Kanton Zürich
Baudirektion
AWEL

Private Kontrolle «Rück- und Umbau»

Online-Informationsveranstaltung für Gemeinden vom 6. Oktober 2022

AWEL

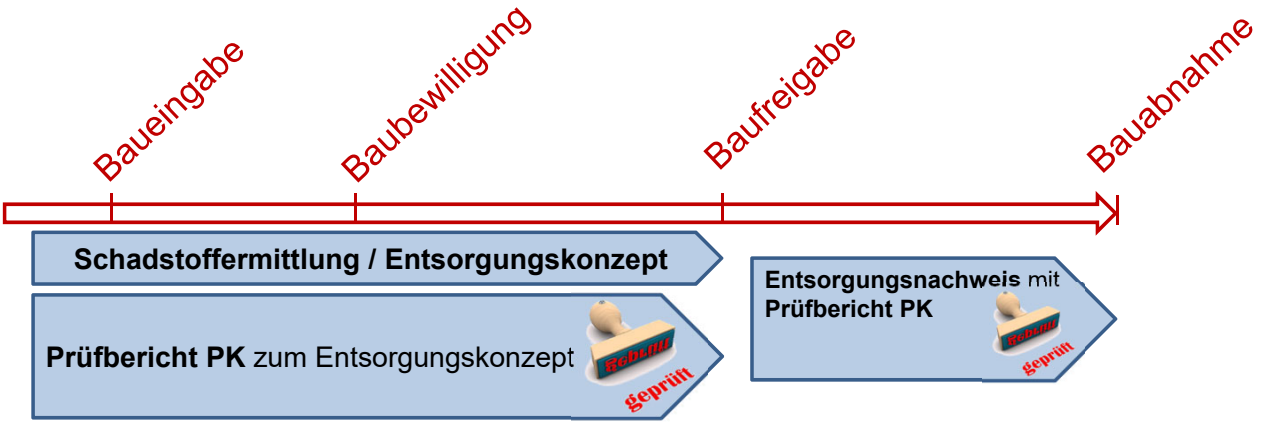
Einleitung

- 2016 führte der Bundesrat die Pflicht zur Schadstoffermittlung und Entsorgungskonzept bei bewilligungspflichtigen Rück- und Umbauten ein (Art. 16 VVEA).
- Im Kanton Zürich: Einführung der Privaten Kontrolle «Rück- und Umbau» (PK) am 1. Juni 2018, damit einhergehend ein Vollzugssystem für den Artikel 16 VVEA im Bereich der Gebäudesubstanz
- Mai / Juni 2018: Feierabendveranstaltungen mit vzgv (Kleinandelfingen/Schlieren/Wetzikon)
- Bisher 6 zweitägige Einführungskurse und ein Weiterbildungskurs für Private Kontrolleure, 104 befugte Fachpersonen.

2

AWEL

Einleitung



AWEL

Vollzugskontrolle

- Stichproben aus 10 Gemeinden erhalten
- Insgesamt 111 Baubewilligungsdossiers mit Rück- und Umbauten.
- Davon PK-pflichtige Dossiers: 96
- Vollständige Prüfung der PK möglich: 43 Dossiers

AWEL

Vollzugskontrolle – Ergebnisse

Qualität der Privaten Kontrolle

- Es wurden relativ viele Mängel festgestellt.

Die gravierenden Mängel sind auf wenige Personen zurückzuführen. Die meisten Kontrolleure machen gute Arbeit.

→ Betroffene Kontrolleure müssen Qualität verbessern oder die Befugnis wird entzogen

→ AWEL führt weitere Stichproben durch

→ Gemeinden können es dem AWEL melden, wenn ein Verdacht auf Missbrauch / schlechte Qualität besteht.

Weniger gravierende Mängel teils auf Fehlinterpretation zurückzuführen

→ Ausbildung PK und klarere Vorgaben.

5

AWEL

Vollzugskontrolle – Ergebnisse

Entsorgungsnachweis:

Entsorgungsnachweise lagen in den 111 geprüften Dossiers kaum vor und mussten nachgefordert werden.

Qualität der Entsorgungsnachweise sehr unterschiedlich, häufig ungenaue Angaben

→ Das AWEL macht klarere Vorgaben

Umsetzung durch die Gemeinden

- eher uneinheitlich, vgl. Empfehlungen

6

AWEL

Empfehlungen an die Gemeinden

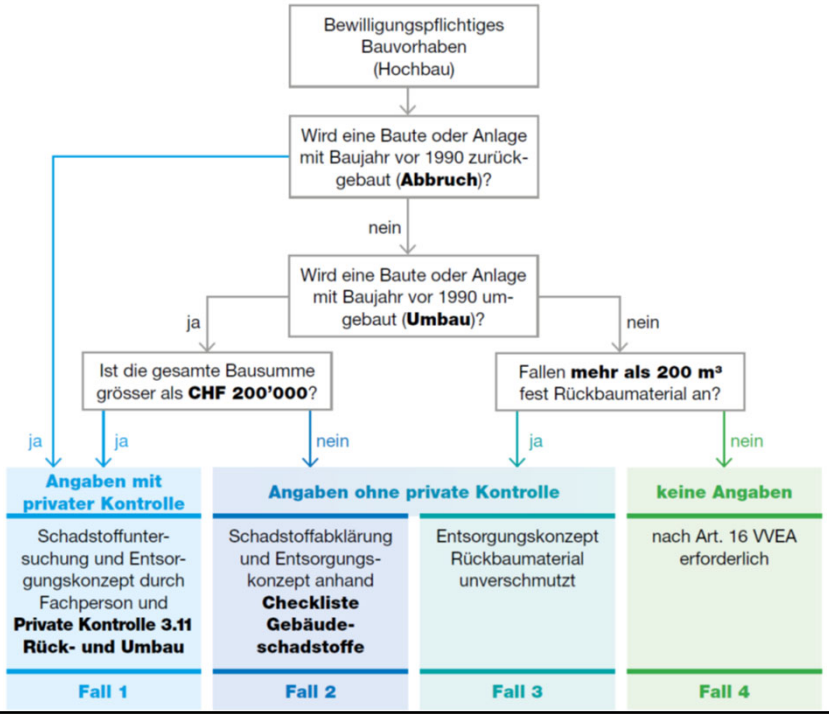
- Zur Auswahl der passenden Auflagen und Textbausteine braucht es das **Zusatzformular Entsorgung Bauabfälle**.
- Das Zusatzformular ist **in eBaugesucheZH** integriert und muss bei Baugesuchen über das neue System **nicht mehr verlangt** werden.
- Die Bausumme ist nur bei Umbauten relevant (Baukosten für Gebäude nach BKP2).

Wann braucht es die **Private Kontrolle** «Rück und Umbau»?

Umbau einer Baute oder Anlage mit Baujahr vor 1990 und mit Bausumme über Fr. 200'000.-	**oder**	**Rückbau** einer Baute oder Anlage mit Baujahr vor 1990 (Bausumme nicht relevant)

7

AWEL



8

Aufgaben für Bauherren und Bauverwalter – die vier Fälle in der Umsetzung des Entsorgungskonzepts

Aufgaben der Bauherrschaft			Aufgaben der Bauverwaltung			
Fall	Angaben im Baugesuch (Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle»)	Einzureichende Unterlagen	Prüfung der Unterlagen zum Baugesuch	Eintrag Baubewilligung	Vor Baufreigabe zu prüfende Unterlagen	Bedingungen für die Bauabnahme
Mit privater Kontrolle Rück- und Umbau (Erfordert den Beizug einer befugten Fachperson «Rück- und Umbau» durch die Bauherrschaft)						
1	**Rückbau Baujahr vor 1990**	**Mit Baugesuch, spätestens vor Baufreigabe einzureichen:** **· Entsorgungskonzept (mit Schadstoffgutachten)** **· *Prüfbericht Entsorgungskonzept*** [1] **Vor Bauabnahme einzureichen:** **· Entsorgungsnachweis** **· *Prüfbericht Entsorgungsnachweis*** [1]	Entsorgungskonzept vorhanden und Prüfbericht PK vorhanden	*Textbaustein 1.0 in Baubewilligung einfügen*	*Keine*	· Entsorgungsnachweis vorhanden · Prüfbericht Entsorgungsnachweis vorhanden
	Umbau mit Baujahr vor 1990 und Bausumme über CHF 200'000.–		Entsorgungskonzept und Prüfbericht PK fehlen	*Textbaustein 1.1 in Baubewilligung einfügen*	· Entsorgungskonzept · Prüfbericht Entsorgungskonzept	
			Entsorgungskonzept vorhanden, aber Prüfbericht PK fehlt	*Textbaustein 1.2 in Baubewilligung einfügen*	· Prüfbericht Entsorgungskonzept	
Ohne private Kontrolle Rück- und Umbau						
2	**Umbau mit Baujahr vor 1990 und Bausumme maximal CHF 200'000.–**	**Mit Baugesuch, spätestens vor Baufreigabe einzureichen:** **· Ausgefüllte *Checkliste Gebäudeschadstoffe*** [1] **(gilt als Entsorgungskonzept)**	Checkliste Gebäudeschadstoffe vorhanden	*Textbaustein 2.0 in Baubewilligung einfügen*	*Keine*	Die Baubehörde kann einen Entsorgungsnachweis verlangen.
			Checkliste Gebäudeschadstoffe fehlt	*Textbaustein 2.1 in Baubewilligung einfügen*	· Checkliste Gebäudeschadstoffe	
3	**Rück- oder Umbau mit Baujahr ab 1990 und über 200 m³ Rückbaumaterial**	**Mit Baugesuch, spätestens vor Baufreigabe einzureichen:** **· Entsorgungskonzept (ohne Schadstoffgutachten)**	Entsorgungskonzept vorhanden	*Textbaustein 3.0 in Baubewilligung einfügen*	*Keine*	Die Baubehörde kann einen Entsorgungsnachweis verlangen.
			Entsorgungskonzept fehlt	*Textbaustein 3.1 in Baubewilligung einfügen*	· Entsorgungskonzept	
4	**Rück- oder Umbau mit Baujahr ab 1990 und maximal 200 m³ Rückbaumaterial**	**Keine Angaben gemäss Art. 16 VVEA erforderlich**	Keine Prüfung erforderlich	*Keine Textbausteine bzw. Massnahmen*	*Keine*	*Keine weiteren Bedingungen*

9

AWEL

Empfehlungen an die Gemeinden

– Gemäss den rechtlichen Vorgaben zur privaten Kontrolle müssen sowohl das Projekt (Entsorgungskonzept) als auch die **Ausführung** (Entsorgungsnachweis) von der privaten Kontrolle erfasst sein.

→ **Entsorgungsnachweis** mit Prüfbericht verlangen (vor Bauabnahme)

10

AWEL

Neuerungen

Überarbeitete **Textbausteine**

Auf Wunsch des vzgv: Aufteilung Erwägungen/Dispositiv, kürzeres Dispositiv
→ AWEL-Internetseite

Überarbeitete **Formulare**

Prüfbericht Entsorgungskonzept
Redaktionelle Vereinfachungen, nur noch Unterschrift PK erforderlich

11

AWEL

Neuerungen

Prüfbericht Entsorgungsnachweis

Anforderungen klarer formuliert. Bei kleineren und mittelgrossen **Umbauten** (<200 m3 Rückbaumaterial) genügt der Nachweis über die Schadstoffsanierung und -entsorgung. In diesem Fall sind keine Angaben zu «normalem» Rückbaumaterial mehr erforderlich.

→ **Sanierungsbestätigung für Gebäudeschadstoffe** (immer, wenn eine Schadstoffsanierungsfirma erforderlich war).

- Redaktionelle Vereinfachungen, nur noch Unterschrift PK erforderlich.
- Hinweis: Unterschrift PK bestätigt die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, Mängel sind möglich

Die unterzeichnende Person bestätigt die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben auf dem vorliegenden Formular

☐ Die Entsorgung entsprach den massgebenden Bestimmungen.

☐ Die Entsorgung entsprach nicht den massgebenden Bestimmungen.

Ort, TT.MM.JJJJ
Ort, Datum

Unterschrift befugte Fachperson Rück- und Umbau

12

AWEL

Umgang mit Mängeln

- Wenn der durch die PK unterschriebene **Prüfbericht Entsorgungskonzept** vorliegt, sind alle Vorgaben erfüllt → Baufreigabe kann erteilt werden.

- Mit dem **Prüfbericht Entsorgungsnachweis** werden die über die Entsorgung und Schadstoffentfernung vorliegenden Unterlagen geprüft.
  → grundsätzlich 3 Möglichkeiten
  - Alles in Ordnung
  - Unterlagen unvollständig
  - Falsche Entsorgung oder Trennung der Bauabfälle festgestellt.

13

AWEL

Umgang mit Mängeln

- **Alles in Ordnung** → keine Massnahmen, Bauabnahme.

- **Angaben unvollständig** → ggf. Ergänzungen bei der Bauherrschaft verlangen.

- **Falsche Entsorgung oder Trennung der Bauabfälle**

→ Prüfen, ob ein erheblicher und konkreter Verdacht auf strafbares Verhalten vorliegt. Falls ja, Strafanzeige erstatten (vgl. § 167 GOG).

14

AWEL

Umgang mit Mängeln

– **Erforderliche Massnahmen zur Schadstoffentfernung nicht umgesetzt.**

Wird während der Bauausführung z. B. im Rahmen von Baukontrollen festgestellt, dass die **Gebäudeschadstoffe** nicht fachgerecht entfernt werden, ist eine Meldung an die Suva (asbest@suva.ch) zu machen.

Wird erst im Nachhinein festgestellt, dass die Gebäudeschadstoffe nicht fachgerecht entfernt wurden → prüfen, ob ein erheblicher und konkreter Verdacht auf strafbares Verhalten vorliegt. Falls ja, ggf. Strafanzeige erstatten (vgl. § 167 GOG).

15

AWEL

Spritzasbestkataster

– Im Kanton Zürich seit 1985 geführt
– Katasterauskünfte durch Basler&Hofmann
– Katasterdaten auf Stand 2017«eingefroren»
– 2019: Information der Gemeinden und Eigentümer: Keine Aufforderung zu periodischen Kontrollen mehr (ausser Stadt Zürich und Winterthur). Verantwortung bei Eigentümern, Vollzug bei Gemeinden.
– Vollzug i.d.R. im Rahmen von Artikel 16 VVEA (Rück- und Umbauten).
– 197 Dossiers von Objekten mit möglichem Handlungsbedarf (besonders bei Rück- und Umbauten) werden digitalisiert und den Gemeinden/Eigentümern zugestellt.
– Ende 2022: Einstellen von Katasterauskünften, Archivierung des Spritzasbestkatasters.

16

AWEL

Häufige Fragen

Wie ist das Vorgehen, wenn belastetes Rückbaumaterial bewusst nicht ausgebaut wird?

- Bei Umbauten muss in der Regel nur Rückbaumaterial entsorgt werden, welches von den Bauarbeiten tangiert wird. Schadstoffhaltiges Material im Bestand zu belassen ist nicht verboten (wenn auch nicht sinnvoll).

- Wenn die Nutzung durch Schadstoffe beeinträchtigt ist, sind ohnehin, unabhängig vom Bauvorhaben Massnahmen zu ergreifen.
  Beispiel: Spritzasbest.

17

AWEL

Häufige Fragen

Ist es ein Rück- oder ein Umbau?

- Grundsätzlich im Ermessen der örtlichen Baubehörde.
- Teilabbrüche können als Umbau klassiert werden, wobei die Bausumme i.d.R. ohnehin mehr als Fr. 200’000 beträgt.

18

AWEL

Häufige Fragen

Ist der Rückbau landwirtschaftlicher Gebäude (Scheunen etc.) auch «PK-pflichtig»?

Ja. Bei Schadstoffverdacht muss die Gemeinde die Angaben über die Entsorgung der Bauabfälle vom Bauherrn verlangen. Bei vollständigen Rückbauten braucht es die Private Kontrolle.

19

AWEL

Häufige Fragen

Es sind vermutlich keine Schadstoffe vorhanden. Braucht es die PK trotzdem?

Ja. Die Schadstoffermittlung und das Entsorgungskonzept müssen nur die vom Bauvorhaben betroffenen Bauteile umfassen. Bei kleineren Eingriffen, wenig Schadstoffen etc. ist der Aufwand für die Schadstoffermittlung und die PK viel geringer.

20

AWEL

Häufige Fragen

Was passiert mit Bauunternehmen, welche die Entsorgungsnachweise nicht liefern? Gibt es da eine Handhabe?

- Verfügungsadressat der Gemeinde ist nur die Bauherrschaft.
- Die Bauherrschaft kann nur auf dem zivilrechtlichen Weg gegen den Unternehmer vorgehen gestützt auf den Werkvertrag, den sie mit dem Unternehmer hat.

21