



Amt für Natur und Umwelt  
Uffizi per la natura e l'ambient  
Ufficio per la natura e l'ambiente



VH-200-01

Beizug Umweltbaubegleitung (UBB)  
im Baubewilligungsverfahren



Vollzugshilfe

# Inhalt

	Seite
1 Ziel	2
2 Übersicht	2
3 Rolle der Bauherrschaft	2
4 Rolle der UBB	3
5 Rolle der Behörden	3
6 Projektablauf mit Umweltbaubegleitung	4
7 Rechtliche Grundlagen	5
8 Weiterführende Informationen	5
9 Anhang	6

---

## 1 Ziel

Diese Vollzugshilfe informiert über den Einbezug einer Umweltbaubegleitung (UBB) im Rahmen eines Bauprojekts, primär ausserhalb der Bauzonen, und richtet sich an Bauherrschaften und Baubewilligungsbehörden. Die Vollzugshilfe gilt sinngemäss auch für spezialrechtliche Projekt- und Plangenehmigungsverfahren.

---

## 2 Übersicht

Bei Bauvorhaben sind immer auch Vorschriften aus dem Umweltrecht zu beachten. Um Projektverzögerungen zu vermeiden, ist es wichtig, dass die geltenden gesetzlichen Anforderungen bereits in der Planungsphase möglichst vollständig berücksichtigt werden. Anstelle einer Prozessbegleitung und Kontrolle durch Behörden wird heute in vielen Fällen eine Umweltbaubegleitung (UBB) beigezogen. Die UBB wird durch die Bauherrschaft beauftragt. Der Bezug einer UBB wird durch die Behörden angeordnet, wenn besondere Fachkenntnisse erforderlich sind, damit die gesetzlichen Vorschriften und Auflagen eingehalten werden können. Kriterien für den Bezug einer UBB finden sich im Anhang.

---

## 3 Rolle der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft ist gegenüber den Bewilligungsbehörden dafür verantwortlich, dass die ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen übereinstimmen und dass die gesetzlichen Vorschriften während der Bau- und der Betriebsphase sowie die Auflagen in den Bewilligungen eingehalten werden.

Für die Projektierung und Bauausführung ist die Bauherrschaft oft auf entsprechende Fachleute angewiesen. Zumindest bei grösseren Projekten muss für die fachliche Abdeckung der ganzen Umweltaspekte häufig eine UBB beigezogen werden (Kriterien s. Anhang).

Für einen reibungslosen Projektablauf ist es wichtig, dass die Umweltbaubegleitung frühzeitig, das heisst bereits in der Projektierungsphase, beigezogen wird. Obwohl die UBB in einem Auftragsverhältnis zur Bauherrschaft steht, ist es unabdingbar und muss von der Bauherrschaft auch so gewollt sein, dass die UBB fachlich neutral bleibt und keine Parteistellung einnimmt.

Die Aufgaben und Kompetenzen der UBB sind in einem Pflichtenheft, welches Teil des Werkvertrags bildet, zu regeln. Der UBB sollten dabei Weisungsbefugnisse gegenüber der örtlichen Bauleitung eingeräumt werden. Ein Musterpflichtenheft findet sich z. B. im Anhang 1 der VSS-Norm Umweltbaubegleitung (UBB, SN 640 610a). Vor Baubeginn muss die Bauherrschaft der Baubehörde den Namen der UBB in jedem Fall mitteilen. Nach Abschluss der Bauarbeiten oder nach der Umweltbauabnahme reicht die Bauherrschaft der Gemeinde den UBB-Schlussbericht ein.

---

## 4 Rolle der UBB

Die Aufgaben und Kompetenzen der UBB ergeben sich aus dem Pflichtenheft, welches Bestandteil des Werkvertrags bildet. Generell unterstützt und begleitet die UBB die Bauherrschaft in allen Fragen des Natur- und Umweltschutzes während der Planungs- und Realisierungsphase eines Bauvorhabens. Im Auftrag der Bauherrschaft bereitet sie alle in der Baubewilligung verfügten Natur- und Umweltschutzmassnahmen vor und überwacht deren Umsetzung. Sie erstellt nach der Umweltbauabnahme einen Schlussbericht (UBB-Schlussbericht).

Die fachlichen Anforderungen an die UBB hängen vom jeweiligen Projekt resp. von den betroffenen Umweltbereichen ab. Spätestens in der Baubewilligung wird festgelegt, für welche Umweltbereiche eine Fachperson beizuziehen ist, z. B. für den Bereich Bodenschutz eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)<sup>1</sup>, für die Belange des Biotop- und Artenschutzes eine ökologische Baubegleitung, für spezielle Grundwasserfragen ein Hydrogeologe oder Hydrogeologin und für das Thema Baustellenemissionen (Abwasser, Luft, Lärm) ein Umwelttechniker oder Umwelttechnikerin.

---

## 5 Rolle der Behörden

Die kommunale Baubehörde ist zuständig für die Kontrolle der Bauausführung und die Bauabnahme, soweit die Kontrollen nicht der für eine Spezialbewilligung zuständigen Behörde obliegen. Im Rahmen dieser Vollzugsaufgaben teilt die Gemeinde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) den Namen der UBB mit.

Sofern in der BAB-Bewilligung nichts Spezielles festgelegt wurde, erfolgt die Bauabnahme und auch eine allfällige separate Umweltbauabnahme ohne weiteres Zutun des Kantons. Nach der Umweltbauabnahme leitet das kommunale Bauamt den UBB-Schlussbericht im Doppel ans ARE weiter. Die Dokumentation des ANU erfolgt durch das ARE.

Das ANU kontrolliert und quittiert der Bauherrschaft den UBB-Schlussbericht. Falls noch offene Punkte bestehen, verlangt das ANU Nachbesserungen. Kommt zwischen ANU und Bauherrschaft keine Einigung über die noch zu treffenden Massnahmen zu Stande, beantragt das ANU der zuständigen Behörde eine entsprechende Verfügung zu erlassen.

---

<sup>1</sup> Eine Liste der anerkannten BBB ist auf [www.soil.ch](http://www.soil.ch) verfügbar.

## 6 Projektablauf mit Umweltbaubegleitung

Es zahlt sich aus, wenn die UBB frühzeitig, das heisst bereits in der Projektierungsphase, beigezogen wird (s. Abb. 1). Im Idealfall wirkt die UBB bereits an der Erarbeitung der Grundlagen (Umweltverträglichkeitsbericht bei UVP-pflichtigen Vorhaben, resp. allfälliger Umweltbericht bei nicht-UVP-pflichtigen Vorhaben) und vor allem bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen mit. Für kleinere Bauprojekte ist das Schema sinngemäss anzuwenden.

### Projektbeteiligte:

#### Verantwortlich

#### Tätigkeiten

#### Dokumente

Bauherr

Organisation der UBB

Pflichtenheft für den UBB-Auftragnehmer

Bauherr

Vergabe der UBB

Grundlagen:  
- Umweltverträglichkeitsbericht  
- Entscheid (z.B. Baubewilligung)  
- ev. weitere

UBB

Zusammenstellung aller Umweltschutz-Anforderungen

Massnahmenliste  
Prüf- und Kontrollplan

UBB

Erstellen der Ausschreibungsunterlagen

Umweltrelevante Beiträge  
für Pflichtenhefte für Bauunternehmungen

Projektverfasser

Erstellen der Offerte

Vorschläge zur umweltschutzkonformen Baustellenorganisation

Bauunternehmung

Beurteilung:  
Präzisierungen nötig?

ja

UBB

Vergabe

Bauherr

Einhaltung Umweltschutz-Vorschriften

Bauunternehmung

Baustellenüberwachung inkl. Dokumentation

Dokumente zu Umweltschutz-Massnahmen auf der Baustelle:  
Massnahmenblätter; Pflichtenhefte; Werkverträge; Zwischenberichte

UBB, örtliche Bauleitung

Umweltbauabnahme

Schlussbericht

### Behörden:

Genehmigung UBB-Pflichtenheft, inkl.:  
- Massnahmenliste  
- Prüf- und Kontrollplan

Kontrolle der Einhaltung der Umweltschutz-Vorschriften

Prüfung Zwischenberichte;  
ggf. Begehung(en);  
Stellungnahme

Prüfung Schlussbericht;  
ggf. Begehung;  
Stellungnahme

Grau hinterlegt: Verantwortungsbereich der UBB

Abbildung 1: Integration der UBB im Projektablauf (nach SN 640 610b)

## **7 Rechtliche Grundlagen**

- Art. 93 des Raumplanungsgesetzes vom 6. Dezember 2004 (KRG; BR 801.100)
  - Art. 60 der Raumplanungsverordnung vom 24. Mai 2005 (KRVO; BR 801.110)
- 

## **8 Weiterführende Informationen**

- Umweltbaubegleitung mit integrierter Erfolgskontrolle, Umwelt-Wissen, Bundesamt für Umwelt (BAFU), 2007, [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)
- VSS-Norm Umweltbaubegleitung (UBB), SN 640 610a, [www.vss.ch](http://www.vss.ch)
- Bodenschutz beim Bauen, Musterpflichtenheft für die bodenkundliche Baubegleitung (Merkblatt UM005), Amt für Natur und Umwelt, 2003, [www.gr.ch](http://www.gr.ch)
- Bodenschutz bei Terrainveränderungen, Musterpflichtenheft für die bodenkundliche Baubegleitung (Merkblatt UM006), Amt für Natur und Umwelt, 2003, [www.gr.ch](http://www.gr.ch)
- Leitfaden Umwelt, Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz, Bundesamt für Umwelt (BAFU), 2002, [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)
- Leitfaden für naturgemäße Begrünungen in der Schweiz, Ö+L Ökologie und Landschaft GmbH, 2015, [www.infoflora.ch](http://www.infoflora.ch)

## 9 Anhang

### Kriterien für den Bezug einer UBB

UBB notwendig	Kriterien (nicht abschliessend und nicht kumulativ)	Weitere Beteiligte
nein	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Auswirkungen auf Umweltaspekte.</li> <li>– Keine speziellen Umweltauflagen.</li> <li>– Lediglich Baufachkenntnisse erforderlich. Keine Objekte des Landschafts- oder Biotopschutzes betroffen.</li> <li>– Keine Grundwasserschutzonen betroffen.</li> <li>– Keine Oberflächengewässer betroffen.</li> <li>– Kleinflächige tiefbauliche Eingriffe in den Boden, unproblematischer Baugrund.</li> <li>– Baustellenabwasser kann rezirkuliert werden.</li> <li>– Baufachkenntnisse erforderlich, Grundkenntnisse in Ökologie ausreichend.</li> <li>– Umweltauflagen ohne Mitwirkung UBB umsetzbar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bauherrschaft</li> <li>– Bauunternehmer</li> <li>– Gemeinde (Baukontrollen)</li> </ul>
ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Objekte des Landschafts- oder Biotopschutzes von lokaler oder regionaler Bedeutung werden beeinträchtigt.</li> <li>– Objekte des Landschafts- oder Biotopschutzes von nationaler Bedeutung werden randlich tangiert.</li> <li>– Hohe Anforderungen an Schutz- und Wiederherstellungsmaßnahmen.</li> <li>– Höhe der NHG-Ersatzpflicht und entsprechende NHG-Ersatzmaßnahmen müssen noch festgelegt werden.</li> <li>– Tiefbauliche Eingriffe innerhalb von summarischen Grundwasserschutzonen oder Grundwasserschutzonen S3.</li> <li>– Tiefbauliche Eingriffe in verdichtungsanfällige oder erosionsgefährdete Böden.</li> <li>– Für die Baustelle gilt die Massnahmenstufe A gemäss Baurichtlinie Luft und/oder Baulärmbaurichtlinie.</li> <li>– Baustellenabwasser kann nach Vorbehandlung versickert werden.</li> <li>– Für die Umsetzung der Auflagen sind spezielle Fachkenntnisse erforderlich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bauherrschaft</li> <li>– Bauunternehmung</li> <li>– Gemeinde (Baukontrollen mit Umweltbauabnahme)</li> </ul>
ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grossflächige Eingriffe in NHG-Objekte von regionaler oder nationaler Bedeutung.</li> <li>– Tiefbauliche Eingriffe innerhalb von Grundwasserschutzonen S2.</li> <li>– Grossflächige Eingriffe in den Boden.</li> <li>– Für die Baustelle gilt die Massnahmenstufe B gemäss Baurichtlinie Luft und/oder Baulärmbaurichtlinie.</li> <li>– Baustellenabwasser muss nach Vorbehandlung in ein Fließgewässer eingeleitet werden.</li> <li>– Für die Umsetzung der Auflagen sind spezielle Fachkenntnisse und eine Begleitung durch das ANU erforderlich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bauherrschaft</li> <li>– Bauunternehmung</li> <li>– Gemeinde (Baukontrollen mit Umweltbauabnahme)</li> <li>– ANU, evtl. ARE</li> </ul>



Amt für Natur und Umwelt  
Uffizi per la natura e l'ambient  
Ufficio per la natura e l'ambiente

Herausgeber.....Amt für Natur und Umwelt  
Uffizi per la natura e l'ambient  
Ufficio per la natura e l'ambiente

Bezugsadresse.....Amt für Natur und Umwelt GR  
Ringstrasse 10  
7001 Chur  
Telefon: 081 257 29 46  
Telefax: 081 257 21 54  
E-Mail: [info@anu.gr.ch](mailto:info@anu.gr.ch)  
[www.anu.gr.ch](http://www.anu.gr.ch)

Datum .....24. November 2020  
(Ersetzt das Merkblatt NM003 vom 3. Mai 2019)

Merkblattnummer .....VH-200-01

Beizug Umweltbaubegleitung (UBB)  
im Baubewilligungsverfahren



Vollzugshilfe