



Info Private Kontrolle bei Rück- und Umbauten

1. Juni 2018

Einführung der privaten Kontrolle zur Prüfung von Entsorgungskonzepten bei Rück- und Umbauten

Der Bundesrat verlangt mit der Abfallverordnung (VVEA), dass Bauabfälle in Form von Rückbaumaterialien, Boden und Aushub so weit wie möglich wiederverwertet werden. Schadstoffhaltiges Material soll rechtzeitig erkannt und separat entsorgt werden. Die Bauherrschaft hat daher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Entsorgungskonzept einzureichen. Die Umsetzung des Entsorgungskonzepts kommt Personen (Bewohnern, Anwohnern, Arbeitnehmenden), dem sauberen Recycling, der Umwelt und nicht zuletzt dem Einsparen von Deponievolumen zugute. In der Stadt Dübendorf als auch in etlichen anderen Gemeinden und Städten des Kantons Zürich ist das Vorlegen von Entsorgungskonzepten bei Baubewilligungsgesuchen bereits gelebte Praxis.

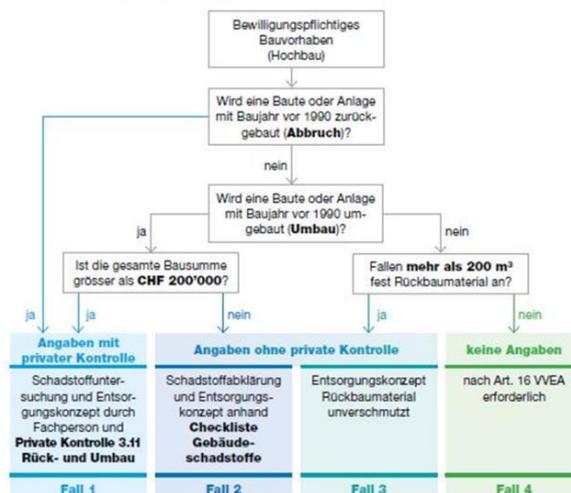
Welche Baugesuche benötigen ein Entsorgungskonzept?

Damit Bauherren und kommunale Bauverwaltungen Klarheit haben, ob und für welche Abfälle ein Entsorgungskonzept erforderlich ist, ist im Kanton Zürich das neue Zusatzformular «*Entsorgung Bauabfälle*» für das Baugesuch auszufüllen. Darin sind Angaben zu Gebäudesubstanz, sauberem Aushub, Bodeneingriffen ausserhalb Bauzonen und zu Neophyten zu machen. Das Merkblatt «*Der richtige Umgang mit Bauabfällen*» dient hierbei als Leitfaden für Bauherrschaft, Planer und weitere Betroffene. Diese und weitere Unterlagen stehen ab 1. Juni 2018 auf der [Homepage](#) des Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zur Verfügung.

Grundsätzlich benötigen ab 1. Juni 2018 folgende Baugesuche ein Entsorgungskonzept:

- Rückbau einer Liegenschaft mit Baujahr vor 1990
- Umbau mit Baujahr vor 1990 und Bausumme über Fr. 200'000.–
- Umbau mit Baujahr vor 1990 und Bausumme maximal Fr. 200'000.– (Checkliste Gebäudeschadstoffe ev. ausreichend, siehe Anhang)
- Rück- und Umbau mit Baujahr ab 1990 und über 200m³ Rückbaumaterial

Anwendung von Art. 16 VVEA für bewilligungspflichtige Bauvorhaben im Kanton Zürich, Teil Rückbaumaterial Hochbau





Private Kontrolle «Rück- und Umbauten von Hochbauten»

Für die Prüfung der einzureichenden Entsorgungskonzepte im Bereich Rück- und Umbau von Hochbauten, einschliesslich der allfällig erforderlichen Schadstoffgutachten, sind die Gemeinden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zuständig. Zur Unterstützung der Gemeinden wird auf den 1. Juni 2018 das im Kanton Zürich bewährte Vollzugsinstrument der «privaten Kontrolle (PK)» auch auf den Bereich «Rück- und Umbau von Hochbauten» ausgedehnt.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat dies – nach Abklärungen Konsultation beim «Leitenden Ausschuss des Verbands der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich» und vielen weiteren relevanten Akteuren – mit Beschluss von 4. April 2018 so festgelegt.

Dies bedeutet konkret, dass für Bauvorhaben, deren Baugesuch ab dem 1. Juni 2018 eingereicht wird, die neuen Bestimmungen zur privaten Kontrolle im Bereich «Rück- und Umbau von Hochbauten» anzuwenden sind.

Aufgaben der Bauherrschaft: Prüfung des Entsorgungskonzepts durch befugte Fachperson im Bereich «Rück- und Umbau von Hochbauten»

Das Entsorgungskonzept ist durch eine über die entsprechende Ausbildung verfügende Person zu erstellen und im Auftrag der Bauherrschaft durch eine befugte Fachperson (gemäss Liste AWEL) prüfen zu lassen.

Das AWEL hat zusammen mit den in der Schweiz führenden Fachverbänden über 70 Fachpersonen ausgebildet, die als befugte Fachperson «Rück- und Umbau» durch die Bauherren beigezogen werden können. Diese Fachpersonen sind ab 1. Juni 2018 in einer Liste auf der [Homepage](#) des AWEL aufgeführt.

Die private Kontrolle ist bei kleineren Bauvorhaben nicht erforderlich (siehe Anhang und Merkblatt «Private Kontrolle beim Rück- und Umbau»)

Abteilung Hochbau



Anhang

Erläuterung der vier Fälle hinsichtlich des Entsorgungskonzepts - In Kürze (detaillierte Darstellung im Merkblatt «Private Kontrolle beim Rück- und Umbau»)

Entsorgungskonzepte mit privater Kontrolle (Fall 1)

Sind Objekte mit Baujahr vor 1990 betroffen, ist eine Abklärung vorzunehmen, in der Asbest und weitere Gebäudeschadstoffe wie polychlorierte Biphenyle oder Schwermetalle zu ermitteln sind. Basierend auf den Resultaten dieser Schadstoffabklärung ist ein Entsorgungskonzept für deren Entfernung zu erarbeiten, und es sind die Entsorgungswege aufzuzeigen.

Die private Kontrolle Rück- und Umbau bei Hochbauten zur Prüfung der Entsorgungskonzepte kommt bei folgenden Fällen zum Einsatz:

- Rückbau von Bauten und Anlagen mit Baujahr vor 1990, oder
- Umbau von Bauten und Anlagen mit Baujahr vor 1990, deren Bausumme über Fr. 200'000 beträgt.

Gebäuderückbau ohne direkt anschliessenden Neubau:

Ausserhalb der Kernzone ist hierfür keine Baubewilligung erforderlich, trotzdem ist durch die Bauherrschaft das *Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle»* auszufüllen, ein Entsorgungskonzept zu erstellen und durch eine befugte Fachperson prüfen zu lassen sowie die erforderlichen Dokumente der kommunalen Baubehörde einzureichen. Die Baubehörde legt die Modalitäten des Abbruchs fest und ordnet dabei auch die Umsetzung des Entsorgungskonzepts an.

Entsorgungskonzepte ohne private Kontrolle (Fall 2 und 3)

Kleinere Umbauvorhaben erfordern keine private Kontrolle. Trotzdem hat die Bauherrschaft ein Entsorgungskonzept einzureichen. Die Bauverwaltung entscheidet über eine allfällige Prüfung. Bei Umbauten von Gebäuden mit Baujahr vor 1990 mit Bausummen von maximal Fr. 200'000 kann die Schadstoffabklärung durch den Bauherrn mittels «Checkliste Gebäudeschadstoffe» erfolgen (Fall 2). Die ausgefüllte Checkliste gilt als Entsorgungskonzept. Ergibt sich aufgrund der Checkliste ein Untersuchungsbedarf, muss die Bauherrschaft eine Fachperson beiziehen.

Beim Rück- und Umbau von Bauten und Anlagen, für welche kein Schadstoffverdacht besteht («Gebäude ab 1990»), aber bei welchen mehr als 200 m³ Rückbaumaterial anfallen, muss ein Entsorgungskonzept (ohne Schadstoffgutachten) erstellt werden (Fall 3).

Bauvorhaben ohne Entsorgungskonzept (Fall 4)

Falls das Bauobjekt ein Baujahr ab 1990 aufweist und maximal 200 m³ Rückbaumaterial anfallen, ist kein Entsorgungskonzept und demnach auch keine private Kontrolle erforderlich.