RATGEBER RÜCKBAU · 15 MIN. · 14. JANUAR 2026

Werksschließung richtig planen — Der komplette Leitfaden

Werksschließung planen: Rechtliche Grundlagen, Zeitplanung, Rückbauphasen und Dokumentation. Praxisleitfaden für Betreiber und Projektverantwortliche.

Rechtlicher Rahmen einer Werksschließung

Eine Werksschließung im industriellen Kontext unterliegt einem dichten Geflecht aus bundes- und landesrechtlichen Vorschriften. Betreiber sind verpflichtet, den Rückbau bei der zuständigen Immissionsschutzbehörde anzuzeigen bzw. genehmigen zu lassen — je nach Art der Anlage und der zugrunde liegenden Genehmigung. Bei Anlagen, die dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen, ist eine formelle Stilllegungsanzeige nach § 15 BImSchG mindestens einen Monat vor Einstellung des Betriebs erforderlich.

- Stilllegungsanzeige gemäß § 15 BImSchG bei der zuständigen Behörde
- Prüfung der Nachsorgepflichten nach § 5 Abs. 3 BImSchG
- Rückbaupflicht gemäß Betriebsgenehmigung und Bauordnungsrecht
- Altlastenrechtliche Pflichten nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Arbeitsrechtliche Pflichten: Sozialplan, Massenentlassungsanzeige bei der Agentur für Arbeit

Hinweis: Praxishinweis: Frühzeitige Behördenabstimmung — Nehmen Sie mindestens sechs Monate vor der geplanten Stilllegung Kontakt mit der zuständigen Genehmigungsbehörde auf. In einem Vorabgespräch lassen sich offene Fragen zur Nachsorgepflicht, zur Rückbaupflicht und zu eventuellen Altlastenerkundungen klären, bevor formale Fristen laufen.

Zeitplanung und Meilensteine

Die Zeitplanung einer Werksschließung beginnt nicht mit dem ersten Abbruchbagger, sondern mit der strategischen Entscheidung zur Standortaufgabe. Zwischen Entscheidung und baureifer Fläche vergehen bei mittelgroßen Industriestandorten typischerweise 12 bis 24 Monate — bei kontaminierten Standorten auch deutlich länger. Ein realistischer Zeitplan berücksichtigt Genehmigungsverfahren, Schadstoffuntersuchungen, Ausschreibungen und die operative Rückbauphase.

- Monat 1–3: Strategische Entscheidung, Bestandsaufnahme, Schadstoffgutachten beauftragen
- Monat 3–6: Genehmigungsverfahren, Entsorgungskonzept, Ausschreibung Rückbau
-

Monat 6–9: Schadstoffsanierung, Entkernung, Demontage technischer Ausrüstung

- Monat 9–15: Abbruch der Gebäudestruktur, Entsorgung, Bodensanierung
- Monat 15–18: Abschlussbeprobung, Dokumentation, Übergabe der baureifen Fläche

Hinweis: Kritischer Pfad: Genehmigungen — Die häufigste Ursache für Verzögerungen sind fehlende oder unvollständige Genehmigungen. Stellen Sie sicher, dass Abbruchgenehmigung, Schadstoffsanierungskonzept und Entsorgungsnachweise parallel vorbereitet werden — nicht sequenziell.

Stakeholder-Management

Bei einer Werksschließung sind zahlreiche Stakeholder betroffen und einzubinden. Ein strukturiertes Stakeholder-Management verhindert Blockaden und schafft die Voraussetzung für einen reibungslosen Ablauf. Die frühzeitige Einbindung aller Beteiligten — von der Belegschaft über Behörden bis zu Nachbargemeinden — ist entscheidend für den Projekterfolg.

- Geschäftsleitung: Strategische Entscheidung, Budgetfreigabe, Kommunikationsstrategie
- Betriebsrat und Belegschaft: Sozialplan, Transfergesellschaft, Informationspflichten
- Genehmigungsbehörden: Immissionsschutz, Bauaufsicht, Umweltbehörde
- Entsorger und Sanierungsfirmen: Schadstoffkataster, Entsorgungswege, Nachweisführung
- Nachbargemeinden und Anwohner: Information über Lärm, Staub, Verkehr
- Versicherungen: Rückbauversicherung, Umwelthaftpflicht, Altlastendeckung

Hinweis: Kommunikation nach außen — Informieren Sie die Nachbarschaft und die Gemeinde aktiv über den geplanten Rückbau. Ein Ansprechpartner für Anwohnerfragen und ein transparenter Zeitplan reduzieren Beschwerden und Konflikte erheblich.

Rückbauphasen im Detail

Der operative Rückbau gliedert sich in klar definierte Phasen, die aufeinander aufbauen. Jede Phase hat eigene Anforderungen an Personal, Gerät, Genehmigungen und Dokumentation. Die Reihenfolge ist technisch und rechtlich vorgegeben: Schadstoffsanierung vor Abbruch, Entkernung vor Gebäudeabriss, Bodenuntersuchung vor Übergabe.

- Phase 1 — Bestandsaufnahme: Gebäudekataster, Schadstoffgutachten (Asbest, KMF, PAK, PCB, Schwermetalle), Bausubstanzbeurteilung
- Phase 2 — Schadstoffsanierung: Fachgerechte Entfernung aller Gefahrstoffe nach TRGS 519, TRGS 521, GefStoffV
- Phase 3 — Entkernung und Demontage: Rückbau technischer Ausrüstung, Betriebsmittel, Installationen
- Phase 4 — Selektiver Abbruch: Kontrollierter Abbruch der Gebäudestruktur, Trennung der Materialströme
- Phase 5 — Entsorgung und Verwertung: Materialklassifizierung, Verwertungsquote maximieren, Nachweisführung
- Phase 6 — Bodensanierung und Übergabe: Dekontamination, Abschlussbeprobung, baureife Fläche

Hinweis: Selektiver Rückbau vs. konventioneller Abbruch — Der selektive Rückbau trennt Materialien bereits beim Abbruch und erreicht Verwertungsquoten von über 90 %. Er ist zwar aufwändiger als der konventionelle Abbruch mit nachträglicher Sortierung, führt aber zu geringeren Entsorgungskosten und erfüllt die Anforderungen des KrWG an die Abfallhierarchie.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten einer Werksschließung setzen sich aus zahlreichen Einzelpositionen zusammen und variieren stark je nach Standortgröße, Kontaminationsgrad und regionalen Entsorgungspreisen. Eine belastbare Kostenschätzung erfordert eine qualifizierte Bestandsaufnahme — Pauschalangebote ohne Ortskenntnis sind in der Regel unzuverlässig.

- Schadstoffuntersuchung und Gutachten: abhängig von Gebäudeanzahl und Baujahr
- Schadstoffsanierung: größter Einzelposten bei kontaminierten Standorten
- Abbruch und Entsorgung: abhängig von Gebäudevolumen und Materialzusammensetzung
- Bodensanierung: stark standortabhängig, bei Grundwasserschäden erheblich
- Planung, Bauleitung und Dokumentation: typischerweise 8–12 % der Gesamtkosten
- Rückstellungen: Unvorhergesehenes (Kontaminationen, Statikprobleme) einplanen

Hinweis: Materialerlöse als Kostenkompensation — Stahlschrott, Buntmetalle und verwertbare Baustoffe können je nach Marktlage einen erheblichen Teil der Rückbaukosten kompensieren. Lassen Sie die Massenermittlung vor Auftragsvergabe durchführen — die Erlöse sollten in der Gesamtkalkulation berücksichtigt werden.

Dokumentation und Nachweisführung

Eine lückenlose Dokumentation ist beim Industrierückbau keine Kür, sondern Pflicht. Sie sichert den Auftraggeber rechtlich ab, weist die ordnungsgemäße Entsorgung nach und bildet die Grundlage für eine spätere Altlastenfreistellungserklärung. Ohne vollständige Dokumentation drohen Haftungsrisiken, die weit über das Projektende hinausreichen.

- Schadstoffkataster und Sanierungsberichte mit Freimessungsprotokollen
- Entsorgungsnachweise: Begleitscheine, Übernahmescheine, Wiegebelege
- Fotodokumentation aller Rückbauphasen (georeferenziert und datiert)
- Abschlussbericht mit Massenbilanzen und Verwertungsquoten
- Bodenuntersuchungsberichte und Grundwassermonitoring-Ergebnisse
- Übergabeprotokoll mit Flächendokumentation und Nutzungsfreigabe

Hinweis: Digitale Dokumentation — Setzen Sie auf eine digitale Projektdokumentation mit einheitlicher Ordnerstruktur, Versionierung und Zugriffsmanagement. Behörden erwarten zunehmend digitale Nachweise, und eine strukturierte Dokumentation erleichtert spätere Auskunftspflichten erheblich.

Normen und Vorschriften

BImSchG
Bundes-Immissionsschutzgesetz — regelt Stilllegung und Nachsorgepflichten genehmigungsbedürftiger Anlagen (§ 15 Stilllegungsanzeige, § 5 Abs. 3 Nachsorgepflichten)

BetrSichV
Betriebssicherheitsverordnung — Anforderungen an Arbeitsmittel und überwachungsbedürftige Anlagen beim Rückbau (Gefährdungsbeurteilung, Prüfpflichten für Hebezeuge und Gerüste)

GefStoffV
Gefahrstoffverordnung — Umgang mit Gefahrstoffen bei Schadstoffsanierung und Rückbau (Asbest (TRGS 519), KMF (TRGS 521), Schwermetalle, PAK)

KrWG
Kreislaufwirtschaftsgesetz — Abfallhierarchie, Verwertungspflicht, Nachweisführung (Abfallvermeidung vor Verwertung vor Beseitigung, Entsorgungsnachweise)

BBodSchG
Bundes-Bodenschutzgesetz — Altlasten, Bodensanierung, Gefährdungsabschätzung (Sanierungspflicht, Prüfwerte, Rückbau kontaminierter Flächen)

ArbSchG / BaustellV
Arbeitsschutzgesetz und Baustellenverordnung — Sicherheit auf der Rückbaubaustelle (SiGeKo-Pflicht, Gefährdungsbeurteilung, Absturzsicherung)

Häufige Fragen

Wie lange dauert eine vollständige Werksschließung mit Rückbau?

Bei mittelgroßen Industriestandorten ist mit 12 bis 24 Monaten zu rechnen — von der Entscheidung bis zur baureifen Fläche. Bei stark kontaminierten Standorten kann die Bodensanierung den Zeitrahmen erheblich verlängern.

Welche Behörden müssen in eine Werksschließung eingebunden werden?

Mindestens die Immissionsschutzbehörde (Stilllegungsanzeige), die Bauaufsicht (Abbruchgenehmigung), die untere Abfallbehörde (Entsorgungskonzept) und bei Altlastenverdacht die Bodenschutzbehörde. Je nach Standort kommen Wasserbehörde und Denkmalschutz hinzu.

Kann der Rückbau beginnen, bevor alle Genehmigungen vorliegen?

Schadstoffuntersuchungen und vorbereitende Maßnahmen können parallel zum Genehmigungsverfahren laufen. Der eigentliche Abbruch darf erst nach Erteilung der Abbruchgenehmigung beginnen. Eine Entkernung ist unter bestimmten Voraussetzungen vorab möglich.

Wer haftet für Altlasten nach dem Rückbau?

Grundsätzlich haftet der Grundstückseigentümer als Zustandsstörer sowie der ehemalige Betreiber als Verursacher. Eine Altlastenfreistellungserklärung der Behörde schützt spätere Erwerber — sie setzt eine vollständige Sanierung und lückenlose Dokumentation voraus.

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/werksschliessung-richtig-planen