

A-2.2.3 Technische Spezifikation – Dokumentation der Technischen Untersuchung

A Einführung

Die Ergebnisse der Technischen Untersuchung der Bausubstanz 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 Auftraggeber 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, Abbildungen, 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)
- Subunternehmer (Name, Auftragsart, -umfang)

2 Kenntnisstand vor Untersuchungsbeginn

2.1 Vorhandene Unterlagen und Berichte

2.2 Standortsituation (ggf. aus Bestandsaufnahme zu übernehmen)

- Lage, Fläche
- Historie
- Gebäudebestand
- Zusammenfassung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung

3 Untersuchungskonzept

- Begründung und Ziel der Untersuchung
- Art und Umfang der durchgeführten Untersuchungen (zusammenfassend)

4 Durchgeführte Untersuchungen

- Objektbegehungen
- Probennahme inkl. Dokumentation der eingesetzten Techniken und Probenlisten (bei größerem Umfang ggf. tabellarische Listen in den Anlagen beizufügen)
- Vor-Ort-Messungen (z. B. Raumluftmessungen)
- ggf. begleitender Arbeitsschutz
- Vermessungen/maßliche Bestandsaufnahme zur Mengenermittlung
- Laboruntersuchungen

5 Ergebnisse und Bewertung der Technischen Untersuchungen der Bausubstanz

5.1 Bewertungsgrundlagen

Hier ist auf Gesetze, Richtlinien u. Ä. hinzuweisen, die für die Bewertung der Ergebnisse herangezogen wurden (z. B. Asbest-Richtlinie, PCB-Richtlinie, AltholzV, KrWG, LAGA). Dabei sind die relevanten Richt- und Grenzwerte anzugeben.

Im Bedarfsfall sind die vorkommenden Schadstoffe kurz zu charakterisieren, insbesondere wenn aufgrund der geplanten Nachnutzung (Bauen im Bestand) eine nutzungsbezogene Bewertung erforderlich ist (z. B. toxische und hygienische Eigenschaften)

5.2 Ergebnisse und Bewertung

Die Ergebnisse sind gebäude- und schadstoffbezogen darzustellen, d. h. es sind geeignete Unterkapitel zu bilden, z. B.

5.2.1 Gebäude 23 (Unterkunftsgebäude)

Die Dokumentation der Analyseergebnisse sollte sich im Wesentlichen auf tabellarische Übersichten stützen, in denen zudem der Vergleich mit den jeweils relevanten Richt- und Grenzwerten erfolgen kann.

5.3 Schadstoff- und Abfallkataster

Die Erstellung eines Schadstoff- bzw. Abfallkatasters erfolgt in Verbindung mit dem Datenblatt für bauliche Anlagen (s. Anh. A-2.1.2). Kapitel 5.3 beinhaltet eine zusammenfassende Darstellung unter Berücksichtigung der Mengenermittlung (maßliche Bestandsaufnahme).

Bei größeren Liegenschaften ist das Schadstoffkataster in den Anlagenteil einzufügen.

6 Empfehlungen

- ggf. Vorschläge für ergänzende Untersuchungen
- Hinweise für den Rückbau bzw. Umbau
- Hinweise zur Arbeitssicherheit für Folgemaßnahmen

7 Kostenermittlung für Rückbau und Entsorgung

In Abhängigkeit der Fragestellung ergibt sich hier eine spezifische Betrachtung:

a) Bauen im Bestand

Sofern die Untersuchungen im Zuge der Planung zum Bauen im Bestand erfolgten, sind die zusätzlichen Kosten für die

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

zu schätzen.

b) Rückbau

Häufig ist ein vollständiger Rückbau ganzer Gebäude oder auch ganzer Liegenschaften vorgesehen. Die Kostenermittlung 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 bereitstellenden Arbeitsblattes zur Kostenermittlung für Rückbau und Entsorgung nach der technischen Untersuchung (s. A-2.2.5).

Bei der Kostenermittlung sind auch Sonderkosten zu berücksichtigen (z. B. durch den Einsatz von Spezialtechniken, besondere Erschwernisse beim Rückbau), sofern dies auf Basis der vorliegenden Daten möglich ist. Andernfalls ist auf entsprechende Unsicherheiten bei der Kostenschätzung hinzuweisen.

Anlagen

1 Kartographische Darstellung (Verwendung möglichst aktueller Kartengrundlagen)

- Übersichtskarte
- Lageplan des Untersuchungsgebietes (der Maßstab ist in Absprache mit dem Auftraggeber festzulegen) einschl. der Liegenschaftsgrenzen sowie Gebäudebestand und Außenanlagen
- Lagepläne mit Untersuchungspunkten (Grundrisse)
- Lagepläne mit nutzungsbedingten Verunreinigungen

Hinweis: Eine Karte enthält

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

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

3 Kostenermittlung (s. A-2.2.5)

4 Fotodokumentation

- repräsentative Fotodokumentation der erfassten baustoffimmanenten (exemplarisch) sowie nutzungs- und umweltbedingten (vollständig) Gebäudeschadstoffe, sofern diese nicht bereits in der Bestandsaufnahme erfolgt ist.

5 Schadstoff- und Abfallkataster (insbesondere bei größeren Standorten)

6 Kostenschätzungen

7 Datenträger (zu Ex. ____)

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