



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft  
Abfallwirtschaft und Betriebe

# Private Kontrolle beim Rück- und Umbau

Merkblatt für Bauherren, Planer  
und kommunale Bauverwaltungen



# Aufgabe der Bauverwaltung im Baubewilligungsverfahren

Fallen bei einem Bauvorhaben Bauabfälle (Boden, Aushub, Rückbaumaterial etc.) an, muss der Gesuchsteller zusammen mit den Unterlagen des Baugesuchs das ausgefüllte Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle» einreichen. Die kommunale Bauverwaltung prüft anhand der darin gemachten Angaben, welche Dokumente im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen sind und vergleicht dies mit den eingereichten Baugesuchsunterlagen.

Betreffend Rückbaumaterial können vier Fälle unterschieden werden. Für jeden Fall (siehe Schema im Innenteil dieses Merkblatts) existieren Textbausteine für die Baubewilligung der Gemeinde. Diese finden Sie in einem separaten Beiblatt zu diesem Merkblatt.

Vor Erteilung der Baufreigabe überprüft die kommunale Bauverwaltung, ob die Gesuchstellerin die in der Baubewilligung verlangten Dokumente eingereicht hat. Die Baufreigabe kann erst erteilt werden, wenn die notwendigen Dokumente vorliegen. Stichprobenweise prüft die kommunale Bauverwaltung, ob der eingereichte Prüfbericht durch eine von der Baudirektion befugte Fachperson erstellt wurde (Liste der befugten Fachpersonen Rück- und Umbau auf [www.bauabfall.zh.ch](http://www.bauabfall.zh.ch)).

## **Entsorgungskonzept und private Kontrolle auch bei Rückbauten ausserhalb der Kernzone**

Erfolgt ein Gebäuderückbau ohne direkt anschliessenden Neubau ausserhalb einer Kernzone, muss die Baubehörde sicherstellen, dass das Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle» durch die Bauherrschaft ausgefüllt wird. In diesem Fall sind die entsprechenden Textbausteine nicht in eine Baubewilligung, sondern in den Entscheid der Gemeinde einzubauen, in dem sie die Modalitäten des Abbruchs regelt.

## **Entsorgungsnachweis**

Im Anwendungsbereich der privaten Kontrolle muss die Bauherrschaft der Gemeinde vor Bauabnahme einen von einer befugten Fachperson geprüften Entsorgungsnachweis einreichen.

Ausserhalb des Anwendungsbereichs der privaten Kontrolle Rück- und Umbau kann die Gemeinde in jenen Fällen, in denen ein Entsorgungskonzept erstellt wurde, von der Bauherrschaft nach eigenem Ermessen einen Entsorgungsnachweis verlangen.

## **Spezialfall Tiefbauprojekte**

Tiefbauprojekte der öffentlichen Hand (i.d.R. Strassenbauprojekte) unterliegen nicht dem kommunalen Baubewilligungsverfahren. Hier ist die Einhaltung von Art. 16 VVEA im Rahmen der Projektfestsetzung nach Strassengesetz zu prüfen. Zuständig für Projekte des Kantons ist der Regierungsrat oder die Baudirektion, für Projekte der Gemeinden der Gemeinderat. Für Tiefbauprojekte ist keine private Kontrolle erforderlich, basierend auf einer Schadstoffabklärung muss aber ein Entsorgungskonzept erstellt werden (siehe auch [www.awel.zh.ch](http://www.awel.zh.ch)).



Bei Um- und Rückbauten können **Schadstoffe wie z.B. Asbest** auftauchen. Werden diese freigesetzt, kann dies die Gesundheit von Arbeitnehmenden und Anwohnern gefährden und die Umwelt belasten. Kontaminierte Bauabfälle können zudem die sinnvolle Verwertung der Bauabfälle beeinträchtigen.



Der vom Bundesrat erlassene Artikel 16 der Abfall-Verordnung (VVEA) verlangt deshalb, dass die Bauherrschaft im Rahmen des **Baubewilligungsverfahrens** dokumentiert, welche Arten, Qualitäten und Mengen an Bauabfällen zu erwarten sind. In Baubewilligungsverfahren sind deshalb **Entsorgungskonzepte** einzureichen; die Gemeinden sind verantwortlich für deren Prüfung.



Zur Unterstützung und Entlastung der Gemeinden führt der Kanton Zürich das in anderen Bereichen bewährte Instrument der **privaten Kontrolle** auch bei Rück- und Umbauten von einer gewissen Relevanz ein. Von der Baudirektion des Kantons Zürich **befugte Fachpersonen** prüfen das Entsorgungskonzept im Rahmen der Baubewilligung und den Entsorgungsnachweis vor Bauabnahme mit je einem Prüfbericht.



Ältere Gebäude sind vor dem Rück- oder Umbau auf Schadstoffe zu untersuchen. Fachpersonen kennen die Vielfalt an Baustoffen mit Schadstoffverdacht und entnehmen Proben, um diese im Labor zu analysieren. Die Fotos zeigen die Prüfung und Probenahme beim Dachaufbau (1–3) sowie bei Wand- und Bodenbelägen (4 und 5).

# Aufgaben für Bauherren und Bauverwalter – die vier Fälle

Aufgaben der Bauherrschaft			Aufgaben der Ba
Fall	Angaben im Baugesuch (Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle»)	Einzureichende Unterlagen	Prüfung der Unterlagen zum Baugesuch
<b>Mit privater Kontrolle Rück- und Umbau</b> (Erfordert den Beizug einer befugten Fac			
<b>1</b>	<b>Rückbau Baujahr vor 1990</b>	<b>Mit Baugesuch, spätestens vor Baufreigabe einzureichen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Entsorgungskonzept (mit Schadstoffgutachten)</b></li> <li>• <b>Prüfbericht Entsorgungskonzept<sup>1</sup></b></li> </ul> <b>Vor Bauabnahme einzureichen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Entsorgungsnachweis</b></li> <li>• <b>Prüfbericht Entsorgungsnachweis<sup>1</sup></b></li> </ul>	Entsorgungskonzept vorhanden und Prüfbericht PK vorhanden
	<b>Umbau mit Baujahr vor 1990 und Bausumme über CHF 200'000.-</b>		Entsorgungskonzept und Prüfbericht PK fehlen
			Entsorgungskonzept vorhanden, aber Prüfbericht PK fehlt
<b>Ohne private Kontrolle Rück- und Umbau</b>			
<b>2</b>	<b>Umbau mit Baujahr vor 1990 und Bausumme maximal CHF 200'000.-</b>	<b>Mit Baugesuch, spätestens vor Baufreigabe einzureichen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ausgefüllte Checkliste Gebäudeschadstoffe<sup>1</sup> (gilt als Entsorgungskonzept)</b></li> </ul>	Checkliste Gebäudeschadstoffe vorhanden
			Checkliste Gebäudeschadstoffe fehlt
<b>3</b>	<b>Rück- oder Umbau mit Baujahr ab 1990 und über 200 m<sup>3</sup> Rückbaumaterial</b>	<b>Mit Baugesuch, spätestens vor Baufreigabe einzureichen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Entsorgungskonzept (ohne Schadstoffgutachten)</b></li> </ul>	Entsorgungskonzept vorhanden
			Entsorgungskonzept fe
<b>4</b>	<b>Rück- oder Umbau mit Baujahr ab 1990 und maximal 200 m<sup>3</sup> Rückbaumaterial</b>	<b>Keine Angaben gemäss Art. 16 VVEA erforderlich</b>	Keine Prüfung erforderlich

<sup>1</sup> Formular wird auf [www.bauabfall.zh.ch](http://www.bauabfall.zh.ch) zur Verfügung gestellt.

# in der Umsetzung des Entsorgungskonzepts

uverwaltung			
	Eintrag Baubewilligung	Vor Baufreigabe zu prüfende Unterlagen	Bedingungen für die Bauabnahme
hperson «Rück- und Umbau» durch die Bauherrschaft)			
	<i>Textbaustein 1.0 in Baubewilligung einfügen</i>	<i>Keine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Entsorgungsnachweis vorhanden</li> <li>· Prüfbericht Entsorgungsnachweis vorhanden</li> </ul>
nd	<i>Textbaustein 1.1 in Baubewilligung einfügen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Entsorgungskonzept</li> <li>· Prüfbericht Entsorgungskonzept</li> </ul>	
	<i>Textbaustein 1.2 in Baubewilligung einfügen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Prüfbericht Entsorgungskonzept</li> </ul>	
	<i>Textbaustein 2.0 in Baubewilligung einfügen</i>	<i>Keine</i>	Die Baubehörde kann einen Entsorgungsnachweis verlangen.
	<i>Textbaustein 2.1 in Baubewilligung einfügen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Checkliste Gebäudeschadstoffe</li> </ul>	
	<i>Textbaustein 3.0 in Baubewilligung einfügen</i>	<i>Keine</i>	Die Baubehörde kann einen Entsorgungsnachweis verlangen.
hlt	<i>Textbaustein 3.1 in Baubewilligung einfügen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Entsorgungskonzept</li> </ul>	
	<i>Keine Textbausteine bzw. Massnahmen</i>	<i>Keine</i>	<i>Keine weiteren Bedingungen</i>

## Glossar

### **Bauabfälle**

Abfälle, die bei Neubau-, Umbau- oder Rückbauarbeiten von ortsfesten Anlagen anfallen (Art. 3, Buchstabe e, VVEA). Dazu gehören insbesondere Rückbaumaterial, Aushub- und Ausbruchmaterial sowie abgetragener Boden.

### **Rückbaumaterial**

Abfälle, die bei Umbau- oder Rückbauarbeiten aus ortsfesten Anlagen und Bauten anfallen (auch als Gebäudesubstanz bezeichnet).

### **Entsorgungskonzept**

Das Entsorgungskonzept enthält Angaben über die Art, Qualität und Menge der anfallenden Abfälle und über die vorgesehene Entsorgung (Art. 16, Abs. 1, VVEA). Es besteht aus den folgenden Elementen:

- Ergebnisse der Schadstoffermittlung
- Konzept der Schadstoffentfernung
- Vorgesehener Entsorgungsweg für das anfallende Rückbaumaterial

### **Entsorgungsnachweis**

Der Entsorgungsnachweis (gemäss Art. 16 Abs. 2, VVEA) dokumentiert die Entsorgung der Abfälle nachvollziehbar, z. B. anhand von Lieferscheinen oder Begleitscheinen nach VeVA.

## **Wichtige Handlungs- grundlagen für Bauherren, Planer und Bauverwaltungen**

Auf [www.bauabfall.zh.ch](http://www.bauabfall.zh.ch) finden Sie diese Unterlagen:

- vorliegendes Merkblatt «Private Kontrolle beim Rück- und Umbau» mit separatem Beiblatt mit Textbausteinen für die Baubewilligung der Gemeinde
- Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle»
- Liste der befugten Fachpersonen Rück- und Umbau

### **Informationen für Bauherren und Planer:**

Auf diesen Websites finden Sie Listen mit Fachpersonen Gebäudeschadstoffe:

- [www.fages.org](http://www.fages.org)
- [www.asca-vabs.ch](http://www.asca-vabs.ch)
- [www.forum-asbest.ch](http://www.forum-asbest.ch)

### **Auskünfte für Bauverwaltungen:**

Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft  
André Leumann  
Telefon +41 43 259 39 84  
[www.awel.zh.ch](http://www.awel.zh.ch)

**Kanton Zürich, Baudirektion**  
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft  
Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe  
Sektion Abfallwirtschaft