Registerpflichten, u. a. für Erzeuger und Entsorger gefährlicher Abfälle
- AVV (Abfallverzeichnis-Verordnung): Klassifizierung nach Abfallschlüsselnummern
- EBV (Ersatzbaustoffverordnung): Verwertung mineralischer Abfälle als Ersatzbaustoffe

**Hinweis:** Elektronische Nachweisführung (eANV) — Seit dem 1. April 2010 ist die elektronische Nachweisführung über das eANV-Portal Pflicht für gefährliche Abfälle. Stellen Sie sicher, dass Ihr Rückbauunternehmen im eANV registriert ist und die Nachweise korrekt führt. Lücken in der Nachweisführung können zu erheblichen Bußgeldern führen.

## Bauordnungsrecht und Abbruchgenehmigung

Die Abbruchgenehmigung wird nach den Landesbauordnungen erteilt und ist in der Regel bei gewerblichen und industriellen Gebäuden erforderlich. Der Antrag umfasst den Abbruchplan, statische Nachweise zum Rückbauablauf, Angaben zur Entsorgung und — bei Gebäuden ab einer bestimmten Größe — den Nachweis eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators (SiGeKo).

- Abbruchantrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde
- Standsicherheitsnachweis für den Rückbauablauf (Statiker erforderlich)
- Angaben zu Entsorgungswegen und -mengen
- SiGeKo nach Baustellenverordnung bei Baustellen mit mehreren Arbeitgebern
- Nachbarbeteiligung bei Abbruch an Grundstücksgrenzen

**Hinweis:** Genehmigungsfreistellung prüfen — In einigen Bundesländern ist der Abbruch bestimmter Gebäude genehmigungsfrei — es genügt eine Anzeige. Prüfen Sie die Landesbauordnung Ihres Standorts. Auch bei Genehmigungsfreistellung gelten jedoch alle materiellen Anforderungen an Arbeitsschutz, Gefahrstoffe und Entsorgung.

## Arbeitsschutz auf der Rückbaubaustelle

Rückbaubaustellen gehören zu den unfallträchtigsten Arbeitsumgebungen. Das Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG), die Baustellenverordnung (BaustellV) und die berufsgenossenschaftlichen Regeln definieren die Mindestanforderungen. Der Bauherr trägt die Verantwortung für die Bestellung eines SiGeKo, die Erstellung des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans und die Vorankündigung bei der Arbeitsschutzbehörde.

- Gefährdungsbeurteilung vor Beginn der Arbeiten (§ 5 ArbSchG)
- SiGeKo-Bestellung bei Baustellen mit mehreren Arbeitgebern (§ 3 BaustellV)
- Vorankündigung bei der zuständigen Behörde (§ 2 BaustellV) bei Überschreiten der Schwellenwerte
- SiGe-Plan mit Angaben zu Gefahrstoffen, Absturzsicherung, Verkehrswegen
-

PSA-Pflicht: Atemschutz, Gehörschutz, Schutzkleidung je nach Tätigkeit

- Regelmäßige Unterweisung aller Beschäftigten, dokumentiert und unterschrieben

**Hinweis:** SCC-Zertifizierung als Qualitätsmerkmal — Die SCC-Zertifizierung (Safety Certificate Contractors) weist nach, dass ein Unternehmen systematische Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutzstandards einhält. Auftraggeber sollten bei der Auswahl von Rückbauunternehmen auf diese Zertifizierung achten — sie ist in der Industrie Standard.

## Dokumentationspflichten und Nachweise

Die Dokumentationspflichten bei einem Industrierückbau ergeben sich aus verschiedenen Rechtsgebieten und müssen in einem Gesamtkonzept zusammengeführt werden. Behörden, Auftraggeber und spätere Grundstückserwerber benötigen unterschiedliche Nachweise — ein strukturiertes Dokumentationskonzept spart Zeit und vermeidet Nachforderungen.

- Schadstoffkataster und Sanierungsdokumentation mit Freimessungen
- Entsorgungsnachweise: Begleitscheine (eANV), Übernahmescheine, Wiegebelege
- Sicherheitsrelevante Dokumentation: Gefährdungsbeurteilungen, Unterweisungsnachweise, SiGe-Plan
- Rückbaudokumentation: Fotodokumentation, Tagesbericht, Massenermittlung
- Umweltdokumentation: Immissionsmessungen, Erschütterungsmessungen, Staubmessungen
- Abschlussdokumentation: Bodenansprache, Analyseberichte, Nutzungsfreigabe

**Hinweis:** Aufbewahrungsfristen beachten — Nachweise über gefährliche Abfälle werden im Register geführt und müssen mindestens drei Jahre aufbewahrt werden (§ 49 KrWG in Verbindung mit der Nachweisverordnung). Schadstoffsanierungsunterlagen sollten dauerhaft archiviert werden — sie können bei späteren Grundstückstransaktionen oder behördlichen Anfragen jederzeit angefordert werden.

## Häufige Fragen

### Brauche ich für jeden Rückbau eine Genehmigung?

In den meisten Bundesländern ist der Abbruch gewerblicher Gebäude genehmigungspflichtig. Auch wenn eine Genehmigungsfreistellung greift, müssen die materiellen Anforderungen an Arbeitsschutz, Gefahrstoffrecht und Entsorgung vollständig eingehalten werden.

### Wer erstellt das Schadstoffgutachten?

Ein qualifizierter Sachverständiger mit Sachkundenachweis nach TRGS 519 und Erfahrung in der Gebäudeschadstoffuntersuchung. Der Gutachter darf nicht identisch mit dem ausführenden Sanierungsunternehmen sein — hier besteht eine Trennung von Untersuchung und Ausführung.

### Welche Strafen drohen bei Verstößen gegen die GefStoffV?

Verstöße gegen die GefStoffV können mit Bußgeldern bis zu 50.000 Euro geahndet werden. Bei vorsätzlicher Gefährdung von Beschäftigten oder der Nachbarschaft drohen strafrechtliche Konsequenzen. Der Bauherr haftet als Veranlasser der Arbeiten.

### Wie lange dauert ein Genehmigungsverfahren für den Abbruch?

Je nach Bundesland und Komplexität des Vorhabens ist mit 4 bis 12 Wochen zu rechnen. Bei BImSchG-relevanten Anlagen kann das Verfahren länger dauern, insbesondere wenn Umweltverträglichkeitsprüfungen erforderlich sind.

## Sprechen Sie mit uns über Ihr Projekt

Rückmeldung binnen 24 Stunden, werktags.

+49 89 541 960 200
info@sbs-rs.de

**Online lesen: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/genehmigungen-und-vorschriften**