

A-2.1.4 Technische Spezifikation – Dokumentation der Bestandsaufnahme und Erstbewertung baulicher Anlagen

A Einführung

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Erstbewertung sind in einem Bericht entsprechend den folgenden Hinweisen darzustellen. Die textlichen Beschreibungen werden ergänzt und unterstützt durch Tabellen, Abbildungen, Graphiken, Pläne usw., die in den Text eingebunden oder als Anlagen beigefügt sind.

Welche Beschreibungen und Darstellungen für eine nachvollziehbare Dokumentation im Einzelfall erforderlich sind, liegt letztlich in der Verantwortung des Gutachters. Als Kalkulationsgrundlage und auch zur Erleichterung der Bearbeitung durch den AG wird eine einheitliche Berichtsstruktur in Form einer Mustergliederung vorgegeben. Diese stellt inhaltliche Mindestanforderungen dar und gibt eine formale Reihenfolge vor, von der entsprechend der Aufgabenstellung abgewichen werden kann.

B Allgemeines

Jeder Bericht ist mit Deckblatt, Inhalts-, Anlagen- und Literaturverzeichnis zu versehen. Jede Seite des Berichtes sollte eine Kopfzeile enthalten, in der der Name der Liegenschaft (oder eine andere eindeutige Bezeichnung) sowie die Seitenzahl stehen.

Die Anzahl der Berichtsexemplare wird im Ingenieurvertrag festgelegt.

Zusätzlich ist eine digitale Dokumentation zu liefern (PDF-Format bzw. nach Vorgabe des Auftraggebers).

C Gliederung

Deckblatt

- Bezeichnung (Vorabzug/Endbericht)
- Titel
- Name der Liegenschaft, Liegenschaftsnummer, ggf. Gebäude/Fläche (sofern nur einzelne bauliche Anlagen zu begutachten sind)
- Auftraggeber (ggf. Projektmanager)
- Auftragnehmer
- Auftrag vom: Datum
- Anzahl der Seiten, Anzahl der Abbildungen, Anzahl der Anlagen
- Gutachter: Firma, Name(n)
- Ort und Datum der Fertigstellung
- Nummer des Exemplars (z. B. 01 / 05)

Inhaltsverzeichnis

- mit Angabe von Seitenzahlen

Anlagenverzeichnis

Literaturverzeichnis

Text

1 Auftrag, Anlass

- Auftraggeber, Auftragsdatum
- Auftragnehmer
- Aufgabenstellung gemäß Leistungsbeschreibung (Inhalt und Grund der Beauftragung)
- Grundlagen der Beauftragung (Angebote, Verträge)

2 Fragestellung und Zielsetzung

- Kurzcharakteristik der Liegenschaft (Lage, Fläche)
- Gegenstand der Bestandsaufnahme und Erstbewertung
- Ziel der Untersuchung

3 Durchgeführte Recherchen

- Auflistung der Datenquellen (u. a. Archive, Zeitzeugen, Pläne, Karten, Bauunterlagen, ggf. Luftbilder)
- Kurzdarstellung sonstiger kontaktierter Stellen (z. B. befragte Personen/Institutionen, Themenbereiche/Inhalt der Befragung)
- Art der übernommenen Unterlagen, wie z. B. Pläne, Karten, Bauunterlagen oder vorhandene Gutachten (eine detaillierte Dokumentation erfolgt im Anhang „Quellen“)
- Objektbegehung

4 Nutzung und Bestand der baulichen Anlagen

Der Umfang dieses Kapitels ist abhängig vom Untersuchungsgebiet. Ziel ist eine kurze Darstellung der Nutzung im Hinblick auf die Fragestellung der Bestandsaufnahme.

4.1 Untersuchungsgebiet

Ist eine gesamte Liegenschaft zu untersuchen, ist die allgemeine Nutzung und Historie der Liegenschaft in Kurzform darzustellen.

Dabei ist auf folgende Punkte einzugehen:

- Eigentümer (frühere, derzeitige)
- Nutzung der Liegenschaft in der Vergangenheit und Gegenwart (z. B. Arten baulicher Anlagen, Nutzung)
- Geplante Nutzung der Gesamtliegenschaft
- Umfasst das Untersuchungsgebiet nur Teilflächen einer Liegenschaft oder einzelne Gebäude, so sind entsprechend angepasste Angaben zu machen.

4.2 Gebäude

In übersichtlicher, z. B. tabellarischer Form sind sämtliche Gebäude des Untersuchungsgebietes aufzuführen. Da die detaillierte Beschreibung der einzelnen Gebäude u. a. Gegenstand des „Datenblatts bauliche Anlagen“ ist (s. A-2.1.2), beschränkt sich die Darstellung hier auf wesentliche Grunddaten, um einen Überblick über das Untersuchungsgebiet zu erhalten. Diese sind

- Gebäudebezeichnung (mit Nr. aus Lageplänen gemäß Anlage 1)
- Gebäudetyp (Grundkonstruktion: z. B. Stahlbetonbau)
- Nutzung (z. B. Unterkunft, Kfz-Werkstatt)
- Baujahr

4.3 Außenanlagen

Analog zur Darstellung in 4.2 erfolgt hier eine Auflistung der Außenanlagen, also z. B. von

- befestigten Flächen
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z. B. Kläranlagen) inkl. entsprechender Leitungssysteme, sofern nicht als Gebäude unter Kap. 4.2 beschrieben
- betriebstechnischen Einrichtungen (z. B. Tanks, Tankstellen, Trafostationen)

mit den wesentlichen Grunddaten

- Bezeichnung (ggf. Nr.)
- Lage
- Baujahr

Verdachtsbereiche für Gebäudeschadstoffe sind auszuweisen. Diese sind z. T. auch beprobungslos eindeutig identifizierbar (z. B. Asbest).

Die Verdachtsbereiche sind im „Datenblatt bauliche Anlagen“ (s. A-2.1.2) zu beschreiben.

Neben der Erfassung der Baukonstruktion und Grundsubstanz des Gebäudes (bei der Errichtung bzw. bei Instandhaltungs-, Renovierungs- und Umbaumaßnahmen verwendete Baumaterialien) sind auch beispielsweise betriebstechnische Einrichtungen und eingesetzte Betriebsstoffe zu berücksichtigen.

Bei nutzungsbedingten Verdachtsbereichen sind Ergänzungen hinsichtlich

- Handlungsabläufen
- derzeitigem Zustand,
- Dimensionen (Fläche, ggf. Tiefe u. Ä.),
- besonderen Vorkommnissen (z. B. Unfälle, Havarien)

notwendig.

5 Bewertung der Bausubstanz

5.1 Bewertungsgrundlagen

Hier ist ggf. mit Erläuterungen Folgendes darzulegen:

- Welche Richtlinien/Normen o. Ä. werden zur Bewertung herangezogen?
- Welche Schadstoffe bzw. Schadstoffgruppen sind identifiziert worden bzw. werden vermutet?
- Welche Gefährdungspfade sind relevant (insbesondere beim Bauen im Bestand, z. B. Ausgasung von Schadstoffen in die Innenraumluft)?
- Welche abfallrechtlichen Grundlagen sind anzuwenden?
- Sind weitere Schutzgüter betroffen (z. B. bei nutzungsbedingten Verdachtsbereichen: Ölkontamination auf Fußböden, die möglicherweise auch eine Gefährdung für Boden und Grundwasser darstellen?)

5.2 Bewertung der Bausubstanz

Da vergleichbare Schadstoffquellen häufig mehrfach auftreten, erfolgen ggf. notwendige weitere Erläuterungen bzw. eine Erstbewertung übergreifend jeweils einmalig und bezogen auf das Baumaterial oder den vermuteten bzw. nachgewiesenen Schadstoff (also z. B. für Asbest). Abfallarten und -mengen sind zu benennen.

6 Empfehlungen

Es ist der Bedarf für die technische Untersuchung aufzuzeigen bzw. zu begründen.

Sofern nicht anders vereinbart, sind konkrete Vorschläge zur Untersuchung auf Grundlage des Anhangs A-2.1.3 („Umfang technische Untersuchung“) zu unterbreiten (Untersuchungskonzept). Im Textteil erfolgt lediglich eine liegenschafts- bzw. gebäudeübergreifende kurze Zusammenfassung inkl. einer Kostenschätzung für die Leistungen.

7 Kostenermittlung für weitere Maßnahmen

In Abhängigkeit der Fragestellung ergibt sich hier eine spezifische Betrachtung:

a) Bauen im Bestand

Sofern die Bestandsaufnahme und Bewertung im Zuge der Planung zum Bauen im Bestand erfolgte, sind die Kosten für die

- Separierung von kontaminierten bzw. schadstoffbelasteten Baumaterialien/ Bauteilen/Baustoffen
- Entsorgung dieser Materialien

abzuschätzen.

b) Rückbau

Häufig ist ein vollständiger Rückbau ganzer Gebäude oder auch ganzer Liegenschaften vorgesehen. Eine Ermittlung der Rückbau- und Entsorgungskosten ist anhand der regionalen marktüblichen Preise zu erstellen. Dies erfolgt gebäudebezogen und ggf. in einer Zusammenfassung liegenschaftsbezogen durch

- entsprechende Recherchen des Gutachters (z. B. im Vergleich bzw. in Anlehnung an vergleichbare Projekte jüngerer Zeit) oder
- auf Grundlage des auftraggeberseits bereitzustellenden Arbeitsblattes zur Kostenermittlung für Rückbau und Entsorgung nach der Bestandsaufnahme und Erstbewertung (s. A-2.1.5). Dieses Arbeitsblatt basiert auf der Handlungshilfe des LfU Baden-Württemberg „Abbruch von Wohn- und Verwaltungsgebäuden“ (Karlsruhe, 2001).

Anlagen

1 Kartographische Darstellung (Verwendung möglichst aktueller Kartengrundlagen)

- Übersichtskarte
- Lageplan des Untersuchungsgebietes (der Maßstab ist in Absprache mit dem Auftraggeber festzulegen) einschließlich der Liegenschaftsgrenzen sowie Gebäudebestand und Außenanlagen,
- optional, abhängig vom Umfang: Lagepläne zu den Gebäuden (Grundrisse, Ansichten) (möglichst nur in digitaler Version)
- ggf. Lageplan mit geplanter Nutzung.

Hinweis: Eine Karte enthält

- Rahmen, Legende, Nordpfeil
- Titel bzw. Schriftfeld mit Titel der Karte, Name des Bearbeiters, des Auftragnehmers, Datum der Bearbeitung, Blatt Nummer, Anlage Nummer (nach DIN 6771),
- Maßstableiste mit Maßstabzahl (Maßstabangaben nach DIN ISO 5455),
- Zitierleiste.

2 Datenblätter für bauliche Anlagen (s. A-2.1.2)

3 Kostenermittlung (s. A-2.1.5)

4 Fotodokumentation

Repräsentative Fotodokumentation der erfassten baustoffimmanenten (exemplarisch) sowie nutzungs- und umweltbedingten (vollständig) Gebäudeschadstoffe.

5 Quellen

- Dokumentation der befragten Personen und Institutionen (mit Name, Dienststelle, Adresse, Datum, Kurzprotokoll der Inhalte)
- Dokumentation sämtlicher verwendeter bzw. recherchierter Unterlagen, Berichte, Pläne, Literatur usw.
- ggf. Kopien wichtiger Unterlagen

6 Datenträger (zu Ex. _____)

Auf dem Datenträger ist der gesamte Bericht (Textteil, Anlagen) im PDF-Format und ggf. in einem vom Auftraggeber vorgegebenen Format abzugeben.